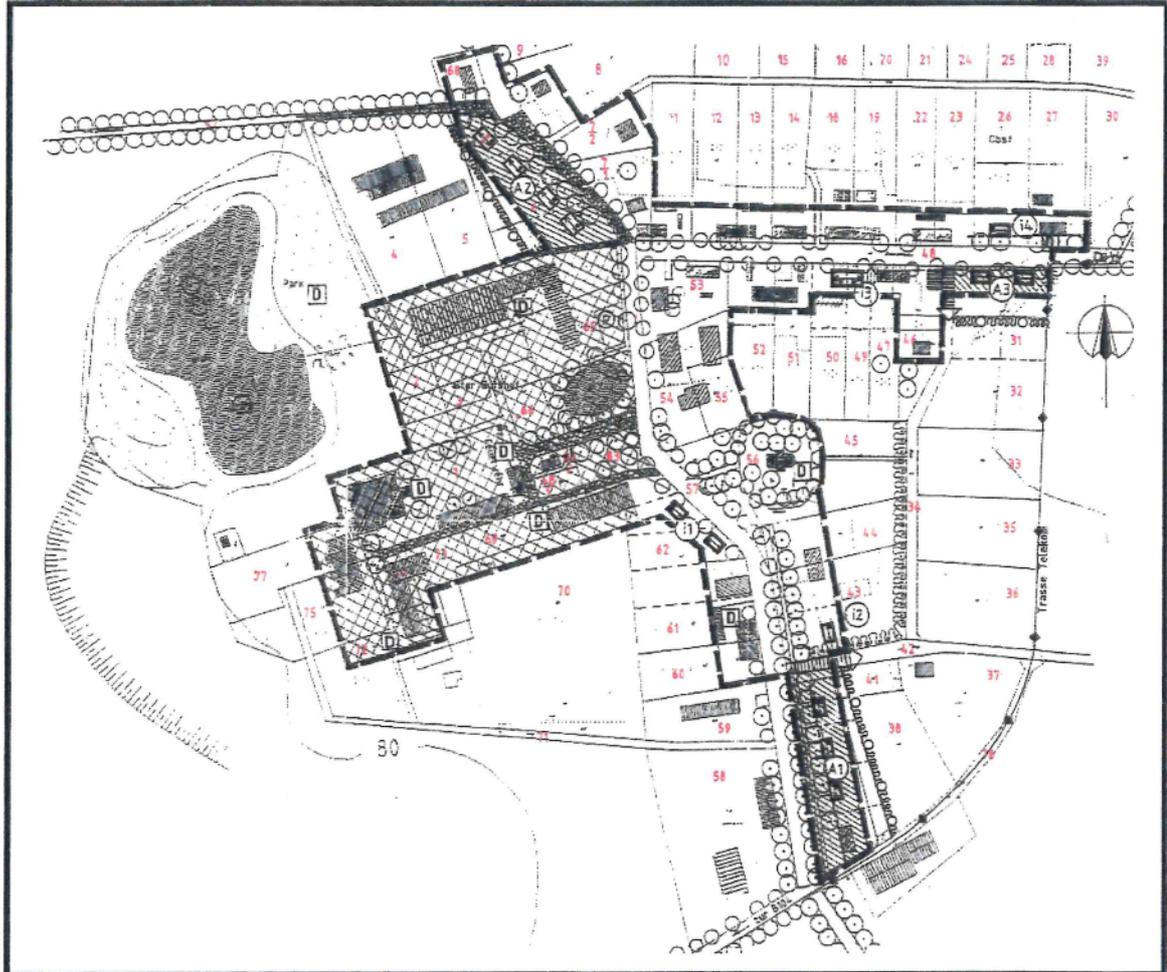


# 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER „KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE BREESEN FÜR DEN IM ZUSAM- MENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL PINNOW“



B E G R Ü N D U N G  
NOVEMBER 2015

**INHALT:**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>3. INHALT DER ÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
Redaktionelle Anpassung der Grenzen des Innenbereiches	5
Entwicklung der Ergänzungsbereiche	5
Traufstellung, Gebäudehöhen und Nebengebäude	6
örtliche Bauvorschriften	6
<b>3. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG</b>	<b>7</b>
<b>5. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>

## 1. Einführung

Mit der erweiterten Abrundungssatzung Pinnow wurde 1996 der Innenbereich der Ortslage Pinnow im Sinne von § 34 BauGB klargestellt und gleichzeitig einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Satzung beinhaltet sehr kleinteilige Regelungen, die teilweise auch über den vom Gesetzgeber beabsichtigten Regelungsinhalt einer Satzung hinausgehen.

Bauliche und strukturelle Veränderungen in der Ortslage Pinnow haben in den zurück liegenden Jahren dazu geführt, dass die festgesetzte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pinnow nicht mehr vollständig den tatsächlichen innenbereichstypischen Nutzungen entspricht.

Auf der Ebene der Zulassung von Vorhaben ergaben sich Spannungen insbesondere mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V. Der Hauptnutzung des Wohnens, im Baugebiet untergeordnete Nebengebäude gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden ohne städtebauliche Erfordernis zu sehr eingeschränkt.

Neben einer Vereinfachung der Festsetzungen wird aus den oben beschriebenen Gründen auch die Ergänzung des Innenbereiches durch bisher dem Außenbereich zugeordnete, jedoch durch Wohnnutzung überprägte Grundstücke erforderlich.

Die Grundlage dafür bildet die am 11.06.1996 in Kraft getretene und damit wirksame Satzung. Die wesentlichen Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden bereits in der abwägenden Entscheidung der Gemeinde hinreichend berücksichtigt. Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung der Satzung soll mit Rechtskraft die Ursprungssatzung vollständig ersetzen.

Die Satzungsänderung und Ergänzung zielt ausschließlich auf die Festsetzungen ab, die für die städtebauliche Ordnung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pinnow relevant sind. Jeder der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist bei der baulichen oder sonstigen Nutzung dieses Grundstücks an die Einzelregelungen der Satzung gebunden. Die Zulässigkeiten ergeben sich im Übrigen aus der Vorprägung durch die Eigenart der näheren Umgebung.

Vorliegend ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB geplant, weil sich die wesentlichen Ziele, Zwecke und die Auswirkungen der Planung nicht verändern und nur eine geringe Betroffenheit bei den Grundstückseigentümern oder der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange im oder außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung vorhersehbar ist.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB soll auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

## **2. Geltungsbereich der Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Breesen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pinnow“ ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt. Er erstreckt sich auf das gesamte wirksame Satzungsgebiet in der Flur 3, Gemarkung Pinnow.

Darüber hinaus werden Teilflächen der Flurstücke 47, 49, 50/1, 51/1, 70/2, 72 und 73 der Flur 3, Gemarkung Pinnow in den Geltungsbereich einbezogen.

## **3. Inhalt der Änderung**

Eine generelle Neuordnung der Nutzungen im Bereich der 1. Änderung der Satzung ist nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich allgemein nach § 34 BauGB.

Die Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung der Satzung ergibt sich aus den kleinteiligen und überzogenen textlichen Festsetzungen der bisherigen Planung, die gerade auf der Ebene der Vorhabenzulassung schwer durchsetzbar sind.

Der Planungswille der Gemeinde Breesen zielt auf eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung ab, die keine städtebaulichen Missstände erzeugt, gleichzeitig aber unnötige Einschränkungen der bauwilligen Grundstücksnutzer bzw. Eigentümer vermeidet.

Insofern soll unter Wahrung des bisherigen Leitbildes einer ortstypischen und dörflichen Siedlungsentwicklung auf textliche Festsetzungen verzichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Eigenart der näheren Umgebung in den letzten 20 Jahren im Sinne der bisher wirksamen Festsetzungen ausreichend gefestigt hat. Hier ist auf § 34 Abs. 1 BauGB zu verweisen. Demnach ist ein Vorhaben 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.

### **Redaktionelle Anpassung der Grenzen des Innenbereiches**

Insbesondere für die Flurstücke 47, 49, 50/1, 51/1 wird eine redaktionelle Anpassung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pinnow notwendig, denn hier hat die Entwicklung des baulichen Bestands in den zurück liegenden Jahren bereits Tatsachen geschaffen, so dass sich die Grenze etwas nach Süden verschiebt und nun auch das Wohnhaus auf dem Flurstück 47 einbezieht.

Gleiches gilt für die Teilflächen der Flurstücke 70/2, 72 und 73 der Flur 3, Gemarkung Pinnow. Auch hier sind südlich des Gutshauses Wohnnutzungen im bisherigen Außenbereich entstanden, die eine deutliche Prägung für die nördlich gelegenen Grundstücksteile erzeugen. Eine Klarstellung der Innenbereichsgrenzen ist hier dringend erforderlich.

### **Entwicklung der Ergänzungsbereiche**

Im Bereich des Abrundungsstandortes A2 der wirksamen Satzung hat sich zwischenzeitlich ein Bebauungszusammenhang entwickelt, der dem Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Ein Bebauungszusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt.

Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt. Unberücksichtigt bleiben dabei jedoch landwirtschaftliche Gebäude bzw. Gebäude, die nicht dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Diese Anforderungen sind für die in Rede stehenden Teilflächen des Flurstückes 6/1 erfüllt.

Die Abrundungsstandorte A1 (Flurstücke 39/1, 39/2, 39/3 und 40) und A3 (Teilfläche des Flurstücks 31) werden redaktionell als Ergänzungsf Flächen in die geänderte und ergänzte Satzung übernommen.

### **Traufstellung, Gebäudehöhen und Nebengebäude**

Die von der Gemeinde ursprünglich angedachten standortspezifischen Regelungen zur Traufstellung der Wohn- und Nebengebäude lassen sich nicht auf die heutigen Ansprüche potenzieller Bauherren übertragen.

Eine weitestgehend homogene Bebauung mit einem sich wiederholenden und geringfügig modifizierten Grundtyp ist nicht mehr zeitgemäß. Entsprechend wird auf beschränkende Festsetzungen zur Trauflinie, zur Anordnung von Nebengebäuden und Gebäudehöhen verzichtet.

Die Festsetzungen 1.1 bis 1.4 entfallen dazu vollständig.

### **örtliche Bauvorschriften**

Die Beschränkung der Dachformen und Dachneigungen sollen gelockert werden.

1. Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen und Dachneigungen von 25° bis 52°.

Auf weitere einschränkende Bauvorschriften zu Einfriedungen und Fassadengestaltungen wird verzichtet.

#### 4. Auswirkungen der Änderung

Mit der wirksamen Satzung besteht bereits weitestgehend Baurecht. Zusätzliche Eingriffe, die eine entsprechende Bewertung oder Bilanzierung erfordern, sind derzeit nicht erkennbar.

Der Gesetzgeber sieht darüber hinaus in Anwendung des § 13 BauGB vor, dass im vorliegenden vereinfachten Verfahren zur 1. Änderung der Satzung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Im Geltungsbereich der Satzung sind **Bau- und Bodendenkmale** bekannt. Alle Veränderungen an Baudenkmalen sowie in deren Umgebung (sofern das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist) sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 (1) DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde. Im Geltungsbereich der Satzung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt.

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Im Geltungsbereich befinden sich **gesetzlich geschützte Festpunkte** der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

## 5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (**BGBl.** 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom **22.** Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. **Juli** 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Breesen in der aktuellen Fassung