

# **Stadt Pasewalk**

## **Bebauungsplan Nr. 55 „Zur Försterei“**

### **Begründung**

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk  
Der Bürgermeisterin  
Haußmannstraße 85  
17309 Pasewalk

Im Einvernehmen mit  
Eigentümer und Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Gudrun Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 5824051  
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  | 8        |
| 4.1       | Planungsrechtliche Ausgangssituation                       | 8        |
| 4.2       | Landes- und Regionalplanung                                | 8        |
| 4.2.1     | Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 | 8        |
| 4.2.2     | Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010        | 9        |
| 4.3       | Flächennutzungsplan  | 9        |
| 5.        | PLANKONZEPT  | 10       |
| 5.1       | Ziele und Zwecke der Planung                               | 10       |
| 5.2       | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                    | 10       |
| 6.        | PLANINHALT   | 10       |
| 6.1       | Nutzung der Baugrundstücke                                 | 10       |
| 6.1.1     | Art der Nutzung  | 10       |
| 6.1.2     | Maß der Nutzung  | 10       |
| 6.1.3     | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche                 | 10       |
| 6.1.4     | Garagen und Nebenanlagen                                   | 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 1,3 ha große Gebiet umfasst das Flurstücke 3/7 teilweise der Flur 25 Gemarkung Pasewalk. Im Nordwesten grenzt die Straße Zur Försterei an und im Südwesten der Waldweg. Die Straße Zur Försterei erschließt ein Eigenheimgebiet. Im Südosten befinden sich einzelne Gebäude. Nordöstlich schließen Wiesenflächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

|                |  |
|----------------|--|
| im Nordosten:  | durch Wiesenfläche (Flurstück 3/7),  |
| im Nordwesten: | durch die Straße Zur Försterei (Flurstück 3/6),  |
| im Südwesten:  | durch den Waldweg (Flurstücke 3/6 und 3/7) und   |
| im Südosten:   | durch Wohngrundstücke (Waldweg 37) und Freiflächen der Wohnnutzung (Flurstücke 40/1 und 40/2). |

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Auf den Flächen des Plangeltungsbereiches befindet sich derzeit eine Pferdekoppel, welche unbebaut ist. Um der Nachfrage zur Errichtung von Einfamilienhäusern gerecht zu werden, sieht die Stadt Pasewalk das Planungsziel an den bestehenden Siedlungsbereichen im Außenbereich Wohnbauflächen zu entwickeln. In den Jahren zuvor war die Stadt Pasewalk bemüht eine Innenentwicklung für den städtebaulichen Wohnungsbau insbesondere für Einfamilienhausstandorte zu realisieren. Dies ist der Stadt im kommunalen Bereich gelungen. In der Stadt Pasewalk ist kein Baustandort zur Errichtung eines eingeschossigen Eigenheimes

auf kommunalen Grundstücken zu erwerben bzw. zu pachten. Planungsziel ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherung und Stärkung eines attraktiven Wohnstandortes im südöstlichen Stadtgebiet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das derzeit unbebaute Grundstück zu parzellieren, sodass insgesamt 11 eingeschossigen Wohngebäuden entstehen können.

### **2.3 Planverfahren**

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet hat eine Größe von 12.676 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von 10.764 m<sup>2</sup> × 0,3 = 3.229 m<sup>2</sup> überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13b 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“, Arten: Rotbauchunke, Fischotter, Kammolch) ist vom Standort 5 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bestehen aufgrund der Entfernung nicht. 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 1,4 km. Aufgrund der Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Gebietes.

Der Stadt Pasewalk 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 § 13 a 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. Die Stadt Pasewalk hat mehrere Weißstorchhorste. Der nächstgelegene ist 1.245 m vom Plangeltungsbereich entfernt. Der Plangeltungsbereich ist eine Weidefläche. Hierzu muss der Artenschutzfachbeitrag Aussagen treffen, der für den Bebauungsplan erstellt wird.

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Zur Försterei“ gefasst, und darin die Möglichkeit eröffnet, den § 13b BauGB anzuwenden, wenn das BauGB dies erlaubt.

### **3. Ausgangssituation**

#### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

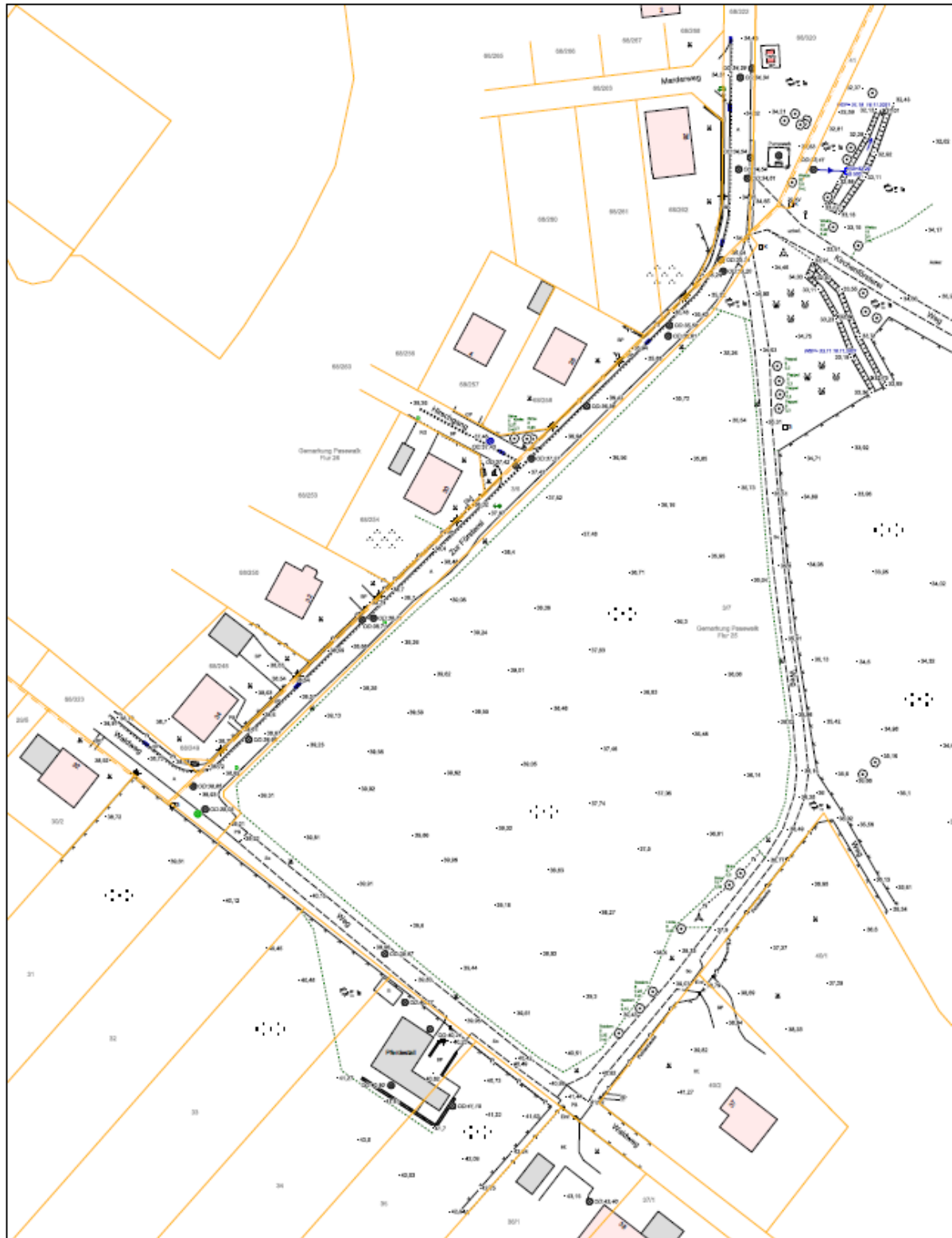
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Zur Försterei“ befindet sich in der Nähe des Kirchforstes von Pasewalk und südöstlich der Altstadt am Siedlungsrand.

#### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Planbereich ist unbebaut. Die Fläche des Plangebiets wird derzeit als Pferdekoppel genutzt.

Der Planbereich ist im Nordosten und Süden von Wohnbebauung begrenzt. Im Süden gibt es auch einen Pferdestall.

Abbildung 1: Vermessung mit Plangeltungsbereich



Quelle: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Winfried Gentz vom 30.11.2021

### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich wird durch die Straße Zur Försterei, eine örtliche Straße erschlossen, die den Planbereich im Nordwesten tangiert. Im Südwesten tangiert die örtliche Straße Waldweg den Geltungsbereich. Diese ist am Plangeltungsbereich größtenteils unbefestigt. Im Südosten und Nordosten ergänzt ein privater Feldweg die Erschließung im Plangeltungsbereich.

In der Straße Zur Försterei sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für die technische Erschließung vorhanden.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Der südliche Teil des Plangeltungsbereich liegt nach den Kartenportalen (Gaia mv) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 42 „Pasewalker Kirchenforst“. Auf Anfrage hat die uNB am 26.08.2021 mitgeteilt: *„Der B-Plan 55/20 liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Pasewalker Kirchenforst“. Diese Fläche ist mit der Anpassung der LSG-Verordnung nicht mehr Bestandteil des Schutzgebietes. Die Anpassung soll dieses Jahr noch erfolgen.“*

Im Südosten des Planbereichs befinden sich Gehölze. Der größte Teil der Fläche ist Intensivweidefläche.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht Überflutungsgefährdet.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück des Geltungsbereichs liegt im Eigentum der Kirche.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-55 „Zur Försterei“ grenzt im Nordwesten an den Innenbereich der Stadt Pasewalk. Die Straße Zur Försterei und die nördlich angrenzenden Bauflächen eines reinen Wohngebietes liegen im wirksamen Bebauungsplan Nr. 02/91 „Waldweg“. Der Waldweg im Südwesten und die südlich angrenzenden Bauflächen (Kleinsiedlungsgebiet und allgemeines Wohngebiet) liegen im wirksamen Bebauungsplan Nr. 24/06 „Orchideenwiese“.

Für den Plangeltungsbereich gibt es keine verbindliche Bauleitplanung. Ohne dem ist eine Wohnbebauung hier nicht möglich.

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

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

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt.



---

Im Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Der Vorrang der Innenentwicklung ist umzusetzen. Der Programmsatz 4.2 (1) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

#### 4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

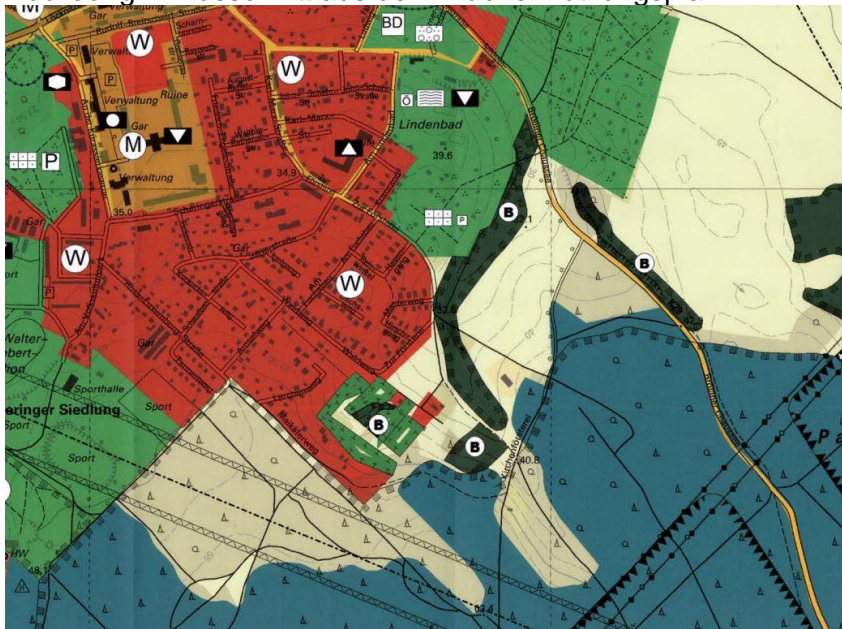
Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 28.09.2015 wirksam ist. Die 15. Änderung wurde genehmigt und wird mit der Bekanntmachung mit Ablauf des 17.12.2021 wirksam werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-55 „Zur Försterei“ entlang der Straße Zur Försterei Wohnbauflächen und der größere südliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Nordosten und Süden grenzen Wohnbauflächen entsprechend den Bebauungsplänen an.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## **5. Plankonzept**

### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsziel ist die Errichtung von Eigenheimen südlich der Straße Zur Försterei. Geplant werden 11 Grundstücke. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Aus der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan kann das Allgemeine Wohngebiet entwickelt werden, jedoch nicht aus der Fläche für die Landwirtschaft.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

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

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen (dazu gehören auch Ferienwohnungen). Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Läden sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Das Plangebiet gehört weder zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt noch ist er ein Nahversorgungsstandort. Der Ausschluss der Läden soll negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich verhindern.

#### **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 festgesetzten Grundflächenzahlen 0,3 liegt unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Im Umgebungsbereich gibt es eingeschossige Bebauung in der Straße Zur Försterei. Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt worden.

#### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Bei der umgebenden Bebauung ist eine offene Bauweise, die in Form von Einzelhäusern errichtet wurde, prägend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Die Baufelder sind 15 Meter tief. Der Abstand der Baufelder zur Straße beträgt mindestens 3 Meter.

#### **6.1.4 Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Stadt Pasewalk hat eine Stellplatzsatzung, die seit dem 16.05.2019 wirksam ist und die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach folgender Vorgabe:

- 1 Stellplatz je Wohnung.