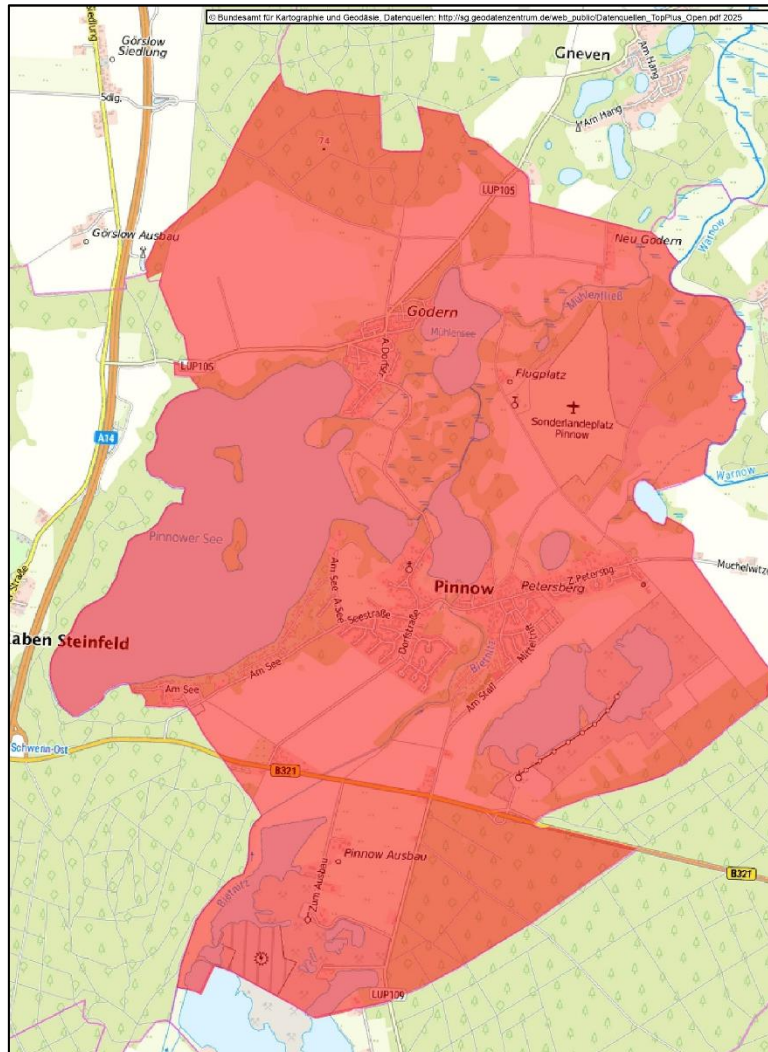


GEMEINDE PINNOW



AMT CRIVITZ LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Begründung zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich Pinnow

ENTWURF

JANUAR 2026

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.2 Funktion des Flächennutzungsplans	3
1.3 Planverfahren.....	3
1.4 Kartengrundlage.....	4
2. Angaben zum Plangebiet.....	5
2.1 Territoriale Einordnung	5
2.2 Geltungsbereich	5
2.3 Bestandssituation	6
3. Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1 Rechtsgrundlagen	7
3.2 Raumordnungsgesetz	8
3.3 Raumordnung und Landesplanung	8
3.4 Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin	11
3.5 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan inkl. Änderungen.....	13
4. Planinhalt / Änderungen.....	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.4 Verkehrserschließung	17
4.5 Ver- und Entsorgung	17
5. Auswirkungen der Planung.....	18
6. Flächenbilanz	20
7. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange	20

Gesonderter Teil: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich Pinnow der Gemeinde Pinnow bilden die sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 23. Planungsziel des B-Plans Nr. 22 ist die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes *Am Kieselsee*. Der B-Plan Nr. 23 hat die Ausweisung einer Fläche für Sport und Spielanlagen zum Gegenstand. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Pinnow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem die aktuell geplanten Neuentwicklungen noch nicht berücksichtigt sind. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist der Teilflächennutzungsplan für den Bereich Pinnow entsprechend zu ändern. Die Gemeindevertretung von Pinnow hat daher am 29.10.2024 die Einleitung des Planverfahrens zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans für den Bereich Pinnow beschlossen.

Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans beschränkt sich auf zwei Bereiche des Ortsteils Pinnow. Der Änderungsbereich 1 (B-Plan Nr. 22) soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich 2 soll entsprechend dem B-Plan Nr. 23 als Fläche für Sport und Spielanlagen dargestellt werden.

1.2 Funktion des Flächennutzungsplans

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange (auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen) gewährleisten. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern oder zu sichern. Der Flächennutzungsplan löst jedoch i. d. R. keine unmittelbaren bodenrechtlichen Rechtswirkungen gegenüber Dritten aus. Weiterhin ist die Aufstellung von Bebauungsplänen an das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gekoppelt. Das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption zur Bodennutzung im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist. Für öffentliche Planungsträger besteht gemäß § 7 BauGB ein Anpassungsgebot soweit sie im Planverfahren beteiligt worden sind und dem Plan nicht widersprochen haben.

Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans (im Folgenden 3. Änderung des TFNP) erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 23. Dementsprechend wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan nur für die Bereiche der genannten Bebauungspläne geändert. Für die übrigen Teile des Gemeindegebietes bleiben die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bzw. die der jeweiligen Teilflächennutzungspläne für die Bereiche Pinnow und Godern einschließlich deren vorherigen Änderungen bestehen.

1.3 Planverfahren

§ 1 Abs. 8 BauGB regelt, dass für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans die gleichen Anforderungen gelten wie für seine Aufstellung.

Die 3. Änderung des TFNP wird in einem selbstständigen formellen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist bei der Aufstellung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen

Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte erfolgt gemäß den Vorgaben des BauGB. Im Folgenden wird der grundlegende Verfahrensablauf dargestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch Veröffentlichung des Vorentwurfs im Internet sowie zusätzlich durch öffentliche Auslegung im Amt Crivitz durchgeführt. Während des Auslegungs- bzw. Veröffentlichungszeitraumes besteht die Möglichkeit zur Erörterung und Äußerung. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden in der Phase der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und aufgefordert sich zu ihren Belangen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft. Dabei sind öffentliche und private Belange gegeneinander sowie untereinander gerecht abzuwägen. Auf Basis der Abwägungsentscheidung erfolgt die Weiterbearbeitung des Vorentwurfes zum Entwurf.

Die Veröffentlichung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dient der Öffentlichkeit zur Prüfung, ob die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahmen berücksichtigt wurden. Wiederum besteht die Gelegenheit Anregungen zu äußern. Im förmlichen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen TöB mit allen verfügbaren Informationen eingeholt, die für die Planung erforderlich sind.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und abschließend abgewogen. Auf Basis der Abwägungsentscheidung wird die genehmigungsfähige Planfassung erstellt. Die Gemeinde beschließt über die Abwägungsentscheidung und fasst den Feststellungsbeschluss.

Die 3. Änderung des TFNP bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Ludwigslust-Parchim). Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Mit Bekanntmachung wird die 3. Änderung des TFNP wirksam.

Die folgenden Verfahrensvermerke werden entsprechend dem Verfahrensstand fortgeschrieben.

Die Gemeindevertretung Pinnow hat am 29.10.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans für den Bereich Pinnow mit 2 Änderungsbereichen gefasst.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Planausschnitt der Planzeichnung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pinnow in Verbindung mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Pinnow für den Bereich Pinnow im Maßstab 1:10.000. Die Planzeichnungen lagen im PDF-Format vor und wurden digital weiterbearbeitet. In der Planzeichnung zur 3. Änderung werden die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Stand der 1. Änderung denen der 3. Änderung gegenübergestellt.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Pinnow befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim unmittelbar östlich der Landeshauptstadt Schwerin. Verwaltet wird die Gemeinde vom Amt Crivitz mit Sitz im gleichnamigen Unterzentrum. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 18,75 km² leben 2011 Einwohner (Stand: 31.12.2023)¹. Zu den Nachbargemeinden zählen Leezen, Gneven, Sukow, Raben Steinfeld sowie die Stadt Crivitz (alle Amt Crivitz).

Das Gemeindegebiet erstreckt sich zwischen der Bundesautobahn A14 im Westen und der Warnow im Osten. Geprägt wird die Gemeinde durch zahlreiche Seen. Den größten hiervon stellt der Pinnower See im Osten des Gemeindegebietes dar, an dem auch die beiden Ortsteile Pinnow und Godern liegen. Neben den natürlich entstandenen Seen finden sich auch Kiesseen in der Gemeinde, die durch Kiestagebau in den Gebieten Pinnow Nord und Süd entstanden sind. Der Kiesabbau prägt das Gemeindegebiet gleichfalls im wesentlichen Maße. Als bedeutendes Fließgewässer berührt die Warnow das Gemeindegebiet im Bereich des Naturschutzgebietes *Trockenhänge am Petersberg* und bildet hier die Gemeindegrenze zur Stadt Crivitz. Naturräumlich liegt Pinnow am Übergang der *Landschaftszonen Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte* sowie *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte*, die deutliche Spuren der eizeitlichen Prägung aufweisen. Während sich im Norden der Ausläufer einer Endmoräne mit Erhebungen von bis zu 75 m durch das Gemeindegebiet zieht, herrschen im südlichen Teil ausgedehnte Sanderflächen mit weniger reliefiertem Gelände vor.

Die Gemeinde verfügt über eine exzellente verkehrliche Anbindung an das Fernstraßennetz. Über die Bundesstraße B 321 besteht eine direkte Anbindung an die Landeshauptstadt Schwerin sowie Crivitz (ca. 10 km östlich) und die Kreisstadt Parchim (ca. 30 km südöstlich). Die Autobahnanschlussstelle Schwerin-Ost zur Bundesautobahn A 14 befindet sich südwestlich des Pinnower Sees und damit in unmittelbarer Nachbarschaft. Das nördliche Gemeindegebiet mit dem Ortsteil Godern wird durch die Kreisstraße K105 mit Anbindung an die Landesstraße L101 (Verbindung zwischen der B104 bei Rampe und der B321) erschlossen. Im Weiteren verfügt die Gemeinde über ein gut ausgebautes Gemeindestraßennetz, über das unter anderem auch der Ortsteil Pinnow an das übergeordnete Straßennetz angebunden und mit den umliegenden Orten verbunden ist.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans ist grundlegend immer das ganze Gemeindegebiet. Bei Teilflächennutzungsplänen oder Änderungen bzw. Ergänzungen eines wirksamen F-Plans kann der Geltungsbereich auch auf bestimmte Teile des Gemeindegebietes beschränkt werden. Änderungen des F-Plans, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen, bleiben in ihrer Wirkung i. d. R. auf den Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplans beschränkt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des TFNP beschränkt sich auf zwei Änderungsbereiche im Ortsteil Pinnow.

Der erste Änderungsbereich umfasst das für die Erweiterung des Wohngebiets *Am Kiessee* bestimmte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 22 mit einer Fläche von etwa 2,45 ha. Der Änderungsbereich schließt südöstlich an die bebaute Ortslage an, deren äußere Grenze hier durch das zuvor genannte Wohngebiet und die gleichnamige Straße *Am Kiessee* markiert wird.

Der zweite Änderungsbereich umfasst das für die Entwicklung einer Sport- und Spielfläche vorgesehene Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 23. Er umfasst eine Fläche von etwa 0,43

¹ Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2023

ha. Und befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Pinnow, im Eck der Gemeindestraßen *Am Stall* und *Zietlitzer Weg*.

2.3 Bestandssituation

Änderungsbereich 1 (B-Plan Nr. 22)

Der erste Änderungsbereich befindet sich vollständig auf einer Ackerfläche. Er grenzt

- nördlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Pinnow und konkret an ein im B-Plan Nr. 20 festgesetztes allgemeines Wohngebiet (Wohngebiet Am Kiessee)
- östlich an Ackerflächen
- südlich an das Gebiet des Kiestagebaus Pinnow Nord mit dem Kiessee und uferbegleitendem Gehölzgürtel
- westlich an Ackerflächen



Abbildung: Änderungsbereich 1 und Umgebung (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2025)

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Änderungsbereich bekannt.

Trinkwasserschutzbereich

Der Änderungsbereich befindet sich gänzlich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches Pinnow.

Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Änderungsbereich ein Bodendenkmal. Das Bodendenkmal wird unter folgendem Eintrag geführt:

- *Gemarkung Petersberg Fundplatz 41*

Änderungsbereich 2 (B-Plan Nr. 23)

Der zweite Änderungsbereich befindet sich auf einer weitgehend unversiegelten Freifläche, die teils als Grün-, teils als unbewachsene Sandfläche ausgeprägt ist und bereits einzelne Sportanlagen beherbergt (Volleyball- und Streetballplatz). Er grenzt

- nördlich an eine Waldfläche, dahinter Kleingartenanlage und im Zusammenhang bebaute Ortslage einem im B-Plan Nr. 3 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Wohngebiet An der Bietnitz)
- östlich an einen Parkplatz, dahinter Sportanlage Pinnow mit Fußball-Kleinspielfeld und Tennisplätzen (B-Plan Nr. 8 A)
- südlich an die Gemeindestraße *Am Stall* mit Radweg, dahinter Ackerflächen und Splittersiedlung an der Crivitzer Chaussee
- westlich Gemeindestraße *Zietlitzer Weg*, dahinter Ackerflächen



Abbildung: Änderungsbereich 2 und Umgebung (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2025)

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Änderungsbereich bekannt.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Darstellung der Planinhalte gelten im Wesentlichen nachfolgende Rechtsgrundlagen.

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

3.2 Raumordnungsgesetz

Aufgabe der Raumordnung ist im Sinne des § 1 ROG das Bundesgebiet durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und ökologische Raumnutzungsansprüche in Einklang zu bringen. Der durch das Raumordnungsgesetz (ROG) auf Bundesebene vorgegebene gesetzliche Rahmen wird durch die Länder und Regionen weiter ausgestaltet und teilraumspezifisch konkretisiert. Hierfür sind in den Ländern Raumordnungspläne für das Landesgebiet und Regionalpläne für die Teilräume der Länder aufzustellen. In Mecklenburg-Vorpommern wird dieser Vorgabe mit dem Landesraumentwicklungsprogramm und den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen nachgekommen. Das Verhältnis der unterschiedlichen Planungsebenen (Bund – Land – Region – Kommune) wird durch das Gegenstromprinzip nach § 1 Abs. 3 ROG geprägt. Demnach sind die Belange der unteren Planungsebene bei der Erstellung des übergeordneten Planwerks zu berücksichtigen. Dafür hat sich die jeweilig untere Planungsebene an die Vorgaben der übergeordneten Planung zu halten. So sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

3.3 Raumordnung und Landesplanung

Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Seit dem 7. Juni 2024 liegt mit der Teilfortschreibung Kapitel 4.1/4.2 des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr. Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM weisen die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen gelten LEP M-V und RREP WM additiv. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten. Die Bauleitplanung der Gemeinden haben diese Ziele direkt zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

LEP M-V und RREP WM formulieren Ziele (**Z**) und Grundsätze der Raumordnung themenspezifisch als Programmsätze (PS). Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung wesentlichen aufgeführt.

Raumkategorien

Als Voraussetzung für die Entwicklung und Anwendung regionsspezifischer Planungen und Maßnahmen nimmt das LEP M-V eine Differenzierung in unterschiedliche Raumkategorien (Ländliche Räume, Ländliche Gestaltungsräume und Stadt-Umland-Räume) vor. Die Gemeinde Pinnow ist dem **Stadt-Umland-Raum Schwerin** zugeordnet und unterliegt somit gemäß PS 3.3.3 (2) (**Z**) LEP M-V einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet gemäß PS 3.3.3 (3) **(Z)** LEP M-V das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln:

- Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung
- Infrastrukturentwicklung sowie
- Freiraumentwicklung

Für den Stadt-Umland-Raum Schwerin wurde zwischen der Kernstadt und den 14 Umlandgemeinden ein Integrierter Rahmenplan bis 2030 vereinbart.

Siedlungsentwicklung

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Vor diesem Hintergrund benennen LEP M-V und RREP WM entsprechende Ziele. Nachfolgend werden die in der *Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung* vom Juni 2024 benannten Ziele aufgeführt, da diese bzgl. der Siedlungsentwicklung die aktuellen und regionsspezifischen Festlegungen darstellen.

PS 4.1 (4) RREP WM: Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden, die Siedlungstätigkeiten sind zu konzentrieren. Exponierte Landschaftsteile sind freizuhalten. Die Entstehung von Siedlungsbändern ist zu vermeiden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie deren Verfestigung und Erweiterung ist entgegenzuwirken. (Z)

PS 4.1 (5) RREP WM: Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (Z)

PS 4.2 (5) RREP WM: In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. (Z)

PS 4.2 (7) RREP WM: In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar kann vom kommunalen Entwicklungsrahmen abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes und von der jeweiligen Gemeinde durch Unterzeichnung in Kraft gesetztes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raumes. (Z)

Bewertung:

Gemäß dem seit 19.08.2021 verbindlichen „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2030“ (TK Wohnen 20230) verfügt die Gemeinde Pinnow bis 2030 über einen Entwicklungsrahmen von 60 WE (siehe auch Kapitel 3.4). Da die vorliegende Flächennutzungsplanung lediglich die beabsichtigte Art der Bodennutzung in Grundzügen (nicht parzellenscharf) darstellt, findet der Entwicklungsrahmen auf dieser Planungsebene noch keine Berücksichtigung. Die konkrete Bewertung unter Berücksichtigung der Festlegungen des TK Wohnen 2030 erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans. Da keine innerörtlichen Baulandreserven bestehen, plant die Gemeinde eine Wohnbauentwicklung in Anlehnung an die bebaute Ortslage, um ein dort bereits bestehendes Wohngebiet zu erweitern. Insofern ist die Planung mit den vorgenannten Programmsätzen vereinbar.

Tourismusentwicklung und Tourismusräume

Nach der Karte des LEP M-V befindet sich die Gemeinde Pinnow in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Als Grundsatz der Landesplanung soll hier der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (PS 4.6 (4) LEP M-V).

Bewertung:

Die Darstellung einer Wohnbaufläche im Änderungsbereich 1 dient keinen touristischen Belangen. Mit der Darstellung einer Fläche für Sport und Spielanlagen im Änderungsbereich 2 wird ein entsprechendes Angebot vorbereitet, dass neben der ansässigen Bevölkerung auch für Touristen dienen kann. Belange des Tourismus werden nach raumordnerischen Maßstäben aber nicht berührt. Insgesamt werden durch die Änderungsplanung keine touristische Infrastruktur oder hierfür im Flächennutzungsplan vorgesehene Flächen beansprucht. Eine Beeinträchtigung touristischer Belange kann daher ausgeschlossen werden.

Trinkwasser

Gemäß Karte des LEP M-V befindet sich das Gemeindegebiet in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Hier soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden (PS 7.2 (2) LEP M-V).

Bewertung:

Belange der Trinkwassersicherung sind durch die Lage beider Änderungsbereiche innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow betroffen. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche sowie einer Fläche für Sport und Spielanlagen dient die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans nicht der Vorbereitung von Nutzungen, die grundsätzlich mit dem Trinkwasserschutz unvereinbar sind. Eine detailliertere Bewertung erfolgt in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der betroffenen Trinkwasserschutzzone. Dem besonderen Gewicht der Trinkwassersicherung wird hierbei Rechnung getragen.

Sport

Gemäß PS 5.4.4 (1) und (2) LEP M-V sollen in allen Teilräumen bedarfsgerecht, vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte, Einrichtungen für Sport, Spiel und Bewegung vorgehalten und die Standorte von Sporteinrichtungen so gewählt werden, dass sie gut erreichbar sind und eine Mehrfachnutzung möglich ist.

Bewertung:

Die Darstellung einer Wohnbaufläche im Änderungsbereich 1 dient keinen sportlichen Nutzungen. Belange des Sports werden nach raumordnerischen Maßstäben daher nicht berührt. Mit der Darstellung einer Fläche für Sport und Spielanlagen im Änderungsbereich 2 wird ein gemeinnütziges und wohnortnahes Standortangebot für den Freizeit- und Breitensport geschaffen. Dies entspricht somit den vorgenannten Programmsätzen.

Rohstoffvorsorge

Im südöstlichen Gemeindegebiet werden durch das RREP WM Vorranggebiete Rohstoffsicherung festgelegt.

PS 5.6 (2) RREP WM: In den Vorranggebieten Rohstoffsicherung hat die Sicherung und Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe Vorrang vor anderen Ansprüchen der Raumnutzung. In diesen Bereichen sind einen Abbau verhindernde Nutzungen auszuschließen. **(Z)**

Bewertung:

Beide Änderungsbereiche der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans befinden sich im näheren Umfeld des Kiestagebaus Pinnow Nord, jedoch außerhalb des im RREP WM festgelegten Vorranggebietes Ks 73. Der Änderungsbereich 1 grenzt teilweise an das Vorranggebiet an. Der Vorrang der Rohstoffsicherung wirkt nur innerhalb der Grenzen des Vorranggebietes. Insofern steht der vorgenannte Programmsatz der gemeindlichen

Änderungsplanung nicht entgegen. Zur Berücksichtigung bergbaulicher Belange wird aber das Bergamt Stralsund im Planverfahren beteiligt.

3.4 Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin

Der Stadt-Umland-Raum Schwerin (SUR Schwerin) umfasst neben der Landeshauptstadt Schwerin insgesamt 14 Umlandgemeinden (Brüsewitz, Holthusen, Klein Trebbow, Klein Rogahn, Leezen, Lübesse, Lübstorf, Pingelshagen, Pinnow, Pampow, Plate, Raben Steinfeld, Seehof und Wittenförden). Der SUR ist durch zahlreiche Verflechtungen geprägt. Den Zielen und Grundsätzen des LEP M-V folgend wurde mit dem Integrierten Rahmenplan ein strategisches Planungsinstrument für den Zeitraum bis 2030 erarbeitet, welches die zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden abgestimmten Ergebnisse in den Bereichen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Infrastruktur- und Freiraumentwicklung beinhaltet.

Speziell für die Steuerung der Wohnbauentwicklung im SUR wurde das Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 beschlossen. Aus der demographischen Entwicklung und der Siedlungsentwicklung im Zeitraum 2011 bis 2019 wurden entsprechende Handlungserfordernisse abgeleitet. Für den SUR ist insgesamt eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum zu verzeichnen, wobei in einigen Umlandgemeinden (Klein Trebbow, Holthusen und Pampow) eine leicht positive natürliche Entwicklung (Anzahl der Geburten übersteigt die Anzahl der Sterbefälle) festzustellen ist. Nach einer kurzen Phase der Reurbanisierung mit Wanderungsgewinnen gegenüber dem Umlandraum (2007 – 2013) ist infolge der Wanderungsverluste seit dem Jahr 2014 wieder eine Phase der Suburbanisierung im SUR eingetreten. Die Suburbanisierung sowie die Verschiebungen in der Altersstruktur erfordern eine quantitative und qualitative Steuerung der Wohnbauentwicklung. Im Gutachten zur Evaluation der Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg von 2020 wurde zudem festgestellt, dass die Stadt Schwerin im untersuchten Zeitraum durch die Siedlungstätigkeit in den Umlandgemeinden „beeinträchtigt“ wurde. Entsprechend nachfolgender Abbildung ist der Wohnungsbestand in vielen Umlandgemeinden stärker angestiegen als die Bevölkerungszahl, was in Summe auch auf den gesamten Umlandraum zutrifft. Unter allen Stadt-Umland-Gemeinden konnten Pinnow und Klein Trebbow zwischen 2011 und 2019 den größten Bevölkerungszuwachs verzeichnen.

Tabelle 2: Gegenüberstellung der Einwohnerentwicklung und der Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 - 2019

Gemeinde	Bevölkerungsentwicklung: Veränderung 2011 zu 2019 in %	Entwicklung des Wohnungsbestandes: Veränderung 2011 zu 2019 in %
Brüsewitz	-5,5	3,0
Holthusen	6,3	6,0
Klein Trebbow	29,0	19,0
Klein Rogahn	0,0	3,0
Leezen	2,4	6,0
Lübesse	1,7	1,0
Lübstorf	-0,1	6,0
Pingelshagen	1,0	3,0
Pinnow	23,0	31,0
Pampow	4,5	7,0
Plate	-1,0	4,0
Raben Steinfeld	-1,0	2,0
Seehof	0,0	11,0
Wittenförden	-5,0	1,0
Gesamt	2,0	7,0

Quelle: eigene Erstellung und Berechnung nach Datengrundlage - Statistisches Amt M-V (Bevölkerungsstand 31.12.2011 (nach Zensus), 2019; Wohnungsbestand 2011 nach Zensus, 2019).

Abbildung: Einwohnerentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung (Quelle: Teilkonzept Wohnbauentwicklung, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 2021)

Vor dem Hintergrund der Zielaspekte

- Schaffung von Wohnraum entsprechend der demographisch bedingten Nachfrage,
- Beachtung des Zentrale-Orte-Prinzips / Begrenzung von Suburbanisierungsfolgen und
- nachhaltiger Umgang mit Flächen (Flächenhaushaltspolitik)

haben sich Kernstadt und Umlandgemeinden auf die nachfolgenden Steuerungsansätze

- Mengenorientierter Steuerungsansatz,
- Infrastrukturbonus im Rahmen der Wohnbauentwicklung,
- Wohnbauentwicklung unter Beachtung der Altersstrukturentwicklung

verständigt, und grundsätzliche Festlegungen zum gemeindlichen Entwicklungsrahmen getroffen. Demnach steht allen Umlandgemeinden bis 2030 ein Entwicklungsrahmen von 5% des Wohnungsbestandes für den Neubau zur Verfügung. Die infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden können Wohnbaukontingente in Höhe von 6% realisieren.

Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Schwerin bis 2030 (Entwurf nach WE-Berechnungsansatz 1 – vgl. Anlage 4)

Amt/ Gemeinde	WE- Bestand 2019	Entwicklungs- rahmen „Grundbedarf“ (5%)	Entwicklungs- rahmen „Infrastrukturbonus“ (6%)	anzurechnende WE-Potenziale bis 2030 ¹²	Noch nicht ausgenutzte WE-Potenziale aus TK 2018 ¹³	Entwicklungsrahmen gesamt bis 2030 in WE ¹⁴
Amt Crivitz						
Leezen	994	-	60	31	-	29
Pinnow	928	-	56	-	4	60
Plate	1.531	-	92	-	8	100
Raben Stein- feld	559	28	-	-	20	48
Amt Ludwigslust-Land						
Lübesse	315	16	-	17	-	0
Amt Lützow-Lübstorf						
Brüsewitz	1.017	-	61	9	-	52
Klein Trebbow	461	23	-	18	-	5
Lübstorf	704	-	42	3	-	39
Pingelshagen	241	12	-	4	-	8
Seehof	468	23	-	-	-	23
Amt Stralendorf						
Holthusen	394	20	-	-	-	20
Klein Rogahn	565	28	-	-	7	35
Pampow	1.505	-	90	67	-	23
Wittenförden	1.181	-	71	-	-	71
	10.863	150	472	149	39	513

Quelle: Eigene Erstellung und eigene Berechnungen, basierend auf: Angaben des Statistischen Amtes M-V (Spalte 2), Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter, Stand: 2021

Abbildung: Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden (Quelle: Teilkonzept Wohnbauentwicklung, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 2021)

Der durch den Infrastrukturbonus erhöhte Entwicklungsrahmen von 6 % bedeutet für die Gemeinde Pinnow ein Potenzial von 56 Wohneinheiten (WE). Zuzüglich der noch nicht ausgenutzten Potenziale aus dem Zeitraum 2018 bis 2020 (4 WE) summiert sich das Potenzial bis 2030 auf 60 WE. Unter Berücksichtigung der Sonderregelungen, die bezüglich der Bereitstellung von seniorengerechtem Wohnraum vereinbart wurden, ergibt sich ein abschließender Entwicklungsrahmen von 66 WE bis 2030.

- ⇒ Die Einhaltung des nach dem Teilkonzept Wohnbauentwicklung zulässigen Entwicklungsrahmens kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden, da hier keine das Nutzungsmaß regulierenden Festsetzungen getroffen werden. Hierzu ist auf die Ebene der Bebauungsplanung zu verweisen. Anhand der Zahl der Wohneinheiten (66 WE) und der Größe der mit der 3. Änderung des TFNP ausgewiesenen Wohnbaufläche (2,45 ha) kann aber eingeschätzt werden, dass diese Wohnbauflächenentwicklung mit dem zulässigen Entwicklungsrahmen korreliert. Abzüglich notwendiger Infrastrukturflächen (insbesondere Verkehrsflächen) wird sich die Nettobaufläche voraussichtlich auf 1,5 bis 1,8 ha belaufen, was einer durchschnittlichen Fläche von 220 m² bis 270 m² pro Wohneinheit einschließlich der privaten Freiflächen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie der zugehörigen Wege und Zufahrten entspricht. Die genannten Flächengrößen stellen Durchschnittswerte dar, die abhängig von der konkreten Wohnform, (z. B. Einfamilienhaus, Doppel- oder Reihenhaushaus sowie mehrgeschossiger Mietswohnungsbau) grundstücksbezogen variieren.

3.5 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan inkl. Änderungen

Die ehemals selbstständigen Gemeinde Pinnow und Godern haben für ihre vormaligen Gemeindegebiete jeweils Flächennutzungspläne aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinnow ist am 14.06.2006 rechtswirksam geworden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Godern erlangte am 02.07.2003 Rechtswirksamkeit. Am 1. Januar 2012 wurde die Gemeinde Godern in die Gemeinde Pinnow eingemeindet. Mit der erfolgten Gemeindefusion gelten beide Flächennutzungspläne als räumliche Teilflächennutzungspläne fort.

Die geplanten Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den Teilflächennutzungsplan für den Bereich Pinnow.

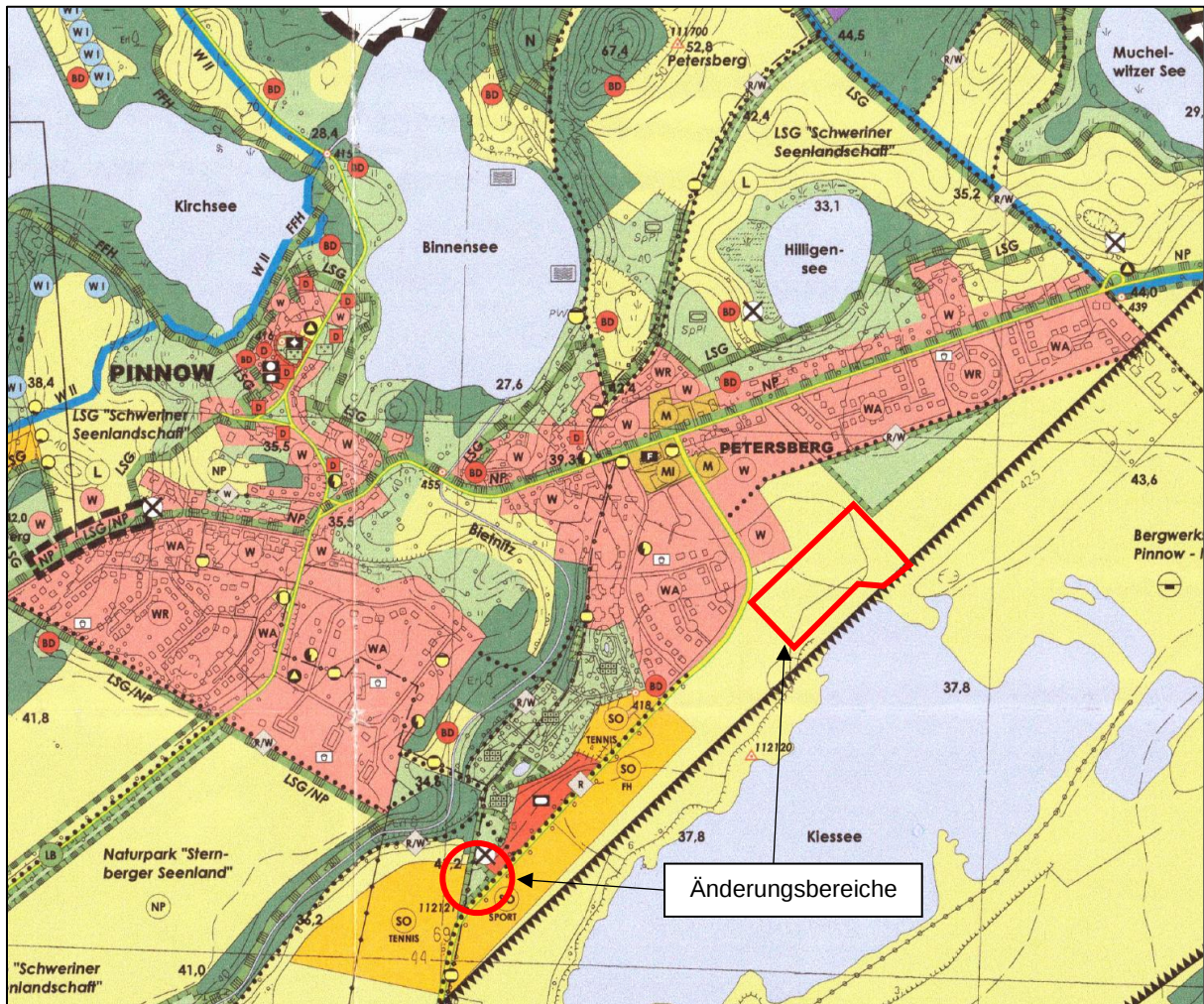


Abbildung: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 2006

Seit der erstmaligen Aufstellung wurde der ursprüngliche F-Plan zweimal geändert. Die 1. Änderung erfolgte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Wohngebiet am Klessee“. Für das betreffende Plangebiet wies der ursprüngliche F-Plan nur einen Teil als Wohnbaufläche aus, so dass die im übrigen Bereich ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft zugunsten der Darstellung einer Wohnbaufläche geändert wurde (siehe nachfolgende Abbildung).

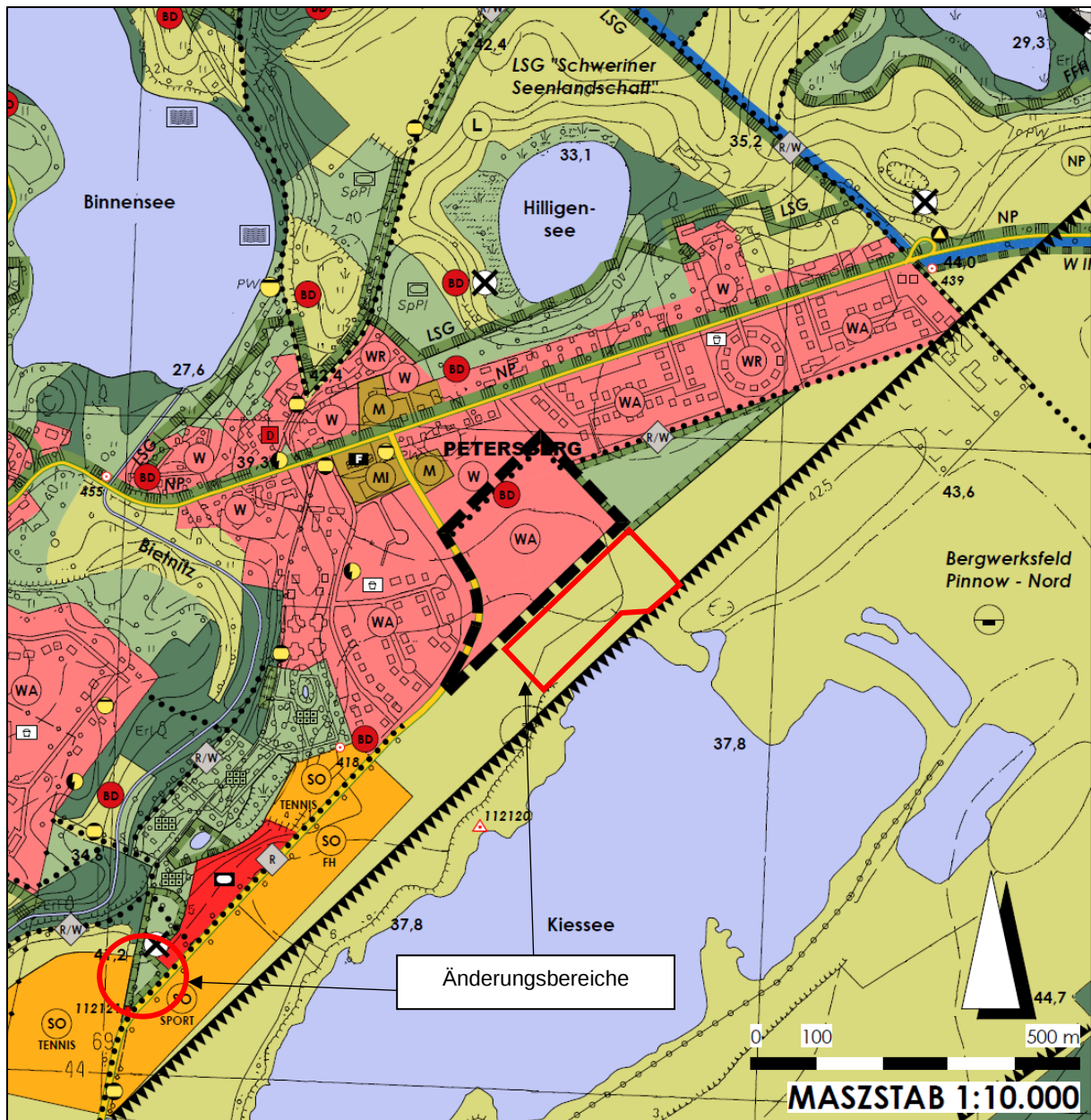


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung von 2018

Die 2. Änderung des TFNP wurde parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Photovoltaikanlage Kieswerk Pinnow Süd“ vorgenommen. Hierin wurden die Darstellungen der Wasser- und Landflächen im Bereich des Kiessandtagebaus an die aktuelle Abbausituation angepasst und für das Gebiet des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 21 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung). Der Geltungsbereich der 2. Änderung bleibt von der vorliegenden 3. Änderung jedoch unberührt.

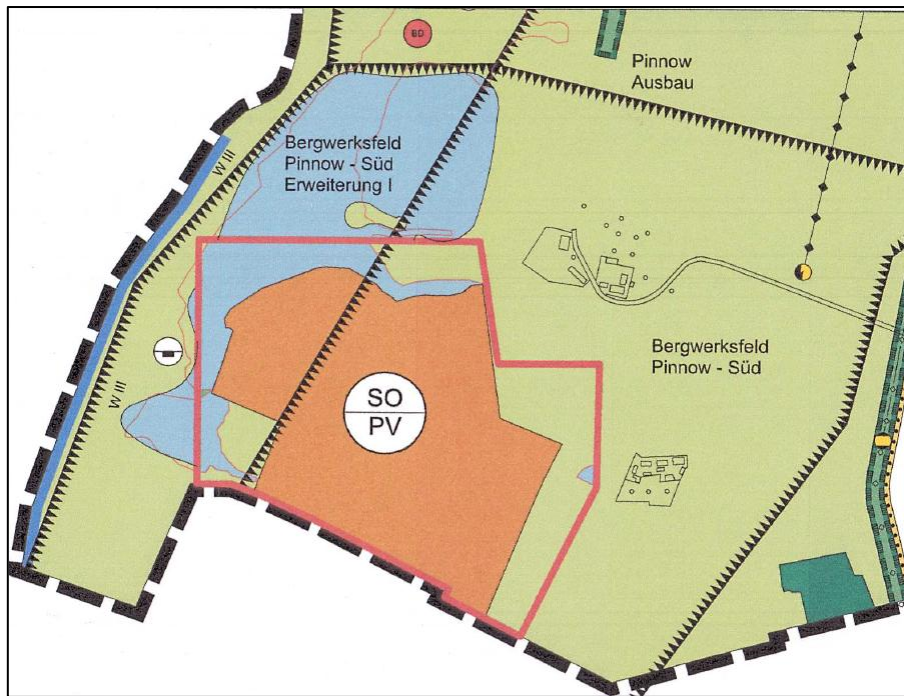


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 2. Änderung von 2023

4. Planinhalt / Änderungen

§ 5 BauGB gibt einen Überblick über mögliche Inhalte des Flächennutzungsplans. Ergänzt wird diese Regelung durch die Vorschriften der BauNVO und der Planzeichenverordnung. Weiterhin kann der Flächennutzungsplan Zuordnungen, Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen enthalten. Der Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB ist jedoch nicht abschließend, so dass die Gemeinde sowohl weitere (nicht im Katalog aufgeführte) als auch differenziertere Darstellungen treffen kann. Diese haben sich allerdings am abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB (Festsetzungen des Bebauungsplanes) zu orientieren.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Änderungsbereich 1

Auf Grundlage des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO wird für den Änderungsbereich 1 die Darstellung einer Wohnbaufläche in die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes übernommen.

Die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft des ursprünglichen Flächennutzungsplans wird damit ersetzt. Die Darstellung in der 3. Änderung des TFNP schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Erweiterung Wohngebiet Am Kiesesee“ und die entsprechende Entwicklung des Änderungsbereichs zu einem Wohngebiet. Der Bebauungsplan kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da er sich in die Planungskonzeption des vorbereitenden Bauleitplans einfügt und diese konkretisiert.

Die Wohnbauflächenerweiterung der 3. Änderung folgt auch der Grundkonzeption des ursprünglichen F-Plans, nach der die Wohnfunktion in der Gemeinde vorrangig in den Ortsteilen Pinnow und Petersberg (jetzt Ortsteil Pinnow) weiterentwickelt werden soll.

Änderungsbereich 2

Auf Grundlage des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt für den Änderungsbereich 2 die Darstellung einer Fläche für Sport und Spielanlagen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthält der Änderungsbereich die Darstellung einer Grünfläche zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“. Diese Maßnahmefläche hat die Gemeinde neben weiteren Flächen ursprünglich vorgesehen, um hier bei Bedarf die durch Neubebauungen im Gemeindegebiet zu erwartenden Eingriffe ausgleichen zu können. Entsprechende Maßnahmen wurden auf der betreffenden Fläche aber nicht umgesetzt. Im Gemeindegebiet bestehen weiterhin ausreichend geeignete Flächen, um Kompensationsmaßnahmen umsetzen zu können. Zugleich besteht aber ein dringlicher Flächenbedarf, um ein Angebot an Sport- und Spielanlagen bereitzustellen, dass sich insbesondere an den Freizeitsport und nachgefragte Trendsportarten richtet. Für die geplante Entwicklung weist die betreffende Fläche mit ihrer räumlichen Lage eine besondere städtebauliche Eignung auf. Der im TFNP für den Bereich Pinnow bereits als Standort für Sportanlagen ausgewiesene Bereich wird erweitert und die sportlichen Nutzungen so auf einen etablierten und gut erschlossenen Standort in der Gemeinde konzentriert. Trotz der städtebaulich integrierten Lage eignet sich die Fläche auch in immissionsschutzfachlicher Sicht für die geplante Nutzung, da sie eine räumliche Trennung zu umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere den Wohngebieten der Ortslage aufweist.

4.4 Verkehrserschließung

Änderungsbereich 1

Die im Änderungsbereich 1 dargestellte Wohnbaufläche liegt an der das bestehende Wohngebiet Am Kiessee nach Süden begrenzende Wohnstraße an. *Für die Wohngebietserweiterung soll eine gesonderte Zufahrt direkt von der Straße Mitteltrift hergestellt werden. Dies wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 (für das bestehende Wohngebiet „Am Kiessee“) über die Festsetzung der Planstraße D berücksichtigt. Diese wurde im Rahmen der Entwicklung des bestehenden Wohngebietes zunächst als unbefestigter Geh- und Radweg hergestellt und soll mit der Wohngebietserweiterung befestigt und für auch für den Kfz-Verkehr ausgebaut werden.* Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist entsprechend der hier festzulegenden Baustruktur die innere Erschließung der Fläche zu regeln.

Änderungsbereich 2

Die im Änderungsbereich 2 dargestellte Fläche für Sport und Spielanlagen liegt im Süden (Am Stall) sowie im Westen (Zietlitzer Weg) an Gemeindestraßen an und ist somit in verkehrlicher Hinsicht öffentlich erschlossen. Eine weitergehende verkehrliche Erschließung wird aufgrund der geringen Größe der Fläche und der Nutzungsart voraussichtlich nicht erforderlich.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und Elektroenergie einschließlich Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagsentwässerung und Löschwasserversorgung wird im Bebauungsplanverfahren sowie im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beteiligung der betreffenden Behörden und Träger öffentlicher Belange konkretisiert.

*Zuständig für die **Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung** ist der Zweckverband Schweriner Umland, der in Pinnow die entsprechenden öffentlichen Ver- und*

Entsorgungsnetze betreibt, an die insbesondere das im Änderungsbereich 1 zu entwickelnde Wohngebiet anzuschließen ist.

*Die Versorgung mit **Elektroenergie** erfolgt in Pinnow über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. Für den Anschluss hieran ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen, ob eine eigene Trafostation zur Versorgung des geplanten Wohngebietes notwendig wird. Ggf. ist dafür im Bebauungsplan ein entsprechender Standort vorzusehen.*

*In den Gebieten anfallendes **Niederschlagswasser** ist nach Möglichkeit vor Ort zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der in Pinnow vorherrschenden sandigen Böden mit Grundwasserflurabständen zwischen 2 und 5 m können, kann eingeschätzt werden, dass die betroffenen Böden grundsätzlich versickerungsfähig sind. Dies zeigen auch die Erfahrungen aus Bauvorhaben der vergangenen Jahre. Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Lage der Änderungsbereiche in der Trinkwasserschutzzone des Wasserschutzgebietes Pinnow und die entsprechende Schutzgebietsverordnung (WSGVO Pinnow) zu beachten.*

*Die Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** obliegt gemäß § 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V der Gemeinde und ist im Bebauungsplanverfahren nachzuweisen.*

5. Auswirkungen der Planung

In § 1 Abs. 5 BauGB werden die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach soll die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll weiterhin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB konkretisieren diese allgemeinen Ziele und stellen wichtige öffentliche und private Belange dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

An dieser Stelle werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen der 3. Änderung des TFNP beschrieben. Da auf Ebene der Flächennutzungsplanung lediglich die beabsichtigte (allgemeine) Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen dargestellt wird, werden die voraussichtlichen Auswirkungen dem Planmaßstab entsprechend prognostiziert. Die konkret zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden auf Ebene der jeweiligen Bebauungspläne beschrieben und bewertet.

Mit der 3. Änderung des TFNP sollen die betreffenden Änderungsbereiche für die Wohnnutzung bzw. eine Nutzung als Fläche für Sport und Spielanlagen vorbereitet werden. Mit der vorbereitenden Wohnbauflächenentwicklung finden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung unmittelbar Berücksichtigung, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums geschaffen werden. Mit der Fläche für Sport und Spielanlagen finden die Belange des Sports (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) direkte Berücksichtigung. Insbesondere dient die Planung den Bedürfnissen der jungen Bevölkerung, indem ein dringend benötigtes Standortangebot für den Freizeitsport vorbereitet wird.

Zu berücksichtigen sind insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen. Dies betrifft unter anderem den Immissionsschutz. Wohnnutzungen weisen i. d. R. ein erhöhtes Schutzbedürfnis gegenüber störenden Einwirkungen auf. Südlich der Wohnbaufläche (Änderungsbereich 1) befindet sich der Kiestagebau Pinnow Nord als zu berücksichtigender Bergbaubetrieb mit Bestandsschutz. Lärmimmissionen können deshalb nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan ist daher zu prüfen, ob die für ein Wohngebiet einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Ggf. sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Bei der im Änderungsbereich 2 dargestellten Fläche für Sport und Spielanlagen ist aufgrund der Nutzungsart von keinem gesonderten

Schutzbedürfnis auszugehen. Dafür ist die Nutzung aber mit einem gewissen Störpotenzial verbunden, dass sich auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen auswirken kann. Unmittelbar angrenzend weist der TFNP jedoch mit einer Fläche für Sportanlagen, einem Sondergebiet „Tennis“ sowie einem Sondergebiet „Sport“ keine Bauflächen aus, die auf Ebene des TFNP einen Konflikt erwarten lassen würden. Im Nordwesten befindet sich eine Grünfläche „Kleingartenanlage“ im näheren Umfeld. Mögliche Lärmbeeinträchtigungen können nicht hier von vornherein ausgeschlossen werden und sind im Bebauungsplan bzw. im Genehmigungsverfahren für die jeweiligen auf der Fläche zu errichtenden Anlagen detaillierter zu prüfen.

Beide Änderungsbereiche befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzbereiches Pinnow. Die Änderungsplanung steht den Belangen des Trinkwasserschutzes aber nicht grundsätzlich entgegen, sodass diesbezüglich kein Vollzugshindernis der Planung besteht. Eine detailliertere Bewertung erfolgt in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der betroffenen Trinkwasserschutzzone.

Weiterhin sind Belange der Landwirtschaft durch die Inanspruchnahme und Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen (Änderungsbereich 1) betroffen. Ackerflächen stellen einen der wichtigsten Produktionsfaktoren in der Landwirtschaft dar und bilden die Grundlage zur Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Die Ackerzahlen im Änderungsbereich (18) weisen jedoch auf eine sehr geringe Ertragsfähigkeit der betroffenen Flächen hin. Ackerflächen mit einer Ackerzahl unter 20 gelten bereits als landwirtschaftlich kaum noch (wirtschaftlich) nutzbar und sind daher auch in ökologischer Hinsicht neben Innbereichs- oder Konversionsflächen bevorzugt für Siedlungsentwicklungen ins Auge zu fassen.

Der Änderungsbereich 2 befindet sich angrenzend zu Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes und teilweise innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes. Somit sind forstrechtliche Belange betroffen und zu beachten. Sport- und Spielanlagen im Freien können im Waldabstand zugelassen werden, in den Wald selbst wird nicht eingegriffen. Eine Vereinbarkeit mit forstrechtlichen Belangen ist demnach grundsätzlich möglich und auf Ebene des Bebauungsplans vertiefender zu prüfen.

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet und im zugehörigen Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) beschrieben und bewertet. Die durch die 3. Änderung des TFNP vorbereiteten Nutzungen können sich grundsätzlich auf nationale Schutzgebiete des Naturschutzes, Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, biologische Vielfalt und den Menschen auswirken und Wechselwirkungen mit den Bestandteilen des Naturhaushaltes hervorrufen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden und Wasser als erheblicher einzustufen sind. Zur Minderung der Umweltauswirkungen wurden für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung Hinweise für Maßnahmen und weitere Anforderungen an die Umweltprüfung dargelegt. Dies betrifft insbesondere den Artenschutz für den auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine überschlägige Prüfung erfolgte. Die Planung berührt potenzielle Habitate für Zauneidechse und Feldlerche. Durch geeignete, artspezifisch wirksame CEF-Maßnahmen, die in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren zu spezifizieren sind, können etwaige artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aber vermieden werden.

6. Flächenbilanz

Art der baulichen/sonstigen Nutzung	Fläche gemäß rechtswirksamen TFNP	Fläche gemäß 3. Änderung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 2,45 ha	
Wohnbaufläche		ca. 2,45 ha
Grünfläche	ca. 0,3 ha	
Fläche für den Gemeinbedarf „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	ca. 0,2 ha	
Fläche für Sport und Spielanlagen		ca. 0,43 ha

7. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange

Nachfolgend werden Hinweise aus der Behördenbeteiligung aufgeführt, die nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans sind bzw. aufgrund dessen Funktion als vorbereitender Bauleitplan mit geringem Detaillierungsgrad, aber in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren zu beachten sind.

Bergbau

Der Änderungsbereich 1 befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Bergbaubetrieb. Diesbezüglich weist das Bergamt Stralsund auf folgende Umstände hin:

Für den Tagebau Pinnow Nord ist mit Datum vom 25.02.1999 ein fakultativer Rahmenbetriebsplan gemäß § 52 Abs. 2 Nr. 1 Bundesberggesetz zugelassen. Dieser hat aktuell in der Fassung seiner 2. Änderung vom 15.09.2023 Bestandskraft bis einschließlich 31.12.2040.

In der Nebenbestimmung 3.12 der Zulassung des Rahmenbetriebsplanes wurden die vom Bergbaubetrieb gegenüber Dritten einzuhaltenden Schallemissionsgrenzwerte definiert. Für ausgewiesene „Reine Wohngebiete“ (WR) ist der Schallpegel am Tage auf 50 dB(A), für allgemeine Wohngebiete (WA) auf 55 dB(A) begrenzt. Diese Werte gelten gegenüber der zum Zeitpunkt der Zulassungsentscheidung bestehenden Bebauungssituation. Mit der nun beabsichtigten Annäherung ist bei der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 22) darauf Bezug zu nehmen, dass die Festlegungen des bergrechtlichen Rahmenbetriebsplanes zu berücksichtigen sind. Eine Verschiebung der zugrundeliegenden Bezugsgrenze der Schallgrenzwerte an den östlichen Rand des Änderungsbereiches 1 ist nicht zulässig. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass innerhalb des geplanten Vorhabenbereiches die Schallgrenzwerte ggf. nicht anzuwenden sind. Der Bestandsschutz des genehmigten Bergbaubetriebes ist zwingend zu berücksichtigen.

Im Zuge des bergbaulichen Genehmigungsverfahrens für den Tagebau Pinnow wurden Wiedernutzbarmachungsmaßnahmen festgelegt, die auch der Kompensation des Eingriffes dienen. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden in das zentrale Kompensations- und Ökokontoverzeichnis eingetragen und sind zu beachten (ID 13752 und 13753).

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Änderungsbereich 1 das Bodendenkmal „Gemarkung Petersberg Fundplatz 41“. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bekanntheit des nördlich angrenzenden Bodendenkmals (Bereich des B-Plans Nr. 20) mit weiteren Befundlagen im Änderungsbereich zu rechnen ist. Es wird deshalb zu einer Nachforschungsgenehmigung nach § 12 DSchG M-V geraten.

Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange die Maßnahme nicht gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung erfordert, die die Genehmigung nach Absatz 1 ersetzt.

Geoinformations- und Vermessungswesen

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen) hat auf gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen. Ein unterirdischer Lagefestpunkt befindet sich unmittelbar angrenzend zum Änderungsbereich 2. Vermessungsmarken sind nach § 26 GeoVermG M-V gesetzlich geschützt und dürfen in ihrer Lage nicht verändert oder entfernt werden. Im Bebauungsplanverfahren ist eine potenzielle Beeinträchtigung des Lagefestpunktes weitergehend zu prüfen.

Wald und Waldabstand

Im Norden der Änderungsbereiches 2 grenzt eine Waldfläche an, die als Wald im Sinne des § 2 LWaldG einzustufen ist. Das hierfür zuständige Forstamt Gädebehn hat diesbezüglich den Hinweis erteilt, dass im Rahmen der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans (B-Plan Nr. 23) darauf zu achten ist, dass Gebäude, in denen sich Menschen zeitweilig aufhalten werden, so errichtet werden, dass der erforderliche Waldabstand von 30 m nach § 20 LWaldG eingehalten wird. Eine Ausnahmegenehmigung zum Unterschreiten des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald nach WAbstVO M-V wird bei Aufenthalt von Menschen in den Gebäuden nicht in Aussicht gestellt. Für die Errichtung von Sport- und Spielanlagen im Freien besteht hingegen die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zum Unterschreiten des Waldabstandes nach § 2 WAbstVO M-V.