

Gemeinde Pinnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Pin GV 729/22 Datum: 05.10.2022 Status: öffentlich
Satzungsbeschluss 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)	22.11.2022
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	28.11.2022

Sachverhaltsdarstellung:

Nachdem die Hinweise und Anregungen zur o.g. Satzung geprüft wurden, wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 20 „Wohngebiet Am Kiessee“ der Gemeinde Pinnow zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Satzungsexemplar und Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow beschließt nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“ der Gemeinde Pinnow als Textbebauungsplan.
2. Die Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 wird gebilligt.
3. Der Beschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

GEMEINDE PINNOW

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

als Textbebauungsplan

vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Satzungsbeschluss

Oktober 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.

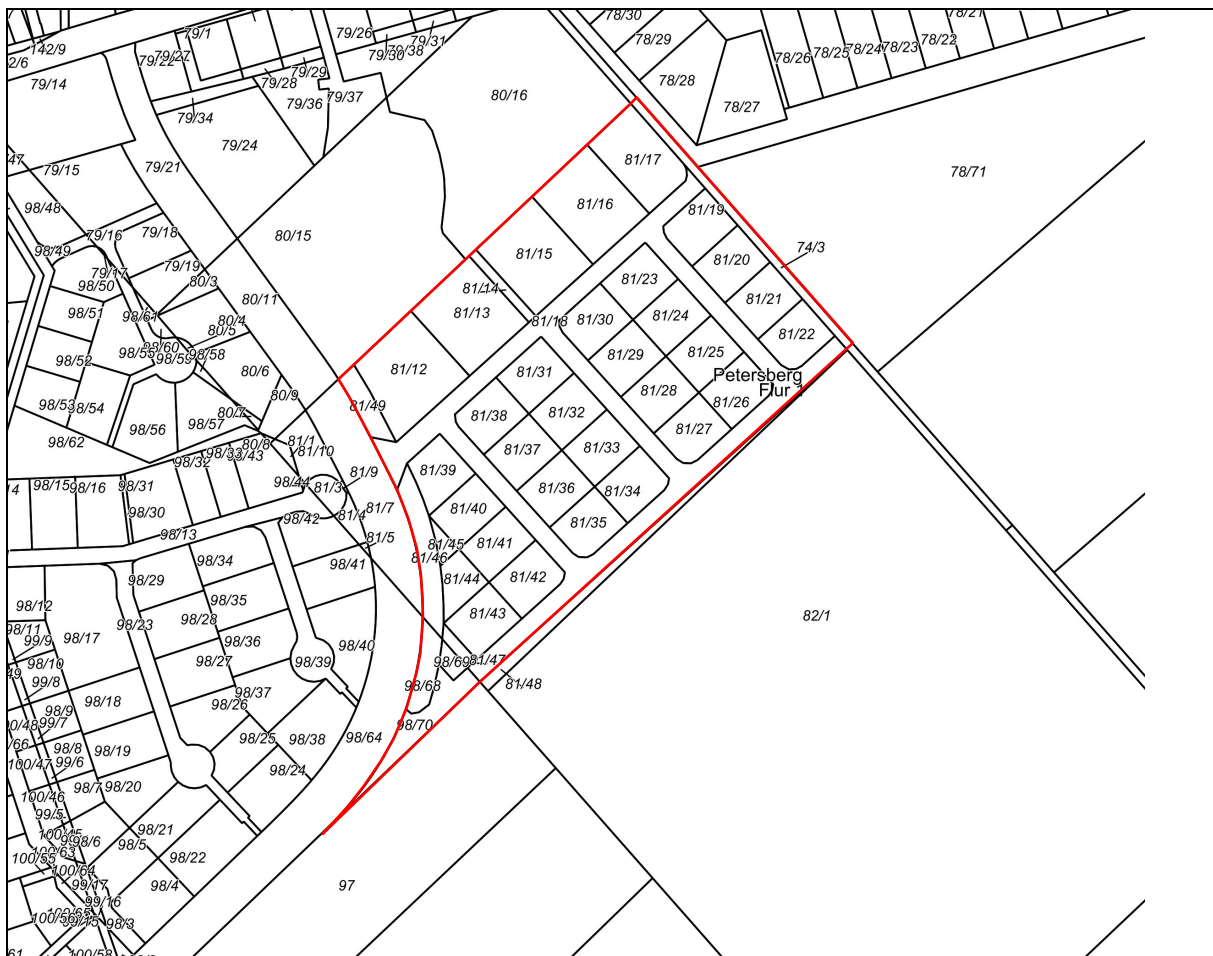
PRÄAMBEL

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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.



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 Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.05.2022
2. Die Gemeindevertretung hat am 23.05.2022 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 04.07.2022 bis zum 05.08.2022 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 24.06.2022 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 30.06.2022 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 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“

Satzungsbeschluss

Oktober 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.....	4
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 Kiessee“, 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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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),
- die **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) und
- die **Straßenverkehrsordnung (StVO)** vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 12. Juli 2021 (BGBl. I S. 3091).

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.

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, welche weiterhin eine Höhenfestsetzung von maximal 2 Metern für Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulassen. Weitergehende individuelle Gestaltungsmöglichkeiten werden ermöglicht.

Da die Erschließungsstraße „Am Kiessee“ bzw. die „Planstraße B“ des Bebauungsplans Nr. 20 als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesen ist, werden die Verkehrssituationen, welche die Grundstücksein- und ausfahrten betreffen durch die Straßenverkehrsordnung (StVO) (hier: § 10 Einfahren und Anfahren StVO) geregelt.

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

Pinnow,

.....

Bürgermeister