

**Gemeinde Rollwitz**

**Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4  
„Wohnen Feldstraße“**

**Begründung**

Auftraggeber:

Gemeinde Rollwitz  
Der Bürgermeister  
über Stadt Pasewalk zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Uecker-Randow-Tal  
Haußmannstraße 85  
17309 Pasewalk

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	8
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	PLANKONZEPT	10
6.	PLANINHALT	11
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	11
6.1.1	Art der Nutzung	11
6.1.2	Maß der Nutzung	11
6.1.3	Bauweise und Baugrenzen	11

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,37 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 66/1 der Flur 101, Gemarkung Rollwitz. Die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Feldstraße, eine örtliche Straße. Im Süden grenzen Wohnbauflächen (Feldstraße 14 und 14b) und im Norden Ackerflächen an den Geltungsbereich der Planung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- |                |  |
|----------------|--|
| Im Südwesten:  | durch die Feldstraße und ein Wohngrundstück (Feldstraße 14) (Flurstücke 65, 66/2 und 71 der Flur 101 sowie Flurstück 14 der Flur 104), |
| im Südosten:   | durch Wohngrundstücke (Feldstraße 14 und 14b) (Flurstücke 64 und 65 der Flur 101),   |
| im Nordosten:  | durch Ackerflächen (Flurstück 4 der Flur 106) und  |
| im Nordwesten: | durch Ackerflächen (Flurstück 5 der Flur 106).   |

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Rollwitz Baurecht für ein Eigenheim zu schaffen.

Die unbebaute Fläche schließt an den Innenbereich des Dorfes Rollwitz; ist selbst als Außenbereich zu betrachten.

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich der Feldstraße am westlichen Ortsrand gestellt.

### **2.3 Planverfahren**

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die Gemeinde Rollwitz hat keinen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierbei erfüllt der Bebauungsplan zugleich die Funktion des Flächennutzungsplanes. Eine sonstige bauliche Entwicklung ist in der Gemeinde Rollwitz nicht zu erwarten.

Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist durch den Bebauungsplan 4 „Wohnen Feldstraße“ nicht zu erwarten.

Der zu überplanende Bereich ist eine kleine Außenbereichsfläche, die an den Innenbereich angrenzt. Im Süden grenzen bebaute Flächen an.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,37 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von  $3.708 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.112,4 \text{ m}^2$  überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2550-301 Caselower Heide ist vom Standort mehr als 6 km entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig und Weißstorch) beträgt über 1,7 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der großen Entfernungen 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 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen.

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss ist am 26.02.2022 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 02/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ..... beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.

### **Frühzeitige Information der Öffentlichkeit**

Die Bürger konnten sich vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Rollwitz.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Die ehemals gewerblich genutzte Fläche lag mehrere Jahre brach. Vereinzelt sind Fahrspuren aus Beton und alte Fundamente vorhanden. Teilweise sind Autoanhänger und Müll aus der Vornutzung vorhanden.

Abbildung 1: Luftbild 2003



Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php> Abruf am 28.12.2021

Der Geltungsbereich ist unbebaut.

Im Süden und Osten ist der Plangeltungsbereich von Wohnbauflächen begrenzt.

Südöstlich ca. 50 m vom Plangeltungsbereich entfernt (dazwischen liegen die Wohngebäude Feldstraße 14 und 14a) sind in der Feldstraße 14c Gewerbebetriebe ansässig; ein Internet-handel für Möbel und Autoteile und eine PDR-Lackreparatur an Autoteilen.

Abbildung 2: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 27.12.2021

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Feldstraße, eine örtliche Straße, im Südwesten erschlossen.

Im Bereich der öffentlichen Straßen liegen die Hauptver- und -entsorgungsleitungen.

### 3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Der größte Teil der aufgewachsenen Gehölze wurde vom Vorbesitzer gerodet. Im Südwesten steht eine Siedlungshecke aus Bäumen und Sträuchern und im Nordosten sind einzelne Gehölze vorhanden.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet. Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 66/1 liegt im Privatbesitz des Vorhabenträgers.



## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ ist ein Außenbereich, der an Innenbereich von Rollwitz angrenzt. Es gibt für die Gemeinde keine Bauleitplanung. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Rollwitz keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Nur der Bereich um Züsedom ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde ist durch das internationale und das überregionale Straßennetz erschlossen und wird von einem Vorbehaltsgebiet Leitungen durchquert. Im Gemeindegebiet gibt es ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

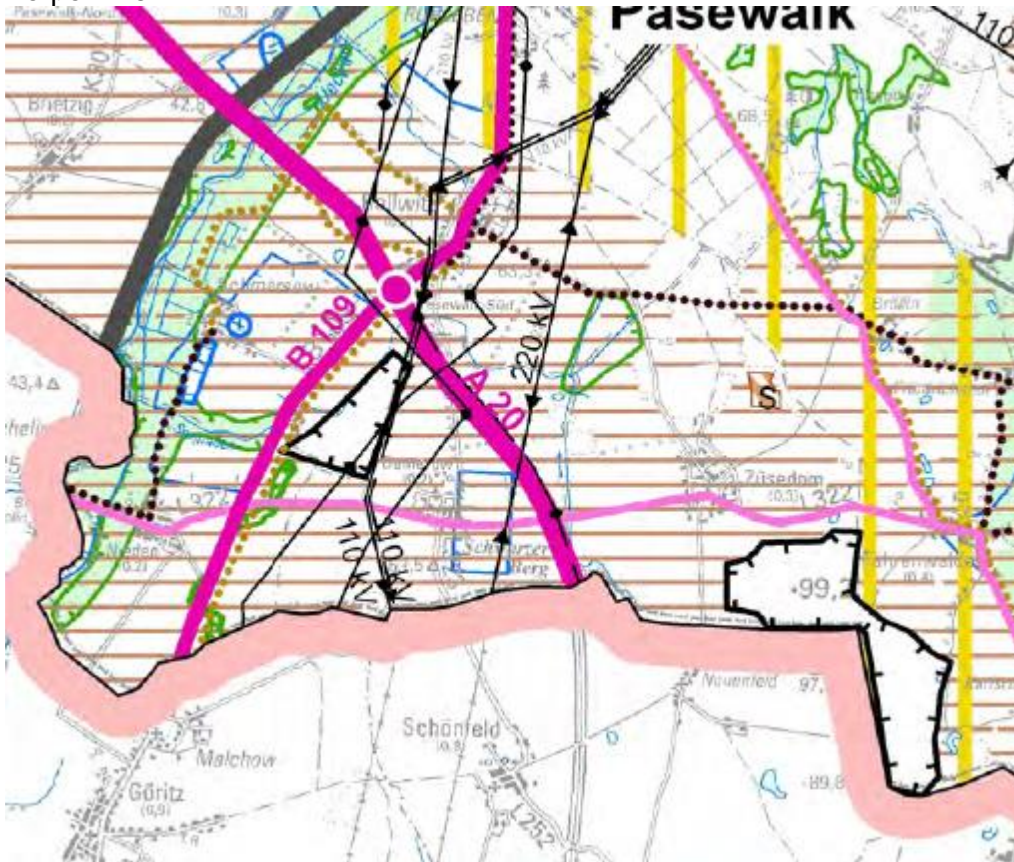
Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“ und 4.2 (2): „In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“

#### **4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Rollwitz keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Sie liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum. Am Westrand liegt ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. In Rollwitz wurden Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung festgelegt. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. In Rollwitz sind Vorbehaltsgebiete Trinkwassersicherung festgelegt. Die Gemeinde wird durch das großräumige, überregionale und bedeutsame flächenerschließende Straßennetz erschlossen. Durch das Gemeindegebiet führt das regionalbedeutsame Radroutennetz. Sie wird von mehreren Hochspannungsleitungen und Ferngasleitungen durchquert.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauten Ortslagen zu erfolgen* (4).

Abbildung 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern



### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rollwitz hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

## 5. Plankonzept

Planungsziel ist die Errichtung eines Eigenheims.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Bebauung schließt an den Innenbereich an.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am dörflichen Charakter orientiert (größtenteils nur ein Vollgeschoss).

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

#### **6.1.2 Maß der Nutzung**

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

Die Grundflächenzahl für den zurzeit fast unbebauten Bereich liegt mit 0,3 unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

#### **6.1.3 Bauweise und Baugrenzen**

Im Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Zum Straßengrundstück Feldstraße hält die Baugrenze 7,5 m Abstand. Das Baufeld ist 18 m tief.