

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)