

# Begründung zur 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Pinnow für den Bereich Pinnow

Landkreis Ludwigslust- Parchim  
Land Mecklenburg-Vorpommern

Die Änderung gilt nur in Verbindung mit dem Originalteilflächen-  
nutzungsplan, Bereich Pinnow.

**Auftraggeber:**

Gemeinde Pinnow  
Amt Crivitz  
Amtsstraße 5  
19089 Crivitz

**Auftragnehmer:**

Architekten & Stadtplaner  
Stutz & Winter  
Mecklenburgstrasse 13  
19053 Schwerin

## **Inhalt:**

### **1.0 Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des F-Planes**

- 1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen
- 1.2 Funktion und Inhalt des F-Planes
- 1.3 Geltungsbereich und Geltungsdauer des F-Planes
- 1.4 Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

### **2.0 Allgemeine Grundlagen**

- 2.1 Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Pinnow
- 2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

### **3.0 Anlass und Ziel der Änderung**

### **4.0 Der Änderungsbereich**

- 4.1 Die räumliche Lage
- 4.2 Der Bereich und die angrenzenden Nutzungen

### **5.0 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Landes- und regionalplanerische Ziele/  
Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

### **6.0 Planerische Konzeptionen**

- 6.1 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung
- 6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung
- 6.3 Umweltbericht
- 6.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

### **7.0 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet

### **8.0 Infrastruktur**

- 8.1 Technische Infrastruktur
- 8.2 Verkehrliche Infrastruktur
- 8.3 Soziale Infrastruktur

### **9.0 Grünflächen**

### **10. Wasserflächen, Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen**

### **11. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen**

### **12. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen**

---

### **13. Waldflächen**

### **14. Landschaft und Umweltschutz**

### **15. Denkmalschutz**

### **16. Flächenbilanz**

### **17. Ablauf des Verfahrens**

### **18. Quellen**

Anlage: Umweltbericht

## 1. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

### 1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen

Bis zum 31.12.2011 bestanden die ehemalige Gemeinden Godern und Pinnow als selbständige Gemeinden. Im Zuge der Stabilisierung der Gemeinden im Amtsbereich des Amtes Ostufer Schweriner See beschlossen die Gemeindevertreter der Gemeinde Godern und der Gemeinde Pinnow im Jahr 2011 die Gemeindefusion.

Mit Datum vom 01. Januar 2012 wurde die ehemalige Gemeinde Godern in die Gemeinde Pinnow eingemeindet. Somit ist der Ort Godern ein Ortsteil der Gemeinde Pinnow.

Die Gemeinde Pinnow verfügt über einen rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan. Das Plangebiet in der ehemaligen Gemeinde Godern verfügt ebenfalls über einen Teilflächennutzungsplan. Durch die vollzogene Eingemeindung der Gemeinde Godern verfügt die Gemeinde Pinnow rein formell über 2 Teilflächennutzungspläne für die jeweiligen Gemeindeteile.

**Mit der vorliegenden Planung soll der Teilflächennutzungsplan für den Bereich Pinnow erstmalig den geänderten Planungszielen der Gemeinde angepasst werden.**

### 1.2 Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der F-Plan entwickelt sich auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1298)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I.S. 1057)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22.07.2011 (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)

Die Gemeinden haben gemäß § 2 BauGB die für die städtebauliche Entwicklung erforderlichen Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Als Träger der Bauleitplanung besitzen die Gemeinden die Kompetenz zur städtebaulichen Planung, aber auch die Pflicht, die entsprechenden Pläne aufzustellen.

Im BauGB sind die entsprechenden Schritte des Bauleitplanverfahrens verbindlich vorgeschrieben. Das Verfahren der F-Planung beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung und der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses zur Information der Bürger.

Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Der F-Plan stellt den vorbereitenden Teil der Bauleitplanung dar.

Hier trifft die Gemeinde Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebiets. Die Aussagen beziehen sich auf die bebauten so-

wie bebaubaren Flächen sowie auf die zukünftig freizuhaltenden Flächen.

Der F-Plan dient mit der flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung künftiger baulicher oder anderweitiger Nutzungen.

Die vom F-Plan ausgehenden Wirkungen auf die räumliche und funktionale Ordnung im Gemeindegebiet stellen ein gezieltes Beeinflussen des Prozesses der Stadt- und Gemeindeentwicklung dar.

Die Planung wird bestimmt durch:

- Kriterien allgemeingültiger Art, die in den Gesetzen verankert sind und
- Kriterien ortsspezifischer Art, die besondere Anforderungen (oder Bedürfnisse) und Aufgaben des Ortes berücksichtigen.

Die Flächennutzung ist eine Zielplanung. Sie darf nicht als statisches, unveränderbares Planungsinstrument verstanden werden.

Zwar muss sich die Entwicklung an den Ausgangsdaten und Zielen orientieren, veränderte Bedingungen sind aber auch zukünftig zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan sollen dargestellt werden:

- die Art der Flächennutzung bebaubarer Flächen, unterschieden in:

- allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)

Wohnbauflächen W

gemischte Bauflächen M

gewerbliche Bauflächen G

Sonderbauflächen S

- besondere Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete)

Reine Wohngebiete WR

Allgemeine Wohngebiete WA

Mischgebiete MI

Sondergebiete SO

(z.B. mit Zweckbestimmung) Wochenendhausgebiete

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Ablagerungen,
- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
- Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
- Wasserflächen,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für Landwirtschaft und Wald,

Daneben sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen:

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten,
- Flächen für den Bergbau und
- Flächen, die für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen in den Plan nachrichtlich übernommen werden.

Dazu gehören u. a. die nach Bundesgesetzen festgesetzten Bundesfernstraßen (Autobahnen,

Bundesstraßen), Eisenbahnanlagen, Fernmeldeanlagen, Energieversorgungsanlagen (Leitungstrassen für Strom und Gas) sowie die nach Landesgesetz und Verordnungen festgesetzten und festgelegten Landes- und Kreisstraßen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Denkmalsbereiche.

### 1.3. Geltungsbereich und Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich nach § 5 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet.

Seine unbefristete Geltungsdauer wird erst durch Aufhebung oder Änderung des Planes eingeschränkt.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Pinnow wurde nach den absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen des Planungszeitraumes bis etwa zum Jahre 2015 - 2020 konzipiert. (15 - 20 Jahre Entwicklungszeitraum)

Einige Planausweisungen von weit reichender Bedeutung bereiten aber auch über diesen Zeitraum hinausgehende Entwicklungen vor.

**Da die gesamtgesellschaftlichen Entwicklungsprozesse ständig neue Anforderungen stellen, kann es aber bereits vor Ablauf dieser Zeit zu Änderungen in Einzelbereichen kommen.**

### 1.4. Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wirkt nicht direkt auf bestehende Grundstücksnutzungen ein. Er ändert nicht das geltende Bodenrecht, das durch Bebauungspläne oder durch die vorhandene Bebauung bestimmt wird. Der Flächennutzungsplan ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes. Eine rechtliche Bedeutung für den Bürger erhält der Flächennutzungsplan in der Regel erst dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden, die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und nach deren Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu entscheiden ist. Der Flächennutzungsplan kündigt also - soweit er nicht nur bestehende Nutzungen widerspiegelt - die beabsichtigte Art der zulässigen Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet an. Dies schließt auch die Ankündigung beabsichtigter Änderungen bestehender Nutzungsregelungen mit ein. Für öffentliche Planungsträger erhält der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan aber bereits bindende Wirkung. Treten gegenüber dem Flächennutzungsplan Veränderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, haben sich die Träger öffentlicher Belange (Behörden) mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Der Ablauf des Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahrens der Bauleitplanung wird durch die §§ 2 bis 12 des Baugesetzbuches festgelegt.

Die nach Durchführung des Planverfahrens vorliegende Fassung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde. Der F-Plan setzt den Rahmen, in dem die Entwicklungen der künftigen Planungen der Gemeinde erfolgen.

Die einbezogenen Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) haben ihre fachbezogenen Planungen, das Gemeindegebiet betreffend, falls kein Widerspruch erfolgte, der F-Planung anzupassen.

## 2. Allgemeine Grundlagen

### 2.1. Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Pinnow

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Ludwigslust- Parchim und liegt im westlichen Teil des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern.

#### Der Landkreis Ludwigslust - Parchim in Zahlen & Fakten:

Fläche	4.750 km <sup>2</sup>
Einwohner	214.113 per 31.12.2015
Einwohnerdichte	45 Einwohner/km <sup>2</sup>
Gemeinden	147

#### Die Gemeinde Pinnow in Zahlen & Fakten:

Fläche	18,8 km <sup>2</sup>
Höhenlage	44 m ü. NN
Einwohner	1933 per 31.12.2015
Einwohnerdichte	103 Einwohner/km <sup>2</sup>
Gemeindegliederung	4 Ortsteile

Die Gemeinde Pinnow ist im Amt Crivitz verwaltungstechnisch organisiert. Der Sitz des Amtes befindet sich in Crivitz.

Der Ort Pinnow liegt östlich des Pinnower Sees inmitten einer hügeligen Endmoränenlandschaft. Im südlichen Teil der Gemeinde verläuft die B 321 und im westlich der Gemeinde die A 14. Pinnow befindet sich in der Nähe der Landeshauptstadt Schwerin und in der Nähe der Stadt Crivitz.

### 2.2. Naturräumliche Gegebenheiten, Bereich Pinnow

#### Landschaft, Geologie

Entsprechend der Gliederung des Raumes nach physisch-geographischen Gesichtspunkten wird die Gemeinde Pinnow der mecklenburgischen Seenlandschaft zugeordnet.

Die Oberflächenstruktur wurde geprägt durch die letzte große Eiszeit. Das Frankfurter Stadium, dessen Eisrandlage sich im Gebiet etwa auf der Linie Crivitz - Pinnow - Südende Schweriner See erstreckte, hinterließ eine mächtige Hochfläche von Geröllablagerungen. Das sich weiter zurückziehende Gletschereis bildete weiter nördlich das Pommersche Stadium. Von dort kamen gewaltige Schmelzwasserströme. Diese Wassermassen schufen sich zwischen dem Gädebehner und Raben Steinfelder Forst einen Abfluss, die Bietnitz - Pforte.

In dieser, durch die Schmelzwässer ausgeräumten Landschaft, blieb als Restpfeiler der Petersberg stehen, der in einer Höhe von 67,4 m ü HN aufragt.

Die Geländehöhen steigen im nördlichen und nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes, es wird von einer bewegten Hügellandschaft geprägt.

Auf dem Gemeindeterritorium lagern lokal Grundwasser führende Sande mit unterschiedlicher Mächtigkeit, die für die Wasserversorgung (örtliche und Stadt Schwerin) genutzt werden.

Die Baugrundverhältnisse sind durch mehrere Meter mächtige Sande und Kiese gekennzeichnet, die als tragfähig und kaum setzungsempfindlich gelten. Nur vereinzelt sind ihnen tragfähige Schluff - oder Geschiebemergelschichten zwischengelagert, die in der Regel jedoch in einer Tiefe auftreten, die für normale Gründungen nicht von Bedeutung sein dürften.

### **Gewässer**

Hydrologisch gehört die Gemeinde zum Einzugsbereich Bietnitz und Warnow.

Der nordöstliche Teil der Gemeinde (Petersberg) gehört zum Einzugsgebiet der Warnow.

Kleine kesselförmige Seen - Binnensee und der Hilligensee - schließen sich ostwärts (über Kirchsee) der größeren Fläche des Pinnower Sees an. Obgleich er nur durch den etwa 800 m breiten Endmoränenbogen von dem Schweriner See (Spiegelhöhe 37 m ü NN) getrennt ist, liegt sein Spiegel 10 m tiefer.

Das Wasser des Pinnower Sees wird in die Wasserbeschaffenheitsklasse 2 eingeordnet. Die Wasserbeschaffenheit des Sees wird neben den natürlichen Eutrophierungsvorgängen (starker Laubeintrag) negativ durch die vorhandene Erholungsnutzung beeinflusst.

Östlich des Petersbergs fließt die Warnow. Im Süden und Südosten liegen zwei Kiesseen, Baggerseen, die bei der Kiesgewinnung im Bereich des Grundwassers entstehen, sind Gewässer im Sinne des § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

### **Grundwasserschutz**

Das Grundwasser ist auf Grund des geringen Flurabstandes gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe unzureichend geschützt. Als Bereich mit hohem Grundwasserdargebot und einer sehr hohen Grundwasserneubildungsrate wird eine sehr hohe Schutzwürdigkeit im Landschaftsrahmenplan genannt.

Laut hydrologischer Übersicht liegt das Gemeindegebiet auf Sandflächen.

Am 08.10.2003 erfolgte die Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes Pinnow.

Der größte Teil des gesamten Gemeindegebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Der Pinnower See mit seinen östlichen Randbereichen und der Kirchsees befinden sich in der Trinkwasserschutzzone II.

Es ist zu beachten, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in der Regel nicht geschützt ist. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind daher weitestgehend auszuschließen. Die Fließrichtung des Grundwassers tendiert etwa zum Norden, kann aber, bedingt durch westlich und südlich gelegene Wasserscheiden (Gemeindegebiete Raben Steinfeld und Sukow) sowie durch Absenkungstrichter der Wasserfassungen lokal durchaus gänzlich anders gerichtet sein.

### **Klima**

Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Die Änderung des F-Planes führen voraussichtlich zu keiner Veränderung, die zur Belastung der Luft oder des Klimas beitragen.

Das Gebiet liegt im Klimabezirk des mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklimas, d. h. im Spannungsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Der Klimaatlas gibt für das Gebiet eine mittlere Lufttemperatur von 8,5°C sowie eine Niederschlagshöhe von 600 mm jährlich an. Das Jahresmittel der Lufttemperatur der Wetterstation gibt für den Zeitraum 1951 - 1980 8,2°C an (Januar: - 0,4°C, Juli: + 16,8°C) sowie für 1992 9,7°C (Januar: + 1,8°C, Juli: + 19,2°C). Die Hauptwindrichtungen sind West/Südwest bzw. Ost.

### **Böden**

Aufgrund der geologischen Formation (Talsande/Sander) sind im Gemeindebereich als Bodentyp der rostfarbene Waldboden (schwach-mäßiger Ackerboden) sowie in den westlichen und nördlichen Randbereichen der braune Waldboden (schwach-mäßig gebleicht - generell gute - mittlere Ackerböden) anzutreffen.

Die Bodenart ist Sand, die Ackerwertzahl nach Reichsbodenschätzung liegt um 18.

### **Vegetation**

Als natürliche Vegetation ist für das Gebiet der Eichen-Buchenwald, im Norden der Gemeinde (Niederungsgebiete) der Eschen-Buchenwald anzutreffen.

Nach der Waldverteilung wird das Gebiet dem waldreichen mittelmecklenburgischen Kiefern-/Buchenwaldbezirk zugeordnet, nur im Uferbereich des Pinnower Sees stehen teilweise Buchen sowie in den Niederungen Erlen.

**Naturschutzgebiet (NSG):**

Außerhalb des Gemeindegebietes, in südlicher Richtung, in der Gemeinde Pinnow befindet sich das Naturschutzgebiet „Trockenhänge am Petersberg“. Es wird durch das Planvorhaben nicht beeinflusst.

**Landschaftsschutzgebiet (LSG):**

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

**FFH- Gebiet:**

In einem Abstand von > 600m schließt nordöstlich das FFH- Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302) an, im Westen liegt das FFH- Gebiet „Pinnow See (DE 2335-301) mit einem Abstand von > 1000 m zur Vorhabensfläche.

### **3. Anlass und Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeinde Pinnow verfolgt das Planungsziel, für den Änderungsbereich in Pinnow rechtsverbindliche Festsetzungen zum Neubau von Familieneigenheimen und Mietwohnungen zu erarbeiten.

Dies wird durch einen im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“) erfolgen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“ in Pinnow ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche an den Siedlungsraum von Pinnow.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Bindeglieds zwischen den Bebauungen am „Kiebitzweg/Mitteltrift“ und der Wohnbebauung an der Straße „Zum Petersberg“. Aufgrund der exponierten Lage an einem Kiessee sowie im Bereich von ausgedehnten Wiesenstrukturen wird das Plangebiet größtenteils für eine hochwertige standortgerechte Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Pinnow ist der betreffende Plangebietsteil als Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen worden. Demzufolge handelt es sich bereits um eine Teilfläche, welche bereits vor Jahren mit der Aufstellung des F-Planes für eine zukünftige weitere bauliche Nutzung in Teilen durch die Gemeinde geprüft wurde. Die Flächenausweisung deckt sich jetzt aber nicht mehr vollständig mit den aktuellen Planungszielen der Gemeinde. Somit kann die Übereinstimmung hinsichtlich einer beabsichtigten baulichen Entwicklung aus dem F-Plan abgeleitet werden, auch wenn die momentan ausgewiesene Flächendarstellung von den neuen Zielen der Gemeinde in Teilen abweicht. Diese Abweichung wird die Gemeinde Pinnow über eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8(3)BauGB korrigieren. Das Änderungsverfahren zum Teilflächennutzungsplan wurde am 28.02.2017 durch die Gemeinde Pinnow eingeleitet und befindet sich im Verfahren.

Aufgrund der vorliegenden geänderten Planungsziele hat die Gemeinde Pinnow die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches in Pinnow erneut geprüft.

Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“ im Ort Pinnow der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegensteht.

**Diese Abweichung will die Gemeinde Pinnow über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB korrigieren.**

**Ziel der 1. Änderung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet.**



## 4. Der Änderungsbereich

### 4.1. Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 8 km südöstlich von der Landeshauptstadt Schwerin angrenzend an die Erschließungsstraße „Mitteltrift“.

Der Geltungsbereich wird nördlich durch das Altenhilfezentrum mit dem Pflegeheim, nördlich und östlich durch die Wohnbebauung an der Straße „Zum Petersberg“ sowie durch landwirtschaftliche Flächen, südlich durch landwirtschaftliche Flächen und durch den Kiessee sowie westlich durch die Straße „Mitteltrift“, begrenzt.

Folgende Flurstücke begrenzen den Änderungsbereich:

- im Süden die Flurstücke 97 und 82;
- im Osten das Straßenflurstück 81/7;
- im Westen das Wegeflurstück 74/3;
- im Norden das Flurstück 80/15 und 80/16.

### 4.2. Der Änderungsbereich und die angrenzenden Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Pinnow umfasst die folgenden Flurstücke:

**Gemeinde Pinnow,  
Gemarkung Petersberg,  
Flur 1,  
Flurstücke: 81/8; 98/65 und 74/3 (anteilig)**

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Wegeachsen landwirtschaftlich geprägt. Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Das Pflegeheim ist zweigeschossig.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von 35.650 m<sup>2</sup>.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich durch Ankauf im Eigentum der Gemeinde Pinnow (Flurstück 81/8) und stehen grundsätzlich zur Verfügung.

## 5. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Pinnow liegt im Ordnungsraum Schwerin. Sie hat sich, obwohl ihr keine zentralörtliche Funktion zugeordnet wurde, insbesondere in den 90 - iger Jahren überproportional (1.686 EW, Stand 30.06.04) entwickelt. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf ihre Nähe zur Landeshauptstadt, auf die Lage im Ordnungsraum Schwerin, die reizvolle Landschaft und die daraus resultierenden guten Wohnbedingungen zurückzuführen.

„Innerhalb der Ordnungsräume sollen die erforderlichen Flächen für Wohnungsbau, Arbeitsstätten, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Kultur- und Bildungsbauten in ausgewogenem Maße zur Verfügung gestellt werden. Alle damit verbundenen Planungen und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen einer Gemeinde sind mit der Kernstadt, den Nachbargemeinden und mit dem jeweiligen Zentralort abzustimmen. Dabei sind konkurrierende Flächennutzungen zu vermeiden, vorhandene Einrichtungen rationeller auszulasten und künftige Anforderungen an Flächen- und Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Pinnow werden keine der genannten Rahmenbedingungen verletzt, so dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Diese Aussage wird auch auf die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Pinnow übertragen.

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg - Vorpommern sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm bzw. Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen. Im Rahmen der durch die Gemeinde Pinnow erarbeiteten Planungsanzeige an den Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom **19.04.2017** wird festgestellt dass der Bebauungsplan Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. So wird wie folgt ausgeführt:

„Gemäß den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Pinnow als nicht zentrale Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Der Gemeinde Pinnow wurde durch das AfRL WM ein Eigenbedarf von ca. 48 WE bis zum Jahr 2020 bestätigt. Unter der Voraussetzung, dass dieser Wert nicht überschritten wird, stimmt die angezeigte Planung mit dem Ziel überein.“

„Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) RREP WM sind vorrangig die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn innerörtliche Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen eine Abweichung rechtfertigen. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens ist durch die Gemeinde darzulegen, warum keine Innenbereichsflächen für die Wohnbauflächenentwicklung verfügbar sind.“

„Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie in einem Tourismusentwicklungsraum. Da die Planung keine touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden die Belange des Tourismus nicht nachteilig berührt.“

Unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde Pinnow das „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2020 für den Stadt-Umland-Raum Schwerin“ unterschreibt und im weiteren Bauleitplanverfahren begründet, warum für die angezeigte Planung keinen alternativen Flächen im Innenbereich beansprucht werden können, stehen der angezeigten Planung keinen Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

## 6. Planerische Konzeption

Ziel der Gemeinde Pinnow ist die planungsrechtliche Regelung einer Wohnbebauung für Familieneigenheime sowie in Teilen von mehrgeschossigem Wohnungsbau und der hierzu notwendigen Nebenanlagen. Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Auch gilt es, die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die angrenzende Uferzone des Kiessees zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich geschützter Arten gem. §44 BNatSchG getroffen (Artenschutzfachbeitrag).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Pinnow einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine wichtige Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Mit dem Bebauungsplan

wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des neuen Wohnstandortes in den hochwertigen Naturraum verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden.

## 6.1 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an anthropogen vorgeprägte Siedlungsteile von Pinnow an. Das Plangebiet ist unbebaut und dient als landwirtschaftliche Fläche dem Anbau von pflanzlichen Kulturen. In letzter Zeit wuchs hauptsächlich Mais auf diesen Flächen. Vorhandene Gehölz- oder Baumstrukturen sind auf den zukünftigen Bauflächen nicht vorhanden. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Durch den parallel in der Erarbeitung befindlichen Bauungsplan Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“ werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage mit ca. 25 Einfamilienhausgrundstücken und den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet wird. Die geplanten Bauflächen im unmittelbaren Anschluss an das Altenhilfezentrum werden als verdichteter Wohnungsbau (24 WE) entwickelt, um einen städtebaulich vernünftigen Anschluss an die dort vorhandene und geplante zweigeschossige Bauweise herstellen zu können.

Die mit der Planung verbundenen naturschutzrechtlichen Belange werden im laufenden Planverfahren mit den dafür zuständigen Fachbehörden erörtert.

Mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird die Gemeinde Pinnow die städtebauliche Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen und grünordnerischen Regelungen des in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes sichern.

Hierzu werden im konkreten Bebauungsplanverfahren entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein Umweltbericht angefertigt. Die hier erarbeiteten Erkenntnisse fließen auch in die Änderung des Flächennutzungsplanes mit ein.

Um die gewünschte gemeindliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, ist der Planbereich als **Allgemeines Wohngebiet** gem. §5(2) Nr. 1 BauGB i. V. m. §1(2) Nr. 3 und §4 BauNVO ausgewiesen.

## 6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung

Die Gestaltung und Entwicklung der Landschaft des Gemeindegebietes hat unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten und der zukünftigen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Planbereiches zu erfolgen. Der „Gutachterliche Landschaftsrahmenplan“ der Region Mecklenburgische Seenplatte des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg Vorpommern weist für die betreffende Gemeinde bestehende Schutzgebiete bzw. Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt aus. Dem ist im Rahmen der zukünftigen Landschaftsplanungen weiter Rechnung zu tragen.

Es ist bei den zukünftig geplanten Sanierungs- bzw. Erweiterungsbauvorhaben in der Gemeinde darauf zu achten, dass die künftigen Planungen den Eigenheiten der Orte und dessen gewollter landschaftlicher Entwicklung entsprechen und die Bebauungen sich dem Landschaftsumfeld anpassen. Die künftigen Bebauungen auf den Baugrundstücken sind ihrem Zweck entsprechend sowie in der Gestaltung angemessen zu planen.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel besteht in der Erhaltung der Verknüpfung der Freiräume mit den bestehenden Siedlungsteilen und den attraktiven Landschaftsräumen.

### **6.3 Umweltbericht:**

Nach § 2 BauGB ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes (§1(6)Nr. 7 BauGB) durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Inhalte des Umweltberichtes sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB festgelegt.

Der für das Änderungsgebiet vorzulegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“.

### **Aussagen zum Artenschutz:**

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand einer Potenzialabschätzung geprüft.

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten vor Fällung der jungen Bäume eine Besatzkontrolle durch Fachpersonal durchzuführen. Eine Fällung außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG kann ohne vorherige Kontrolle durchgeführt werden. Eine Bauzeitenbeschränkung wird aufgrund des geringen Eingriffs nicht notwendig.

Für die Ackerfläche wird das potenzielle Vorkommen der Feldlerche prognostiziert. Um Beeinträchtigungen der Bodenbrüter zu vermeiden, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb des Brutzeitraumes vom 01. April bis 31. Juli durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode (01. April - 31. Juli) zu vermeiden.

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahmen vermieden werden.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten sind nach Realisierung der unter genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Weitere geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt ist von einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen.

### **6.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes:**

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen gem. § 5 BauGB darzustellen.

### **7.0 Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)**

#### **Allgemeines Wohngebiet - (WA)**

(§ 5 (2) Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 (2) Nr. 3 und § 4 BauNVO)

Planungsziel der Gemeinde ist es, die Wohnfunktion in Pinnow zu sichern. Mit der Sicherung der vorhandenen Flächen soll eine zukünftige Zersiedlung der Landschaft im Gemeindegebiet vermieden und die Erschließung (Ver- und Entsorgung) rationell gelöst werden.

Das Plangebiet der 1. Änderung hat eine Größe von ca. 3,6 ha und steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das Allgemeine Wohngebiet werden auf eine Erweiterung des bisherigen baulichen Bestandes abgestellt, welche dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer überschaubaren Erschließung folgt.

Bestehende Wegebeziehungen in der Gemeinde werden für die Erschließung des Änderungsbereiches mit herangezogen und weiter ausgebaut. Damit verbessert sich grundsätzlich die verkehrliche Situation im Planbereich. Die konkrete Verkehrsführung wird der verbindliche Bauleitplan ausweisen.

Somit werden durch Verkehrswege keine nennenswert ländlichen und bisher unberührten Räume zerschnitten. Der Landschaftsraum wird durch die Kleinteiligkeit der Bauflächen ausgleichbar verändert und der Siedlungsraum von Pinnow in diesem Bereich durch eine Akzentuierung des Dorfrandes zur übrigen Landschaft behutsam abgegrenzt.

Hierzu haben zum gegebenen Zeitpunkt die konkreten städtebaulichen- und landschaftsplanerischen Entwürfe Aussagen zu treffen.

## **8. Infrastruktur**

### **8.1 Technische Infrastruktur – Flächen für Ver- und Entsorgung**

(§5(2) Nr.4 BauGB)

Hierzu zählen alle Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Öl, Gas und Wärme dienen. Ver- und Entsorgungsanlagen werden als Flächen oder Symbole dargestellt.

#### **Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung**

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt für die Gemeinde Pinnow über den Wasser- und Abwasserzweckverband Schweriner Umland. Die Entwicklung ist in einer Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungskonzeption geregelt. Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Veränderungen an den bisherigen Regelungen vorgenommen.

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III von Pinnow.

Zur Sicherung der notwendigen Brandschutzmaßnahmen ist bereits bei der Planung von Vorhaben, der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung für das jeweilige Gebiet zu erbringen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Errichtungen einer Löschwasserzisterne zur Sicherstellung des Brandschutzes vorgesehen.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Pinnow ist Mitglied im Zweckverband „Schweriner Umland“.

Aufgrund der vorhandenen abwasserseitigen Erschließung des Umfeldes und des Plangebiets lassen sich die Grundstücke problemlos an das Abwassernetz anbinden. Die konkrete technische Lösung der abwasserseitigen Entwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und mit dem Zweckverband abgestimmt.

Grundlage für die geplanten Bebauungen ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Der Abwasserbeseitigungspflichtige hat gem. § 40(1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine den Anforderungen des § 7 a WHG und der dazu erlassenen Vorschriften entsprechende Abwasserbehandlung sicherzustellen.

#### **Regenwasser:**

Eine geregelte Regenwasserentsorgung ist in den Änderungsbereichen nicht vorhanden.

Innerhalb von Trinkwasserschutzzonen ist die Festsetzung und Regelung einer Versickerung von Regenwasser nicht zulässig. Dass anfallende Regenwasser der Dach und Wegeflächen auf den jeweiligen eigenen Grundstücken ist dezentral direkt zu versickern. Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Gem. § 80 Abs. 1 LWaG haben die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten von Bodenflächen und Grundstücken gegen die Boden abtragende Wirkung des Wassers geeignete Maßnahmen durchzuführen.

Nach § 80 Abs. 3 LWaG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden.

### **Gasversorgung**

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die HanseWERK AG mit Erdgas versorgt. Es befinden sich in den Erschließungswegen der bestehenden Wohnbebauungen des Umfeldes Gasniederdruckleitungen. Somit ist die Möglichkeit gegeben, die neuen Baugrundstücke mit Erdgas zu versorgen. Entsprechende Abstimmungen sind zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Versorgungsträger zu führen.

### **Elektroenergie**

Für die Versorgung mit Elektroenergie wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Stromnetz des Umfeldes ausreichend dimensioniert ist, um den kleinen städtebaulichen Entwicklungsbereich mit versorgen zu können. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG, aufzunehmen. Es wird erwartet, dass der Planbereich komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann.

Die Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt bzw. überbaut oder sich in unzulässiger Weise genähert werden. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist der Versorgungsträger vorher zu konsultieren. Durch Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

Konkrete Aussagen für zukünftige Versorgungskonzepte sind erst in den weiterführenden Bauleitplanungen durch das Versorgungsunternehmen möglich.

Für die Erweiterung der Netze sind ggf. weitere Standorte für Trafo-Stationen und Leitungstrassen außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten (gem. DIN 1998).

Konkrete Maßnahmen sind mit dem zuständigen Netzbezirk zu klären.

Bei Bedarfserweiterungen ist der Versorgungsträger rechtzeitig zur Einleitung der notwendigen Maßnahmen zu informieren. Die allgemeinen Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ludwigslust- Parchim. Die Entsorgung von Hausmüll und Sperrmüll ist entsprechend Abfallgesetz vollständig zu gewährleisten.

Bei der weiterführenden Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die anfallenden Abfälle geordnet und vollständig entsorgt werden. Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist wieder zu verwerten. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder weitere Müllablagerungen auf, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust- Parchim zu informieren. Es ist bei allen Vorhaben im Gemeindegebiet grundsätzlich darauf zu achten, dass gemäß der Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom 27.09.1994 (BGBL. I S. 2705), durch das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz MV vom 15.01.1997 sowie der zur Zeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust- Parchim, Abfälle möglichst zu vermeiden, vermindern bzw. zu verwerten sind. Der anfallende Abfall ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **Sonstige/Regenerative Energien**

Die Errichtung von Windkraftanlagen soll lt. Regionalem Raumordnungsprogramm in den Eignungsräumen für Windkraftanlagen erfolgen. Für die Gemeinde Pinnow sind keine Eignungsräume dargestellt. Private Initiativen zur Schaffung einer Versorgung mit alternativen Energieformen (z.B. Solartechnik) sollte nach Möglichkeit bei Verträglichkeit mit der Umgebung und in gegenseitiger Abstimmung zwischen Bauherrn, Gemeinde und Ämtern unterstützt werden.

### **Post- und Fernmeldewesen**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gemeindegebietes ist bei Erweiterung von Bebauungen die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Der Postdienst wird u. a. durch die Deutsche Bundespost in der Gemeinde Pinnow sichergestellt. Die Fernmeldeversorgung in der Gemeinde erfolgt u. a. über das Ortsnetz der Deutschen Telekom AG.

In der weiterführenden Bauleitplanung sind durch die Erschließungsplanung geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung und Wartung von Fernmeldeanlagen vorzusehen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Bereich von Telekommunikationsanlagen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt mitzuteilen.

## **8.2 Verkehrliche Infrastruktur - Flächen für überörtlichen-/örtlichen Verkehr**

(§5(2) Nr. 3 BauGB)

### **Straßenverkehr:**

Die Gemeinde Pinnow liegt in der Nähe des Südostufers des Schweriner Sees, östlich der Autobahntrasse A 241 und größtenteils nördlich der Bundesstraße B 321 zwischen den Städten Schwerin und Crivitz. Durch das Gebiet der Gemeinde Pinnow verläuft eine Kreisstraße (K 5), die westlich des Ortes Godern an die Landesstraße L 101 (verbindet östlich des Schweriner Sees die B 104 und B 321) anschließt. Über den südwestlich der Gemeinde verlaufenden Autobahnanschluss der A 241 ist der Anschluss an die A 24 Hamburg - Berlin und an die A 20 gewährleistet. Die benachbarten Orte von Godern, wie Pinnow (2 km), Gneven (2,5 km), Leezen (6,5 km) und Raben Steinfeld (4 km) sind mit dem Auto oder per Rad zu erreichen. Die nächstliegenden Städte Crivitz (14,5 km), Brühl (26 km), Schwerin (15 km) und Parchim (34,5 km) sind über die vorhandenen Straßen zu erreichen. Die Straßen und Wege innerhalb der Gemeinde sind für die bestehenden Nutzungen ausreichend vorhanden. Bei der Durchsetzung der geplanten Erweiterung der Bauflächen in der Gemeinde werden einige Erschließungs- und Verbindungswege ausgebaut. Dies wird im Zuge der jeweiligen Planungen in der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung beziehungsweise bei der entsprechenden Erschließungsplanung abgestimmt.

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass nach § 31 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg Vorpommern (StrWG MV) an den Landes- und auch den Kreisstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrt, bauliche Anlagen in einer Entfernung von 20 m bis zum Fahrbahnrand nicht zu errichten sind.

Der Änderungsbereich in Pinnow ist durch die Straße Mitteltrift erschlossen.

### **Öffentlicher Nahverkehr:**

Der Ort Pinnow ist in das Linienbusnetz der SGS Bus & Reisen GmbH eingebunden. Pinnow wird regelmäßig von Bussen angefahren und dadurch mit den umliegenden Orten verbunden.

### **Flächen für Luftverkehr/Häfen:**

An den See- und Luftverkehr hat die Gemeinde Pinnow keine direkte Anbindung. Die nächstliegenden Seehäfen befinden sich in Hamburg, Wismar und Rostock. Als nächstgelegene Fernflughäfen sind die Flugplätze in Hamburg, Laage, Parchim oder Berlin zu nutzen. Etwa 1,5 km nordöstlich des Ortes Pinnow befindet sich der Flugplatz von Pinnow. Dieser Flugplatz ist als Sonderlandeplatz für den Betrieb mit Flugzeugen bis zu 5,7 t, Hubschraubern, Motorseglern, Segelflugzeugen, Hängegleitern/ Gleitseglern, Ballonen, Luftschiffen und Personenfallschirmen zugelassen. Der konkrete Änderungsbereich des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Pinnow befinden sich im Umkreis von R 1,5 km des Flugplatzes Pinnow.

Damit unterliegt dieser Bereich dem beschränkten Bautenschutzbereich entsprechend dem § 17 des Luftverkehrsgesetzes. In diesem Bereich bedürfen Bauanträge gem. § 17 Luftverkehrsgesetz der Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV. Im Beteiligungsverfahren zur jeweiligen Baugenehmigung wird durch die Luftfahrtbehörde die Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation (Deutsche Flugsicherung GmbH) angefordert. Auf dieser Basis wird gemäß § 31 Abs. 3 LuftVG die luftfahrtbehördliche Entscheidung zum Vorhaben getroffen. Die betroffenen Geländehöhen der Bauflächen der Gemeinde befinden sich bei etwa 43 m über Null.

### **Bahnverkehr:**

Das Gebiet der Gemeinde Pinnow liegt zwischen den Bahnknoten Blankenberg, Schwerin und Parchim. Die Bahnstrecke Schwerin - Parchim verläuft ca. 7 km südlich der Gemeinde. Von den Bahnhöfen dieser Strecke können Hauptstrecken der Deutschen Bahn AG erreicht werden. Von den Einwohnern der Gemeinde wird vorwiegend der Hauptbahnhof Schwerin für Bahnreisen genutzt.

## **8.3 Soziale Infrastruktur**

### **Kindereinrichtungen:**

In der Gemeinde Pinnow sind im Ort Pinnow Kindertagesstätten, Kinderkrippen- bzw. Kindergarteneinrichtung vorhanden. Die durchschnittlichen Entfernungen zu diesen Betreuungseinrichtungen liegen im Mittel bei unter 2 km und sind auch mit den Einrichtungen des ÖPNV gut erreichbar.

### **Schulen:**

Für die Schulausbildung sind die Schulen des Amtsbereichs des Amtes Crivitz bzw. ~~Einrichtungen der Stadt Crivitz (Gymnasium) zu nutzen.~~ Ein den Schulöffnungszeiten angepasster Busverkehr gewährleistet die sichere Beförderung der Schüler von und zur Schule. Die in der Nähe befindlichen Bushaltestelle durch vorhandene Wege gut erreichbar und sichert einen gefahrlosen Schulweg.

### **Gemeinbedarf / Versorgung:**

Zur Versorgung der Bewohner des neu geplanten Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes steht u. a. die Einkaufsmöglichkeit im Ort Pinnow zur Verfügung. In Ergänzung hierzu stehen Verkaufseinrichtungen in Leezen oder in den Städten Crivitz bzw. Schwerin zur Verfügung.



## **9. Grünflächen**

(§5(2) Nr.5 BauGB)

Aufgrund der dörflichen Struktur und der großzügigen Naturraumausstattung des Gemeindegebietes und der daraus resultierenden Benutzergewohnheiten ist der Anteil an öffentlichen Grünflächen eher gering.

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine öffentlichen Grünflächen baulich berührt. Ausführungen zu den durch die Gemeinde bereits realisierten Pflanzungen sind im Ursprungsplan dokumentiert.

### **Grünflächen/Ausgleichsflächen für Landschaftseingriffe**

Der notwendige Flächenausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die neu zu bebauenden Flächen hat vorrangig auf den jeweils zu beplanenden Bauflächen oder im Plangebiet zu erfolgen. Für den Grünausgleich, der auf den jeweiligen Bauflächen nicht zu schaffen ist, sind Ausgleichsflächen vorzusehen, die bei Bedarf fachgerecht zu überplanen sind. Diese Ausgleichsflächen ergänzen bereits vorhandene Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte und sind als Puffer zwischen Bauflächen und zu schützenden Flächen, als Abschluss des bebauten Ortes zur offenen Landschaft oder als Neu- und Ergänzungspflanzung der Gehölzgruppen und Allen in der Gemeinde, vorzusehen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb von Plangebietes im verbindlichen Bebauungsplan festgesetzt.

## **10. Wasserflächen, Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**

(§5(2) Nr.7 BauGB)

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wasserflächen nur indirekt berührt. Der Änderungsbereich liegt in der Nähe eines Kieselsee.

## **11. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen**

(§5(2) Nr.8 BauGB)

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen berührt.

## **12. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen**

(§5(2) Nr.9a BauGB)

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen für die Landwirtschaft berührt.

## **13. Waldflächen**

(§5(2) Nr.9b BauGB)

Waldflächen werden durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

## **14. Landschaft und Umweltschutz**

(§5(2) Nr.10 und (4) BauGB)

### **Landschaftsräume**

Die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Pinnow ist eng an Fragen der Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als umgebender Freiraum geknüpft. Die vorhandenen Landschaftselemente sind daher besonders zu berücksichtigen und nach Möglichkeit weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsflächennutzungsplanes bestand noch nicht die Pflicht zur Erarbeitung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Pinnow.

Zwischenzeitlich verfügt die Gemeinde Pinnow nur für den Teil Godern über einen Landschaftsplan, der seit Dezember 2006 der Gemeinde als Planungsgrundlage zur Verfügung steht.

Für die vorliegende Planung wurde die Verträglichkeit im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Pinnow nachgewiesen.

### **Altlastenverdächtige Flächen gem. Altlastenkataster**

Altlastenstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen des Altlastenkatasters des Landkreises sind für den Änderungsbereich der Gemeinde nicht bekannt.

### **Immissionen**

Zum Schutz vor Immissionen ist gegenseitige Rücksichtnahme auf die verschiedenen benachbarten Flächen zu nehmen. Es ist darauf zu achten, dass die Richtwerte für die erzeugten Emissionen und auch für die auf die Umgebung einwirkenden Immissionen eingehalten werden. Bei künftigen Baumaßnahmen und der weiterführenden Bauleitplanung sind die Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 zu beachten. Diese Richtwerte sind bereits bei den Planungen zu berücksichtigen.

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass der Schutz der bestehenden Nutzungsarten der Flächen bei der Planung künftiger Vorhaben einzuhalten und gegenseitig nicht unzulässig zu beeinträchtigen ist. Als relevante Immissionsquelle, die auf die Änderungsfläche in Pinnow einwirkt, ist das in relativer Nähe befindliche Kieswerk nennen.

Der Änderungsbereich befindet sich in ca. 1.500 m Entfernung zum Sonderlandeplatz Pinnow. In diesem Zusammenhang wird auf den genehmigten Flugbetrieb des Flugplatzes hingewiesen.

---

Im Zuge der konkreten Bauleitplanung wurde durch die Gemeinde Pinnow eine Schallimmissionsprognose (SIP) in Auftrag gegeben. Die Prognose liegt seit dem 22.08.2017 mit folgendem Ergebnis vor:

### **Zusammenfassung:**

„Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs (Mitteldrift, Zum Petersberg), des Kieswerkes und des Sonderlandeplatzes Pinnow ein. In der vorliegenden Untersuchung werden die Geräuscharten Verkehr, Gewerbe und Fluglärm nach den jeweils geltenden Vorschriften getrennt in einzelnen Kapiteln untersucht.

Die Berechnungen für den Straßenverkehr zeigen, dass die Beurteilungspegel am Tage zwischen 46 und 57 dB(A) und in der Nacht zwischen 34 und 46 dB(A) liegen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (Tag / Nacht 55 /45 dB(A)) werden für den

Überwiegenden Bereich des Plangebietes eingehalten. An der westlichen Baugrenze werden sie um bis zu 2 dB überschritten.

Die Beurteilungspegel für Gewerbe liegen im Plangebiet am Tage zwischen 49 und 52 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete für den Tagzeitraum von 55 dB(A) wird im Plangebiet um 4 bis 6 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum erfolgt kein Betrieb im Kieswerk, so dass keine Geräuschimmissionen verursacht werden.

Die Berechnungen für den Sonderlandeplatz Pinnow zeigen, dass die Geräuschimmissionen im Plangebiet zwischen 50 und 55 dB(A) liegen. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung gegen den Verkehrslärm werden die Lärmpegelbereiche (LPB) für das Untersuchungsgebiet ermittelt. Die Baufelder des Bebauungsplanes Nr. 20 befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III. Es werden Vorschläge für Festsetzungen für den LPB III unterbreitet. Für den Lärmpegelbereich II werden die Anforderungen an den passiven Schallschutz bereits durch Fenster, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, eingehalten.

Die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen zum Lärmschutz wurden in den Bebauungsplan Nr. 20 übernommen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wurden die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet.

## 15. Denkmalschutz

(§5(4) BauGB)

### Naturdenkmale:

Es sind keine Naturdenkmale im Änderungsbereich vorhanden.

### Bodendenkmale:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs.5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998, S.12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Mit der Stellungnahme vom 13. August 2008 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im Planbereich eine Bodendenkmalverdachtsfläche angezeigt.

### Der Bebauungsplan Nr. 20 grenzt unmittelbar an das Plangebiet des Altenhilfezentrums an.

Die angezeigte Verdachtsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 kennzeichnete Bereiche, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Auch diese Flächen sind als öffentlicher Belang in die Prüfung der Umweltauswirkungen einzubeziehen.

Hierzu lagen folgende Informationen vor:

„Bei Leitungslegungen 1987 wurden drei bronzezeitliche Urnengräber, durch einen Kabelgraben angeschnitten. Später wurden weitere Urnen ausgegraben, so dass bislang insgesamt 16 Urnen bekannt sind. Die Gesamtausdehnung des Gräberfeldes ist aufgrund der bislang nur punktuellen Beobachtungen noch nicht vollständig bekannt. Im weiteren Umfeld befindet sich ein zweiter Bestattungsplatz; hier wurde bereits in den 50er Jahren ein Urnengrab dokumentiert. Auch die Ausdehnung dieses Gräberfeldes ist noch unbekannt. Südlich des Petersberges wurden Reste einer bronzezeitlichen Siedlung entdeckt, deren Ausdehnung ebenfalls noch nicht bekannt ist.

Aufgrund der generell häufigen Lage von Urnengräberfeldern an Südhängen von Geländekuppen, wie im B-Plan Nr. 14 vorhanden und ausgehend von der bekannten Lage mehrerer Fundplätze der Bronzezeit, besteht der begründete Verdacht, dass auch in dem Gebiet des B-Plan Nr. 20 weitere Urnengräber oder auch die zugehörigen Siedlungsbefunde erhalten sind.

Bei der Verdachtsfläche handelt es sich grundsätzlich um ein Bodendenkmal, welches nach fachgerechter Bergung oder Dokumentation beseitigt oder verändert werden kann.

**Aufgrund von im November 2016/Februar 2017 vorab geführten Gesprächen mit dem Amt für Bodendenkmalpflege ist auch im Bereich des B-Planes Nr. 20 mit Bodendenkmalen zu rechnen. Aus diesem Grund werden vorbereitende Untersuchungen bereits im Sommer 2017 auf der Plangebietsfläche durchgeführt.**

Seit August 2017 liegen die ersten Ergebnisse der geomagnetischen Untersuchungen vor. Diese liefern Hinweise auf Strukturen im Untergrund, die von archäologischer Relevanz sein können. Weitere Untersuchungen sind notwendig und werden im Laufe des Jahres vor Erschließungsbeginn in Abstimmung mit der Gemeinde Pinnow durchgeführt.

#### **Bau- und Kunstdenkmale:**

Es sind keine Baudenkmale im Änderungsbereich vorhanden.

## **16. Flächenbilanz**

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird, anstatt einer ehemals geplanten landwirtschaftlichen Fläche und einer kleinen Wohnbaufläche ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die neu festgesetzten Bauflächen des Wohngebietes wird eine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Die Flächenbilanz korrigiert sich wie folgt:

<b>FLÄCHENBEZEICHNUNG</b>	<b>BESTAND</b> ha	<b>PLANUNG</b> ha	<b>DIFFERENZ</b> ha
LANDWIRTSCHAFT	491,12	488,63	- 2,49
WOHNBAUFLÄCHEN	62,07	64,56	+ 2,49
			± 0,00

## 17. Ablauf des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow hat auf ihrer Sitzung am **28.02.2017** die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Planbereich von Pinnow beschlossen. Dieser Beschluss wurde auf der Grundlage des § 1(3) und § 2 (1)1 BauGB gefasst.

Der Beschluss wurde am **31.03.2017** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr. 03/17 bekannt gemacht. Die Planungsanzeige wurde ausgefertigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt.

Die landesplanerischen Hinweise liegen seit dem **19.04.2017** vor. Es stehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Belange der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes entgegen. Die Zustimmung erfolgte unter Auflagen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde am **07.06.2017** durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr. 5 am **26.05.2017**.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der **25. KW 2017**.

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange und aus den erstellten Fachgutachten in die Begründung zum Teilflächennutzungsplan eingearbeitet.

Am **26.09.2017** wurde die Entwurfsplanung der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Pinnow vorgestellt. Die Gemeinde gab auf dieser Sitzung ihre Empfehlung zur Offenlage des Entwurfes der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB, dem Umweltbericht und den umweltrelevanten Informationen zur Offenlage erfolgt ab der 43.KW.

Die 1. öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **07.11.2017** bis zum **08.12.2017** statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr.10 am 27.10.2017.

Zur Vermeidung eines Verfahrensfehlers wurde die Planung erneut öffentlich ausgelegt. Die 2. öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **11.12.2017** bis zum **19.01.2018** statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr.11 am 24.11.2017.

Im Rahmen der Offenlagen wurden keine Anregungen oder Bedenken von Bürgern geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger der Gemeinde Pinnow im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **30.01.2018** die Abwägung zu den Stellungnahmen der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **30.01.2018** wurde der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Pinnow, den *13.2.18*

*[Handwritten Signature]*  
Zapf  
Der Bürgermeister



## 18. Quellen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg  
Regionaler Planungsverband

Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte,  
LAUN, Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern

Geologische Karten von Mecklenburg-Vorpommern,  
Übersichtskarte: Böden, Oberfläche, Geol. Sehenswürdigkeiten

Informationen aus der Gemeinde Pinnow

Angaben des Amtes Crivitz

Ortsbesichtigungen im Jahr 2017

Rechtskräftige Planfassung des F-Planes von 2006,  
erstellt von:

Architekten & Stadtplaner Stutz & Winter  
Mecklenburgstraße 13  
19053 Schwerin

Tel. 0385/ 7610665

Fax: 0385/ 7610735

E- Mail: office@assw.de

Topografische Karten des Landesvermessungsamtes  
Mecklenburg-Vorpommern als Plangrundlage im M 1:10.000

Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 20  
„Wohngebiet am Kiessee“ der Gemeinde Pinnow“  
vom 22.08.2017

**Anlage: Umweltbericht**