

Beschlussauszug

ordentliche Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde
Trollenhagen vom 17.09.2025 (VO-38-BO-25-735)

Top 22 Eigenbedarfs- und Innenpotenzialflächenanalyse der Gemeinde Trollenhagen

Beschluss über die Kenntnisnahme, Bestätigung und Feststellung der abgeschlossenen Eigenbedarfs- und Innenpotenzialflächenanalyse der Gemeinde Trollenhagen - Stand August 2025

Herr Ramm erläutert den Sachverhalt und es erfolgt ein Austausch unter den Gemeindevertretern. Herr Saß merkt an, dass dieser TOP hätte möglichst vorher im Ausschuss behandelt werden sollen. Dies war zum Zeitpunkt der Ausschusssitzung nicht möglich, da der TOP nicht zur Vorberatung auf der Tagesordnung stand.

Herr Ramm stellt den Beschluss zur Abstimmung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die in den Raumentwicklungsprogrammen des Landes Mecklenburg-Vorpommern und für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ bestimmten Ziele sind somit also bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen zwingend zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz 4.1(5) des Landesentwicklungsprogramms M-V sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Erst wenn eine Nachverdichtung nachweislich nicht umsetzbar ist, kann die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, in Anbindung an die Ortslage, erfolgen.

Ziel und Zwecke der hier vorliegenden Eigenbedarfs- und Innenpotenzialflächenanalyse ist es also zunächst gutachterlich zu untersuchen und festzustellen wie viele Wohnbauentwicklungspotenziale die Gemeinde Trollenhagen, mit allen Ortsteilen, im Zuge einer Nachverdichtung noch hat. Dabei werden in dieser Analyse nicht nur vorhandene faktische Baulücken im vorhandenen Siedlungsbereich (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB) ermittelt, sondern es wird des Weiteren untersucht wie hoch die Leerstandsquote ist, mit welcher Wohnraumbedarfe auch, vor Ausweisung neuer Siedlungsbereiche, vorrangig befriedigt werden können.

- **Für die Gemeinde Trollenhagen mit allen Ortsteilen wurden insgesamt noch 9 vorhandene Wohnungsbaupotenziale im vorhandenen Siedlungsbereich ermittelt die im Zuge der Nachverdichtung noch befriedigt werden können.**

Im nächsten Schritt dieser Analyse wurde ermittelt und berechnet wie hoch der Bedarf der Gemeinde Trollenhagen an neuen Wohnbauflächen prognostisch für

die nächsten 10 Jahre ist. Denn gemäß Programmsatz 4.2(2) des Landesentwicklungsprogramms M-V ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion (die Gemeinde Trollenhagen hat landesplanungsrechtlich keine zentralörtliche Funktion) die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Zur Einschätzung eines zukünftigen Eigenbedarfs für die nächsten 10 Jahre wurden zwei Szenarien modellhaft gegenübergestellt, werden.

- **In dem Szenario 1 wird von einer moderaten Entwicklung anhand der letzten 10 Jahre ausgegangen. In diesem Szenario ist für die nächsten 10 Jahre ein legitimer Eigenbedarf von 15 neuen Wohnbauflächen zu ermitteln. Dieses Wachstum des Eigenbedarfs kann somit durch die vorhandenen Wohnbaupotenziale von noch 9 vorhandenen Wohnbaustandorten nicht gedeckt werden, sodass eine neue Wohnbauflächenausweisung, außerhalb des derzeitigen Siedlungsbereich - somit im Außenbereich - in Anbindung an die Ortslage, von 6 neuen Wohnbauflächen durch einen Bebauungsplan landesplanungsrechtlich zulässig wäre.**
- **In dem Szenario 2 wird unter der Annahme verstärkter Rückkehrbewegungen, Zuzüge junger Familien und altersbedingtem Ersatzbedarf ein zusätzlicher Bedarf von etwa 5 % des Wohnungsbestands in den nächsten 10 Jahren angesetzt. In diesem Szenario 2 ist für die nächsten 10 Jahre ein Eigenbedarf von 20 neuen Wohnbauflächen zu ermitteln. Dieses Wachstums des Eigenbedarfs kann somit durch die vorhandenen Wohnbaupotenziale von 9 Wohnbaustandorten nicht gedeckt werden, sodass eine neue Wohnbauflächenausweisung, außerhalb des derzeitigen Siedlungsbereich - somit im Außenbereich - in Anbindung an die Ortslage von 11 neuen Wohnbauflächen durch einen Bebauungsplan landesplanungsrechtlich zulässig wäre, sofern die untere Landesplanungsbehörde diesem 2. Szenario zustimmt.**

Fazit:

Die Analyse zeigt, dass sowohl im moderaten als auch im verstärkten Szenario für die Gemeinde Trollenhagen eine Unterdeckung entsteht und somit eine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen außerhalb des Siedlungsbereiches - somit im Außenbereich - landesplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig ist - unter Vorbehalt der tatsächlichen Zustimmung durch die untere Landesplanungsbehörde.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschließungsgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt:

1. Die Ergebnisse der gutachterlichen städtebaulichen Eigenbedarfs- und Innenpotenzialflächenanalyse werden zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Analyse sind bei zukünftigen Änderungen des Flächennutzungsplanes, sowie bei Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen zu berücksichtigen. Sofern die Gemeindevertretung auf Grundlage der durch dieses Gutachten gewonnenen Erkenntnisse weitere städtebauliche Maßnahmen konkretisieren möchte, werden der Bürgermeister und der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr beauftragt, unter Berücksichtigung einer konkreten Flächenkulisse, mit der Verwaltung weitere städtebaulichen Verfahren in den Verfahrensstand der Aufstellung, unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten, einzuleiten.

Oder

- ~~2. Die Ergebnisse der gutachterlichen städtebaulichen Eigenbedarfs- und Innenpotenzialflächenanalyse werden zur Kenntnis genommen und die Ergebnisse der Analyse sind auch bei zukünftigen Änderungen des Flächennutzungsplanes, sowie bei Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen zu berücksichtigen. Aber eine Konkretisierung von städtebaulichen Maßnahmen strebt die Gemeinde städtebaupolitisch derzeit nicht an. Ein konkretes städtebauliches Planungsinstrument zur Ausweisung von neuen Wohnbaustandorten soll derzeit nicht geprüft und nicht eingeleitet werden.~~

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder	Davon anwesend	Anzahl befangener Mitglieder*	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
9	5	0	5	0	0

*Mitwirkungsverbot im Sinne des § 24 (1) Kommunalverfassung MV

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Neverin, den 20. November 2025

Ekkehard Ramm
Gemeinde Trollenhagen
