

Beschlussvorlage

BV Pin GV 0986/26

öffentlich



Antrag von zwei Gemeindevertretern - Beschluss einer Satzung über eine Veränderungssperre i.S. §14 BauGB für das B-Plan-Gebiet 5a Am Stall

<i>Organisationseinheit:</i> Zentrale Dienste <i>Bearbeitung:</i> Katrin Ahrens	<i>Datum</i> 07.01.2026
--	----------------------------

<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_Veränderungssperre_5a_Am_Stall_BA_20260120 (öffentlich)
2	Vorlage_Veränderungssperre_5a_Am_Stall_AnhangSatzung_BA_20260120 (öffentlich)
3	Stellungnahme der Verwaltung zur Veränderungssperre (nichtöffentlich)

Gemeinde Pinnow

Vorlage für die Sitzung der Bauausschusssitzung am 20.01.2026

Betreff:

Beschluss einer Satzung über eine Veränderungssperre i.S. §14 BauGB für das B-Plan-Gebiet 5a Am Stall

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 den Erlass einer Veränderungssperre i.S. BauGB §14 Abs. 1 Satz 1 dahingehend, dass im festgesetzten Mischgebiet auf den Flurstücke 79/15 und 98/48 der Flur 1, Gemarkung Petersberg Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der langfristigen Nutzung der Flurstücken 79/15 und 98/48 in Interesse der Gemeinde Pinnow. Der Erlass der Veränderungssperre erfolgt im Vorwege einer bereits beschlossenen Änderung des B-Plans dahingehend, dass für die genannten Flurstücke ein Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung festgesetzt werden soll.

Die Veränderungssperre schafft eine Voraussetzung, um planungsrechtlich das städtebauliche Ziel der Gemeinde Pinnow abzusichern, 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.

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).“**

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlage/n:

- Satzung über eine Veränderungssperre im B-Plan-Gebiet 5a „Am Stall“

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow beschließt die Satzung der Gemeinde Pinnow über eine Veränderungssperre für bestimmte Bauvorhaben im Bereich des B-Plans 5a „Am Stall“
2. Die Satzung wird ortsüblich bekanntgegeben.

Satzung der Gemeinde Pinnow über eine Veränderungssperre für bestimmte Bauvorhaben im Bereich des B-Plans 5a „Am Stall“

Präambel

Auf Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), des §14 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) und des rechtskräftig festgestellten B-Planes 5a „Am Stall“ der Gemeinde Pinnow in der Fassung der am 25.3.2017 rechtskräftig gewordenen 7. Änderung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Pinnow vom 27.01.2026 folgende Satzung erlassen.

Ziel der Satzung ist die planungsrechtliche Sicherung der langfristigen Nutzung zweier Flurstücke im Interesse der Gemeinde Pinnow für Einzelhandel/Nahversorgung.

§ 1

Veränderungssperre

Für die Flurstücke 79/15 und 98/48 der Flur 1, Gemarkung Petersberg besteht eine Veränderungssperre i.S. §14 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen auf diesen Flurstücken nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.