

Beschlussvorlage

BV Pin GV 1003/26

öffentlich



Amt Crivitz Amt der Zukunft

Entscheidung der Gemeinde nach § 36 a BauGB zum Bauvorbescheid BV 260039 Neubau Einfamilienhaus mit Garage (Gemarkung Godern, Flur 1, Flurstück 261)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Beate Siraf	<i>Datum</i> 25.03.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Vorberatung)	14.04.2026	Ö
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	28.04.2026	Ö

Sachverhaltsdarstellung:

Auf dem o. g. Flurstück ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage geplant (sh. Antragsunterlagen).

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung, sondern im sogenannten unbeplanten Innenbereich und ist somit bauplanungsrechtlich 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. Die Vorprüfung des beantragten Vorhabens durch den Landkreis als zuständige Genehmigungsbehörde hat ergeben, dass eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich nicht gegeben ist.

Aufgrund des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung v. 27.10.2025 (Bau-Turbo) wurde der Abs. 3b in den § 34 BauGB neu eingefügt.

Gemäß § 34 Absatz 3b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im **Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens** in die nähere Umgebung **abgewichen** werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines **Wohngebäudes** dient und auch unter **Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar** ist.

Vorhaben nach § 34 Absatz 3b BauGB sind **nur mit Zustimmung der Gemeinde** gemäß § 36a BauGB zulässig. Gemäß § 36a BauGB erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der **städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar** ist. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich

verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen (Erschließung, Kompensation etc.) einzuhalten. Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats.

Prüfung der Voraussetzungen des § 34 Absatz 3b BauGB

Vorliegend handelt es sich bei dem Vorhaben um ein **Wohngebäude**.

Abweichen vom Erfordernis des Einfügens / Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Danach bestimmt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus tatsächlich vorhandenen Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen in der näheren Umgebung. Es kommt daher auf die konkrete Größe der Grundstücksfläche des in Frage stehenden Vorhabens und auf seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung und damit auf den konkreten Standort des Vorhabens an.

Zur Prüfung des Kriteriums der überbaubaren Grundstücksfläche sind alle umliegenden Gebäude zu betrachten, welche die Umgebungsbebauung prägen.

Zum einen liegt das Flurstück 261 an der Neuen Dorfstraße. In der Neuen Dorfstraße sind die Wohngebäude (Hauptnutzungen) straßenbegleitend errichtet. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der maßgeblichen Umgebungsbebauung werden als Hof- und Gartenflächen genutzt. Sie sind mit den zur Vervollständigung der Wohnnutzung zugehörigen Nebenanlagen (Nebennutzung) bebaut. Der Bereich dient somit als Freizeit- und Erholungszone.

Zum anderen liegt die neu zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 261, die mit einem Wohngebäude bebaut werden soll, direkt angrenzend an den rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 und ist über den Maulbeerweg erschlossen. In Bezug auf den Maulbeerweg fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Im Rahmen einer Erweiterung des B-Plans Nr. 1 könnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden, da das Vorhaben mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar** ist.

Öffentliche Belange

Wesentliche öffentliche Belange sind die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Gemäß § 15 Absatz 1 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind bauliche Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Das Vorhaben entfaltet eine Vorbildwirkung auf andere umliegende Flurstücke.

Auch das Flurstück 270/2 liegt am Maulbeerweg an und könnte anschließend ebenso bebaut werden.

Mit der damit einhergehenden Erhöhung der Nutzungsintensität auf den Grundstücken gehen eventuell Auswirkungen (bspw. Einsehbarkeit, Verschattung) auf die Hof- / Gartenbereiche als Freizeit-, Ruhe- und Erholungszone der Nachbargrundstücke einher.

Mit dem Vorhaben werden durch die "Hinterlandbebauung" eventuell negative Auswirkungen auf Freizeit Ruhe- und Erholungsbereiche angrenzender Wohnbaugrundstücke hervorgerufen.

Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, vor der Entscheidung zum Vorhaben von der Option der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 36a Absatz 2 BauGB Gebrauch zu machen. Die Beteiligung soll in angemessener Frist erfolgen, höchstens jedoch

innerhalb eines Monats. Dadurch können etwaige nachbarliche Interessen frühzeitig ermittelt werden.

Sollte die Gemeinde eine Zustimmung zum Vorhaben ohne Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erwägen, empfiehlt die Verwaltung, Bedingungen zu formulieren.

Derzeit ist die geplante Zufahrt zum Grundstück (Wendehammer Maulbeerweg) mit Gehölzen bewachsen. Die behördlichen Genehmigungen zur Beseitigung der Gehölze und alle damit verbundenen Kosten (Kompensation) sind durch den Antragsteller zu tragen.

Eine eventuelle Befestigung bzw. weiterer Ausbau des Maulbeerweges erfolgt nach Abstimmung mit der Gemeinde Pinnow auf Kosten des Antragstellers.

Die Gemeinde Pinnow ist von jeglichen Kosten/Folgekosten, die im Rahmen des Bauvorhabens entstehen, freizuhalten

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeinde Pinnow führt vor der Entscheidung zum Bauvorbescheid BV 260039 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück 261 der Flur 1 in der Gemarkung Godern eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 36 a Abs. 2 BauGB durch.

Der Landkreis Ludwigslust – Parchim ist von der Beteiligung und der damit einhergehenden Verlängerung der Entscheidungsfrist in Kenntnis zu setzen.

Die Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt postalisch und zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Crivitz.

Die betroffene Öffentlichkeit erhält die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorhaben.

Die abschließende Entscheidung der Gemeinde Pinnow zum Bauvorbescheid BV 260039 erfolgt nach einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.06.2026.

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeinde Pinnow erteilt die Zustimmung gemäß § 36 a BauGB zum Bauvorbescheid BV 260039 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück 261 der Flur 1 in der Gemarkung Godern.

Bedingungen:

Die behördlichen Genehmigungen zur Beseitigung der Gehölze auf der Straße Maulbeerweg und alle damit verbundenen Kosten einschließlich der erforderlichen Kompensation sind durch den Antragsteller zu tragen.

Eine eventuelle Befestigung bzw. weiterer Ausbau des Maulbeerweges erfolgt nach Abstimmung mit der Gemeinde Pinnow auf Kosten des Antragstellers.

Die Gemeinde Pinnow ist von jeglichen Kosten/Folgekosten, die im Rahmen des Bauvorhabens entstehen, freizuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n

1	Antragsunterlagen (nichtöffentlich)
---	-------------------------------------