

Gemeinde Pinnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Pin GV 692/22 Datum: 03.05.2022 Status: öffentlich
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über Entwurf und Auslegung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 20 "Wohngebiet Am Kiessee" der Gemeinde Pinnow	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Vorberatung)	17.05.2022
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	23.05.2022

Sachverhaltsdarstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow hat auf der Sitzung am 23.08.2021 den Grundsatzbeschluss zur vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 20 hinsichtlich der Festsetzungen zu den Einfriedungen gefasst.

Bisherige Festsetzung:

Vorgartenbereiche: Der Abschluss der privaten Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßenflächen ist mit Ausnahme der Grundstückszufahrten bzw. Zuwegungen durch Anpflanzen einer Hecke mit max. 80 cm Höhe festgesetzt (Pflanzliste Schnitthecke)

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen: sind als Heckenpflanzungen oder als in Hecken integrierte Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig (Pflanzliste Schnitthecken)

Schnitthecken: Hainbuche, Liguster, Roter Hartriegel, keine Nadelgehölze

Durch die Verwaltung wurden mit dem Grundsatzbeschluss als Anlage folgende Änderungen vorgeschlagen:

Änderung hinsichtlich der rückwärtigen und seitlichen Einfriedung, da bereits Anträge auf Befreiungen vorliegen, da 1,20 m zu niedrig (Hund)

Pflanzungen zu einseitig (bunte Mischung gewünscht)

evtl. zusätzlich auch Kirschlorbeer u. ä. ausschließen

Mit dem vorliegenden Entwurf werden die Festsetzungen zu den Einfriedungen komplett aufgehoben. Hierzu gibt die Verwaltung folgendes zu bedenken:

Mit der Aufhebung der Festsetzung gilt die Landesbauordnung M-V, wonach Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis 2 m verfahrensfrei zulässig sind. Dies gilt für das komplette Grundstück, also auch im Vorgartenbereich.

Somit könnte auch direkt an der Straße eine 2 m hohe Einfriedung gebaut werden und damit

ist die Sicht auf die Straße für das Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen (Nachbarn) eingeschränkt.

U. a. aus diesem Grund sind auch Nebenanlagen und Carports im Vorgartenbereich der B-Pläne ausgeschlossen.

Weiterhin sind mit der Aufhebung der Pflanzliste auch Nadelgehölze zulässig.

Durch den Bürgermeister wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass es Ziel der Gemeinde ist, alle Regelungen bzgl. Einfriedungen komplett aus "allen" B-Plänen zu nehmen. Es soll nur noch die Landesbauordnung gelten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Pinnow soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten stehen im HH zur Verfügung

Anlage/n:

Entwurfsunterlagen 1. Änderung

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow beschließt die Aufstellung einer 1. Änderung des B-Plans Nr. 20 "Wohngebiet Am Kiessee" der Gemeinde Pinnow.
Änderungsbereich: Gemarkung Petersberg, Flur 1, div. Flurstücke (gesamter Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 20)
Planungsziel: Aufhebung der textlichen Festsetzung zu den Einfriedungen
2. Das Planverfahren soll nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
5. Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

GEMEINDE PINNOW

**Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20
für den Ort Pinnow „Wohngebiet am Kiessee“**

als Textbebauungsplan

vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

April 2022

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

0. Vorbemerkungen

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für den Ort Pinnow „Wohngebiet am Kieselsee“ handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 20 behalten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht nachfolgend textlich geändert werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow am folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für den Ort Pinnow „Wohngebiet am Kieselsee“, bestehend aus den nebenstehenden textlichen Festsetzungen erlassen.

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 für den Ort Pinnow „Wohngebiet am Kieselsee“

1.2 Der räumliche Geltungsbereich ist in der Abb.1 dargestellt.

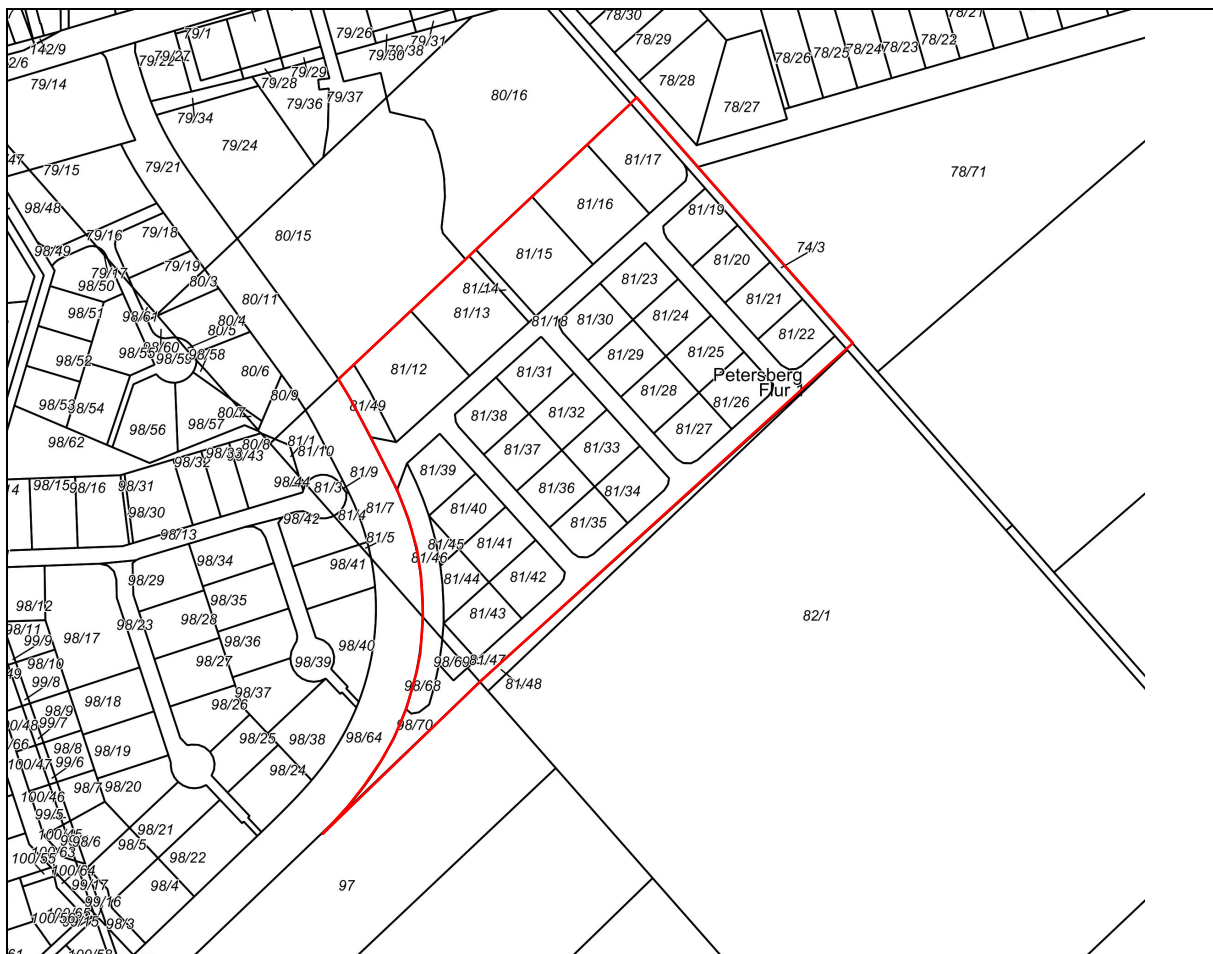


Abb. 1 Geltungsbereich der 1. Änderung

2. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 für den Ort Pinnow „Wohngebiet am Kiessee“ (Planfassung vom 07. Juni 2017) werden in folgenden Punkten geändert:

Folgende textliche Festsetzung wird ersatzlos gestrichen:

Teil B – Text – Satzung

*III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)*

2. Gestaltung der bebauten Grundstücke und der Verkehrsflächen

2.1 Einfriedungen der Baugrundstücke

Vorgartenbereiche:

Der Abschluss der privaten Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßenflächen ist mit Ausnahme der Grundstückszufahrten bzw. Zuwegungen durch Anpflanzen einer Hecke mit max. 80 cm Höhe festgesetzt. (gem. Pflanzliste Schnitthecken).

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen:

Einfriedungen im Bereich der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen sind als Heckenpflanzungen oder als in Hecken integrierte Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig (gem. Pflanzliste Schnitthecken).

Pflanzliste für Schnitthecken:

*Pflanzart/-qualität: je nach Art 3-4 Stck. Pflanzen pro lfd. m Hecke; Sträucher;
60-100 cm hoch;
2 x v.; o. B.*

Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Nadelgehölze sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Grundsatzbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.07.2021
2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-crivitz.de" ins Internet eingestellt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pinnow, den (Siegel)

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Pinnow, den (Siegel)

Bürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Pinnow, den (Siegel)

Bürgermeister

8. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 sowie Internetadresse und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und

das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

9. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

Pinnow, den (Siegel)

Bürgermeister

Katastervermerk

Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es nicht.

GEMEINDE PINNOW

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für den Ort Pinnow „Wohngebiet am Kiessee“

April 2022

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

I	ALLGEMEINES	3
1.1	Bestehendes Planungsrecht	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Planungsziel	3
1.4	Planungserfordernis	3
1.5	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	3
1.6	Verfahren.....	4
1.7	Bindung an den Flächennutzungsplan	5
II.	INHALT DER ÄNDERUNGEN	5

I ALLGEMEINES

1.1 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich der vorgesehenen Änderung existiert der Bebauungsplan Nr. 20 mit der Bezeichnung „Wohngebiet am Kieselsee“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2017 stammt.

Der Änderungsbereich der 1. Änderung betrifft den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 betrifft explizit die örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen der Grundstücke.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan-Änderung liegen zugrunde:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

1.3 Planungsziel

Ziel der Änderung ist es, die örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen von Grundstücken ersatzlos zu streichen.

1.4 Planungserfordernis

Die Gemeinde strebt eine vollziehbare Lösung hinsichtlich des Themas -Einfriedungen- an, zumal die Bestimmungen des B-Planes nicht vollumfänglich vollzogen wurden und es bereits Anträge auf Befreiungen von den entsprechenden örtlichen Bauvorschriften gab und dabei jeweils die Frage des Gleichbehandlungsgrundsatzes im Raum stand.

1.5 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die genaue Abgrenzung ist dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



1.6 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow hat am 21.07.2021 einen Grundsatzbeschluss zur Änderung des B-Planes gefasst. Die Planänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor. Die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Sie stehen nicht im Widerspruch zum Leitbild der ursprünglichen Planung; die ursprüngliche planerische Konzeption bleibt unverändert.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000 – Gebiete) werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Planänderung ist eine unselbstständige Änderung, die sich auf einen Teil der planungsrechtlichen textlichen Bestimmungen beschränkt. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten weiterhin fort, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

1.7 Bindung an den Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pinnow verfügt über einen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan werden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 20 als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 führt zu keiner Änderung des Flächennutzungsplanes und ist aus diesem entwickelbar.

II. INHALT DER ÄNDERUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird als so genannter Textbebauungsplan aufgestellt, d. h., es greifen hier ausschließlich textliche Änderungen. Die Planzeichnung (Teil A) wird nicht geändert, da es hierfür kein Erfordernis gibt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden unter Ziffer III bauordnungsrechtliche Bestimmungen aufgenommen, unter anderem zu den Einfriedungen. Diese werden nunmehr ersatzlos gestrichen.

Für die Einfriedungen gelten alsdann die Regelungen gem. § 61 Abs. 1 Nr. 7 der LBauO M-V. Weitergehende individuelle Gestaltungsmöglichkeiten werden ermöglicht.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeinde Pinnow am gebilligt.

Pinnow,

.....
Bürgermeister