

# Gemeinde Schwerin

B-Plan Nr. 10  
"Waldstraße -  
Teupitzer Straße 54"  
1. Änderung

Begründung  
ENTWURF



März 2025

Begründung zum Bebauungsplan  
Gemeinde Schwerin  
B-Plan Nr. 10 "Waldstraße - Teupitzer Straße 54"  
1. Änderung

Stand: März 2025

**Aufgestellt:**

**Gemeinde Schwerin**  
**Amt Schenkenländchen**  
**Seestraße 89a**  
**15755 Schwerin**



**Bearbeitung:**

**Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann**  
Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe  
fon 033872 / 70 854  
mobil 0151 / 2112 888 0  
e-mail [rossmann@wassersuppe.de](mailto:rossmann@wassersuppe.de)  
[www.wassersuppe.de](http://www.wassersuppe.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlage .....</b>	<b>- 4 -</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planänderung.....	- 4 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	- 4 -
1.3	Räumliche Lage .....	- 5 -
1.4	Planunterlage .....	- 5 -
<b>2</b>	<b>Planungsrelevante Vorgaben .....</b>	<b>- 6 -</b>
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung .....	- 6 -
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>- 7 -</b>
3.1	Geltungsbereich .....	- 7 -
3.2	Bebauung und Nutzung .....	- 7 -
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	- 7 -
3.4	Ver- und Entsorgung .....	- 8 -
<b>4</b>	<b>Erläuterung des Planungskonzeptes .....</b>	<b>- 8 -</b>
	<b>Rechtsgrundlagen, Quellen .....</b>	<b>- 11 -</b>

# 1 Grundlage

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Im rechtskräftigen B-Plan sind Festsetzung zu Verkehrsflächen enthalten, die den Gehölzschutz und die Grünflächensicherung im Siedlungsgebiet nicht ausreichend würdigen. Dem Gehölzschutz innerhalb des Siedlungsgebietes kommt insbesondere der sich veränderten klimatischen Situation eine bedeutsamere Rolle zu. Die Gemeinde möchte deshalb den B-Plan dahingehend ändern, dass Gehölzflächen in der Umgebung des Wohnbaustandortes dauerhaft gesichert werden.

Zur Dokumentation des gemeindlichen Planungswillens wurde die 1. Änderung des B-Planes beschlossen.

## 1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) aufgestellt.

Das Verfahren wird aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der beabsichtigten Planänderungen als so genanntes vereinfachtes Verfahren gemäß der Regelungen § 13a BauGB durchgeführt.

Damit erfolgt im einstufigen Verfahren keine Umweltprüfung und es entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Die Inhalte des Bebauungsplans begründen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es ist hier ausschließlich eine Wohnbaunutzung vorgesehen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, hier die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird beachtet.

### 1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage auf der östlichen Seite der Teupitzer Straße.

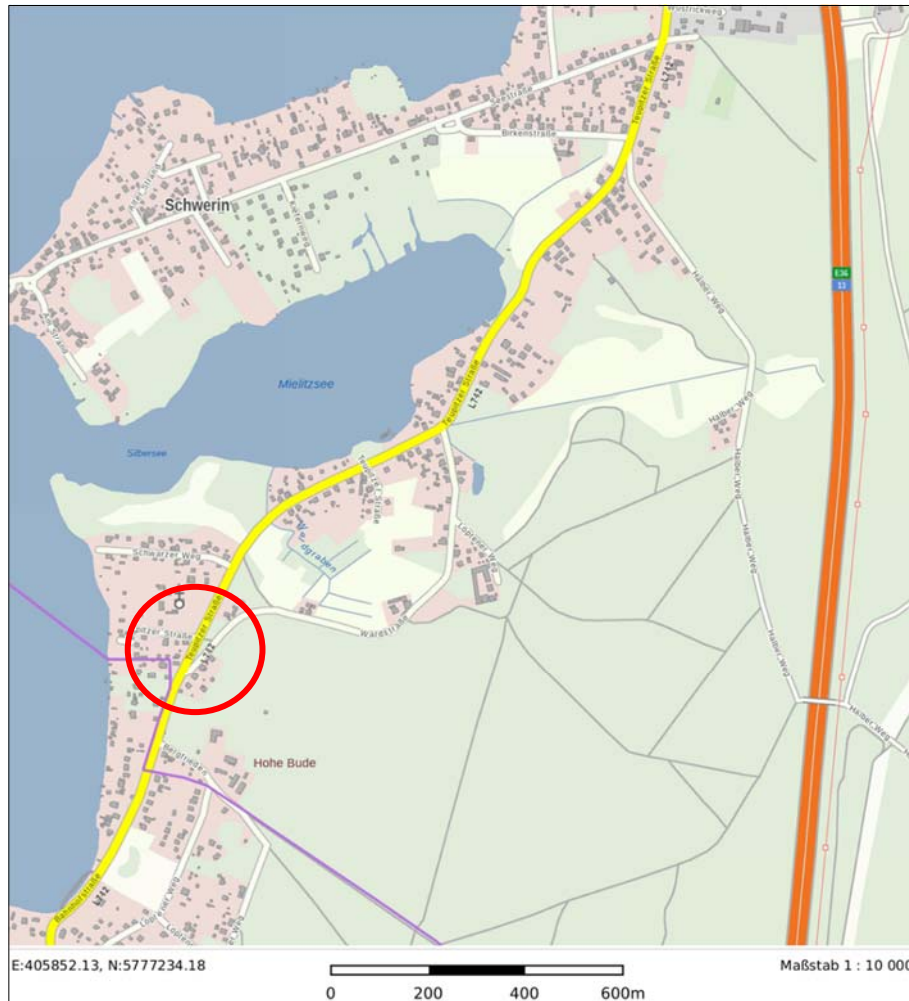


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Schwerin; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024

### 1.4 Planunterlage

Die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans bildet die analoge Plangrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans, der auf der Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters erstellt wurde.

Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Übersichtspläne als Plangrundlage zur Erläuterung verwendet. Diese Planunterlagen haben ihre Quelle in Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024.

## 2 Planungsrelevante Vorgaben

### 2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde fragt bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung an.

Die Regionalplanung wird ebenfalls im Planverfahren beteiligt.

### 3 Ausgangssituation

#### 3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der nachfolgenden Luftbilddarstellung. Der Geltungsbereich wird im Änderungsverfahren in nördliche Richtung um ca. 1.400 m<sup>2</sup> erweitert.



Abbildung 2: Geltungsbereich B-Plan Nr. 10 "Waldstraße - Teupitzer Straße 54", 1. Änderung; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024

#### 3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst bereits bestehende Wohnbebauung, Straßenflächen, Grünflächen, Gartenland und waldartige Flächen mit dichtem Gehölzbestand.

#### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Teupitzer Straße und der Waldstraße. Bei den Straßen handelt es sich um ortsüblich gestaltete Straßen mit öffentlicher Widmung.

Die grundsätzliche verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes kann damit als gesichert angesehen werden.

Die öffentliche Erschließung wird durch die Änderung des B-Planes nicht berührt.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist gegeben und wird durch die Änderung des B-Planes nicht berührt.

## 4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Mit den aktuellen Festsetzungen wird dem Schutz von Grünflächen und Gehölzstrukturen im Umfeld der Wohnbebauung nicht ausreichend Rechnung getragen. Die Verkehrsflächen sind sehr umfangreich festgesetzt und umfassen auch Gehölzbestände. Damit ergeben sich grundsätzliche Möglichkeiten diese Gehölzbestände zu Gunsten von Verkehrsanlagen zu reduzieren. Dies möchte die Gemeinde verhindern und einen Beitrag zum Gehölz- und Grünflächenschutz leisten. Weiterhin soll auch der nördlich angrenzenden, ebenfalls durch Bäume und Gehölze geprägte Bereich zukünftig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Es erfolgt hier eine Erweiterung des Geltungsbereiches mit der Festsetzung von Grünflächen mit Gehölzerhalt. Bisher ist dieser nördlich angrenzende Bereich unbeplant.

Mit der Planänderung leistet die Gemeinde einen Beitrag zur Sicherung von Grünstrukturen und Gehölzbeständen im Siedlungsbereich und zur Vermeidung von Überbauung und Flächenversiegelung.

Alle Festsetzung zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zur grundsätzlichen verkehrlichen Erschließung bleiben unverändert.



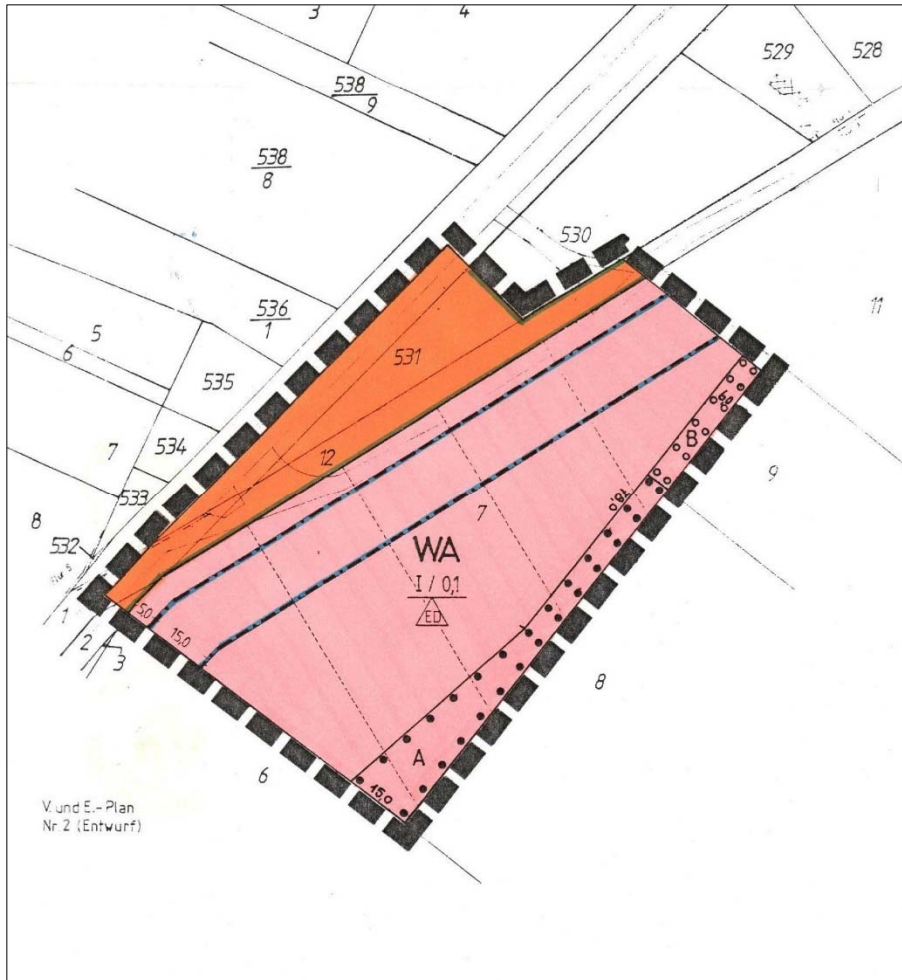


Abbildung 3: Rechtskräftiger B-Plan Nr. 10 "Waldstraße - Teupitzer Straße 54"

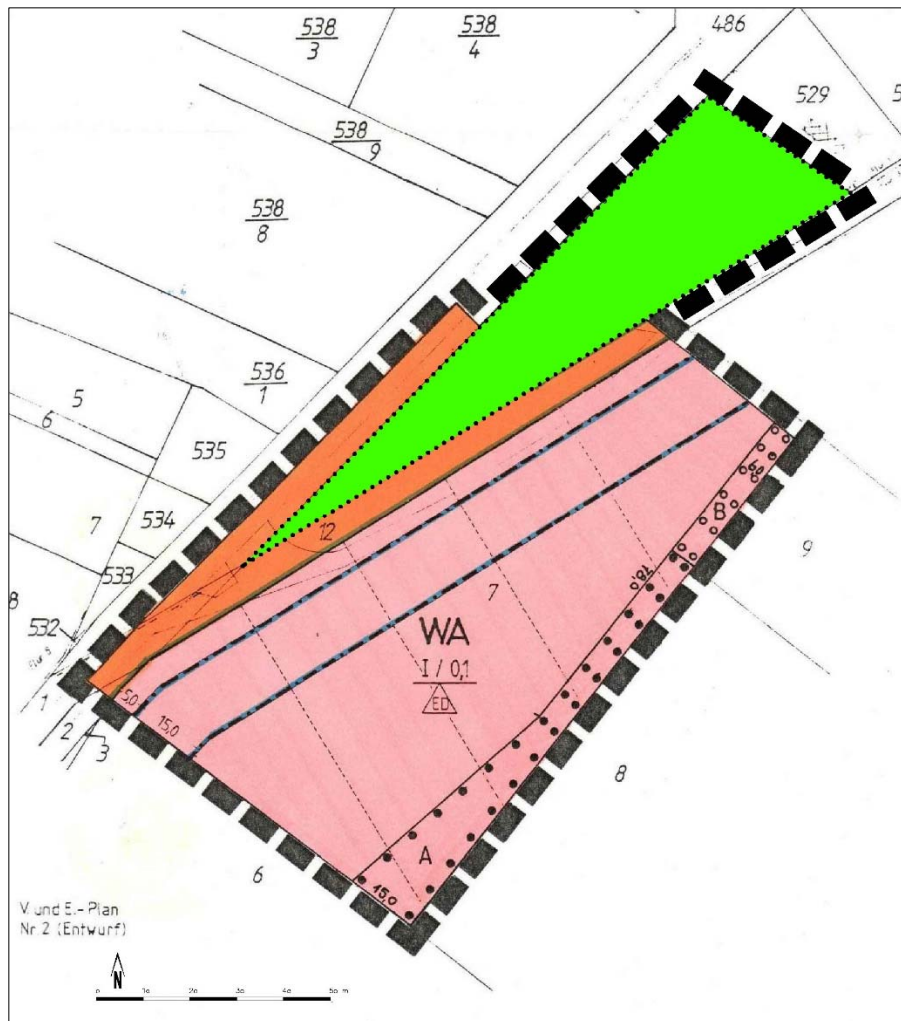


Abbildung 4: 1. Änderung des rechtskräftiger B-Planes Nr. 10 "Waldstraße - Teupitzer Straße 54"

## Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

Baugesetzbuch 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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S.79)

Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz- BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, S.9), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 08], S.96, 99)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 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

Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018