

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

Satzung der Gemeinde Trollenhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ (Gemarkung Podewall Flur 1 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, 64/19, 68/21 (teilweise), 68/22, 68/23, 68/24, 68/25, 68/26, 68/27, 68/28, 68/29, 68/30, 68/31, 68/32, 68/33, 68/34, 68/35)

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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~21. JAN. 2026~~ 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 Geländeneivellierungen (Aufschüttungen, Abgrabungen und deren Abstützung durch Stützmauern oder Böschungen). Auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind Geländeneivellierungen sowie deren Abstützung durch Stützmauern unzulässig. Erfolgt die Abstützung der Geländeneivellierung 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 Geländeneivellierung im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes vorgenommen wird und das Gebäude auf dieser Geländeneivellierung 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 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.



Verfahrensvermerke

1. 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.
2. 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.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat in ihrer Sitzung am 17.09.2025, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
4. Die Abstimmung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 18.09.2025 erfolgt.
5. 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.
6. 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.

Trollenhagen, den 08. DEZ. 2025


Bürgermeister



7. Die Gemeindevertretung hat am 21. JAN. 2026 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Trollenhagen, den 02. FEB. 2026



Siegel

[Signature]
Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" bestehend aus dem Text (Teil A), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 21. JAN. 2026 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21. JAN. 2026 gebilligt.

Trollenhagen, den 02. FEB. 2026



Siegel

[Signature]
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall", bestehend aus dem Text (Teil A), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Trollenhagen, den 02. FEB. 2026



Siegel

[Signature]
Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung am 21. FEB. 2026 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des 21. FEB. 2026 in Kraft getreten.

Trollenhagen, den 23. FEB. 2026



Siegel

[Signature]
Bürgermeister

