

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ der Gemeinde Trollenhagen

Aufgrund der §§ 10 und 13 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom der Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Nr. 4 Podewall“, der am 26.04.2020 in Kraft getreten ist, wie folgt geändert:

A Die textliche Festsetzungen 2.1 und 2.2 wird wie folgt geändert:

- 2.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zaunanlagen zur Einfriedung des Grundstückes entlang der Grundstücksgrenzen. Zaunanlagen sind somit auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ebenfalls ausgenommen hiervon sind Geländeenivellierungen (Aufschüttungen, Abgrabungen und deren Abstützungen durch Stützmauern oder Böschungen). Auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind Geländeenivellierungen sowie deren Abstützung durch Stützmauern unzulässig. Erfolgt die Abstützung der Geländeenivellierung durch eine Böschung, so muss die Böschungskante vollständig außerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Flächen liegen; der Böschungsfuß darf innerhalb dieser Fläche angeordnet werden. Sofern eine Geländeenivellierung im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes vorgenommen wird und das Gebäude auf dieser Geländeenivellierung errichtet wird, gilt die Geländeänderung als rechtlicher Bestandteil einer einheitlichen baulichen Anlage und ist nicht gesondert zu betrachten. In diesem Fall sind die Abstandsflächen gemäß den geltenden Vorschriften zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Der Böschungsfuß einer Aufschüttung bzw. eine Stützmauer muss hierbei mindestens 3,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben. Auf die Höhe der Aufschüttung kommt es dabei nicht an.
- 2.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und Zugangsbereiche zwischen der öffentlichen Erschließungsfläche und den innerhalb der Baugrenzen zulässigen baulichen Anlagen.

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat in ihrer Sitzung am 21.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“ nach § 13 gefasst. Der Beschluss ist am 28.06.2025 durch Abdruck in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 06/2025 sowie auf der Internetseite der Gemeinde am 22.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Bau- und Planungsportal M-V.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.
3. Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“ und die Begründung beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“ und die Begründung wurden in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet eingestellt und wurden in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Die zu veröffentlichenden Unterlagen haben in der Zeit vom bis im Amt Neverin ausgelegen. Die Bekanntmachung über die Veröffentlichung wurde in der Zeit vom 18.09.2025 bis im Internet eingestellt. Die Veröffentlichung der Planunterlagen wurde am in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.
6. Die betroffene Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Trollenhagen, den

Siegel

Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“, bestehend aus dem Textbebauungsplan am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Textbebauungsplan, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Trollenhagen, den

Siegel

Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Textbebauungsplan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. / ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Trollenhagen, den

Siegel

Bürgermeister