

Vorlage für Gemeinde Trollenhagen

öffentlich

VO-38-BO-25-706-1

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

Beschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfes – Stand August 2025 – gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 11.08.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Finanzen, Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Trollenhagen (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Am 21.05.2025 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen der Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 06/2025 bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ und befindet sich südwestlich des Dorfkernes des Ortsteils Podewall. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 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, 68/32, 68/33 und 68/35 der Flur 1, Gemarkung Podewall.

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 Geländeenivellierung 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.

Der vorliegende Entwurf der Satzung Stand August 2025 enthält die notwendigen Festsetzungen und Regelungen. Die öffentliche Auslegung der Planentwurfsunterlagen sowie die Beteiligung der relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind notwendige Schritte im Aufstellungsverfahren und ermöglichen eine umfassende Beteiligung und Transparenz im Planungsprozess.

Mitwirkungsverbot

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt:

1. Der Entwurf Stand August 2025 des Bebauungsplanes über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird gebilligt.

2. Die Planentwurfsunterlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 2 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt der Einwendungen nicht kannte und nicht kennen musste.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
X	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

Anlage/n

1	2025-08-11 1. Änderung B-Plan Nr. 15_Planzeichnung_Entwurf 082025 (öffentlich)
2	2025-08-11 1. Änderung B-Plan Nr. 15_Begründung_Entwurf 082025 (öffentlich)

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 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 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 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

Gemeinde Trollenhagen

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

Begründung

Stand:

August 2025

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	6
3.3	Erschließung	6
3.4	Natur und Umwelt	6
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.	Planungsbindungen	6
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4.2	Landes- und Regionalplanung.....	7
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	7
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
5.	Planungskonzept.....	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
6.	Planinhalt.....	8
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	8
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
6.2	Verkehrsflächen	9
6.3	Grünflächen.....	9
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
6.5	Örtliche Bauvorschriften	9

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ ist der gesamte Planbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4“ befindet sich südwestlich des Dorfkernes des Ortsteils Podewall. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 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 und 68/35 der Flur 1, Gemarkung Podewall.

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

Geländenivellierung 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 Ausnahmegvorschrift 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, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Am 21.05.2025 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 06/2025 sowie auf der Internetseite der Gemeinde am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Bau- und Planungsportal M-V.

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 „Hasensteig“ 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 Radroutennetz erschlossen. Der Regionalflugplatz 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.

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 Geländeneivellierungen 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 Bebauungsplan 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 Geländeenivellierungen, möglich sein. Für Geländeveränderungen, 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. Geländeveränderungen 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.

Trollenhagen,

Der Bürgermeister

Siegel

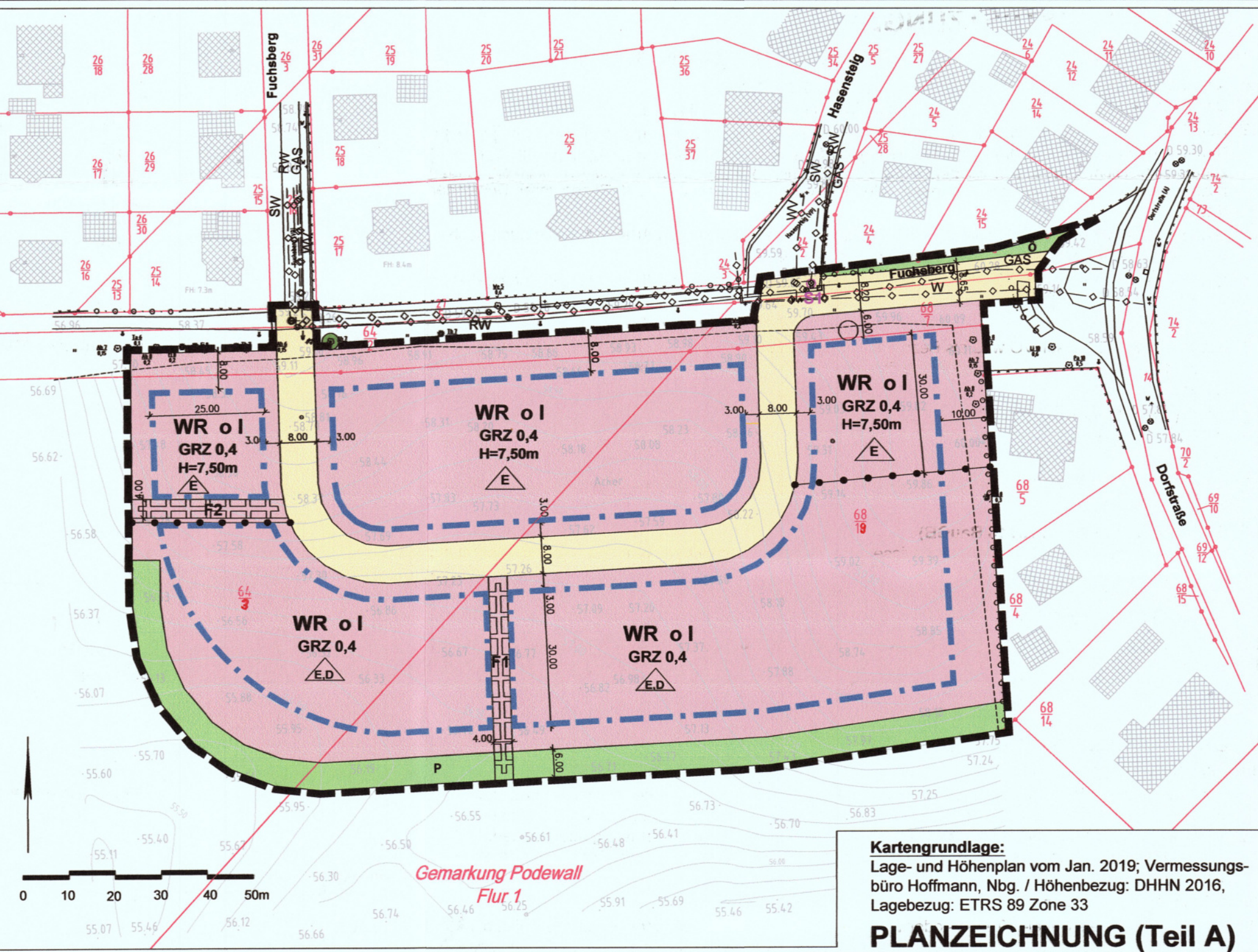
GEMEINDE TROLLENHAGEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr.15 "Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall"

(B-Plan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich (§ 13 b BauGB))

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung der LBauO durch das Gesetz vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Trollenhagen vom 26.02.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Bebauungsplan Nr.4 Podewall", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
H= 7,50m	max. Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	offene Bauweise	§ 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
sonstige Planzeichen		
	öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Grünflächen (P- private Grünfl./ Ö- öffentliche Grünfl.)	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Höhenbezugspunkt OK Deckel Schacht am Abzweig Hasensteig - Fuchsberg mit der Höhe 59,27m ü. DHHN 2016 mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zu belastende Flächen (F1 - zugunsten Gemeinde / F2 - zugunsten Stadtwerke Nbg./TAB)	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)

	unterirdische Versorgungsanlagen
	GAS- Gasleitung
	Trinkwasser
	Regenwasser
	Schmutzwasser
	gesetzlich geschützter Baum

Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand
	Bemaßung
	Höhenlinie und -zahl
	Hecke
	Laub- und Nadelbaum mit Bezeichnung lt. Vermessung
	vorh. ergänzter Baum (Wallnuss, nicht gesetzlich geschützt)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Das Reine Wohngebiet WR dient dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.
 - 1.2 Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO werden die im WR allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs.2 Nr.2 (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nicht zugelassen. Nicht zugelassen werden außerdem die nach § 3 Abs.4 den zulässigen Wohngebäuden zuzuordnenden Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
 - 1.3 Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden im WR alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB wird im Plangebiet die Größe der Baugrundstücke wie folgt vorgegeben:
 - Mindestmaß 1.000 m²
 - Höchstmaß 1.700 m²
 - 1.5 Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen die vorhandene OK Deckel des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schachts am Abzweig Igelweg-Hasensteig mit der Höhe 59,65 m ü. DHHN 2016 bestimmt.
- 2.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
 - 2.1 Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - 2.2 Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 3.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
 - 3.1 Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen wird die Zweckbestimmung "Freifläche und Hausgarten" festgesetzt.
 - 3.2 Für die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen wird die Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzt.
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
 - 4.1 Die Beseitigung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. September des Jahres bis 01. März des Folgejahres durchzuführen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (86 LBauO M-V)

- 1.0 Fassaden Hauptgebäude**
 - 1.1 Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von roten oder braunen unglasierten Ziegeln, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten; außerdem werden weiße Klinkerfassaden zugelassen.
 - 1.2 Zulässig sind Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz eingefärbt oder farbig überstrichen. Die zulässige Farbpalette ist der Bereich heller, erdiger Töne in ihren vielfältigen Grau- und Farbabstufungen.
- 2.0 Dächer Hauptgebäude**
 - 2.1 Die Dächer sind als Sattel-, Krüppel- oder Walmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel bis 45° auszubilden. Zulässig sind nur harte Dacheindeckungsmaterialien (Dachziegel bzw. -pfannen) in den Farben rot, braun oder anthrazit.
- 3.0 Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer**
 - die Ausbildung der Fassaden nicht wie in Punkt 1.1 und 1.2 vorgegeben ausführt
 - die Dächer nicht wie in Punkt 2.1 vorgegeben ausbildetOrdnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

III. HINWEISE

- (Hinweise zum Denkmalschutz)**
 1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
 2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- (Hinweise zum Gehölzschutz):**
 1. Gemäß § 18 NatSchAG MV sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00 m, gemessen in Höhen von 1,30 m über Erdboden, gesetzlich geschützt.
 2. Die im angrenzenden Weg vorhandenen Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs sind im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraße vor Beschädigung zu schützen.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.09.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 18.07.2018 beschlossen, dass das Verfahren nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden soll. Am 18.07.2018 hat die Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.08.2018 bis einschließlich 01.10.2018 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Außerdem konnte der Entwurf während der Auslegungsfrist im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin unter www.amtneverin.de, Bekanntmachungen/ Gemeinde Trollenhagen eingesehen werden.
4. Der Entwurf ist nach der Auslegung überarbeitet worden. Am 18.09.2019 wurde der überarbeitete Entwurf gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.
Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 28.09.2019 im "Neveriner Info" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 30.09.2019 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
Der überarbeitete Entwurf konnte außerdem während der Auslegungsfrist im Internet unter www.amtneverin.de, Bekanntmachungen/ Gemeinde Trollenhagen eingesehen werden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 26.02.2020 abschließend die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.02.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
7. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Neveriner Info" am 25.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Gemeinde Trollenhagen - Landkreis Meckl. Seenplatte

Satzung über den B-Plan Nr.15 "Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall"

(Bebauungsplan nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB)

Phase: **Satzungsbeschluss** M:1:1000
Datum: **26.02.2020**
N:\2015B130\20\dwg\Satzungsbeschluss.dwg

GEMEINDE TROLLENHAGEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15
„ERWEITERUNG B-PLAN NR.4 PODEWALL“ (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
(Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich
nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB)

Begründung zur Satzung (§ 2a und § 9 Abs.8 BauGB)
(mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)



Auftraggeber:

Gemeinde Trollenhagen
Vertreten durch das Amt Neverin
Dorfstraße 36, 17039 Neverin

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

M.Sc. Felix Milbrandt
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Planungsstand:

Satzungsbeschluss vom 26.02.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Planungsgrundlagen	4
1.3	Geltungsbereich / Verfahren	6
1.4	Ausgangsbedingungen	7
2.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
2.1	Städtebauliches Konzept	9
2.2	Planfestsetzungen	10
2.3	Örtliche Bauvorschriften	12
2.4	Erschließung / Hinweise für die weitere Planung	12
2.5	Immissionsschutz	14
2.6	Flächenbilanz	14
3.	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	15
3.1	Rechtliche Grundlagen	15
3.2	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung	15
3.3	In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten	16
3.4	Vorprüfung	18
3.5	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	19

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Trollenhagen verfügt in den vorhandenen bebauten Strukturen über keine Standortangebote mehr. Zur Absicherung eines mittel- bzw. langfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen ist deshalb die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Nach Prüfung der Standortbedingungen (alternative Standortprüfung u.a. auch in der Ortslage Trollenhagen) hat die Gemeinde entschieden, dass die Wohnentwicklung ausschließlich in Podewall erfolgen soll. Im September 2015 wurde die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen durch Beschluss eingeleitet (Bebauungsplan Nr. 14 „An der Dorfstraße Podewall“, Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“).

Die Aufstellung der Bebauungspläne wurde angezeigt. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung konnte nach einer gemeinsamen Beratung im Amt für Raumordnung und Landesplanung am 22.06.2016 hergestellt werden.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 24.06.2016 hat die Raumordnungsbehörde den angezeigten Planvorhaben im Wesentlichen zugestimmt unter Aufführung folgender Aspekte:

Das Wohngebiet Podewall ist in den 1990er Jahren auf Grundlage des B-Planes Nr.4 entstanden und wird durch den Igelweg sowie Fuchsberg südlich begrenzt. Die als B-Plan Nr.15 angezeigte Planung bietet nunmehr die Möglichkeit, über eine Verlängerung der beiden Erschließungsstraßen „Fuchsberg“ und „Hasensteig“ in einem angedeuteten Ringschluss nach Süden hin einen klaren funktionsgerechten Siedlungsabschluss auszubilden.

Der Ortsteil Podewall ist nicht Hauptort der Gemeinde Trollenhagen und zeichnet sich in erster Linie als suburbaner Wohnstandort im Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg aus. Die Umsetzung der aktuell angezeigten Bauleitplanverfahren in der Ortslage Podewall (hier angezeigter B-Plan Nr.15 sowie B-Plan Nr.14) bewegt sich im raumordnerisch vertretbaren Rahmen des Eigenbedarfs der Gemeinde Trollenhagen an Wohnbauland gemäß Programmsatz 4.1 (4) RREP MS. Der Siedlungskörper der Wohnsiedlung Podewall soll durch die Umsetzung des B-Planes Nr.15 abschließend arrondiert werden.

Durch die Umsetzung des B-Planes wird der siedlungsstrukturelle Missstand im Bereich des südlichen Ortsrandes behoben und eine funktionsfähige Straßenzufahrt (Ver- und Entsorgung) geschaffen.

Das B-Planverfahren Nr.14 wurde im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf (Stand: 20.07.2016) und nach Prüfung der Erschließungsbedingungen sowie des Flächenenerwerbs eingestellt.

Die Gemeindevertretung hat am 17.01.2018 beschlossen, dass die bebaute Ortslage außerhalb des B-Plangebietes Nr.4 Podewall durch Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB zum Innenbereich deklariert werden soll. Am südlichen Ortsrand und an der Straßenkreuzung sind bauliche Ergänzungen möglich. Das Planverfahren wurde durchgeführt; am 20.03.2019 hat die Gemeindevertretung die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Podewall beschlossen. Parallel zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Podewall wurde die Außenbereichssatzung Podewall aufgehoben (Aufhebungsbeschluss vom 15.08.2018).

Im Jahr 2018 hat die Gemeinde Trollenhagen das B-Planverfahren Nr. 15 weitergeführt.

Am 18.07.2018 hat die Gemeindevertretung Trollenhagen beschlossen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch erfolgen soll; der Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden bestimmt.

Das Baugesetzbuch wurde im November 2017 neu bekannt gemacht. Danach können die Gemeinden nunmehr Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Das B-Plangebiet Nr. 15 umfasst Flächen in Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper der Wohnsiedlung Podewall, die für die Errichtung von weiteren Wohngebäuden vorgesehen sind. Durch die Umsetzung des B-Planes wird der Siedlungskörper abschließend arrondiert und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² überplant.

Nach der Auslegung des Entwurfs vom 18.07.2018 wurde im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen eine Überarbeitung des Entwurfs erforderlich.

1.2 Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl I S.3634)

Das Baugesetzbuch wurde 2017 um den § 13 b ergänzt. Danach können die Gemeinden nunmehr Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 wird als Ziel der Neubau von Wohngebäuden auf südlich an den bestehenden Siedlungskörper Podewall angrenzenden Flächen angestrebt. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 18.043 m² (ca. 1,80 ha); das WR-Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,59 ha und wird mit einer GRZ 0,4 überplant. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² überplant.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Eine frühzeitige Unterrichtung erfolgte bereits mit Auslegung des Entwurfs vom 18.07.2018. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ausschlussgründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren liegen nicht vor.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die geplanten Vorhaben nicht begründet.
- Das Plangebiet liegt im Abstand > 300m zum FFH-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft zwischen Hohenmin und Podewall“ (DE 2345-304) und zum FFH-Gebiet „Tollesesee mit Zuflüssen“ (DE 2245-302); es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu beachten.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V.

Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan vom Januar 2019, Vermessungsbüro Hoffmann, 17033 Neubrandenburg, Lagebezug: ETRS 89 Zone 33, Höhenbezug DHHN 2016

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. Der Planungsverband wurde danach aufgelöst; die Planungshoheit ging wieder auf die Gemeinde Trollenhagen über.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellungen als „Wohnbauflächen“ überplant worden. Mit dem B-Plan Nr.15 werden südlich angrenzende Randflächen überplant. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trollenhagen ist derzeit somit nicht gegeben.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die geplante Arrondierung des Siedlungskörpers Podewall wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 15 angepasst. Die Anpassung erfolgt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr.15; in der Bekanntmachung wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Wie unter Punkt 1.1 aufgeführt, hat die Gemeinde Trollenhagen im Juni 2016 die weitere Entwicklung der Ortslage Podewall mit der Raumordnungsbehörde abgestimmt. Mit Schreiben vom 24.06.2016 hat die Landesplanungsbehörde den angezeigten Planungsabsichten zugestimmt.

Mit dem B-Plan Nr.15 werden Randflächen überplant und in Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes neue Wohnflächen für den anstehenden Eigenbedarf geschaffen. Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

1.3 Geltungsbereich / Verfahren

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Plan ausgewiesenen südlich an das Wohngebiet angrenzenden Flächen zwischen den Straßen „Fuchsberg“ und „Hasensteig“.

Mit Beschluss über den geänderten Entwurf wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig korrigiert.

- In den Geltungsbereich mit einbezogen wurden südliche Randflächen des zwischen dem vorhandenen und geplanten Wohngebiet liegenden Freiraumes (unbefestigter Weg zwischen Igelweg und Hasensteig). Diese Randflächen der Gemeindeflurstücke 64/2 und 68/7 werden bereits ackerbaulich genutzt. Die betroffenen Flächen sind frei von Anlagen der Ver- und Entsorgung; Gehölze sind nicht vorhanden. Die Gemeindevertretung hat deshalb beschlossen, dass der südliche Randstreifen auf den Flurstücken 64/2 und 68/7 den zukünftigen Baugrundstücken mit zugeordnet werden soll. Der vorhandene Weg (Freiraum) bleibt in ausreichender Breite erhalten; die vorhandenen Gehölze entlang des unbefestigten Weges zwischen Igelweg und Hasensteig bleiben erhalten.
- Mit in den Geltungsbereich einbezogen wurden außerdem die zwischen Hasensteig und Buswende liegenden Flächen des Fuchsbergs. In diesem Bereich ist eine verkehrliche Anbindung an die Dorfstraße vorgesehen. Über diese neue Anbindung soll zunächst die Bebauung des neuen Wohngebietes erfolgen und damit die im vorhandenen Wohngebiet liegenden Straßen nicht zusätzlich als Baustraßen belastet werden. Das vorhandene Wohngebiet ist bisher nur über eine Zufahrt von der Dorfstraße aus erschlossen. Mit der geplanten verkehrlichen Anbindung wird es somit zukünftig eine weitere Zufahrt in das Wohngebiet geben, was durchaus sinnvoll ist.
- Mit Entwurfsbeschluss über den geänderten Entwurf erfolgte im Südwesten eine geringfügige Korrektur. Im Einvernehmen mit dem Landwirt wird eine gefälligere Abrundung der Grenze vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst somit folgende Flurstücke bzw. Teilflächen folgender Flurstücke:

- 27/5, 64/1, 64/2, 68/7 und 68/18 in der Flur 1 Gemarkung Podewall.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden von den vorhandenen bebauten Flächen des Wohngebietes Podewall (Bebauungsplangebiet Nr.4 Podewall)

- im Osten von der vorhandenen bebauten Ortslage Podewall
- im Süden und Westen von Ackerflächen.

Verfahren

1. Das Planverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr.15 wurde am 16.09.2015 eingeleitet; mit Schreiben vom 24.06.2016 liegt die landesplanerische Stellungnahme vor.
2. Die Gemeindevertretung Trollenhagen hat am 18.07.2018 beschlossen, dass der B-Plan Nr.15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Der Entwurf wurde gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden bestimmt. Der Entwurf hat vom 29.08.2018 bis 01.10.2018 ausgelegen; die Behörden wurden beteiligt.
3. Am 20.03.2019 hat die Gemeindevertretung die zum Entwurf vom 18.07.2018 eingegangenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
4. Der Entwurf wurde nach der Auslegung geändert. Am 18.09.2019 hat die Gemeindevertretung den überarbeiteten Entwurf (Stand: September 2019) gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.
5. Am 26.02.2020 hat die Gemeindevertretung die zum geänderten Entwurf vom Sept. 2019 eingegangenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt. Am 26.02.2020 hat die Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss über den B-Plan Nr.15 gefasst.

1.4 Ausgangsbedingungen

Die Gemeinde Trollenhagen, im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gelegen, liegt ca. 5km nördlich der Stadt Neubrandenburg und wird vom Amt Neverin mit Sitz in der gleichnamigen Gemeinde verwaltet. Zur Gemeinde gehören die Ortslagen Trollenhagen, Buchhof, Hellfeld und Podewall. Am 31.12.2016 lebten in der Gemeinde 901 Einwohner (Quelle: Wikipedia)

Das Gemeindegebiet wird im Westen von der Landesstraße L 35 geschnitten.

Die Ortslage Podewall liegt ca. 1km östlich der B 96 und ist von der L 35 aus über eine Gemeindestraße erreichbar. Die Ortslagen Podewall und Buchhof sind über einen ausgebauten Weg miteinander verbunden; nach Trollenhagen führt ein befestigter Weg (Betonspurbahn).

Die ursprünglich kleine Siedlung Podewall wurde in den 90igern um neue Siedlungsflächen erweitert. Am westlichen Ortsrand entstand das neue Wohngebiet; am nördlichen Rand sind weitere Wohnbebauungen entstanden. Die Gebiete sind vollständig bebaut.

Die Gemeinde Trollenhagen verfügt aktuell über keine Standortangebote innerhalb der bebauten Ortsstrukturen mehr und hat entschieden, dass Podewall als Wohnstandort weiter ausgebaut werden soll. Angrenzend an das vorhandene Wohngebiet sollen im Abschnitt zwischen dem Fuchsberg und dem Hasensteig weitere Wohnbauflächen erschlossen und die vorhandenen Strukturen abgerundet werden. Zur Herstellung von Baurecht und zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der B-Plan Nr.15 aufgestellt.

Am südlichen Rand des Wohngebiets wurde zur Landschaft ein durchgängiger Weg (Igelweg/ Fuchsberg) mit begleitenden Gehölzen angelegt. Im Weg verlaufen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Weg ist beleuchtet und verbindet die Dorfstraße mit den Erschließungsstraßen des vorhandenen Wohngebietes. Der Weg wird von den Einwohnern von Podewall gern für Spaziergänge genutzt. Die an den Weg südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Zur Ver- und Entsorgung in der Ortslage Podewall sind folgende Aussagen möglich: Podewall ist an die Gruppenwasserversorgung Neubrandenburg angeschlossen. In Trollenhagen befindet sich eine Druckstation. Podewall wird über eine Hauptleitung von der Druckstation aus versorgt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die TAB über drei Pumpwerke mit dazugehörigen Abwasserdruckleitungen. Zwei Pumpwerke sind nur für die Schmutzwasserableitung direkt in der Ortslage zuständig. Das dritte Pumpwerk (PS01) befindet sich am südlichen Ortsrand. Über eine Druckrohrleitung wird das Abwasser von dort zur Kläranlage Neubrandenburg gepumpt.

Im Plangebiet befindet sich Leitungsbestand der neu.sw (Gas-, Trinkwasser-, Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen). Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien). Der vorhandene Anlagenbestand ist zu schützen. Ca. 50 m süd-östlich zum Plangebiet verläuft ein Gewässer II. Ordnung 39 N 5 (verrohrtes Gewässer DN 300).

Die Gemeinde Trollenhagen hat keine eigene Feuerwehr. Zur Absicherung der Löschwasserversorgung hat die Gemeinde mit der Stadt Neubrandenburg entsprechende Regelungen getroffen. In Podewall erfolgt die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz. Zur Befüllung von Löschfahrzeugen mit einer max. Entnahme vom 6 m³/h unterhält die neu.sw im Igelweg 16 einen Hydranten.

Im Wohngebiet Podewall kann der Grundschutz über die im Hasensteig 15 vorhandene Löschwasserentnahmestelle „Saugschacht DN 200“ mit 100 m³ abgesichert werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen bekannt; im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts; im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das am nord/ nordöstlichen Ortsrand angrenzende FFH-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft zwischen Hohenmin und Podewall“ liegt im Abstand > 300m zum Plangebiet. Das westlich der L 35 liegende FFH-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen“ liegt im Abstand von ca. 1km zum Plangebiet.

Das Plangebiet wird im Bereich der geplanten Anbindungen an den Fuchsberg, Hasensteig und an die Dorfstraße (Buswende) von einzelnen Gehölzen berührt.

Folgende naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen:

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind alle Bäume sowie Walnussbäume und Esskastanien außerhalb von Hausgärten mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm in, gemessen in einer Höhe von 130 cm, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Pappeln im Innenbereich, Obstbäume und Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts. Innerhalb von Hausgärten gilt der gesetzliche Schutz gleichermaßen für Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen.

Der Kompensationsumfang für den Abbruch gesetzlich geschützter Bäume ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 (Amtsbl. M-V 2007 Nr. 44 S. 530) zu ermitteln. Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 ist bei der Beseitigung von Bäumen in Abhängigkeit des Stammumfanges die Kompensation in folgenden Verhältnissen zu erbringen:

<i>Stammumfang (STU)</i>	<i>Verhältnis Kompensationsbedarf</i>
<i>bis 150 cm</i>	<i>1:1</i>
<i>größer 150 bis 250 cm</i>	<i>1:2</i>
<i>größer 250 cm</i>	<i>1:3</i>

Innerhalb des Plangebietes wurden im Einzelnen folgende Gehölze vorgefunden:

- Im Bereich der östlichen Anbindung (Hasensteig):
1X Walnuss, StU 61 cm / nicht geschützt durch NatSchAG
2X Essigbaum, StU < 35 cm, nicht geschützt durch NatSchAG
- Am Ortsrand (an der östliche Plangebietsgrenze):
1X Esche, StU 70cm / 1X Birke, StU 51 cm / 1X Ahorn, StU 59cm und andere Gehölze, nicht geschützt durch NatSchAG

Im Bereich der westlichen Anbindung Fuchsberg stehen außerhalb des Plangebietes (unmittelbar an das Plangebiet angrenzend) folgende Bäume:

- 1X Wallnuss und 1X Esche (der Wallnussbaum ist nach NatSchAG gesetzlich geschützt).

Zwischen den geplanten Anbindungen, im Bereich vorhandenen Weges außerhalb des Plangebietes, befinden sich weitere Gehölze:

- Essigbäume mit einem Stammumfang von 22 bis 43 cm sowie eine Korkenzieherweide mit einem Stammumfang von 100 cm und einige Sträucher sowie Obstgehölze.

Der Gehölzbestand ist mit Ausnahme der Wallnuss am Abzweig Igelweg / Hasensteig in der Vermessung erfasst. Der Wallnussbaum, der durch NatSchAG nicht gesetzlich geschützt ist, wird in die Planzeichnung nachgetragen und kann erhalten bleiben.

Der am Abzweig Fuchsberg gesetzlich geschützter Wallnussbaum liegt außerhalb des Plangebietes; er wird nachrichtlich als gesetzlich geschützter Baum in den Plan übernommen. Während der Baumaßnahmen ist der Baum vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Trollenhagen verfügt in allen Ortslagen über keine eigenen freien Bauplätze für Wohnnutzungen mehr. Die in den bestandskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen ausgewiesenen Ergänzungsflächen sind bebaut, vergeben bzw. befinden sich in Privateigentum, so dass die Gemeinde keinen Einfluss auf die Vergabe hat. Es besteht aktuell ein Bedarf an Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau, was sich sowohl aus Anfragen von Bürgern der Stadt Neubrandenburg als auch von Bürgern (Heimkehrer) erklärt.

Podewall ist als Wohnort in der Gemeinde ausgebaut worden.

Zur Abdeckung des aktuell anstehenden Bedarfs hat die Gemeinde entschieden, dass weitere Flächen in Podewall in der Wohnnutzung entwickelt werden sollen.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnbebauungen (ca. 10-12 Eigenheime) am südlichen Wohngebietsrand Podewall. Mit den geplanten Anbindungen an den Fuchsberg, Hasensteig und an die Dorfstraße soll ein siedlungsstruktureller Missstand behoben und ein klarer und funktionsgerechter Siedlungsabschluss geschaffen werden.

Das vorhandene Wohngebiet wird durch die geplante Anbindung an die Dorfstraße zukünftig über eine weitere Zufahrt verfügen. Um Belastungen der vorhandenen Straßen im Wohngebiet auszuschließen, soll während der Bauphase der Hasensteig als Stichstraße und Sackgasse belassen bleiben. Nach Fertigstellung des neuen Wohngebietes erfolgt die Öffnung.

Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper der Wohnsiedlung Podewall im Süden arrondiert und mit der geplanten verkehrlichen Erschließung eine funktionsfähige innere Erschließung des Wohngebietes sowie eine weitere Anbindung an die Dorfstraße geschaffen.

2.2 Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Nach der BauGB-Novelle 2017 können die Gemeinden befristet bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, aufstellen.

Die überplanten Flächen grenzen unmittelbar an den bebauten Bereich; es erfolgen Überplanung mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 von weniger als 10.000 m². Zugelassen werden nur Wohnnutzungen.

Gemäß § 3 BauNVO erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR). Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Nach § 3 Abs. 2 BauNVO werden im WR nur Wohngebäude zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die im WR allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr.2 (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nicht zugelassen. Nicht zugelassen werden außerdem die nach § 3 Abs.4 BauNVO den zulässigen Wohngebäude zuzuordnenden Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im WR alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Ausweisung zusammenhängender Baufelder vorgegeben. Zur Planstraße sind 3 m Bebauungsabstände einzuhalten; zum unbefestigten Weg wird ein Bebauungsabstand von 8 m und zu den östlich gelegenen bebauten Grundstücken ein Abstand von 10 m bestimmt. Die zulässigen Bebauungstiefen sind im Plan vermaßt.

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ 0,4 vorgegeben.

Zurzeit umfasst das Plangebiet zwei private Flurstücke (64/1, 68/18) und Teilflächen der gemeindlichen Flurstücke 27/5, 64/2 und 68/7. Da nach § 19 Abs.3 BauNVO somit durchaus sehr

große bauliche Anlagen errichtet werden können, sollte der konkrete Bezug zur GRZ-Ermittlung hergestellt werden (Bestimmung der maßgebenden Fläche des Baugrundstücks).

Die Gemeinde plant die Flächen zu erwerben und zu parzellieren. In Anlehnung an die vorhandenen Bebauungen am Ortsrand und im Sinne der Entwicklung dörflicher Strukturen werden im Bebauungsplan die zulässigen Größen der Baugrundstücke wie folgt vorgegeben:

- Mindestmaß mit 1.000 m² Grundstücksgröße
- Höchstmaß mit 1.700 m² Grundstücksgröße.

Die geplanten Bebauungen sollen sich in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Deshalb werden auf den unmittelbar am unbefestigten Weg zwischen Fuchsberg und Hasensteig liegenden Baugrundstücken nur Einzelhäuser zugelassen. Auf den Randflächen des WR-Gebietes werden Einzel- und Doppelhäuser gestattet. Die Stellung der baulichen Anlagen (Giebel- oder Traufstellung der Gebäude) wird nicht zwingend vorgeschrieben, die Anordnung der Wohnhäuser auf den Grundstücken bleibt den jeweiligen Bauherren überlassen.

Zugelassen werden nur Bebauungen mit geneigten Dachflächen; die max. Dachneigung wird mit 45° vorgegeben (siehe auch örtliche Bauvorschriften Begründung Punkt 2.3).

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) bestimmt. Zugelassen wird nur 1 Vollgeschoss (Höchstmaß).

Zusätzlich wird die zulässige max. Höhe der baulichen Anlagen im nördlichen Planbereich vorgegeben. Maßgebend sind die vorhandenen Bebauungen am unbefestigten Weg zwischen Fuchsberg und Hasensteig; die geplanten Bebauungen sollen nicht höher werden. Am Fuchsberg 19 und 20 wurden Firsthöhen von 8,4 m bzw. 7,30 m über Gelände gemessen. Das vorhandene Gelände liegt bei 59,20 m ü. DHHN 2016. Am Hasensteig wurden Geländehöhen um 59,59 m ü. DHHN 2016 gemessen.

Im Bebauungsplan wird die zul. max. Höhe der baulichen Anlagen mit 7,50 m über den Bezugspunkt vorgegeben. Als Bezugspunkt wird der im Plan gekennzeichnete Schacht am Hasensteig mit der vorhandenen Deckelhöhe von 59,65 m ü. DHHN 2016 festgesetzt.

Grünflächen

Im Bebauungsplan erfolgen Überplanungen als Grünflächen.

Am Rand zur Landschaft wird ein 6 m breiter Streifen mit privaten Grünflächen überplant. Die Flächen sollen frei von Bebauungen und Versiegelungen bleiben; im Bebauungsplan wird die Zweckbestimmung „Freifläche und Hausgarten“ festgesetzt.

Im Bereich der Anbindung an die Dorfstraße erfolgt der Straßenausbau so, dass der vorhandene Grünstreifen an den südlichen Grenzen der Flurstücke 24/4 und 24/15 erhalten bleibt. Die vorhandenen Gehölze und Rasenflächen befinden sich auf Gemeindeflächen; im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung: Verkehrsgrün).

Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird die Anordnung von Nebenanlagen / Garagen und Carports geregelt. Entlang der Planstraße soll ein 3m breiter Bereich zur grundstückerschließenden Straße und entlang des unbefestigten Weges der 8 m breite Bereich frei von jeglichen baulichen Anlagen bleiben. Der Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum soll frei von baulichen Anlagen bleiben. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen sowie der Bau von Garagen und Carports nur innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes zulässig sind.

Gehölzschutz

Das Plangebiet wird von einzelnen Gehölzen berührt (siehe Ausführungen unter Punkt 1.4). Im B-Plangebiet selbst befinden sich keine nach NatSchAG gesetzlich geschützten Bäume. In den Textteil der Satzung wird folgender Hinweis mit aufgenommen:

*Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in Höhe von 1,30 m über Erdboden, gesetzlich geschützt.
Die im angrenzenden Weg vorhandenen Gehölze außerhalb des Plangebietes sind im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraße vor Beschädigung zu schützen.*

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „**örtliche Bauvorschriften**“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden (Rechtsgrundlage § 9 Abs.4 BauGB / § 86 der Landesbauordnung M-V).

Mit der Satzung über den Bebauungsplanes Nr.15 werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen folgende örtliche Bauvorschriften erlassen; die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Hauptgebäude.

Fassaden Hauptgebäude

Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von roten oder braunen unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten; außerdem werden weiße Klinkerfassaden zugelassen.

Zulässig sind Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz, eingefärbt oder farbig überstrichen. Die zulässige Farbpalette ist der Bereich heller, erdiger Töne in ihren vielfältigen Grau- und Farbabstufungen.

Dächer Hauptgebäude

Die Dächer sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel bis 45° auszubilden. Zulässig sind nur harte Dacheindeckungsmaterialien (Dachziegel bzw. -pfannen) in den Farben rot, braun oder anthrazit.

2.4 Erschließung / Hinweise für die weitere Planung

Verkehrliche Erschließung

Mit dem B-Plan wird Baurecht für ergänzende Bebauungen am Rand des Wohngebietes geschaffen. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine Verlängerung der beiden Erschließungsstraßen „Fuchsberg“ und „Hasensteig“ nach Süden und Zusammenführung als Ringschluss abgesichert werden.

Außerdem ist eine Anbindung des Plangebietes an die Dorfstraße im Bereich der Buswende geplant. Durch die geplante verkehrliche Anbindung an die Dorfstraße wird das Wohngebiet Podewall zukünftig über eine zweite Anbindung erschlossen.

Die Anbindung an die Dorfstraße ist im derzeit unbefestigten Weg im Abschnitt zwischen Hasensteig und Buswende geplant. Über diese Anbindung soll das neue Wohngebiet zunächst (während der Bauphase) erschlossen werden. Um Baustellenzufahrten durch das vorhandene Wohngebiet auszuschließen, soll die Anbindung an den Hasensteig während der Bauphase noch nicht geöffnet sein (Ausschluss von Durchfahrten). Erst nach Fertigstellung des neuen Wohngebietes ist die Öffnung geplant.

Der Ausbau der Erschließungsstraße ist in Fortführung der vorhandenen Straße Fuchsberg geplant. Die Straße Fuchsberg ist in einer Gesamtbreite 5,55 m (ohne einfassende Tiefborde) ausgebaut. Im neuen Wohngebiet wird die Fahrbahn als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,55 m fortgeführt. Bei einem beidseitigen Bankett von 1,00 m ist eine Gesamtbreite von 7,55 m notwendig. Im Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche insgesamt mit einer Breite von 8 m festgesetzt.

Der an der südlichen Grenze des Wohngebietes verlaufende Weg bleibt in seinem jetzigen Verlauf erhalten. Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken mit abzudecken.

Stadttechnische Erschließung

In den Straßen Fuchsberg, Hasensteig und im Igelweg befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw, TAB und neu-medianet GmbH), der Deutschen Telekom und der E.DIS Netz GmbH.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann grundsätzlich über Um- und/oder Neuverlegungen von Medien erfolgen. Im Rahmen der weiteren Planungen und Umsetzung des Vorhabens sind die Versorgungsunternehmen frühzeitig einzubeziehen. Die Hinweise, Richtlinien und Vorgaben zur Einhaltung von Mindestabständen zu den vorhandenen Anlagen sind zu beachten; die Erschließungsverträge sind abzuschließen.

Zum geplanten Vorhaben sind aktuell erste Aussagen zur Erschließung möglich.

Für die Abwasserentsorgung ist ein Ringschluss geplant; in der Planstraße ist die Errichtung eines Pumpwerks erforderlich. Das im westlichen Igelweg gelegene Pumpwerk soll stillgelegt und an das Pumpwerk im Plangebiet angeschlossen werden. Auf dem nordwestlichen Baugrundstück wird ein Leitungskorridor für die Kanalverlegung und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgers (neu.sw / TAB) festgesetzt. Die Leitungssicherung erfolgt im Zuge des Grundstücksverkaufs.

Zur Ableitung des anfallenden Regenwassers ist im Süden eine Leitungsführung über das WA-Gebiet erforderlich. Im Bebauungsplan werden die Flächen gekennzeichnet und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgers (Gemeinde) überplant.

Der WBV Untere Tollense/ Mittlere Peene weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass bei einem geplanten Regenwasseranschluss an den Vorfluter, die vorhandene Rohrnennweite im Vorfeld durch den Verursacher auf ihre hydraulische Leistungsfähigkeit zu überprüfen und nachzuweisen ist. Die Gemeinde plant die Einleitung des Regenwassers in den Weiher (Teich) an der Kirche, den die Gemeinde als Regenrückhaltebecken nutzen will, um dann gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Die Einleitung wird mit dem WBV abgesprochen; dazu werden noch Gespräche geführt.

Die Gewässerbenutzung wird beim Landkreis beantragt.

Löschwasserversorgung

Im Wohngebiet Podewall kann der Grundschutz über die im Hasensteig 15 vorhandene Löschwasserentnahmestelle „Saugschacht DN 200“ mit 100 m³ abgesichert werden; die Zufahrt der Feuerwehr ist gegeben.

Außerdem unterhält die neu.sw zur Befüllung von Löschfahrzeugen mit einer max. Entnahme vom 6 m³/h im Igelweg 16 einen Hydranten.

Im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf vom 18.07.2019 wurden insbesondere folgende Hinweise für die weiteren Planung und Umsetzung vorgetragen:

1. Landkreis MSE, untere Naturschutzbehörde

Im Anbindebereich der Erschließungsstraße an den Fuchsberg steht ein Wallnussbaum, der gesetzlich geschützt ist. Der Wurzelbereich ist von jedweder Beeinträchtigung freizuhalten. Die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 sind bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung maßgebend und einzuhalten.

2. E.DIS Netz GmbH

Im Baugebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Erweiterungen der Stromverteilungsanlagen sind erforderlich, die auf geeigneten Flächen im öffentlichen Bauraum vorzusehen sind. Die Stromversorgung ist rechtzeitig zu beantragen und abzustimmen.

3. Neu.sw (Nbg. Stadtwerke GmbH, Nbg. Wasserbetriebe GmbH, neu-medianet GmbH, TAB)

Der vorhandene Anlagenbestand ist zu sichern; die Mindestabstände sind einzuhalten. Lageabweichungen sind nicht auszuschließen; Lage und Tiefe sind ggf. durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und der neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag abzuschließen; eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich. Die Leistungen und Höhen der vorhandenen Leitungen und Anlagen müssen überprüft werden.

Neu- und Umverlegungen sind vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegungen auf privaten Flächen sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zu sichern.

4. WBV Untere Tollense/ Mittlere Peene

Südlich der geplanten Erweiterung verläuft das Gewässer II.Ordnung 39N5. Werden Gewässerbenutzungen in Form von Wassereinleitungen erforderlich, sind diese bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen und wasserrechtlich genehmigen zu lassen.

2.5 Immissionsschutz

Von Bau- und Verkehrsflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Die Gemeinden sind verpflichtet, bei der Aufstellung von B-Plänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in Randlage zu einem vorhandenen Wohngebiet und zur vorhandenen bebauten Ortslage, die ebenfalls von Wohnbebauungen geprägt wird.

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

2.6 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	ca. 18.043 m²	ca. 1,80 ha	100,00 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.070 m ²	ca. 0,21 ha	11,47 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 83 m ²		0,46 %
Reines Wohngebiet	ca. 15.890 m ²	ca. 1,59 ha	88,07 %
- (davon private Grünfläche)	ca. 1.304 m ²	ca. 0,13 ha)	

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

3.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen und
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden. Für die Belange des Artenschutzes ist die untere Naturschutzbehörde, d.h. der Landkreis, die zuständige Behörde.

3.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende

Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 7.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

3.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein

Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiese	nein
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	nein
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	Wald	nein
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbige Fledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

*Ja – Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

*Nein – Arten kommen aufgrund des Lebensraumes im Gebiet nicht vor und können als betroffen ausgeschlossen werden

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund d. Leitfaden zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.38 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten d. LUNG (Stand:2007)

3.4 Vorprüfung

Die Gemeinde Trollenhagen hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt. Zunächst wurden die Lebensraumansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenüber gestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Einige Fledermausarten jagen auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Die intensiv genutzten Ackerflächen innerhalb des Plangebietes zählen nicht zu den Habitaten der Fledermäuse. Das Plangebiet kann weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Das anthropogen durch Landwirtschaft vorbelastete Gebiet am südlichen Ortsrand von Podewall gehört nicht zu den störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit im Plangebiet nicht vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen zum Teil durch die Baumschutzsatzung Podewall geschützten Obst-, Laub- und Nadelbäumen am östlichen Rand des Plangebietes können weiterhin von verschiedenen Vogelarten zum Brüten genutzt werden. Die Gehölze werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Ackerfläche wird von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres erfolgt. Nach den Daten des Kartenportals haben die Ackerflächen am südlichen Rand der Ortslage Podewall keine signifikante Bedeutung als Nahrungs- und Ruhegebiet für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel.

3.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Trollenhagen geprüft, ob im Geltungsbereich des B-Planes die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie störungsempfindlichen Vogelarten zählt.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres durchgeführt wird. Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Gebäudeabbruch
- Beseitigung von Bäumen
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm
- Kollision von Tieren mit mobilen und immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Trollenhagen festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung hat der Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen in der Sitzung am 26.02.2020 zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“ vorgelegen.

Trollenhagen, den 10.03.2020




Bürgermeister