

Gemeinde Trollenhagen

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

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Trollenhagen
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	Ausgangssituation.....	6
3.1	Städtebauliche Einbindung und Erschließung.....	6
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung.....	7
3.4	Natur und Umwelt.....	7
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.	Planungsbindungen	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	8
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
5.	Planungskonzept	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
6.	Planinhalt.....	9
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	9
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.2	Verkehrsflächen.....	10
6.3	Grünflächen	10
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	10

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan
Nr. 4 Podewall“ mit Begründung

1. Rechtsgrundlage

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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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.

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4“. Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Dorfkernes des Ortsteils Podewall. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 27/5 (teilweise), 64/5 (teilweise), 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 64/14, 64/15, 64/16, 64/17, 64/18, 68/21 (teilweise), 68/22, 68/23, 68/24, 68/25, 68/26, 68/27, 68/28, 68/29, 68/30, 68/31, 38/32, 68/33, 68/34 und 68/35 der Flur 1, Gemarkung Podewall und entspricht damit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15. Die teilweise betroffenen Flurstücke dienen als öffentliche Verkehrsflächen.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Trollenhagen hat mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ verbindliche städtebauliche Festsetzungen getroffen, um die städtebauliche Entwicklung im südlichen Bereich des Gemeindegebiets zu steuern. In der praktischen Anwendung des Bebauungsplans haben sich jedoch einzelne textliche Festsetzungen, insbesondere zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen, als regelungsunscharf und im Vollzug problematisch erwiesen. Diese Unschärfen führen zu Unsicherheiten in der bauaufsichtlichen Beurteilung von Bauvorhaben und erschweren eine verlässliche und rechtssichere Umsetzung des Planungsziels. Insbesondere die restriktive Regelung, wonach Nebenanlagen wie Zaunanlagen, Zuwegungen oder Zufahrten ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, verhindert baulich und funktional notwendige Maßnahmen, obwohl diese städtebaulich vertretbar wären. Die bestehende Rechtslage erlaubt in der Regel auch keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, da die betroffenen Festsetzungen einen tragenden Bestandteil des planerischen Grundkonzepts darstellen. Eine wiederholte oder generelle Befreiung würde daher dem Regelungszweck widersprechen und die Planungsabsicht der Gemeinde unterlaufen. Die planerische Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 15 besteht insbesondere darin, im südlichen Plangebiet einen 6 m breiten Streifen als private Grünfläche festzusetzen, der frei von Bebauung bleiben und einen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum gewährleisten soll. Dies betrifft vor allem die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports nach § 12 BauNVO außerhalb des nach § 23 BauNVO festgesetzten Baufelds.

In der praktischen Umsetzung zeigt sich jedoch, dass diese Festsetzungen die Realisierung notwendiger Nebenanlagen – etwa zur Geländeangleichung, inneren Erschließung oder Einfriedung – unzulässig erschweren oder vollständig ausschließen. Besonders bei der leicht hanglagigen Topografie der Baugrundstücke ist die Anlage von Aufschüttungen zur Geländedenivellierung technisch wünschenswert. Auch Zufahrten, Zugänge und Einfriedungen können unter der geltenden Festsetzung nicht bis zur Erschließungsstraße oder auf der Grundstücksgrenze ausgeführt werden. Um derartige planerische Zielkonflikte zu vermeiden und eine rechtssichere sowie sachgerechte Steuerung städtebaulich verträglicher Nebenanlagen zu ermöglichen, ist eine punktuelle Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2.3 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ der Gemeinde Trollenhagen erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen im vorliegenden Fall sämtlich vor. Die geplante Änderung betrifft ausschließlich einzelne textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen. Das planerische Grundkonzept – insbesondere die städtebauliche Zielsetzung, im südlichen Teil des Plangebietes eine Übergangszone zum angrenzenden Landschaftsraum freizuhalten – bleibt hiervon unberührt. Die Ergänzung durch eine Ausnahmevorschrift gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dient der Klarstellung und Feinjustierung bestehender Regelungen, nicht jedoch der Neuausrichtung der planerischen Ziele. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt. Im reinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die geplante Änderung betrifft keine Schutzgüter wie etwa Natura-2000-Gebiete, geschützte Biotope oder europarechtlich geschützte Arten. Auch liegen keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft oder biologischer Vielfalt vor. Die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bleiben daher unberührt. Das nächstgelegene GGB-Gebiet (DE 2345-304 Wald- und Kleingewässerlandschaft zwischen Hohemin und Podewall) ist vom Standort ca. 380 m entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2344-401 Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin) beträgt ca. 10,2 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Im Planverfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat in ihrer Sitzung am 21.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB gefasst. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung am 22.05.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin und am 28.06.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 06/2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 11.08.2025 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) elektronisch mit E-Mail vom 18.09.2025 beteiligt worden. Im Schreiben vom 13.10.2025 weist das Amt für Raumordnung Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte hin, dass seine Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 nicht berührt sind.

Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2025, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“ beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB, bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 18.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 12.11.2025 äußerten sich 18 Träger zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall", bestehend aus dem Text (Teil A), sowie der Begründung wurden in der Zeit vom 18.09.2025 bis einschließlich 05.12.2025 nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in der Zeit vom 03.11.2025 bis einschließlich 05.12.2025, gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB, während der Dienstzeiten im Amt Neverin ausgelegt. Der Entwurf war, gemäß § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB, ebenfalls in der Zeit vom 19.09.2025 bis einschließlich 05.12.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.10.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 10/2025, gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom 18.09.2025 bis einschließlich 05.12.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom 19.09.2025 bis einschließlich 05.12.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

Bis zum 05.12.2025 ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung und Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ liegt südwestlich des Ortskerns von Podewall. Nördlich und östlich grenzt er an ein Wohngebiet mit Einzelhäusern, südlich und westlich an landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Norden wird der Geltungsbereich von den Straßen „Fuchsberg“ und „Hasenstein“ begrenzt. Im Norden wird der Bereich durch den „Igelweg“ begrenzt.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich ist teilweise noch unbebaut. Südlich und westlich des Planbereichs sind private Grünflächen festgesetzt. Alle Grundstücke bis auf drei sind bereits mit Wohngebäuden bebaut oder befinden sich aktuell im Bau.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Straßen „Fuchsberg“ und „Hasensteig“, die gemeinsam die innere Erschließung bilden. Ein Zusammenschluss der beiden Straßen ist die innere Erschließung. Eine Anbindung an die Dorfstraße ist ebenfalls gegeben. Laut der Begründung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ befinden sich im Plangebiet die Ver- und Entsorgungsleitungen der neu.sw (Gas-, Trinkwasser-, Regen- und Schmutzwasserleitungen) sowie Telekommunikationslinien (TK-Leitungen).

3.4 Natur und Umwelt

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Es sind jedoch Gehölze vorhanden. Der Bereich liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Baudenkmale oder bekannte Bodendenkmale werden nicht berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich im Privateigentum, bzw. im Eigentum der Gemeinde.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ bestehen bereits rechtskräftige Festsetzungen, die mit der ursprünglichen Aufstellung des B-Plans zur städtebaulichen Steuerung des südlichen Siedlungsbereichs der Gemeinde Trollenhagen getroffen wurden. Der Plan legt insbesondere fest, dass im südlichen Teil des B-Plangebiets ein 6 m breiter Streifen als private Grünfläche auszuweisen ist, der als Übergangszone zum angrenzenden Landschaftsraum dient und frei von baulichen Anlagen bleiben soll.

In der Anwendungspraxis haben sich jedoch einzelne textliche Festsetzungen, insbesondere zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, als regelungsunscharf und im Vollzug problematisch erwiesen. Dies betrifft insbesondere Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Zäune, Zufahrten und Zuwegungen, aber auch Garagen und Carports nach § 12 BauNVO, deren Realisierung außerhalb des Baufelds nach § 23 BauNVO gemäß den bestehenden Festsetzungen grundsätzlich unzulässig ist.

Aufgrund der planerischen Grundkonzeption sind Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB regelmäßig nicht zulässig, da die entsprechenden Regelungen einen tragenden Bestandteil

des Planwerks bilden. Dies führt zu wiederkehrenden Zielkonflikten zwischen städtebaulich sinnvollen Maßnahmen und der bestehenden Rechtslage. Um eine sachgerechte und rechtssichere Steuerung städtebaulich verträglicher Nebenanlagen zu ermöglichen, ist daher eine punktuelle textliche Anpassung der Festsetzungen erforderlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da die Änderung ausschließlich einzelne textliche Festsetzungen betrifft und die Grundzüge der Planung – insbesondere die Funktion des südlichen Grünstreifens als Übergangsraum – nicht berührt werden. Im Rahmen der Änderung wird eine ergänzende Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB aufgenommen, um notwendige Nebenanlagen im Einzelfall zuzulassen, sofern sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Trollenhagen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Der Gemeinde Trollenhagen liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Gemeinde wird durch das großräumige Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorranggebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Gemeinde Trollenhagen hat keine zentrale Funktion und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus. Teile der Gemeinde sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radrouthenetz erschlossen. Der Regionalflygplatz Trollenhagen mit Bau- und Lärmschutzbereich befindet sich im Gemeindegebiet Trollenhagen. Sowie ein Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen.

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

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Trollenhagen hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ ist der Flächennutzungsplan berichtigt worden. Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet dargestellt und kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Änderung ist es, durch eine ergänzende textliche Festsetzung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der bisherigen Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen. Die Änderung soll insbesondere für Zaunanlagen zur Einfriedung sowie Zufahrten und Zugänge zur inneren Erschließung, sowie Geländenenivellierungen eine klar definierte Ausnahme vorsehen, sofern keine erheblichen städtebaulichen oder gestalterischen Beeinträchtigungen entstehen und das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt bleibt.

Durch die geplante Änderung kann die Gemeinde Trollenhagen ihre städtebauliche Zielsetzung weiterhin sichern, gleichzeitig aber auch die notwendige Flexibilität für sachgerechte Lösungen im Bauvollzug schaffen und die planungsrechtliche Steuerungswirkung des Bebauungsplans erhalten.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 sind reine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 ist die Grundflächenzahl 0,4 und ein Vollgeschoss zwingend festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die umliegende Bebauung ist durch eine offene Bauweise geprägt. Dementsprechend wird auch im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Im nördlichen Teilbereich sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, während im südlichen Teilbereich sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind. Die festgesetzten Baugrenzen definieren den Bereich auf dem Grundstück, innerhalb dessen Haupt- und Nebengebäude errichtet werden dürfen. Nebengebäude und Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 werden die bestehenden textlichen Festsetzungen (Ziffern 2.1 und 2.2) im Geltungsbereich ergänzt. Zukünftig sollen Einfriedungen durch Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenzen, sowie Zufahrten und Zuwegungen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und dem Hauptgebäude auch außerhalb der Baugrenzen zu errichten und Geländenenivellierungen, möglich sein. Für Geländeänderungen, die funktionaler Bestandteil einer baulichen Anlage sind, wird klargestellt, dass diese den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften unterliegen, um Beeinträchtigungen

angrenzender Grundstücke und nachteilige Veränderungen des natürlichen Geländes unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu verhindern

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 erfolgt über die örtliche Straße Dorfstraße, die den Plangeltungsbereich im Nordosten tangiert. Zusätzlich wird der Geltungsbereich über die Straßen „Fuchsberg“ und „Hasensteig“ ist der Geltungsbereich ebenfalls erschlossen, deren Zusammenschluss die innere Erschließung bildet.

6.3 Grünflächen

In der Planzeichnung des wirksamen Bebauungsplans Nr. 15 sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen Einfriedungen durch Zaunanlagen.

Die Festsetzungen zu Ziffer 2.1 dienen der Sicherung der gestalterischen und ökologischen Funktion der privaten Grünflächen. Geländeänderungen und massive Abstützungen können das landschaftliche Erscheinungsbild, die Durchgrünung sowie die Versickerungs- und Retentionsfähigkeit des Bodens beeinträchtigen. Die Regelung ermöglicht fließende Geländeanpassungen durch Böschungen, sofern die Böschungskante den Grünflächenbereich nicht in Anspruch nimmt.

6.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Nordosten des wirksamen Bebauungsplans ist ein geschützter Walnussbaum festgesetzt. Sämtliche Festsetzungen im wirksamen Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben bestehen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Alle Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des wirksamen Bebauungsplans Nr. 15 behalten ihre Gültigkeit.

6.6 Hinweise

6.6.1 untere Wasserbehörde

In der Stellungnahme des Landkreise Mecklenburgische Seenplatte vom 17.10.2025 gibt die untere Wasserbehörde folgende Hinweise: *„Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen*

können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.“

6.6.2 Bodenschutz-/Abfallrecht

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 17.10.2025 wird auf folgendes hingewiesen: „Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf den Grundstücken auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.“

Beim Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe (Recyclingmaterial) für die Herstellung von Stell-, Parkflächen oder Gehwegen sind die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zuzuführen.“

Trollenhagen, 02. FEB. 2026


Der Bürgermeister

Siegel



