

14/BV/052/2026

Beschlussvorlage
öffentlich

Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Gnevkow

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau Gebäude Liegenschaften <i>Verfasser:</i> Juliane Kiewitt	<i>Datum</i> 07.01.2026 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Gnevkow (Entscheidung)	21.01.2026	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gnevkow hat am 22.11.2022 (Beschluss 14/BV/108/2022) die Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung in Letzin“ gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) für einen Geltungsbereich von etwa 1,31 ha beschlossen (Flurstücke 5/3 (tlw.), 178/5 (tlw.), 180 (tlw.), 182 (tlw.), 183 (tlw.), 184, 187 (tlw.), 188 (tlw.), 189 (tlw.), 190 (tlw.), 191 (tlw.), 192 (tlw.), 193 (tlw.), 194 (tlw.), 195 (tlw.) und 196 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Letzin). Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben wurde der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Letzin" mit Beschluss vom 24.07.2024 (14/BV/010/2024) in ein Regelverfahren gem. § 8 BauGB überführt und der erneute Vorentwurf in der Fassung vom Juli 2024 (Satzung und Begründung) im Internet veröffentlicht und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung benachrichtigt.

Am 09.10.2024 erhielt die Gemeinde Gnevkow einen Zwischenbescheid zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit folgendem Ergebnis:

"Der Vorentwurf zum Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ der Gemeinde Gnevkow steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus den Programmsätzen 4.1(5) und 4.2(2) LEP M-V entgegen und berührt die raumordnerischen Grundsätze aus den Programmsätzen 4.1(2) RREP MS und 4.1(7) LEP M-V.

Eine Vereinbarkeit mit den o.g. Zielen der Raumordnung kann hergestellt werden, wenn

1. eine gesamtkonzeptionelle Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem Thema Wohnbauflächenentwicklung erfolgt,
2. der Eigenbedarf der Gemeinde an Wohnbauflächen nachvollziehbar berechnet und dargelegt wird und
3. die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der berechneten Eigenentwicklung liegt."

Weiterhin führt die Gemeinde Gnevkow mit den am 01.03.2023 beschlossenen Aufstellungsbeschlüssen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnbebauung am Sportplatz" (Beschluss 14/BV/118/2023) in Verbindung mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gnevkow ein weiteres Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von

Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser gemäß § 5a BauNVO in der Ortslage Gnevkow durch. Auch diese Aufstellungsbeschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht und sämtliche Träger öffentlicher Belange beteiligt. Mit Schreiben vom 27.09.2023 erging eine negative landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung, da die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus den Programmsätzen 4.1(5) und 4.2(2) LEP M-V entgegensteht und die raumordnerischen Grundsätze aus den Programmsätzen 4.1(2) RREP MS und 4.1(7) LEP M-V berührt.

Mit dem Zwischenbescheid vom 04.10.2024 nimmt das Amt für Raumordnung zum B-Plan Nr. 4 "Wohnbebauung am Sportplatz" wie folgt Stellung:

"Der 24.07.2024 von der Gemeindevertretung gefasste Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“ der Gemeinde Gnevkow steht weiterhin den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus den Programmsätzen 4.1(5) und 4.2(2) LEP M-V entgegen und berührt die raumordnerischen Grundsätze aus den Programmsätzen 4.1(2) RREP MS und 4.1(7) LEP M-V. Darüber hinaus ist ein raumordnerischer Belang aus der Teilfortschreibung des RREP MS im Programmsatz 6.5(5) „Vorranggebiete für Windenergieanlagen“ berührt."

Aufgrund der oben genannten Zwischenbescheide und eines persönlichen Gespräches am 14.12.2023 mit dem Amt für Raumordnung wurde in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro BAUKONZEPT das Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Gnevkow (Anlage 1) entwickelt, welches mit den aktuellen Zielen der Raumordnung und Landesplanung (LEP M-V) konform ist und für einen Abschluss der laufenden Bauleitplanverfahren notwendig ist.

Das Wohnbauflächenkonzept ist durch die Gemeindevertretung gemäß § 22 Abs. 3 KV M-V zu beschließen.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gnevkow beschließt das Wohnbauflächenkonzept der Gemeinde Gnevkow auf Grundlage des Regionalen Raumentwicklungsprogramms MS (RREP MS) und der Landesplanung MV (LEP M-V) gemäß Anlage 1.

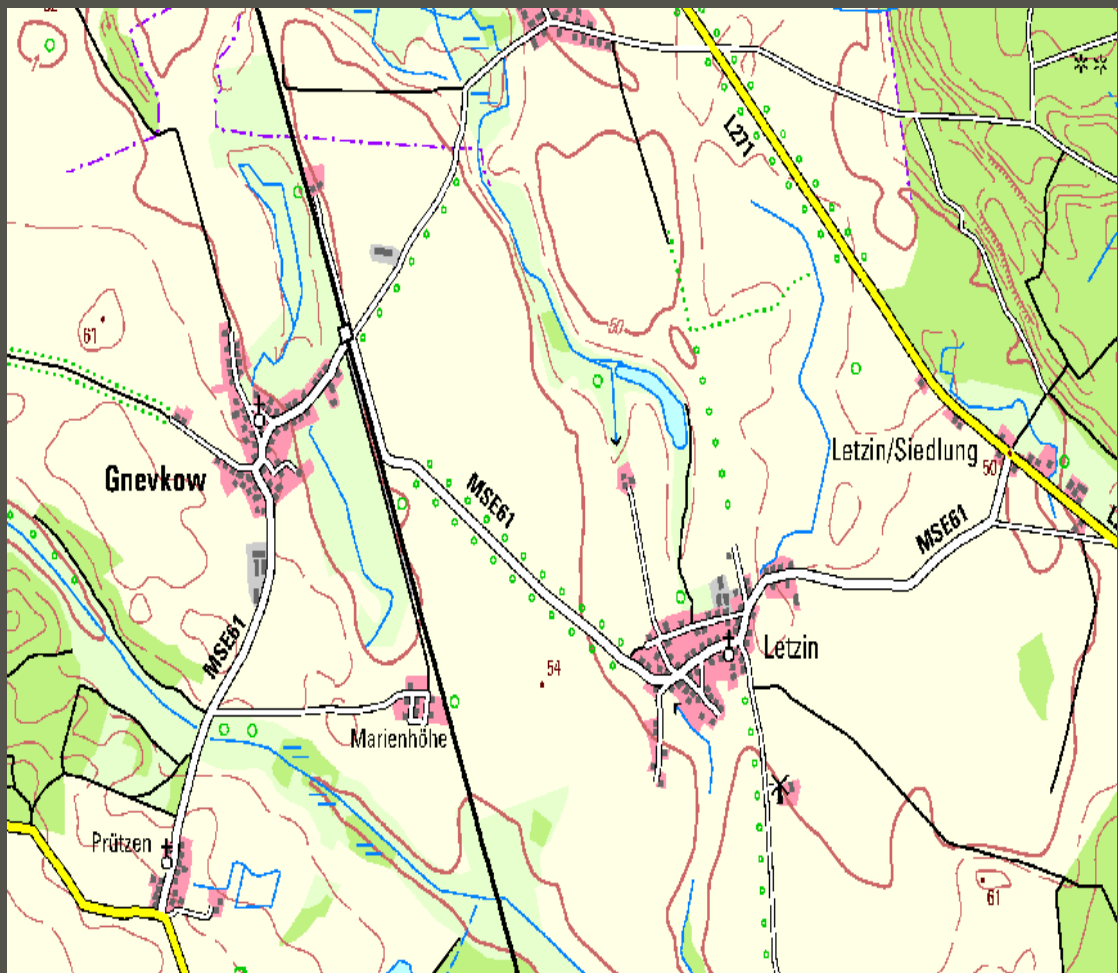
Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	in Folgejahren: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend
Finanzielle Mittel stehen:	
<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:	<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
Haushaltsmittel:	Haushaltsmittel:
Soll gesamt:	Soll gesamt:
Maßnahmesumme:	Maßnahmesumme:
noch verfügbar:	noch verfügbar:
<p>Erläuterungen: Es entstehen der Gemeinde Gnevkow für die Entwicklung des Wohnbauflächenkonzeptes keine Kosten, diese sind in den Planungsleistungen zu den B-Plänen Nr. 3 und 4 sowie in der 1. Änderung des FNP enthalten.</p>	

Anlage/n

1	WBFEK Gnevkow_November`25_rev4 öffentlich
2	2024_10-09_ZWB_Gnevkow_B3_Wohnbebauung in Letzin_TÖB öffentlich
3	2024_10-04_ZWB_Gnevkow_B4_Wohnbebauung Sportplatz_TÖB öffentlich

Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Gnevkow



Juli 2025
aktualisiert auf Stand November 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung	3
2. Vorgaben übergeordneter Planungen	11
3. Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale	13
4. Resümee	22

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Die Gemeinde Gnevkow liegt im Nordosten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Sie wird vom Amt Treptower Tollensewinkel mit Sitz in Altentreptow verwaltet. Gnevkow selbst befindet sich etwa 10 Kilometer nordwestlich vom Grundzentrum Altentreptow und etwa 22 Kilometer südöstlich vom Mittelzentrum Demmin. Die Gemeinde unterteilt sich in die fünf Ortsteile Gnevkow, Letzin, Letzin-Siedlung, Marienhöhe und Prützen. Letzin und Gnevkow stellen die beiden Gemeindehauptorte dar.

Gnevkow hat eine gute Eignung als Wohnstandort; insbesondere die Gemeindehauptorte haben durch ihr ruhiges, ländliches Umfeld und eine gute technische Infrastruktur Potenzial für die Wohnbauflächenentwicklung. Durch die Gemeinde führt die Bahnstrecke Berlin–Stralsund, die eine gute verkehrliche Anbindung zu den Oberzentren Neubrandenburg und Stralsund ermöglicht. Die Landstraße 35 (ehemalige Bundesstraße 96) verläuft östlich der Gemeinde und stellt eine Verbindung zwischen den Oberzentren Neubrandenburg und Greifswald dar.

Wie bei anderen ländlichen Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, sieht sich auch die Gemeinde Gnevkow mit der Herausforderung konfrontiert, dass die Einwohnerzahl sinkt und dass sich daraus sozioökonomische Konfliktsituationen ergeben können. Daher ist es ein Bestreben der Gemeinde, Abwanderungen entgegenzuwirken, jungen, erwerbstätigen Menschen und Familien den Zuzug zu ermöglichen und Gnevkow als Wohnstandort zu stärken.

Die Wohnbauflächenentwicklung soll unter raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten und im Rahmen einer geordneten strukturellen Entwicklung erfolgen. Die Planung fokussiert sich auf bereits erschlossene Standorte und bebaute Gebiete im Innenbereich. Der Siedlungsentwicklung sind durch landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Belange sowie Standortbedingungen Grenzen gesetzt.

Ziel der Planung für das Wohnbauflächenentwicklungskonzept ist die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs und die Analyse sowie die Bewertung der Ortsteile der Gemeinde Gnevkow auf ihre Eignung im städtebaulichen Entwicklungskontext.

Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Die Gemeinde Gnevkow hat eine Gesamtfläche von 1717 ha und ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen und Grünland) geprägt. Die Wohnbebauung konzentriert sich auf die fünf Ortsteile Gnevkow, Letzin und Letzin-Siedlung, Marienhöhe und Prützen. Die Ortsteile sind über das öffentliche Straßen- und Wegenetz miteinander verbunden.

Ortsteile	Beschreibung	Sonstiges
Gnevkow	Dorfgebiet (§5 BauNVO); Dorfkirche; Friedhof; Deutsche Bahn Haltestelle und Busbahnhof; Bushaltestellen im Ort; Landwirtschaftlicher Betrieb; Dauerkleingärten möglicherweise vorhanden; Feuerwehr; Ferienunterkunft und Gutshaus; Bäckerei	B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet am Sportplatz“ (1.Änderung des FNP); B-Plan Nr. 1 „Solarfeld am Pappelberg“ (2. Änderung des FNP), teilweise zwischen Letzin und Marienhöhe; Gesetzlich geschützte Biotope
Letzin	Dorfgebiet (§5 BauNVO); Gewerbliche Baufläche (§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO); Dorfkirche; Friedhof; Bushaltestellen im Ort; Dauerkleingärten möglicherweise vorhanden; Schwimmbad; Traktoren Vertrieb; Kunstatelier	B-Plan Nr. 3, Wohnbebauung in Letzin, Vorentwurfsphase; Teilweise (nördlicher Teil) in einem Wasserschutzgebiet; Gesetzlich geschützte Biotope
Letzin-Siedlung	Wohnsiedlung; Baustoffhandel; Autowerkstatt; Christbaumzucht und -verkauf; Drei Bushaltestellen im Ort	In der Nähe (südlich), B-Plan Nr. 2 „Solarfeld Taksche Bruch“ (2. Änderung des FNP);

		Gesetzlich geschützte Biotope
Marienhöhe	Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO); Carfit Autoservice	Bahnschiene (östlich); Gesetzlich geschützte Biotope
Prützen	Dorfgebiet (§5 BauNVO); Dorfkirche; Bushaltestelle; Dauerkleingärten möglicherweise vorhanden	Südlich befindet sich ein NATURA 2000 Gebiet „Kleingewässerlandschaft bei Gültz“; Gesetzlich geschützte Biotope

Bewegungsstatistik der Gemeinde Gnevkow

Das Amt Treptower Tollensewinkel hat Bewegungsstatistiken für die Gemeinde Gnevkow veröffentlicht (Stand: Oktober 2025). Die Auswertungen stellen eine wichtige Grundlage für das Wohnbauflächenentwicklungskonzept dar. Im Folgenden werden die Ergebnisse, die für das gesamte Gemeindegebiet bzw. alle Ortsteile zusammengenommen stehen, tabellarisch dargestellt und erläutert. Für die Planung ist ausschließlich die Einwohnerzahl in ihrer Gesamtheit relevant. Es wird nicht in männlich und weiblich oder nach Staatsangehörigkeit differenziert. Umzüge innerhalb der Gemeinde und Zahlen die nicht zugeordnet sind (vgl. Zeile nicht zugeordnet) haben ebenso keine Relevanz. Betrachtet werden ausschließlich der Anfangsstand an Einwohnern im Jahr 2015, der Endstand im Jahr 2025 und der sich daraus ergebende Saldo der Bevölkerungsentwicklung innerhalb von 10 Jahren (siehe Spalte Einwohner gesamt).

	Einwohner gesamt			Deutsche			davon Doppelstaatler			Ausländer			davon EU-Ausländer		
	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt
Anfangsstand	183	179	362	183	176	359	-	-	-	-	3	3	-	1	1
Geburten	7	11	18	5	11	16	-	-	-	2	-	2	2	-	2
Sterbefälle	25	24	49	25	24	49	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischenstand	165	166	331	163	163	326	-	-	-	2	3	5	2	1	3
Zuzüge	80	64	144	50	52	102	-	-	-	30	12	42	13	4	17
Umzüge	12	13	25	12	13	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wegzüge	105	75	180	78	64	142	-	-	-	27	11	38	15	4	19
nicht zugeordnet	2	1	3	1	1	2	-	-	-	1	-	1	1	-	1
Endbestand	140	155	295	135	151	286	-	-	-	5	4	9	-	1	1
Bevölkerungsentwicklung															
Saldo Geb./Sterbefälle	-18	-13	-31	-20	-13	-33	-	-	-	2	-	2	2	-	2
Saldo Wanderung	-25	-11	-36	-28	-12	-40	-	-	-	3	1	4	-2	-	-2
Saldo	-43	-24	-67	-48	-25	-73	-	-	-	5	1	6	-	-	-

Tabelle 1: Bewegungsstatistik der Gemeinde Gnevkow mit einem Auswertungsintervall von 2015 bis 2025 (10 Jahre), Quelle: Amt Treptower Tollensewinkel.

Der Zwischenstand ist ausgehend vom Anfangsstand der gesamten Einwohnerzahl im Jahr 2015 und nach Hinzurechnung der Lebendgeburten sowie nach Abzug der Sterbefälle (natürliche Bevölkerungsentwicklung) als bereinigter Wert zu betrachten. Darauffolgend werden die für die Einwohnerzahl relevanten Wanderungen betrachtet (Fort- und Zuzüge).

Die Bewegungsstatistik des Amtes Treptower Tollensewinkel zeigt, dass die Gemeinde Gnevkow in den Jahren 2015 bis 2025 einen Verlust an Einwohnern verzeichnet und resultierend an einem negativen Migrationsaldo leidet. **Im Jahr 2015 hatte die Gemeinde insgesamt 362 Einwohner; Im Jahr 2025 sind es 295. Das ist ein Verlust von 67 Einwohnern innerhalb von 10 Jahren.**

Eigenentwicklung der Gemeinde Gnevkow

Die Gemeinde besitzt keine zentralörtliche Funktion und hat daher Neuausweisungen von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (4.2(2) LEP M-V, Ziel der Raumordnung).

Berechnung der durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate mittels CAGR-Formel, anhand der Einwohnerzahl gesamt im Jahr 2015 und im Jahr 2025 aus der Bewegungsstatistik der Gemeinde Gnevkow (CAGR = „Compound **A**nual **G**rowth **R**ate“):

$$\text{CAGR / Wachstumsrate in \%} = ((\text{Anfangswert} / \text{Endwert})^{1/n} - 1) \times 100$$

n = Differenz zwischen 2015 und 2025 in Jahren

Für die Gemeinde Gnevkow in den Jahren 2015 bis 2025:

$$((362 / 295)^{1/10} - 1) \times 100 = - 1,9 \%$$

Die Gemeinde Gnevkow verzeichnet in den vergangenen 10 Jahren eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von etwa - 1,9 %.

Der Zielhorizont der Planung liegt ebenso wie die betrachtete Bevölkerungsentwicklung bei 10 Jahren. Für eine Bevölkerungsprognose wird demnach eine Entwicklung bis zum Jahr 2035 betrachtet. Aufgrund alternder Bevölkerung ist davon auszugehen, dass es zukünftig bei einem negativen natürlichen Saldo bleiben wird. Es wird jedoch aufgrund der guten Lage der Gemeinde und Anbindung sowie dem Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vor Ort eine Reduzierung des negativen Gesamtsaldos erwartet und somit eine Stabilisierung der Einwohnerentwicklung.

Im Folgenden gibt die Gemeinde einen Kommentar ab, aus dem unter anderem die Ursachen für den Verlust an Einwohnern in den vergangenen 10 Jahren hervorgehen. Die Gemeinde betont, dass neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, ein unzureichendes Angebot an Wohneinheiten die Hauptursache für den Rückgang an Einwohnern ist, insbesondere durch den Verlust an Bestandsbewohnern, die innerhalb der Gemeinde keinen geeigneten Wohnraum finden. Die Gemeinde prognostiziert unter der Voraussetzung der Wohnbauflächenentwicklung eine Zunahme an Einwohnern.

Kommentar der Gemeinde Gnevkow

Die Gemeinde erklärt, dass vor allem junge Menschen, die in der Gemeinde bleiben möchten, keinen geeigneten Wohnraum finden und daher wegziehen müssen. Das Wohnbauflächenentwicklungskonzept soll die Gemeinde dabei unterstützen, dem Abwanderungstrend entgegenzuwirken. Um Bestandsbewohner langfristig halten zu können, ehemaligen Bewohnern eine Rückkehr zu ermöglichen und den Zuzug junger Menschen zu fördern, ist eine Wohnbauflächenentwicklung notwendig.

Eine Ursache für den Rückgang an Einwohnern ist der Rückbau eines Wohnkomplexes mit insgesamt 12 Wohneinheiten im November 2022. Ein noch vorhandener Wohnkomplex mit 12 Wohneinheiten beinhaltet Wohnungen die leergezogen und sanierungsbedürftig sind. Der Wohnkomplex steht nicht im Eigentum der Gemeinde und es ist unklar, wie es damit weitergeht. Die Wohneinheiten wären für die Vermietung an junge Menschen, die eine Ausbildung in einem der Gewerbebetriebe der Gemeinde absolvieren und langfristig bleiben möchten, geeignet. Die Wohnungen sind als potenzielle Reserve zu betrachten und wären aufgrund des Sanierungsbedarfs jeweils nur zu 50 Prozent als Wohneinheit anrechenbar.

Das Durchschnittsalter der Gemeinde liegt bei 51,7 Jahren. Basierend auf der Erfahrung der Gemeinde und der derzeitigen Situation, ist nicht davon auszugehen, dass innerhalb der nächsten 10 – 15 Jahre bestehender und genutzter Wohnraum frei wird. Die Eigentümergemeinschaften bereits leerstehender Häuser sind mit einer Wohnnutzung nicht einverstanden und möchten nicht verkaufen.

In den vergangenen zwei Jahren erhielt die Gemeinde Gnevkow vier Anfragen von Bürgern für freies Bauland oder Immobilien. Im Jahr 2023 gab es zwei Anfragen, darunter von einer Familie, die für sich und ihre Kinder ein Eigenheim sucht. Im Jahr 2024 ging eine Anfrage für Bauland in Letzin ein; der Interessent arbeitet in Letzin und möchte dort bauen.

Im Jahr 2025 bekam die Gemeinde eine Anfrage von einem jungen Paar, das sich dort auch dauerhaft niederlassen möchte und nach einer drei Zimmer Wohnung oder alternativ nach einem Haus sucht. **Folglich liegt die Nachfrage bei 1 – 2 Bauanfragen/Wohnanfragen pro Jahr.**

In der Gemeinde sind 9 gewerbliche Betriebe ansässig, darunter ein Großvertrieb und Werkstätten, in denen derzeit insgesamt 56 Arbeitsplätze belegt sind. Prognostisch werden Arbeitsplätze frei, und es ist im großen Interesse der Betriebe, freie Stellen zu besetzen und weiterhin Ausbildungsplätze anbieten zu können. Eine Bäckerei im Hauptort Gnevkow bietet eine der wenigen Einkaufsmöglichkeiten für Menschen, die in der ländlichen Umgebung wohnhaft sind. Der Besitzer investiert in seinen Betrieb aus Eigen- und Fördermitteln und verzeichnet einen großen Andrang an Kundschaft sowie zufriedene Mitarbeiter. Die Verkaufsfläche wurde erweitert und bietet zusätzlich zu den Backwaren ein Café und Waren des täglichen Bedarfs; zukünftige Erweiterungen werden in Betracht gezogen. Der Handwerksbetrieb bietet zudem einen Lieferdienst und beliefert auch andere Ortschaften in der Umgebung. Da die Herstellung der Backwaren nachts stattfindet und der ÖPNV zur späteren Zeit nicht zur Verfügung steht, sucht der Arbeitgeber für seine Auszubildenden dringend geeignete Unterbringungen in der Gemeinde Gnevkow. Derzeit kann die Gemeinde nichts Geeignetes anbieten und möchte sich um dieses Anliegen kümmern. Ein Auszubildender wurde bei einem Einwohner untergebracht, dies ist allerdings keine langfristige Lösung.

Die Gemeinde möchte entsprechend der Nachfrage Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser, teilweise mit Einliegerwohnung bspw. für Auszubildende, ausweisen. Dabei hat es Priorität Bestandsbewohner zu halten und den Zuzug von jungen berufstätigen oder ausbildungssuchenden Menschen und Familien zu fördern. Der Grund dafür ist, dass die Familien, die in der Gemeinde leben, ihren eigenen Kindern Perspektiven für eine Zukunft in der Gemeinde bieten möchten und somit geeigneten Wohnraum benötigen. Zudem hat das Alter der Einwohner Einfluss auf den Gemeindehaushalt, der durch junge berufstätige Menschen profitiert, was zum Erhalt und der Entwicklung der Gemeinde beiträgt.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern fördert die ländliche Entwicklung und stellt Fördermittel zur Verfügung. Die Gemeinde nutzt zusätzlich zu den Eigenmitteln die Fördermittel, um aktiv die Zukunft der Gemeinde zu gestalten und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur ländlichen Entwicklung. Um eine positive Entwicklung der Gemeinde gewährleisten zu können, ist ein Zuwachs an Einwohnern, insbesondere junger berufstätiger Menschen und Familien wichtig.

Zukünftig ist zu erwarten, dass immer mehr junge Menschen in Arbeitsmodellen wie bspw. dem Homeoffice arbeiten. Das macht es jungen Menschen und Familien möglich, in Gemeinden auf dem Land zu wohnen und von zuhause aus zu arbeiten. Zudem gibt es in großen Städten zu wenig Wohnraum insbesondere für Familien. Die Gemeinde Gnevkow sieht in dieser Zielgruppe ein Wachstumspotenzial für die Gemeinde.

Die Wirkung der Gemeinde nach außen hin hat Einfluss auf die Entscheidung von Menschen aus anderen Gemeinden und Städten für oder gegen einen Zuzug in die Gemeinde. In der Vergangenheit und gegenwärtig eingehenden Wohn- und Bauanfragen kann die Gemeinde Gnevkow nicht gerecht werden, da geeignete Wohnbauflächen fehlen. Diese Tatsache kursiert und daraus resultiert, dass potenzielle Zuzügler die Gemeinde Gnevkow von vornherein ausschließen und sich für andere Gemeinden entscheiden. Um dem entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde baldig mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen beginnen.

Um die Attraktivität der Gemeinde zu steigern, gibt es Angebote, seitens der Gemeinde, wie bspw. ein Oktoberfest, auf dem zuletzt 170 Menschen gezählt wurden, das Gemeindefrühstück, an dem schätzungsweise mehr als 100 Menschen teilnehmen, und ein Erntefest, welches zuletzt ebenso einen großen Andrang von mehr als 150 Menschen erfahren hat. Dazu gehört auch eine etwa 400 m lange Wagenkolonne, die durch die Ortsteile der Gemeinde fährt und in die seitens der Gemeinde viel Zeit und Geld investiert wurde. Veranstaltungen und Projekte dieser Art, stärken das Gemeinschaftsgefühl in der Gemeinde und sind für junge und alte Menschen interessant.

Die Gemeinde hat eine gut ausgebaute technische Infrastruktur. Die Einwohner nutzen täglich den Zug- und Busbahnhof im Gemeindehauptort Gnevkow, um die Grundschule in Burow, Gymnasien in Altentreptow und Demmin und Schulen im Oberzentrum Neubrandenburg zu erreichen. In den Nachbargemeinden Gültz und Golchen gibt es jeweils eine Kindertagesstätte. Beide Kitas bieten gegenwärtig und zukünftig freie Plätze für Kinder an. Die Deutsche Bahn hat den Bahnhof zuletzt 2024 erneuern lassen, zudem sind Zwischenstopps für Schnellzüge möglich. Die Regionalzüge fahren stündlich und Einwohner können mobil sein, die keinen PKW besitzen oder führen dürfen. Für Familien stellt dies eine Entlastung dar, da junge Menschen selbständig zur Schule fahren können. Die Landstraße 35 verläuft östlich der Gemeinde und stellt eine Direktverbindung zum Oberzentrum Greifswald und somit in Richtung Ostseeküste dar. Durchschnittlich braucht es von der Gemeinde Gnevkow aus mit dem PKW bis nach Greifswald oder die beliebte Urlaubsinsel Usedom nur etwa eine Stunde Fahrtzeit. Gnevkow erfährt dadurch eine Aufwertung als Wohnstandort.

Die Bereitschaft die Gemeinde zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist unter den Gemeindemitgliedern groß. Einmal jährlich findet in Kooperation mit der ortsansässigen Kirchengemeinde Hohenmocker an einem Samstag ein Pflegeeinsatz in der Gemeinde statt, bei dem die Gemeinde von Gemeindemitgliedern gepflegt und verschönert wird.

Die Gemeindemitglieder leisten diesen Arbeitseinsatz unentgeltlich, es ist ihnen wichtig, die Gemeinde für kommende Generationen zu erhalten und zu entwickeln. Die Teilnehmerzahl ist zuletzt von 25 auf 60 gestiegen, und die Bereitschaft der Einwohner, sich für die Gemeinde zu engagieren, steigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde Gnevkow sich selbst erhalten und für kommende Generationen weiterentwickeln möchte. Die Gemeinde bietet eine gute technische Infrastruktur, Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie Freizeitangebote. Das verbindet nicht nur die Gemeindemitglieder untereinander, sondern vernetzt auch die Gemeinde mit umliegenden Gemeinden und Städten und ist attraktiv für junge Familien. Die Gemeinde Gnevkow leistet damit einen wichtigen Beitrag zur ländlichen Entwicklung in der Region. Ein Zuwachs an Einwohnern wird seitens der Gemeinde prognostiziert, steht aber unter der Voraussetzung, dass entsprechend der Nachfrage ausreichend Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser, teilweise mit Einliegerwohnung, angeboten werden können. Ein besonderes Anliegen ist es, der kommenden Generation in der Gemeinde geeigneten Wohnraum bieten zu können und somit zum Erhalt der Gemeinde beizutragen.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**.

Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Gnevkwow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V)** vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an den Ortsteil zu erfolgen. **LEP M-V 4.1 (5)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll gefördert werden (**Ziel LEP 4.2 [2]**).

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (**LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**)

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Gemeinde sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Gemäß der Festlegungskarte des RREP MS-LVO M-V liegt das Gemeindegebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes der Landwirtschaft.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen (**Programmsatz 3.1.4 (1) RREP MSE-LVO M-V**).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MSE-LVO M-V)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die zentralen Orte konzentriert werden (**Grundsatz 4.1 [2] RREP MSE-LVO M-V**). Das nächstgelegene Grundzentrum stellt die Stadt Altentreptow dar. Hier befinden sich Grundschulen Regionale Schulen und Gymnasien. Auch Kindertagesstätten sind in Altentreptow vorhanden.

3. Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale

Im Folgenden werden die Ortsteile der Gemeinde Gnevkow auf ihre Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung geprüft und anschließend auf Grundlage raumordnerischer Kriterien bewertet. Die Potenzialflächen sind nummeriert.

Kriterien der Raumordnung

1. Anschluss an öffentliche Versorgungsnetze (Strom, Wasser, Abwasser, ggf. Gas und Telekommunikation – technische Erschließung);
2. Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und Zufahrten (straßenverkehrliche Erschließung);
3. Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung, Umnutzung, Erneuerung erschlossener Standortreserven; Anbindung an Ortslage;
4. Inanspruchnahme von Natur und Landschaft;
5. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete;

Die Raumordnung ist bei Bauvorhaben grundsätzlich zu beachten. Die verkehrliche und technische Erschließung, die Eigentumsverhältnisse und die Beachtung naturschutzrechtlicher Belange, sind entscheidend für die Bebaubarkeit und Nutzung von Grundstücken. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen ist außerdem zu beachten, dass keine Altlasten auf dem Grundstück vorhanden sind und das Lärmimmissionen aus der nahen Umgebung gering ausfallen.

Das Wohnbauflächenentwicklungskonzept orientiert sich an dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gnevkow. Für den Hauptort Letzin liegt eine Abrundungssatzung vor, die zu beachten ist.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich nach RREP MS-LVO M-V in einem *Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft*. Das bedeutet, der Erhalt und die Entwicklung der landwirtschaftlichen Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ist ein besonderes Gewicht beizumessen.

Der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz (Strom, Wasser, Abwasser, ggf. Gas und Telekommunikation) ist nicht in der gesamten Gemeinde gleichermaßen gegeben. Die technische Erschließung ist eine Grundvoraussetzung für die Nutzung eines Grundstücks für die Wohnbebauung. Daher ist die technische Erschließung für manche freie Parzellen nachzuholen. In allen Ortsteilen ist der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz als gut zu bewerten, und die Ortsteile sind über Straßen und Wege gut miteinander vernetzt. Da die Gemeinde Gnevkow den Grundbedarf der Einwohner nicht durch Nahversorgungsangebote decken kann, ist das nächstgelegene Grundzentrum Altentreptow von großer Bedeutung.

Die Eigentumsverhältnisse stellen in der Gemeinde Gnevkow eine Herausforderung für die Wohnbauflächenentwicklung dar. Einige freie Parzellen können vorerst nicht für die Wohnbebauung ausgewiesen werden, da die jeweiligen Eigentümer Einwände vorbrachten.

Altlastenstandorte sind in keinem Ortsteil vorhanden. Zudem sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nennenswerten Lärmimmissionen zu erwarten, die einer Wohnbebauung entgegenstünden. Der Denkmalschutz ist von der Wohnbauflächenentwicklung nicht betroffen.

Tabelle 2: In der folgenden Tabelle ist die Anzahl an Potenzialflächenstandorten in den jeweiligen Ortsteilen der Gemeinde Gnevkow aufgeführt.

Ortsteil	Vorhandene Potenzialflächen
Hauptort Gnevkow	6
Hauptort Letzin	10
Letzin-Siedlung	0
Marienhöhe	0
Prützen	2
Gesamt:	18

Im **Hauptort Gnevkow** sind insgesamt 5 Potenzialflächenstandorte vorhanden.

Die **Fläche Nr. 1** steht für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Die **Fläche Nr. 2** liegt im Außenbereich, angrenzend an die Ortslage, und kann von der Gemeinde für die Wohnbauflächenentwicklung genutzt werden, wenn das Innenpotenzial unzureichend ist. Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Dörfliches Wohngebiet aus. Die Fläche Nr. 2 zählt somit nicht zum Innenpotenzial der Gemeinde.

Die **Fläche Nr. 3** ist von der Gemeinde für die Errichtung eines Gemeindehauses vorgesehen, wofür derzeit eine Bauabfrage läuft. Voraussichtlich wird das geplante Gemeindehaus zusammen mit dem Spielplatz gegenüber von Fläche Nr. 3, die **Fläche Nr. 4** stark verkleinern, sodass die Nr. 4 für eine Wohnbebauung nicht ausreichend Platz bietet. Die **Fläche Nr. 1** wird von der Gemeinde als Alternativfläche für das Gemeindehaus betrachtet.

Die **Fläche Nr. 5** ist für die Wohnbebauung geeignet; laut der Gemeinde möchte die Erbgemeinschaft das Grundstück derzeit jedoch nicht verkaufen.

Um den Erwerb der **Fläche Nr. 6** ist die Gemeinde bemüht, jedoch ist der Eigentümer mit einer Wohnbebauung auf seinem Grundstück derzeit nicht einverstanden.

Das Grundstück im Norden vom Hauptort Gnevkow, welches an den bestehenden Siedlungskörper anschließt, befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde und soll im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“ für die Erschließung von 6 Baugrundstücken planungsrechtlich entwickelt werden. Das Grundstück bietet Platz für 4 weitere Baugrundstücke, die als Reserveflächen zu betrachten sind.

Die Gemeinde Gnevkow ist stets bemüht, neue Flächen für die Wohnbauflächenentwicklung zu erwerben und auszuweisen.

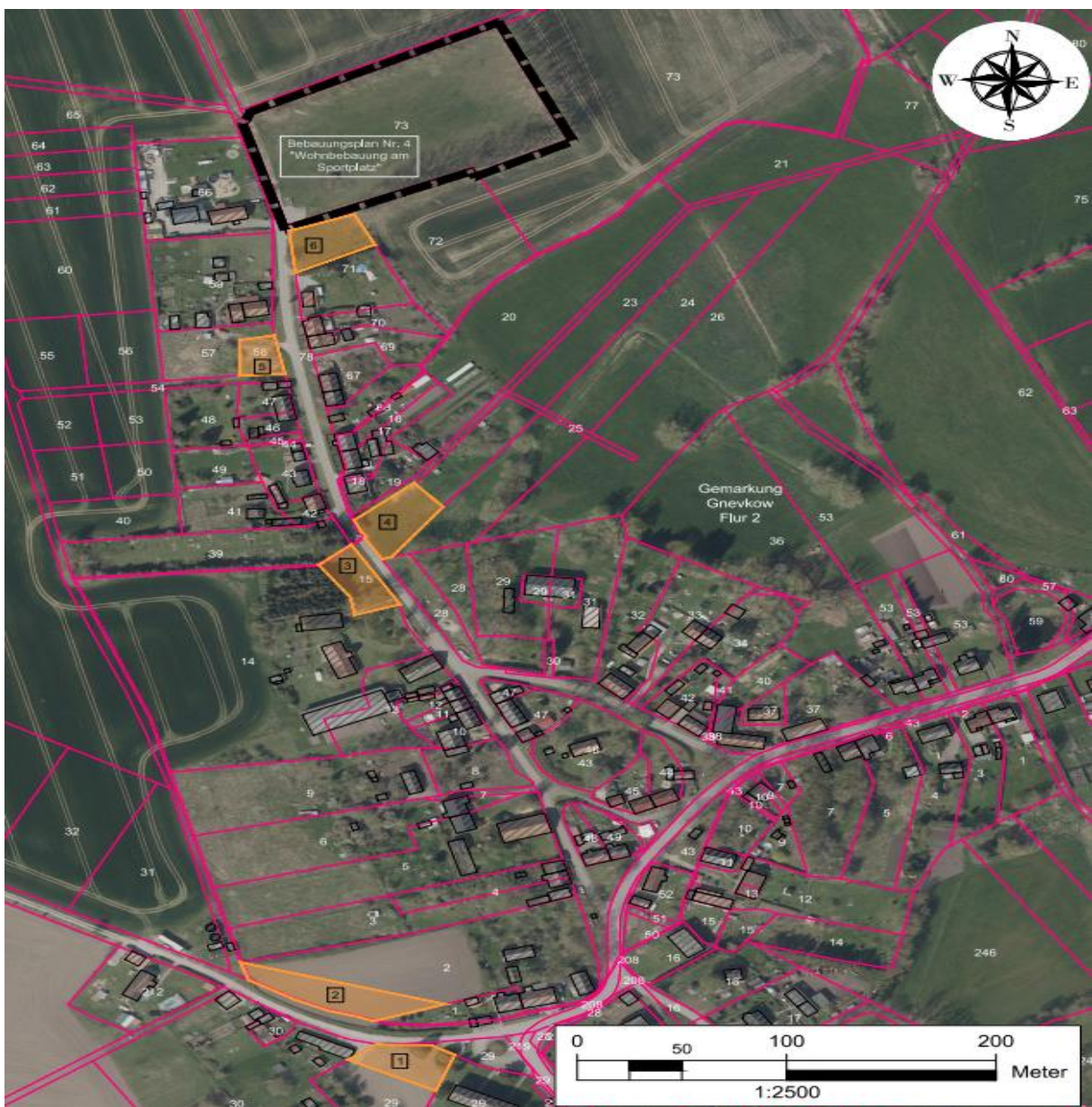


Abbildung 1: Potenzialflächenstandorte im Gemeindehauptort Gnevkow und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“ im Norden.

Im zweiten **Hauptort Letzin** sind 10 Potenzialflächenstandorte vorhanden.

Die **Flächen Nr. 1 bis 8** sind in der Abrundungssatzung Letzin als Abrundungsflächen gekennzeichnet. Für diese Flächen ist die mediale Erschließung unzureichend, da u.a. keine zentrale Abwasserversorgung vorliegt. Die Straße entlang der bestehenden Grundstücke ist für die verkehrliche Erschließung notwendig. Diese hat keinen Bodenbelag und weist erhebliche Schäden, insbesondere Schlaglöcher, auf. Die Flächen Nr. 1 – 8 stehen nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern im Privatbesitz mehrerer Eigentümer. Die Eigentümer der Flächen sind nicht bereit, den hohen Kostenaufwand für die Instandsetzung der Straße und den Anschluss an das Versorgungsnetz zu tragen. Die Gemeinde selbst ist ebenso nicht bereit Vorauszahlungen zu leisten. Daher ist kein Erschließungsträger vorhanden. Für die Wohnbauentwicklung stellt dies eine Barriere dar. Zudem entsteht ein Konfliktpotenzial im Zusammenhang mit einer Einigung der Privateigentümer untereinander und mit der Gemeinde, über die Nutzung der Flächen und die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. In der Abwägung mit anderen vorhandenen Potenzialflächenstandorten, ist eine Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung auf den Flächen Nr. 1 – 8 als nicht realisierbar zu betrachten.

Die **Fläche Nr. 9** ist geeignet und bereits verkauft.

Die **Fläche Nr. 10** steht für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Die Grundstücke im Südwesten des Hauptortes Letzin sollen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ für die Erschließung von bis zu 7 Baugrundstücken planungsrechtlich entwickelt werden.

Derzeit laufen Verhandlungen mit Eigentümern für den Erwerb der Flurstücke 180 und 181 in Letzin. Die Flurstücke 182 und 183 befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.



Abbildung 2: Potenzialflächenstandorte im zweiten Gemeindehauptort Letzin und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ im Südwesten.

Die Ortsteile **Letzin-Siedlung** und **Marienhöhe** sind als Splittersiedlungen anzusehen. Da es Zersiedelungen aus raumordnerischer Sicht (LEP 4.1 (6)) zu vermeiden gilt, sind beide Ortsteile von der Wohnbauflächenentwicklung ausgenommen.

Der **Ortsteil Prützen** hat 2 Potenzialflächenstandorte.

Auf der **Fläche Nr. 2** befinden sich zwei Strom-Verteilerkästen die dem Ortsteil als Versorgungsquelle dienen; daher ist diese Fläche für eine Bebauung ausgeschlossen. Außerdem weist diese Fläche einen starken Bewuchs auf und ist aus naturschutzrechtlicher Sicht für Brutvogelarten und Reptilien erhaltenswert. Das Naturschutzrecht hat auf dieser Fläche Vorrang.

Die **Fläche Nr. 1** steht für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

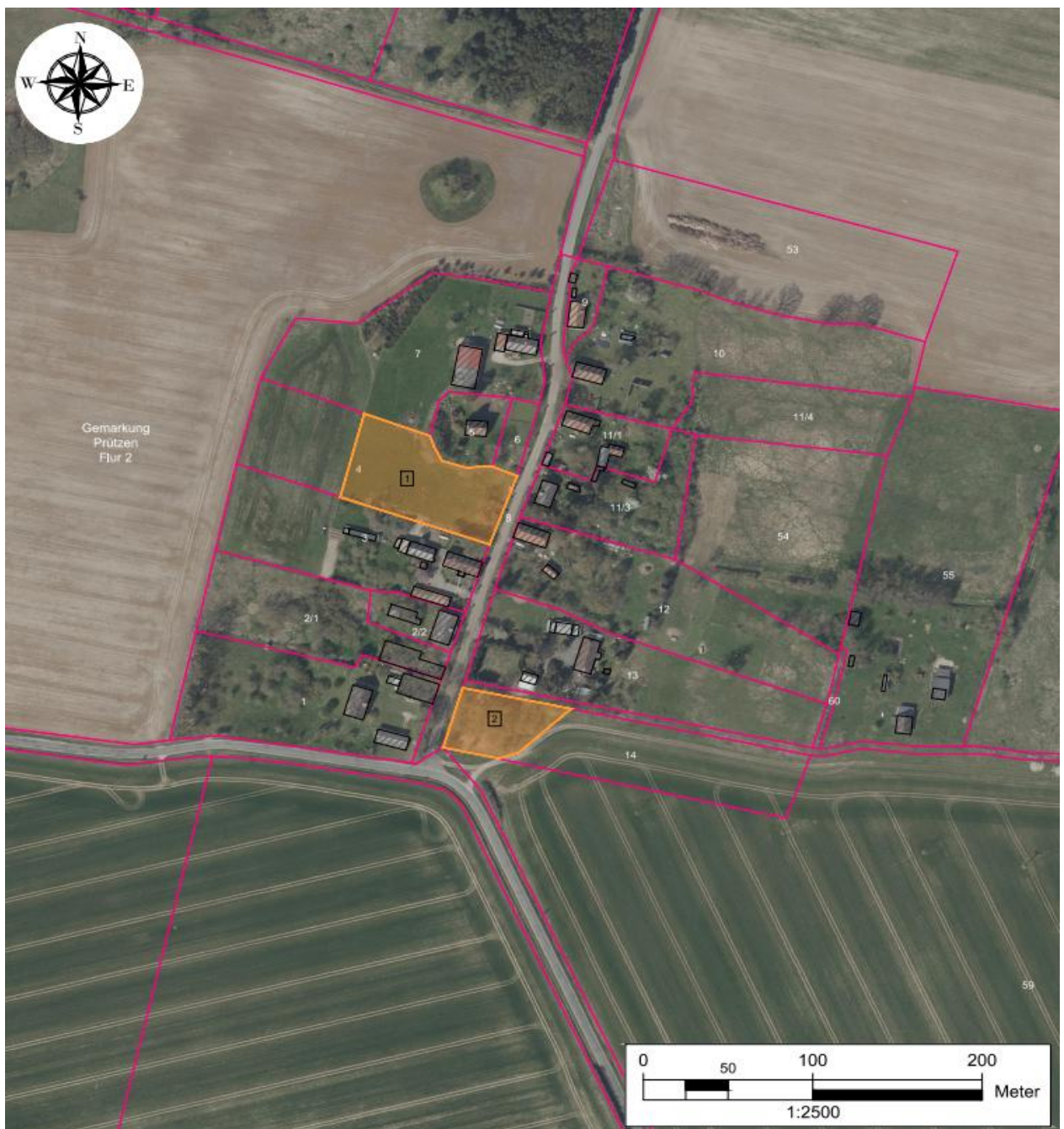


Abbildung 3: Potenzialflächenstandorte im Ortsteil Prützen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gnevkow.

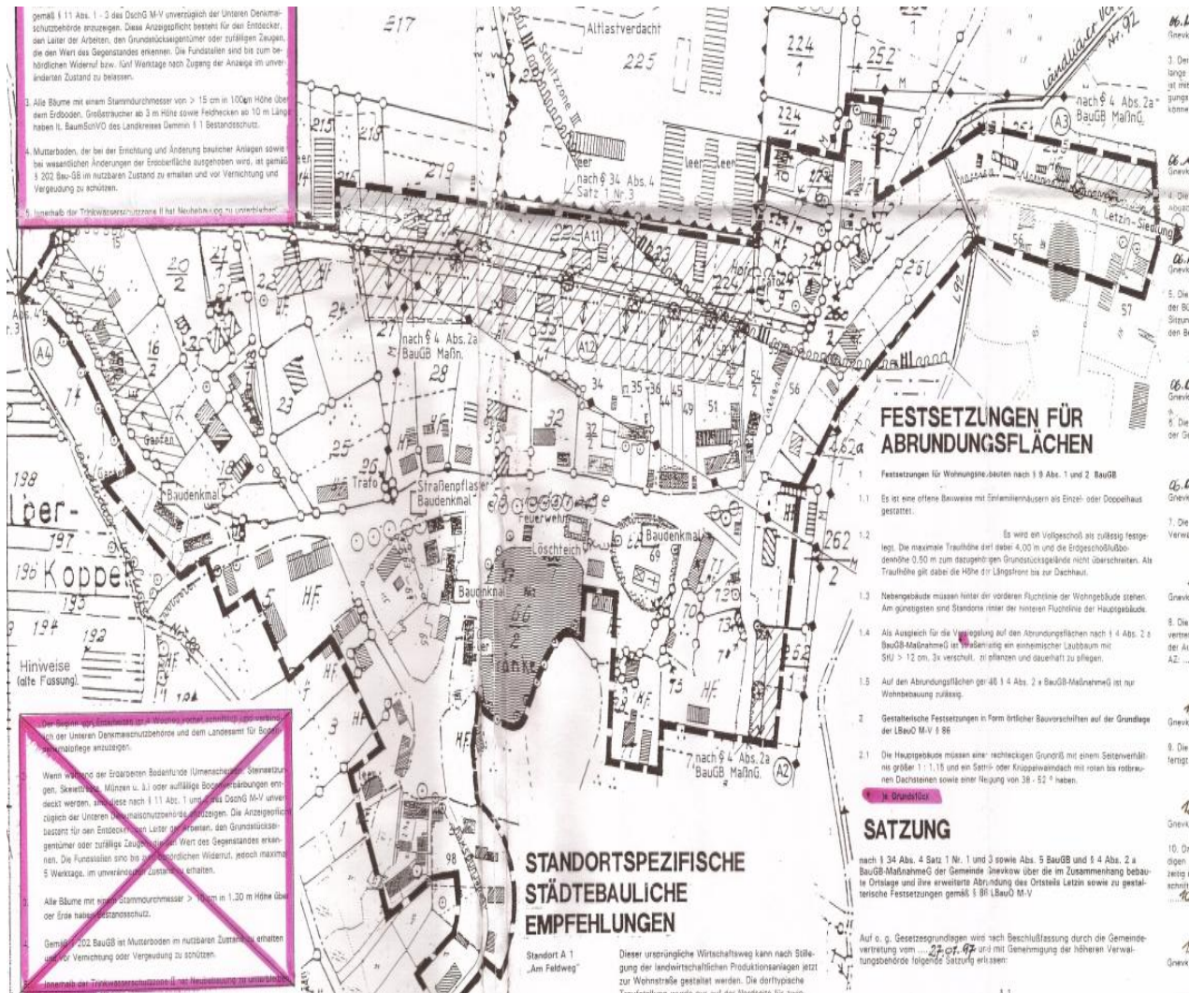


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Abrundungssatzung für den Hauptort Letzin der Gemeinde Gnevkow.

Fazit

Insgesamt befinden sich in der Gemeinde Gnevkow **3 vorhandene Potenzialflächenstandorte**, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen und die somit das Innenpotenzial der Gemeinde abbilden. Eine Potenzialfläche befindet sich im Gemeindehauptort Gnevkow (vgl. Luftbild HO Gnevkow, Nr. 1), eine Potenzialfläche im zweiten Hauptort Letzin (vgl. Luftbild HO Letzin, Nr. 10) und eine Potenzialfläche im Ortsteil Prützen (vgl. Luftbild OT Prützen, Nr. 1).

Tabelle 3: Die folgende Tabelle stellt die Anzahl der vorhandenen Potenzialflächenstandorte in den Ortsteilen der Gemeinde Gnevkow und die Anzahl der davon verfügbaren Potenzialflächen, die für die Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung stehen, dar.

Ortsteil	Vorhandene Potenzialflächen	Verfügbare Potenzialflächen
Hauptort Gnevkow	6	1
Hauptort Letzin	10	1
Letzin-Siedlung	0	0
Marienhöhe	0	0
Prützen	2	1
Gesamt:	18	3

4. Resümee

Die Gemeinde Gnevkow möchte vorrangig die Abwanderung junger Bestandsbewohner vermeiden, ehemaligen Gemeindebewohnern die Möglichkeit zur Rückkehr bieten und den Zuzug von jungen, berufstätigen Menschen und Familien ermöglichen. Anfragen für freies Bauland oder Immobilien hat die Gemeinde bereits erhalten. Es sollen entsprechend der Nachfrage Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser, teilweise mit Einliegerwohnung, ausgewiesen werden. Insgesamt befinden sich drei geeignete Potenzialflächenstandorte im Innenbereich der Gemeinde Gnevkow, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde betont, dass die Wohnbauflächenentwicklung für den Erhalt der Gemeinde dringend notwendig ist. Der Innenbereich kann den Flächenbedarf allerdings nicht ausreichend decken. Daher besteht die Notwendigkeit der Bauleitplanung im Außenbereich, angrenzend an die Ortslage. Die Entwicklung der Bebauungspläne Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ im Hauptort Letzin und Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“ im Hauptort Gnevkow können das unzureichende Flächenangebot im Innenbereich ausgleichen. Um handlungsfähig zu bleiben, erwirbt die Gemeinde Gnevkow wiederkehrend neue Flächen, um diese als Wohnbauentwicklungsflächen auszuweisen. Derzeit laufen Verhandlungen mit Eigentümern für den Erwerb neuer Flächen in den beiden Hauptorten Letzin und Gnevkow.

Die 3 geeigneten und verfügbaren Potenzialflächen befinden sich in den beiden Hauptorten Gnevkow und Letzin und im kleineren Ortsteil Prützen. Im Rahmen der beiden o.g. Bebauungspläne sollen insgesamt 13 freie Baugrundstücke in den beiden Gemeindehauptorten Gnevkow und Letzin planungsrechtlich entwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“ im Hauptort Gnevkow soll für die Erschließung von 6 Baugrundstücken und der Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ im zweiten Hauptort Letzin für 7 Baugrundstücke entwickelt werden.

Bedarf an Wohneinheiten der Gemeinde Gnevkow

Dem Kommentar der Gemeinde Gnevkow (siehe Seite 7 ff.) ist zu entnehmen, dass die Nachfrage für Bau- und Wohnanfragen pro Jahr bei 1 – 2 liegt. Bei einem Zielhorizont von 10 Jahren und 1 – 2 Anfragen pro Jahr, ergibt sich ein Bedarf an 10 - 20 Wohneinheiten. Insgesamt hat die Gemeinde Gnevkow 3 Innenpotenziale. Darauf angerechnet ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 7 – 17 Wohneinheiten, um den errechneten Eigenbedarf zu decken. Durch die Entwicklung der beiden o.g. Bebauungspläne könnten insgesamt 13 freie Baugrundstücke im Außenbereich entwickelt werden, welche das unzureichende Innenpotenzial mit bis zu 17 Wohneinheiten ausgleichen können. Mit dem Innenpotenzial (3 Baugrundstücke mit jeweils einer Wohneinheit) zusammengenommen, wären es insgesamt 20 Wohneinheiten, welche den maximal errechneten Eigenbedarf an Wohneinheiten für 10 Jahre decken können.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte



08.10.2024

Amt für Raumordnung und Landesplanung · Neustrelitzer Str. 121 · 17033 Neubrandenburg

Gemeinde Gnevkow
über Baukonzept Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

per E-Mail: toeb@baukonzept-nb.de

Bearbeiter: Frau Slowikow
Telefon: (0385) 588-89306
E-Mail: julia.slowikow@afrlms.mv-regierung.de
ROK Reg. Nr.: 4_113/23
Datum: 09.10.2024

Zwischenbescheid zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ der Gemeinde Gnevkow

Hier: Planungsanzeige gemäß § 17 Abs. 1 LPIG M-V

Bezug: Ihr Schreiben vom 09.09.2024
Ihr Zeichen: 301043-schu

Die eingereichten Unterlagen werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011. Darüber hinaus wurde der Vorentwurf 2023 zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte im Programmsatz 6.5(5) „Vorranggebiete für Windenergieanlagen“, zur Bewertung herangezogen.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Anschreiben (E-Mail) vom 09.09.2024
- Satzung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ (Vorentwurf) Stand: 07/2024
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ (Vorentwurf) Stand: 07/2024
- Verfahrensvollmacht, 20.08.2024

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Gnevkow beabsichtigt im Ortsteil Letzin die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung von 9 Parzellen für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Der Geltungsbereich ist unterteilt in 4 Planteile, die um die bestehende Bebauung abseits der Ortslage im Außenbereich angeordnet sind.

Am 14.12.2023 fand ein Beratungstermin im AfRL MS zwischen dem AfRL MS, der Gemeinde Gnevkow, dem Amt Treptower Tollensewinkel und dem Planungsbüro Baukonzept zum geplanten Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 4 im Ortsteil Gnevkow statt. Im Zuge dessen informierten das Amt Treptower Tollensewinkel und die Gemeinde, dass im Ortsteil Letzin ein Flächentausch zugunsten der Gemeinde geplant ist, sodass die Gemeinde dort eigenes Bauland ausweisen kann. Hierbei handelt es sich um die vorliegenden Planteile des Bebauungsplans Nr. 3.

Die Gemeinde wurde vom AfRL MS darauf hingewiesen, dass aufgrund der kurz zuvor geänderte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Letzin und der sich nun abzeichnenden zwei Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Wohnbauland, eine konzeptionelle Auseinandersetzung mit der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung auf Gemeindeebene (auf FNP Ebene ohne Wohnbauflächenkonzept) ratsam ist.

2. Prüfung

Die nun eingereichten Planunterlagen sind nicht abschließend prüffähig.

Gemäß Programmsatz **4.1(5) LEP M-V** sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(Ziel der Raumordnung)**

Gemäß Programmsatz **4.2(2) LEP M-V** ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **(Ziel der Raumordnung)**

Aus der Begründung zum B-Plan Nr. 3 ergibt sich weder eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotentialen im Gemeindegebiet, noch wird der Eigenbedarf anhand geeigneter Berechnungen nachgewiesen. Für den Ortsteil Letzin liegt eine im August 2023 geänderte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KuE) vor. Durch diese KuE Satzung sind nach eigener Auswertung über 20 Baugrundstücke möglich. Diese Flächen sind als Innenpotentialflächen zu bewerten. Mit der vorliegenden Planungsanzeige werden 10 Grundstückspartellen festgesetzt. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung können nochmal bis zu 19 Einfamilienhäuser zulässig sein. Ein Eigenbedarf in dieser Größenordnung wird infrage gestellt.

Somit kann anhand der vorgelegten Unterlagen nicht bestätigt werden, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus den Programmsätzen 4.1(5) und 4.2(2) LEP M-V entspricht.

Aufgrund der dem AfRL MS angezeigten Planungen im Gemeindegebiet ergibt sich eine Planungssituation, welche eine gesamtkonzeptionelle Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem Thema Wohnbauflächenentwicklung erforderlich macht. Im Zuge dessen hat Gnevkow als Gemeinde ohne zugewiesene zentralörtliche Funktion auch nachzuweisen, dass die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der ihr zustehenden Eigenentwicklung erfolgt.

Gemäß Programmsatz **4.1(6) LEP M-V** sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. **(Ziel der Raumordnung)**

Die Gemeinde beabsichtigt im Außenbereich südwestlich der Ortslage mehrere Wohnbaugrundstücke auszuweisen, die sich entlang einer ca. 300m langen Stichstraße befinden. An dieser Stichstraße sind bereits 5 Gehöfte ohne Bebauungszusammenhang angesiedelt. Die Planung sieht vor, diese Gehöfte zu umschließen und so einen geschlossenen Siedlungskörper entlang der Stichstraße zu entwickeln. Nördlich schließt sich der Siedlungskörper dann an die bebaute Ortslage an.

Durch die Stichstraße wird eine weitere bandartige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich verhindert, sodass die Erweiterung der bestehenden Gehöfte nicht als Verfestigung bewertet wird, sondern als sinnvolle abschließende Arrondierung der Hauptortslage.

Im Flächennutzungsplan (1997) der Gemeinde sind die Flächen als Wohnbauflächen (Dorfgebiet) dargestellt.

Das Ziel der Raumordnung aus Programmsatz 4.1(6) LEP M-V wird somit beachtet.

Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Hier wird explizit auf die im August 2023 geänderte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hingewiesen. Diese Änderung verfolgt den Zweck die verfügbaren Innenpotentialflächen durch weniger Festsetzungen attraktiver für Bauwillige zu gestalten. Der raumordnerische Grundsatz aus 4.1(2) ist daher berührt und erfordert eine begründete Abwägung.

Gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Die Baugrenzendarstellung in Verbindung mit der geplanten zulässigen Grundflächenzahl würde eine ortsuntypische, zweireihige Bebauung erlauben. Der Grundsatz aus 4.1(7) LEP M-V ist daher berührt und erfordert eine begründete Abwägung.

3. Zwischenbescheid

Der Vorentwurf zum Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ der Gemeinde Gnevkow **steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus den Programmsätzen 4.1(5) und 4.2(2) LEP M-V entgegen** und berührt die raumordnerischen Grundsätze aus den Programmsätzen 4.1(2) RREP MS und 4.1(7) LEP M-V.

Eine Vereinbarkeit mit den o.g. Zielen der Raumordnung kann hergestellt werden, wenn

1. eine gesamtkonzeptionelle Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem Thema Wohnbauflächenentwicklung erfolgt,
2. der Eigenbedarf der Gemeinde an Wohnbauflächen nachvollziehbar berechnet und dargestellt wird und
3. die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der berechneten Eigenentwicklung liegt.

Für die berührten Grundsätze der Raumordnung sind die Unterlagen mit einer begründeten Abwägung zu ergänzen, sofern diese Grundsätze durch die Planung weiterhin berührt werden.



Peter Seifert
Leiter

nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, SG Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 5, Ref. 550

Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte



Amt für Raumordnung und Landesplanung · Neustrelitzer Str. 121 · 17033 Neubrandenburg

Gemeinde Gnevkow
über Baukonzept Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

per E-Mail: toeb@baukonzept-nb.de

Bearbeiter: Frau Slowikow
Telefon: (0385) 588-89306
E-Mail: julia.slowikow@afrlms.mv-regierung.de
ROK Reg. Nr.: 4_113/23
Datum: 04.10.2024

Zwischenbescheid zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“ der Gemeinde Gnevkow

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 09.09.2024
Ihr Zeichen: 301043-schu

Die eingereichten Unterlagen werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011. Darüber hinaus wurde der Vorentwurf 2023 zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte im Programmsatz 6.5(5) „Vorranggebiete für Windenergieanlagen“, zur Bewertung herangezogen.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Anschreiben (E-Mail) vom 09.09.2024
- Satzung des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“ (Entwurf) Stand: 07/2024
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“ (Entwurf) Stand: 07/2024
- Umweltbericht, Stand: 07/2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 07/2024
- Verfahrensvollmacht, 05.07.2023

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Gnevkow beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines Wohngebietes am nördlichen Ortsrand des Gemeindehauptortes Gnevkow. Hierzu erfolgte bereits im September 2023 eine frühzeitige Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (AfRL MS). Mit Schreiben vom 27.09.2023 erging eine negative landesplanerische Stellungnahme, da die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus den Programmsätzen 4.1(5) und 4.2(2) LEP M-V entgegensteht und die raumordnerischen Grundsätze aus den Programmsätzen 4.1(2) RREP MS und 4.1(7) LEP M-V berührt.

Infolgedessen fand am 14.12.2023 ein Beratungstermin im AfRL MS zwischen dem AfRL MS, der Gemeinde Gnevkow, dem Amt Treptower Tollensewinkel und dem Planungsbüro Baukonzept statt. Im Ergebnis wurde vereinbart, dass durch das Planungsbüro die Begründung inhaltlich vertiefend in Bezug auf die Innenentwicklungspotentiale und den Eigenbedarf ausgearbeitet werden

soll. Die Bebauungstiefe wurde seitens des AfRL MS mitgetragen, da die natürliche Einfriedung durch die Baumreihen einen Siedlungsabschluss vorformt. Dennoch wurde seitens des Amtes eine festgesetzte, bauabschnittsweise Erschließung des Geltungsbereichs gefordert. Aufgrund der durch die Gemeinde zusätzlich geplanten Wohnbauflächen im Ortsteil Letzin durch ein weiteres Bebauungsplanverfahren und die kurz zuvor geänderte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Letzin wurde der Gemeinde geraten sich konzeptionell mit der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung auf Gemeindeebene (auf FNP Ebene ohne Wohnbauflächenkonzept) auseinanderzusetzen.

2. Prüfung

Die nun eingereichten Planunterlagen erfüllen die im Beratungsgespräch vereinbarten Punkte nicht.

Aus der Begründung ergibt sich weder eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotentialen im Gemeindegebiet, noch wird der Eigenbedarf anhand geeigneter Berechnungen nachgewiesen. Somit steht das Vorhaben weiterhin den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus den Programmsätzen 4.1(5) und 4.2(2) LEP M-V entgegen. Aufgrund der dem AfRL MS angezeigten Planungen im Gemeindegebiet ergibt sich eine Planungssituation, welche eine gesamt-konzeptionelle Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem Thema Wohnbauflächenentwicklung erforderlich macht. Im Zuge dessen hat Gnevkow als Gemeinde ohne zugewiesene zentralörtliche Funktion auch nachzuweisen, dass die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der ihr zustehenden Eigenentwicklung erfolgt.

Die Gemeinde Gnevkow hat im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte im Programmsatz 6.5(5) „Vorranggebiete für Windenergieanlagen“ mit Schreiben vom 02.03.2024 Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass aufgrund der Planung zum B-Plan Nr. 4 der 1000m Siedlungsabstand zur Windpotentialfläche Nr. 12 (Vorentwurf Teilfortschreibung Wind, Stand: 11/2023) nicht eingehalten wird. Dies trifft zu, sofern die Bebauungstiefe beibehalten wird.

Aus dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4 ergibt sich aus Kapitel 2.9 (Seite 16), dass die Baumreihen, die derzeit den Sportplatz einfrieden und als natürliche Siedlungsbegrenzung gewertet wurden, gefällt werden sollen. Stattdessen soll eine Hecke gepflanzt werden. Aus Sicht der Raumordnung besteht daher kein nachvollziehbarer Grund mehr, die Bebauungstiefe beizubehalten. Raumordnerisch sinnvoll beim Wegfall der Baumreihen/Siedlungsbegrenzung wäre eine Rückführung der Sportplatzfläche an die Landwirtschaft sowie maximal eine ortstypische, straßenbegleitende Bebauung und der abrundende Abschluss des Ortskörpers an der jetzigen Zufahrt (Wendetrichter) zum Sportplatz in Höhe des gegenüberliegenden, derzeit letzten, Hauses. Ein Konflikt hinsichtlich des Unterschreitens des Siedlungsabstands zur Windpotentialfläche Nr. 12 wäre damit ausgeräumt. Ebenso wären damit die Programmsätze 4.1(7) LEP M-V und 4.2(2) RREP MS hinreichend berücksichtigt.

3. Schlussbestimmung

Der Entwurf zum Bebauungsplans Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“ der Gemeinde Gnevkow **steht weiterhin den Zielen der Raumordnung und Landesplanung** aus den Programmsätzen 4.1(5) und 4.2(2) LEP M-V **entgegen** und berührt die raumordnerischen Grundsätze aus den Programmsätzen 4.1(2) RREP MS und 4.1(7) LEP M-V. Darüber hinaus ist ein raumordnerischer Belang aus der Teilfortschreibung des RREP MS im Programmsatz 6.5(5) „Vorranggebiete für Windenergieanlagen“ berührt.



Peter Seifert
Leiter

nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, SG Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 5, Ref. 550