

Erweitere Abrundungssatzung Pinnow

Gemeinde Pinnow

Kreis Demmin

Erläuterungsbericht

Pinnow, 10. Oktober 1995



Siegel

Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Satzung	
- Hinweise	1-2
- Erläuterungsbericht	3-10
- Satzungskarte (Teil A) mit Festsetzungen (Teil B)	11
2. TÖB-Runde und Abwägung	
- Information zum Abwägungsergebnis	12
- Satzungs- und Abwägungsbeschluß	13
- Abwägung	14-23
- Anschreiben zur TÖB-Runde	24-27
- <i>TÖB-Runde</i>	28-61
3. Erarbeitung des Entwurfes	
- Bekanntmachung der Auslegung	62/63/64
- Beschluß zum Satzungsentwurf	65
- Abstimmung mit der Landesplanung	--
- Bekanntmachung des Aufstellungs- beschlusses	66
- Aufstellungsbeschluß	67
4. Anlagen	--

SATZUNG

1.

**Hinweise
zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ort Pinnow**

Die bauliche Entwicklung von Orten wird seit Jahrhunderten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Schon immer bestand die Notwendigkeit, private und gemeindliche Interessen gegeneinander abzuwägen und einen verträglichen Konsens herzustellen. Das ist insbesondere die Aufgabe der Bauleitplanung mit Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Satzungen. Da aktuelle Bauleitplanungen offensichtlich fehlen und auch kaum kurzfristig verabschiedet werden können, aber auch weil der Bedarf an Neubau in den Dörfern meist begrenzt und überschaubar ist, kann auch mit vereinfachten Verfahren das erforderliche Bauland und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- sozialgerechte Bodennutzung
- menschenwürdige Umwelt und
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

gesichert werden.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 ist die Abrundungssatzung ein solch vereinfachtes Verfahren. Eine Abrundung ist jedoch immer mit einer eindeutigen Festlegung des Innenbereiches der gesamten Ortslage verbunden, d. h., die Abrundungsfläche wird mit dem Satzungsbeschuß Teil des Innenbereiches. Damit können in begrenztem Umfang randlich gelegene unbebaute Standorte in den Innenbereich einbezogen und nach BauGB bebaut werden. Diese prinzipielle Möglichkeit ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Einbeziehung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Abrundungsfläche muß eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.
- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elt, Wasser, Schmutz- und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB und auf der Grundlage der BauNVO erforderlich, wie Art der Nutzung, Traufhöhe, Baulinie oder Baugrenze, Geschosigkeit, Bauweise und Begrünung. Darüber hinaus können lt. § 86 der Landesbauordnung (LBO) Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden.

Mit dem BauGB-Maßnahmegesetz in der Fassung der Neubekanntmachung auf der Grundlage des Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 können im Bedarfsfall weitere Flächen im Außenbereich in die Abrundung einbezogen werden, wobei zusätzliche Einschränkungen zu beachten sind. Insbesondere dürfen nur Wohngebäude, einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, errichtet werden. Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die Bebaubarkeit und die funktionell-gestalterische Ordnung geregelt (1. Stufe);
- während zur Baudurchführung ein Bauantrag gestellt werden muß (2. Stufe). Bei der Prüfung und Genehmigung des Antrages wird bezüglich der städtebaulichen Ordnung von der Satzung, also der Stufe 1, ausgegangen. Gegebenenfalls werden weitere Details festgelegt.

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert. Außerdem sollte in eine standortkonkrete Baugrunderkundung Einsicht genommen bzw. eine solche Untersuchung veranlaßt werden, um exakte Kenntnisse zu den Gründungsverhältnissen zu erhalten. Dies ist besonders dort angebracht, wo Niederungen erkennbar sind.

Erläuterungsbericht zur Klarstellungs- und erweiterten Abrundungssatzung der Gemeinde Pinnow, Kreis Demmin, für den Ort Pinnow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG in der letztgültigen Fassung auf der Grundlage des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993

1 Grundlagen

Die Gemeinde Pinnow hat am 22.02.1995 beschlossen, durch eine Abrundungssatzung Voraussetzungen zum Bau einiger Eigenheime zu schaffen. Sie hat damit der Nutzung von Lücken und kleinen randlichen Restflächen den Vorzug gegeben vor einer Erweiterung durch einen B- oder VE-Plan.

Auf einen Vorentwurf und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde wegen der Geringfügigkeit und Überschaubarkeit der beabsichtigten baulichen Entwicklung verzichtet. Der Entwurf der Satzung wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 24.07.1995 behandelt und ohne wesentliche Änderungen bestätigt. Außerdem wurde entschieden, ihn gemäß § 34 Abs. 5 BauGB öffentlich ausulegen und zeitgleich die TÖB-Runde durchzuführen.

2 Erläuterungen

2.1 Allgemeine Entwicklungsbedingungen

Pinnow ist mit 129 Einwohnern eine sehr kleine Gemeinde und ohne Ortsteile. Das ehemalige Gutsdorf hat keinen Landwirtschaftsbetrieb mehr und ist jetzt reine Wohngemeinde. Mit dem Ausbau der Verbindungsstraße zur B 104 bestehen gute Verkehrsverbindungen. Seitdem zeigen Bewohner des nur 12 km entfernten Oberzentrums Neubrandenburg zunehmend Interesse an Baustandorten im Dorf. Daraus kann jedoch keine überdimensionierte Vergrößerung des Ortes abgeleitet werden, begründet jedoch das Standortangebot von ca. 16 Eigenheimen. Das ist etwa das Doppelte des Eigenbedarfs.

Einen Flächennutzungsplanentwurf gibt es nicht. Geringfügige Baulandreserven bestehen noch am Feldweg am östlichen Ortsrand hinter der Kirche. Dort wurden bereits Parzellierungen in der Nachkriegszeit für Neubauerngehöfte vorgenommen. Offen ist die weitere Nutzung der ehemaligen Gutsanlage.

2.2 Städtebauliche Entwicklung

Durch Neubauernhäuser und Wirtschaftsgebäude erfuhr das alte Gutsdorf nach dem Krieg eine gewisse Erweiterung an den Ortsrändern. Durch den zunehmenden Verfall der Gutsanlage und einiger alter Häuser sowie durch die unvollkommene Umsetzung des

Aufsiedlungskonzeptes aus der Bodenreformzeit bestehen im Ort mehrere Baulücken, deren Schließung zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen würde. Eine generelle Überbauung des ehemaligen Gutshofes ist vorerst nicht möglich, stellt aber auch eine Flächenreserve dar und wäre städtebaulich wünschenswert. Dazu ist neben Eigentumsregelungen aber eine ordnende städtebauliche Planung erforderlich. Vom Ensemble des Gutsdorfes besteht noch die Katenreihe, die Kirche mit Friedhof und Inspektorhaus, der Park, ausgeprägte Alleepflanzungen und Reste des Gutshofes, darunter die Ruine des Gutshauses.

Die Katenreihe unterliegt einem Erneuerungsprozeß, bei dem der Charakter der ursprünglichen Bebauung erhalten werden soll. Das trifft auch auf Lückenschließungen oder Ersatzbauten zu. Insbesondere sind Ansätze einer rückwärtigen Grundstücksbebauung durch weitere Wohngebäude mit dem Ortsbild nicht vereinbar und zu unterbinden. Dazu beitragen soll die Ausweisung der Satzungsline in einem Abstand von maximal 10 m hinter der bestehenden Wohnbebauung. Damit wurde die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Die bestehenden Baufuchten wurden durch Baulinien auch für Neubauten verbindlich.

Mit der Schließung von Baulücken zwischen den randlichen Neubauernhäusern und dem alten Dorf wird der Charakter eines Straßendorfes weiter ausgeprägt und eine größere bauliche Geschlossenheit erreicht. Dabei wird die übliche Traufstellung der Häuser beibehalten. Als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die Neuversiegelung sind feldseitig Hecken und am Standort A 3 ein großer Straßenbaum erforderlich. Innerhalb der Ortslage sollen wieder Straßenbäume gepflanzt werden. Außerdem sind Möglichkeiten zur Schaffung von Sport- und Spielflächen für die zunehmende Wohnfunktion vorgesehen.

Anknüpfend an die landestypische und das Land prägende Tradition sollten die bedeutenden Feldwege wieder als Alleen hergestellt werden, wie eine am Weg nach Chemnitz mit Eichen noch beispielgebend existiert. Der Ort hat keine zentrale Entwässerung. Die Verwendung von Kleinkläranlagen ist im Umweltamt des Landkreises zu beantragen.

3 Standortsspezifische städtebauliche Empfehlungen

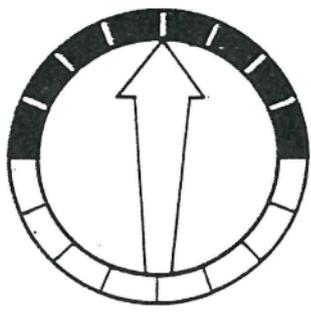
Abrundungsfläche 1 (südlicher Ortseingang) Prägend ist die Doppelreihe Kastanien, die noch lange stehen wird. Die Gebäude wurden deshalb ca. 10 m gegenüber der Baumreihe zurückgestellt. Sie nehmen damit die Flucht des bestehenden Neubauernhauses auf. Einfache Satteldächer werden empfohlen. Die Anbindung des ländlichen Weges soll bestehen bleiben. Zwecks Begrünung sollte ein ca. 10 m breiter Streifen auf der Südseite nicht privatisiert werden.

- Abrundungsfläche 2**
(Am Gutshof)
- Dieses Koppelgelände bietet sich für eine Bebauung der westlichen Straßenseite an, nachdem auf der anderen Straßenseite auch schon eine Lückenbebauung erfolgte. Die Giebelstellung ergibt sich aus der geringeren Verschattung durch die Straßenbäume, die Orientierung der Hausfronten nach SSO bzw. WNW und aus einer deutlichen städtebaulichen Differenzierung zur alten Dorfstraße mit ihrer Traufstellung.
- Abrundungsfläche 3**
- Die angestrebte zweiseitige Bebauung soll zur besseren Gestaltung des Ortseinganges und zur Abdeckung der begonnenen rückwärtigen Bebauung beitragen. Die Flucht der Katen wird aufgenommen. Straßenbäume sollen in den Baulücken gepflanzt werden. Die Zufahrt des ländlichen Weges ist als ca. 10 m breite Lücken freizuhalten.
- Innenbereichslücke 1**
(An der Scheune)
- Durch die Bebauung der Gärten kann eine vorteilhafte Verdichtung der westlichen Seite der Dorfstraße erreicht werden. Die gegenüberliegende Kirche ist nach Verlust der alten Gutsanlage jetzt Ortsmittelpunkt. Mit dem Erhalt der Friedhofsmauer und einer Freiflächengestaltung des Umfeldes wird eine Aufwertung dieses Dorfbereiches angestrebt.
- Innenbereichslücke 2**
(An der Kastanienallee)
- Durch die Einordnung eines weiteren Eigenheims ergibt sich eine gleichgroße Parzellierung und ein Anschluß des A1-Standortes an die bestehende Substanz. Der Feldweg kann als Grenze zwischen dem bestehenden Innenbereich und der Abrundung angesehen werden. Die Bauflucht des benachbarten Hauses ist aufzunehmen.
- Innenbereichslücke 3**
(Katenreihe)
- Als Ersatz des bereits abgetragenen Katen soll ein Doppelhaus in der alten Gebäudeflucht entstehen. Die Variante einer Zurücksetzung wie beim nebenstehenden Katen wurde verworfen, um die Geschlossenheit der Straße besser erhalten zu können. Das alte Nebengebäude kann abgetragen werden.

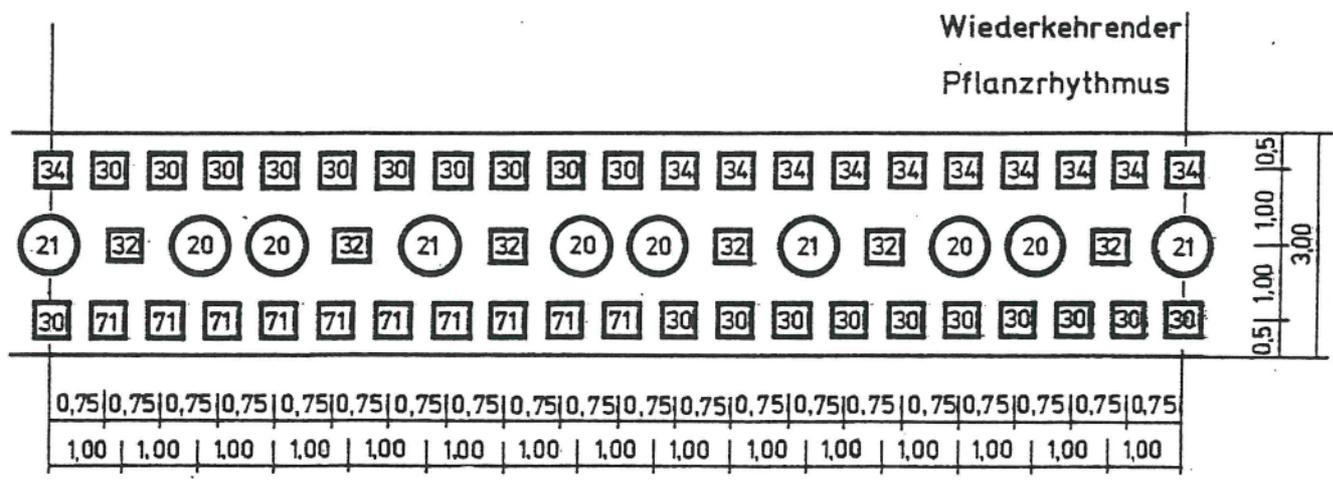
Innenbereichslücke 4 Anstelle des nicht ausgeführten Neubauernhauses ist ein Eigenheim, ggf. auch ein Doppelhaus möglich.
(Ortsausgang nach Breesen)

GEHÖLZPFLANZUNG

Pinna A1/A2



Mit vorwiegend Blütengehölzen



Nr.	Stck. / 100m	deutscher Name	botanischer Name
20	40	Stieleiche	Quercus robur
21	20	Winterlinde	Tilia cordata
30	134	Schlehe	Prunus spinosa
32	40	Apfel	Malus sylvestris
34	67	Rose	Rosa canina
71	67	Rose	Rosa rubiginosa

EH, mit GFZ 0,2 Parzelle 25 x 30 = 750 m²

Nutzung	Acker (13)	A1/A2 Wiese (21)	Ackerbrache (29)
Bestand	9 750	215 750	20 250
<hr/>			
<i>Ausgleich</i>			
Hausgast/ vers. Fläche	12 450		
<hr/>			
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 3 m	12 450	15 994	
	+ 3 544		
	15 994		
<hr/>			
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 4 m	12 450		
	+ 4 725		
	17 175		
<hr/>			
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 6 m	12 450		
	+ 1 120		
	19 538		
<hr/>			
<i>Ausgleich</i>			
1 kl. Baum	12 450		
	+ 1 120		
	13 570		
<hr/>			
<i>Ausgleich</i>			
2 kl. Bäume	12 450	14 699	
	+ 2 240	(knapp)	
	14 699		
<hr/>			
<i>Ausgleich</i>			
1 gr. Baum	12 450	16 200	
	+ 3 750		
	16 200		
<hr/>			
<i>Ausgleich</i>			
2 gr. Bäume	12 450		
	+ 7 500		
	19 950		
<hr/>			
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 3 m	15 994		
+ 1 kl. Baum	+ 1 120		
	17 114		
<hr/>			
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 3 m	15 994		
+ 2 kl. Bäume	+ 2 240		
	18 234		
<hr/>			
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 3 m	15 994		
+ 1 gr. Baum	+ 3 750		
	19 744		
<hr/>			
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 3 m	15 994		23 494
+ 2 gr. Bäume	+ 7 500		
	23 494		

EH, mit GFZ 0,2 Parzelle 25 x 30 = 750 m²

Pinnow A3

Nutzung	Acker (13)	Wiese (21)	Ackerbrache (29)
Bestand	9 750	15 750	20 250
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 4 m			
+ 1 kl. Baum	17 175		
	+ <u>1 120</u>		
	18 295		
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 4 m			
+ 2 kl. Bäume	12 080		
	+ <u>2 240</u>		
	19 415		
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 4 m			
+ 1 gr. Baum	12 080		
	+ <u>3 750</u>		
	20 925		20 925
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 4 m			
+ 2 gr. Bäume	17 175		
	+ <u>7 500</u>		
	24 675		
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 6 m			
1 kl. Baum	19 538		20 658
	+ <u>1 120</u>		(knapp)
	20 658		
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 6m			
2 kl. Bäume	19 538		
	+ <u>2 240</u>		
	21 778		
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 6 m			
+ 1 gr. Baum	19 538		
	+ <u>3 750</u>		
	23 288		
<i>Ausgleich</i>			
Hecke, 6 m			
+ 2 gr. Bäume	19 538		
	+ <u>7 500</u>		
	26 838		