

# Beschlussvorlage

BV Pin GV 1010/26

öffentlich



## Gemeindliches Einvernehmen zum Bauvorbescheid BV 260054 Neubau eines Wohnhauses Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstück 126/1

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Beate Siraf	<i>Datum</i> 04.05.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	09.06.2026	Ö

### Sachverhaltsdarstellung:

Auf o.g. Flurstück ist der Neubau eines Wohnhauses geplant (sh. Anlage).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft Pinnow und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 (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.

Das ist vorliegend nicht der Fall.

Geplant ist ein Wohnhaus mit 1 Vollgeschoss im Erdgeschoss (Keller- und Dachgeschoss sind keine Vollgeschosse). Die Grundfläche beträgt ca. 70 m<sup>2</sup>, die Dachneigung beträgt augenscheinlich 30°.

Der Bereich um das Flurstück stellt sich nach dem Gebietscharakter als Gemengelage dar. Der Großteil der umliegenden Flurstücke ist mit Wochenendhäusern bebaut. Bei den vorhandenen drei Wohnhäusern handelt es sich um Wohnhäuser im Bestand.

Im ruhenden B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Pinnow (sh. Anlage) war der Bereich des Flurstücks als Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" ausgewiesen.

Somit fügt sich das Vorhaben eines Wohnhauses nicht nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die öffentlichen Belange des 50 m Gewässerschutzstreifen und der

Trinkwasserschutzzone II werden durch den Fachdienst Umwelt des Landkreises geprüft.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB ist bis zum 16.06.2026 erforderlich.

### **Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss des Gemeinde Pinnow empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Bauvorbescheid BV 260054 für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Flst. 126/1 der Flur 1 in der Gemarkung Pinnow nicht zu erteilen.

Begründung:

Das Vorhaben fügt sich nicht nach § 34 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlage/n**

1	Antragsunterlagen (nichtöffentlich)
2	Planentwurf_BP 15 (nichtöffentlich)