

Beschlussvorlage

BV Pin GV 0985/26

öffentlich



Antrag von zwei Gemeindevertretern - B-Plan 5a Am Stall, Änderung des festgesetzten Mischgebietes zu einer Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Zentrale Dienste <i>Bearbeitung:</i> Katrin Ahrens | <i>Datum</i> 06.01.2026 |
|--|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|---------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Vorberatung) | 20.01.2026 | Ö |
| Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung) | 27.01.2026 | Ö |

Sachverhalt

Die Gemeindevertreter Herr Martin Mildner sowie Frau Petra Küntzer haben am 05.01.2026 einen Antrag zur Aufnahme auf die Tagesordnung gemäß § 29 Abs. 1 KV M-V i.V.m. § 4 Abs. 1 Geschäftsordnung der Gemeinde Pinnow eingereicht.

Der Antrag mit sachlicher Darstellung ist Anlage zum Beschluss

Beschlussvorschlag

Siehe Antrag.

Finanzielle Auswirkungen

Siehe Antrag.

Anlage/n

| | |
|---|---|
| 1 | Vorlage_B_Plan_Anpassung_5a_Am_Stall_BA_20260120 (öffentlich) |
|---|---|

Gemeinde Pinnow

Vorlage für die Sitzung der Bauausschusssitzung am 20.01.2026

Betreff:

B-Plan 5a Am Stall, Änderung des festgesetzten Mischgebietes zu einer Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung

Sachverhaltsdarstellung:

Die Satzung des B-Planes Nr. 5 A „Am Stall“ ist am 10.05.1996 in Kraft getreten. Die 1. Änderung ist am 10.10.1997, die 2. Änderung am 28.06.1999, die 3. Änderung am 02.04. 2003, die 4. Änderung am 18.10.2006, die 5. Änderung am 03.09.2009, die 6. Änderung am 20.10.2011, die 7. Änderung am 25.3.2016 rechtskräftig geworden.

Die Gemeinde Pinnow beabsichtigt für die Flurstücke 79/15 und 98/48 der Flur 1, Gemarkung Petersberg im aktuell festgesetzten Mischgebiet (MI) des B-Planes eine Änderung zu einer Festsetzung als Sondergebiet (SO) Einzelhandel/Nahversorgung.

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der langfristigen Nutzung der Flurstücken 79/15 und 98/48 in Interesse der Gemeinde Pinnow. Die Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel/ Nahversorgung sichert planungsrechtlich nachhaltig das städtebauliche Ziel der Gemeinde Pinnow ab, an diesem Standort einen Lebensmittelmarkt zu erhalten, und Parkplätze für dessen Kunden sowie für die Besucherinnen und Besucher von Veranstaltungen im Bürgerhaus und von Wochenendausflüglern vorzuhalten. Dieses Ziel kann die Gemeinde Pinnow mit anderen Mitteln nicht erreichen, da sich die Flurstücke nicht in ihrem Besitz befinden, und die aktuelle B-Plan-Festsetzung als Mischgebiet eine Nutzung für andere Zwecke als den Lebensmittelmarkt nicht ausschließt.

Der Wille der Gemeindevertretung zur Einrichtung einer Nahversorgung und zum Vorhalten von Parkplätzen ist in der geltenden Satzung des B-Plans bereits seit der 1. Satzungsänderung aus 1997 ersichtlich, ist planungsrechtlich durch die Festsetzung als Mischgebiet jedoch nicht ausreichend verbindlich festgelegt. U.a. nennt die Satzung des B-Plans:

- Kapitel 1 „Planungsgrundlagen“
 - Unterkapitel 1.5 „Ziel und Zweck“: **„Das kleine Mischgebiet soll verschiedenen Standortbewerbern für die Nahversorgungsaufgabe Platz bieten.** In diesem Mischgebiet soll das Wohnen überwiegen. Zugleich soll die gemeindliche Freiwillige Feuerwehr in einem bestehenden bzw. in einem neu zu errichtenden Gebäude untergebracht werden.“ ... „Zweck des Mischgebietes ist es, den Ansiedlungswilligen die Möglichkeit zu geben, Wohnen und **Aufgaben der Nahversorgung** auf einem Grundstück zu verwirklichen.“
 - Unterkapitel 1.6 „Auswirkungen“: **„In dem kleinen Mischgebiet sind mittelständische Entwicklungen möglich, die der Nahversorgung dienen** sollen und jungen und älteren Menschen einen Arbeitsplatz bzw. eine Existenz geben kann.“
- Kapitel 2 „Städtebauliche Planung“, Unterkapitel 2.1, „Gliederung des B-Plans“, Unterkapitel 2.1.1. „Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO“: **„Die hier in dem Verkehrsbereich vorgesehenen**

Parkplätze dienen dieser Nahversorgungsfunktion und zugleich der Erholungsfunktion. Sie bieten den Besuchern des Binnensees eine geordnete Parkmöglichkeit (50 Parkplätze für Wochenendausflügler).“

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Einkaufshalle bis zum 31.3.2026 als Einkaufsmarkt betrieben, die Pläne für die Nachnutzung durch den Flächeneigentümer sind noch nicht bekannt. Ein Interessent hat der Gemeinde Pinnow ein belastbares Interesse an der Anmietung des Gebäudes zwecks Weiterführung eines Einkaufsmarktes nachgewiesen.

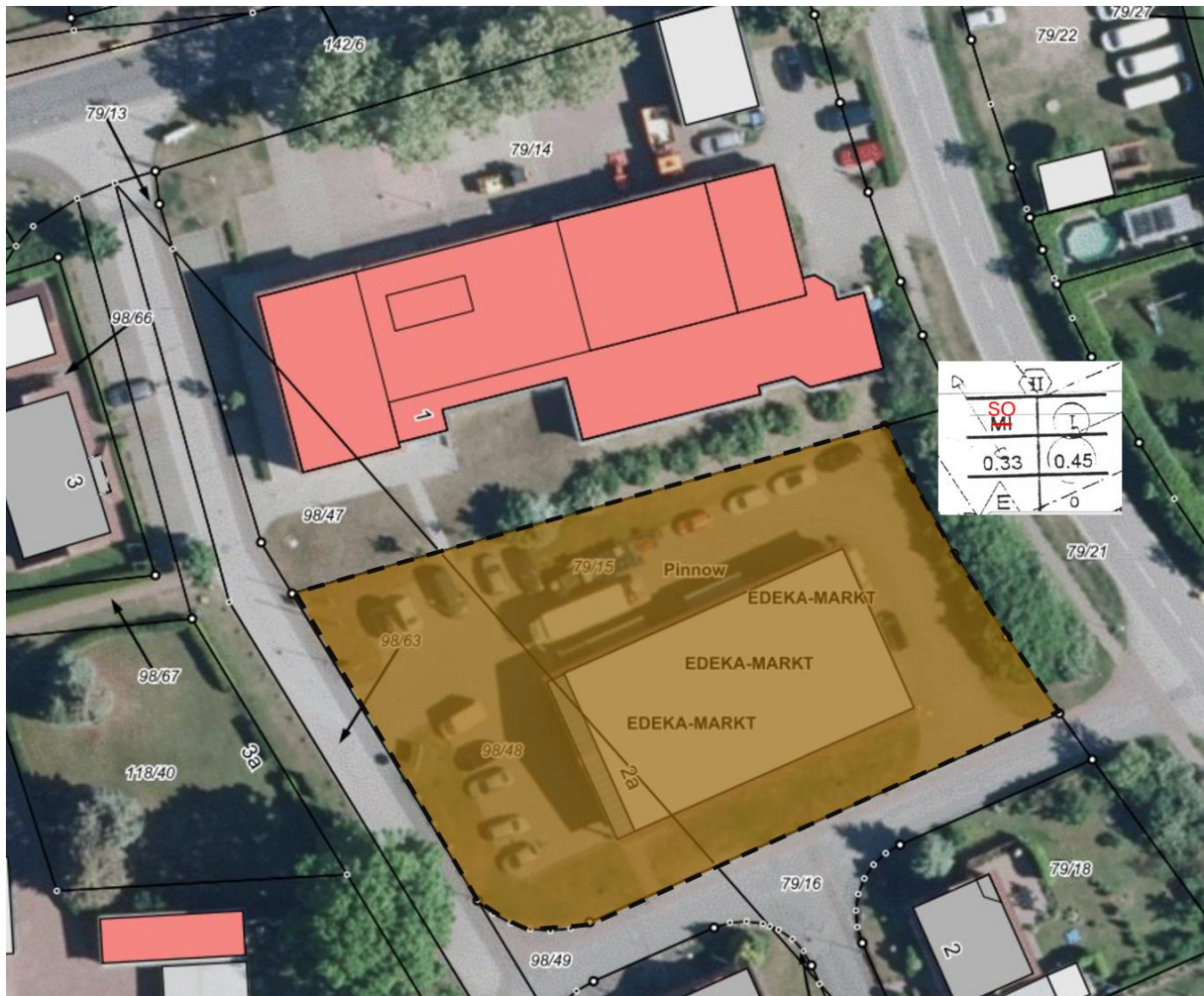
Es ist eine Planänderung erforderlich. Das Planverfahren soll nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Bei der vereinfachten Änderung entfallen die Durchführung einer Umweltprüfung, der Umweltbericht, die abschließende Erklärung und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Der Änderungsbeschluss ist öffentlich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht und ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird und wo und in welcher Frist sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendungen für Städtebaulichen Leistungen (Schätzung 20.000 EUR) und für potentielle Leistung eines Vertrauensschadensersatz nach §39 BauGB (Schätzung 20.0000 EUR) an den Grundstückseigentümer.

Anlage/n:

- Entwurf der 8. Änderung Beschlussvorschlag *(Abbildung bisher nur beispielhaft, detaillierter und vollständiger Änderungsvorschlag erforderlich):*



- Interessennachweis für die Gebäudeanmietung zwecke Weiterführung eines Einkaufsmarkts.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow stimmt einer 8. Änderung des B-Planes Nr. 5A „Am Stall“ gem. § 13 BauGB zu.
2. Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Die 8. Änderung des B-Plans Nr. 5A ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen
5. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.