

Beschlussvorlage

BV Pin GV 0956/25

öffentlich



Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag BA 250656 Nutzungsänderung zu Wohnen Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flst. 141/9, 141/5, 141/12

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Beate Siraf	<i>Datum</i> 14.08.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	09.09.2025	Ö

Sachverhaltsdarstellung:

Für o.g. Flurstücke liegt ein Bauantrag für die Nutzungsänderung zu Wohnen vor (sh. Antragsunterlagen).

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet oder geändert werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Das ist vorliegend nicht der Fall.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt derzeit über die gemeindeeigenen Flurstücke 153/1 und 165/7.

Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 6 und sind dort als Mischnutzung von Verkehrsflächen mit öffentlichen Parkflächen und Stellplätzen für Grundstücke sowie als öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher ausgewiesen. Weiterhin ist der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt (sh. Auszug B-Plan).

Eine Zufahrt über die Flurstücke 153/1 und 165/7 widerspricht den Festsetzungen des

B-Plans Nr. 6.

Somit ist die Erschließung nicht gesichert und das Vorhaben ist nach § 34 Abs 1 BauGB nicht zulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB ist bis zum 06.10.2025 erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss der Gemeinde Pinnow empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Bauantrag BA 250656 zur Nutzungsänderung zu Wohnen auf den Flurstücken 141/9, 141/12 und 141/5 nicht zu erteilen.

Begründung:

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt derzeit über die gemeindeeigenen Flurstücke 153/1 und 165/7.

Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 6 und sind dort als Mischnutzung von Verkehrsflächen mit öffentlichen Parkflächen und Stellplätzen für Grundstücke sowie als öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher ausgewiesen. Weiterhin ist der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Eine Zufahrt über die Flurstücke 153/1 und 165/7 widerspricht den Festsetzungen des B-Plans Nr. 6.

Somit ist die für das Vorhaben gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V erforderliche Erschließung nicht gesichert.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n

1	Antragsunterlagen (nichtöffentlich)
2	Auszug B-Plan Nr. 6 (nichtöffentlich)