

# Gemeinde Schwerin

B-Plan Nr. 9  
"Teupitzer Straße 82"  
1. Änderung

Begründung  
ENTWURF



März 2025

Begründung zum Bebauungsplan  
Gemeinde Schwerin  
B-Plan Nr. 9 "Teupitzer Straße 82"  
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>
	Rechtsgrundlagen, Quellen .....	- 10 -

# 1 Grundlage

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der rechtskräftige B-Plan erlaubt das Bauen in der so genannten „zweiten Reihe“. Diese Bebauung könnte wegen den getroffenen Festsetzungen relativ intensiv und damit ortsprägend Innerhalb Siedlungsgebietes ausfallen. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung hat sich deshalb die Gemeindevertretung entschieden, den hinteren Teil des Geltungsbereiches, der noch nicht bebaut zukünftig nicht weiter zu bebauen. Städtebauliche Spannungen sollen damit vermieden werden. Es wurde dafür eine Veränderungssperre für Teile des Geltungsbereiches beschlossen.

Weiterhin sollen die Baugrenzen an die erforderlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen angepasst 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.

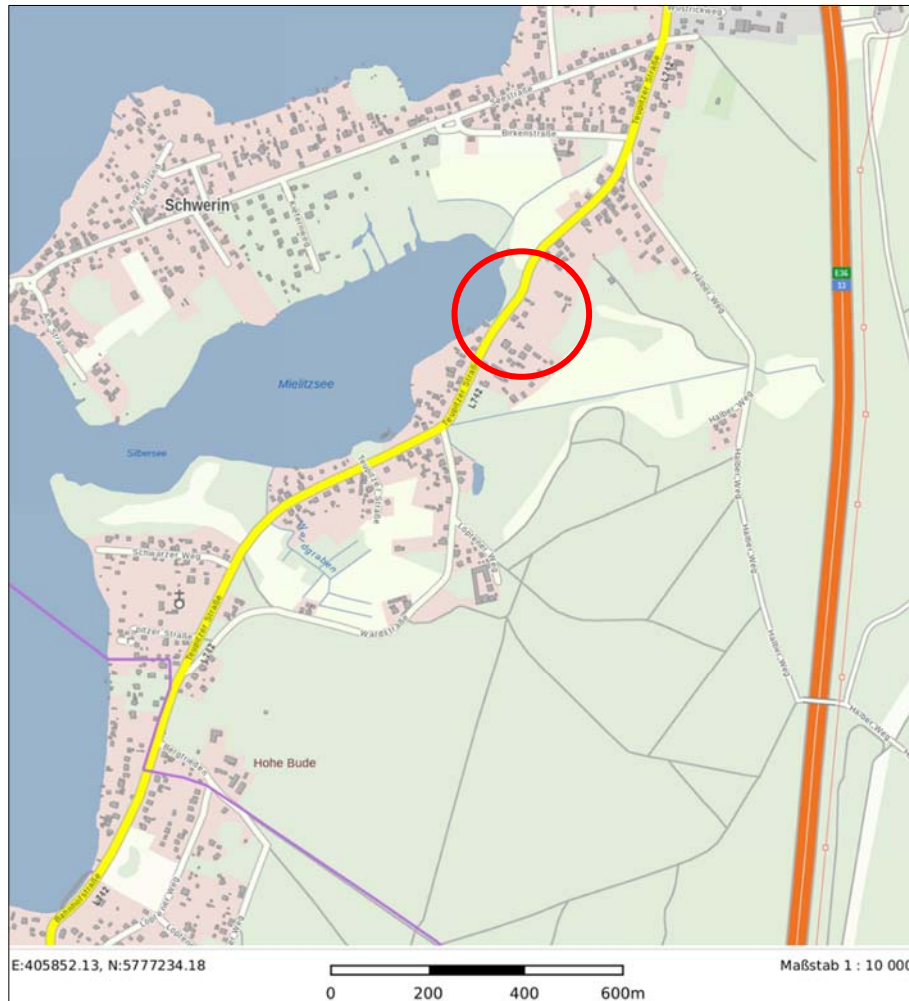


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Schwerin; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024

## 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 nicht geändert.



Abbildung 2: Geltungsbereich B-Plan Nr. 9 "Teupitzer Straße 82", 1. Änderung; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024

#### 3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst bereits bestehende Wohnbebauung, Straßenflächen, Grünflächen, Gartenland und Wald.

#### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Teupitzer Straße. Bei der Straße handelt es sich um eine ortsüblich gestaltete Straße 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

Die aktuellen grafischen Festsetzungen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen eröffnen die grundsätzliche Möglichkeit einer relativ massiven Bebauung in der so genannten zweiten Reihe. Damit könnten städtebauliche Spannungen auftreten. Diese Spannungen möchte die Gemeinde vermeiden und die Flächen deshalb nicht weiter baulich entwickeln. Es wird damit auch ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Ressourcen geleistet, da auf Bebauung und Versiegelung verzichtet wird.

Weiterhin werden die Baugrenzen an die erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen zur Wahrung des Nachbarschaftsschutzes angepasst.

Zur verbesserten Lesbarkeit und zur Veranschaulichung werden in der Planänderung die Baugrenzen inklusive der Vermaßung komplett neu dargestellt. Die Waldflächen und Verkehrsflächen werden nicht verändert.

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

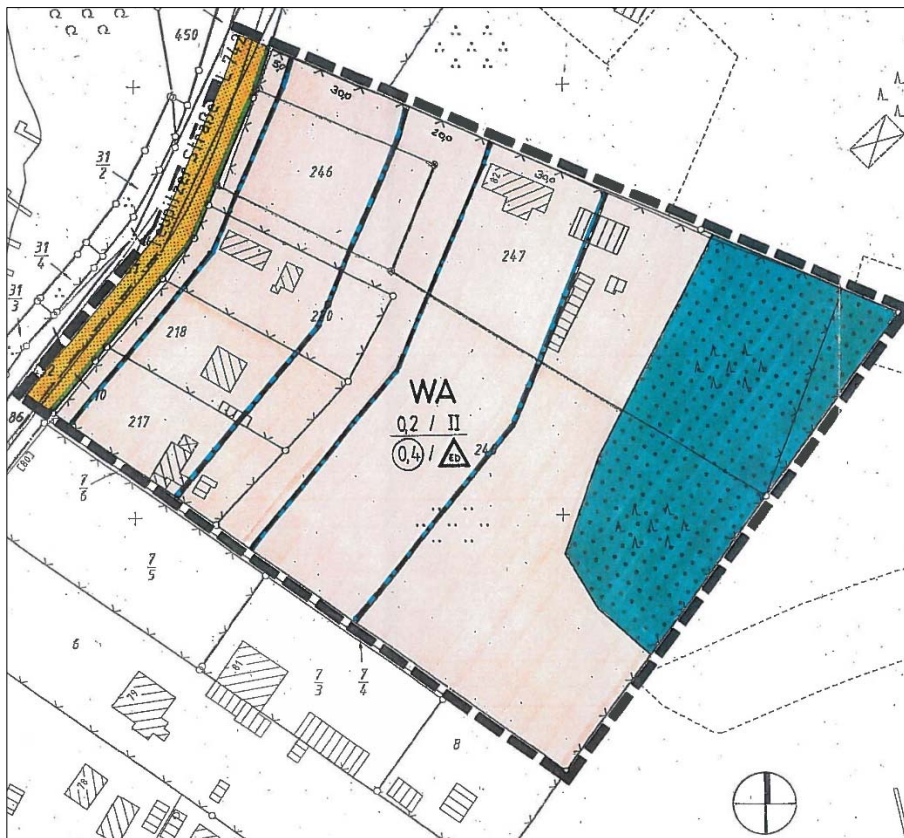


Abbildung 3: Rechtskräftiger B-Plan Nr. 9 "Teupitzer Straße 82"



- 9 -

## 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