

STADT PASEWALK

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER INNENENTWICKLUNG

NR. 31/09 „WOHNPARK HISTORISCHES U“ NACH § 13 BauGB



Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches, GeoPortal MV, Stand: 25.10.2025

Auftraggeber: Stadt Pasewalk
Der Bürgermeister
vertreten durch
Bauamt der Stadt Pasewalk
Haussmannstrasse 85
17309 Pasewalk

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020; Fax.: 0395 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Gabriele Daedelow, Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, im Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDLAGEN	3
1.1 Allgemeines.....	3
1.2 Anlass und Ziel.....	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.4 Verfahren	3
1.5 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.6 Rechtsgrundlagen	4
1.7 Ziele übergeordneter und sonstiger städtebaulicher Planungen	5
2. INHALT DER 1. ÄNDERUNG.....	5
2.1 Änderungen.....	5
2.2 Verfahrensvermerke	5

Anlagen:

Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 31/09 „Wohnpark Historisches U“

1. GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/09 „Wohnpark – Historisches U“ als Textbebauungsplan bleiben in dessen Geltungsbereich, mit Ausnahme der geänderten Festsetzung zu den örtlichen Bauvorschriften, die übrigen Festsetzungen und Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen.

1.2 Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan Nr. 31/09 „Wohnpark – Historisches U“ ist am 27.07.2013 in Kraft getreten. Dieser schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines innerstädtischen Wohnstandortes mit mehreren Wohngrundstücken.

Auf einem Wohngrundstück sind die Projektplanungen in Vorbereitung jedoch mit den bisherigen örtlichen Bauvorschriften nicht vereinbar. Die planerischen Ansätze für diese Bebauung sind jedoch zu begrüßen, so dass eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften zur Ermöglichung dieses Planvorhabens notwendig wird.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften unter Pkt. 7.1 und 7.2 sollen geändert werden.

Der Punkt 7.1 regelt zum Thema Dächer, dass die Hauptdächer in WA 1, WA 2 und WA 3 nur als Sattel-, und als Krüppelwalmdächer mit Dachneigung von 40° - 48° zulässig sind.

Dieser Punkt soll um einen zweiten Satz ergänzt werden, der regelt, dass die in Satz 1 vorgeschriebene Dachform und -neigung über min. 65 % des Hauptgebäudes einzuhalten ist. Das bedeutet, dass 35 % des Hauptgebäudes in Dachform und -neigung abweichen können.

Im Pkt. 7.2 ist bisher geregelt, dass für Dächer im WA 1, WA 2 und WA 3 nur eine harte Dacheindeckung aus roten bis rotbraunen Dachsteinen zulässig ist.

Die Farbauswahl für Dachsteine soll auch um braun und anthrazit ergänzt werden.

1.4 Verfahren

Für die Änderung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt. Die Bedingungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Aufgrund des § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Da zeichnerische Festsetzungen unberührt bleiben, kann der Plan in der Form eines Textbebauungsplans erstellt werden. Dies erfordert keine Planzeichnung, da der Inhalt der Änderung durch textliche Ausführungen hinreichend konkret beschrieben werden kann.

Nr.	Verfahrensablauf	Datum/ Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss	24.07.2025
2.	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	30.08.2025
3.	Landesplanerische Stellungnahme	
4.	Billigung Entwurf, Beschluss über die öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung	
5.	Bekanntmachung öffentliche Beteiligung	
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,	
7.	Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
8.	Öffentliche Aslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
9.	Abwägungsbeschluss	
10.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
11.	Bekanntmachung der Satzung/ Rechtskraft	

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/09 „Wohnpark-Historisches U“ ist mit dem ursprünglichen Geltungsbereich identisch. Er umfasst neue Flurstücke, die nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gebildet wurden. Das Gebiet liegt südlich der Innenstadt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von 1,44 ha.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind:

- im Norden die Rudolf – Breitscheid - Straße
- im Osten die Gneisenaustraße
- im Süden das Kulturforum „Historisches U“
- im Westen das Verwaltungsgebäude des Landkreises Vorpommern-Greifswald und der dazugehörige Parkplatz.

1.6 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen zum Verfahren und zum Plan dieser Änderung sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert;
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V, S. 130)

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrensstandes.

1.7 Ziele übergeordneter und sonstiger städtebaulicher Planungen

Die Ziele der übergeordneten und sonstigen städtebaulichen Planungen gemäß RREP VP und LEP M-V bleiben unverändert und werden auch mit dieser 1. Änderung eingehalten.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pasewalk ist seit dem 18. Juni 2002 wirksam. Die Fassung mit den Änderungen zum Stand 30. Juni 2015 wurde am 30. Januar 2016 ortsüblich neu bekanntgemacht.

2. INHALT DER 1. ÄNDERUNG

2.1 Änderungen

Die Änderungen beziehen sich nur auf die örtlichen Bauvorschriften. Alle anderen Festsetzungen und Vorgaben behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

In der Begründung zum bestehenden Bebauungsplan unter Pkt. „10.0 Örtliche Bauvorschriften“ wird ausgeführt, dass die Dachneigung und die Dachform sich aus der benachbarten Bebauung herleitet und mit den bisherigen Festsetzungen auf die damit zusammenhängende abgestimmte Gestaltung abstellt.

Die neue ergänzte textliche Festsetzung unter Pkt. 7.1 reduziert diese Anwendung auf einem Mindestanteil von 65 % des jeweiligen Hauptgebäudes bezogen auf seine Dachfläche, um auch davon abweichende Dachausformungen (z.B. Flachdach) oder auch abweichende Dachneigungen zu ermöglichen.

In der ergänzten textlichen Festsetzung unter Pkt. 7.2 werden zwei weitere Dachfarben für die harte Dacheindeckung hinzugefügt, die sich auf braun und anthrazit beziehen.

Bei der Umsetzung der Bauprojekte wurde bereits auf diese Farben zurückgegriffen, was damit geheilt wird und auch für weitere Bauherren dieses Farbspektrum bietet.

2.2 Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung hat am 24.07.2025 den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/09 „Wohnpark Historisches U“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 BauGB vereinfacht als Textbebauungsplan ohne Umweltprüfung durchzuführen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.08.2025 ortsüblich durch Veröffentlichung auf der Internetseite <https://www.pasewalk.de/bekanntmachungen> und im amtlichen Mitteilungsblatt „Pasewalker Nachrichten“ erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung hat am _____. den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/09 „Wohnpark Historisches U“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Der Textbebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/09 „Wohnpark Historisches U“, hat in der Zeit vom _____. bis zum _____. nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter <https://www.pasewalk.de/bekanntmachungen> und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de> zur Verfügung gestanden.

Zusätzlich und parallel lagen die Unterlagen während der Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Pasewalk öffentlich für jedermann aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt „Pasewalker Nachrichten“ bekannt gemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pasewalk, Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/09 „Wohnpark Historisches U“ als Textbebauungsplan wurde am _____. von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/09 „Wohnpark Historisches U“ als Textbebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
9. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____. ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt „Pasewalker Nachrichten“ bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/09 „Wohnpark Historisches U“ ist mit Ablauf des _____. in Kraft getreten.

Pasewalk, Bürgermeister