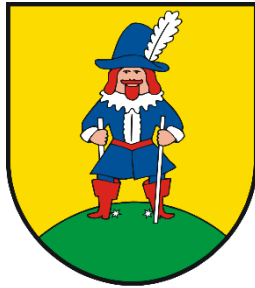


GEMEINDE PINNOW



AMT CRIVITZ
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Sport und Freizeit“

ENTWURF

JUNI 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen.....	3
2. Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
2.2.1 Raumordnung und Landesplanung	4
2.3 Kommunale Planungen	6
2.3.1 Flächennutzungsplan	6
2.3.2 Benachbarte Bebauungspläne	8
3. Plangebiet	9
3.1 Lage und Geltungsbereich	9
3.2 Bestandssituation.....	10
3.2.1 Plangebiet	10
3.2.2 Umgebung	10
4. Planinhalt	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1 Grundflächenzahl	13
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4 Verkehrsflächen	14
4.5 Grünflächen / Maßnahmenflächen / Erhaltungsgebote	14
4.6 Technische Ver- und Entsorgung	15
5. Ermittlung des Kompensationsbedarfs	16
5.1 Bestandsbeschreibung.....	16
5.2 Eingriffsbilanzierung	17
5.3 Maßnahmenbeschreibung	22
6. Antrag auf Unterschreitung Waldabstand	23
7. Auswirkungen der Planung.....	23
7.1 Immissionsschutz.....	24
8. Flächenbilanz	29

Gesonderter Teil: Umweltbericht

Anlagen:

- UMWELTPLANUNG ENDERLE: Skaterpark Pinnow – Faunistische Kartierung 2025 vom 30.10.2025
- UMWELTPLANUNG ENDERLE: B-Plan 23, Pinnow – Maßnahmenkonzept vom 29.01.2026, aktualisiert am 05.06.2026
- Zusatzkarte zum Plan-Teil A: externe Maßnahmefläche zur Zuordnungsfestsetzung 5.1

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Pinnow beabsichtigt am südlichen Ortsrand eine Fläche für Sport- und Spielanlagen zu entwickeln. Hiermit soll im Anschluss an den bestehenden Sportpark Pinnow ein Sport- und Freizeitangebot für den Gemeinbedarf geschaffen werden, das unterschiedliche Anlagen zur sportlichen Freizeitbetätigung umfassen soll. Hierzu zählen insbesondere eine Skateranlage sowie ein Pumptrack. Neben diesen Trendsportanlagen sind auf der Fläche ebenfalls ein Beachvolleyballplatz und ein Streetballplatz vorgesehen. Da mit den betreffenden Anlagen vorwiegend auf die Schaffung von Angeboten für den Freizeitsport abgezielt wird, soll in diesem Zusammenhang auch die Errichtung von untergeordneten Anlagen wie zum Beispiel Pavillons oder anderen Sitzgelegenheiten ermöglicht werden, um die Aufenthaltsqualität für Sportler und Besucher zu steigern.

Der vorgesehene Standort im Eck zwischen Zietlitzer Weg und Am Stall befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Da die geplanten Anlagen weder den Privilegierungstatbestand (Abs. 1), noch die Zulässigkeitsvoraussetzungen für sonstige Vorhaben (Abs. 2) des hierfür einschlägigen § 35 BauGB erfüllen, ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans um die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Gemeindevertretung hat daher am 24.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 „Sport und Freizeit“ gefasst.

1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und Beteiligung zum Entwurf). Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Sport und Freizeit“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 25.07.2025 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Crivitzer „Amtsbote“ Nr. 07 und zusätzlich im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de>.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 23 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 28.07.2025 bis zum 29.08.2025 durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Crivitz unter www.amt-crivitz.de sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen im Amt Crivitz, Amtsstraße 5 in 19089 Crivitz statt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.07.2025 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V mit Schreiben vom 24.07.2025 beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.06.2026 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 „Sport und Freizeit“ gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung bestimmt.

Als Kartengrundlage dienen ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplans Nr. 23 gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. 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)

- Die Planung entspricht diesen Programmsätzen. Für die geplanten Sport- und Spielanlagen bestehen keine innerörtlichen Baulandreserven. Daher erfolgt die Baugebietsausweisung im Anschluss an die bebaute Ortslage. Dabei erfolgte die Standortwahl unter Berücksichtigung vorhandener Infrastruktur. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen wird räumlich an die bestehende Sportanlage Pinnow und einen zugehörigen Parkplatz angegliedert. Aufgrund der Lage des Standorts an einer Gemeindestraße mit Radweg kann auf die Inanspruchnahme von Flächen zur verkehrlichen Erschließung verzichtet werden. Zudem wird mit der Standortwahl vorsorglich auf die Vermeidung von Lärmkonflikten hingewirkt, indem eine räumliche Trennung zwischen schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnbebauung in Innenbereichslage) und den Sport- und Spielanlagen erfolgt.

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*).

- Belange des Tourismus werden nach raumordnerischen Maßstäben nicht unmittelbar berührt. Da die geplanten Sport- und Spielanlagen dem Gemeinbedarf dienen, stellen sie jedoch ein Angebot für die ansässige Bevölkerung wie auch für Touristen dar. Eine Beeinträchtigung touristischer Belange kann nach Art und Maß der baulichen Nutzung 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*).

- Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow. Der Belang der Trinkwassersicherung findet unter Berücksichtigung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der betroffenen Trinkwasserschutzzone Eingang in die bauleitplanerische Abwägung. In der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 23 (siehe Umweltbericht) wurde geprüft, ob die vorliegende Planung gemäß Anlage 1, Punkt 6.2 WSGVO Pinnow aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Geschützhitsverhältnisse des Grundwassers dem Schutzzweck dieser Verordnung entgegensteht. Im Ergebnis der Bewertung spricht die Nutzungsart im Plangebiet gegen eine Gefährdung des Schutzzwecks der Wasserschutzgebietsverordnung. Dementsprechend steht der raumordnerische Belang zur Trinkwassersicherung der Planung nicht entgegen.

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.

- Die Planung entspricht diesen Programmsätzen. Mit der Fläche für Sport- und Spielanlagen wird ein gemeinnütziges und wohnortnahes Standortangebot für den Freizeit- und Breitensport geschaffen.

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)

- Bei den betreffenden Vorranggebieten handelt es sich um die Kiesabbaugebiete Pinnow Nord und Pinnow Süd. Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe, aber außerhalb der Vorranggebiete.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) 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. Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist 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.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinnow ist am 14.06.2006 rechtswirksam geworden. Am 1. Januar 2012 wurde die Gemeinde Godern in die Gemeinde Pinnow eingemeindet. Mit der erfolgten Gemeindefusion gelten der F-Plan für Pinnow aus dem Jahr 2006 wie auch der für die ehemals selbstständige Gemeinde Godern aufgestellte F-Plan als räumliche Teilflächennutzungspläne fort.

Für den Bereich des B-Plans Nr. 23 enthält der Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Pinnow die maßgeblichen Darstellungen. Seit der erstmaligen Aufstellung wurde dieser zweimal geändert. Die 1. Änderung erfolgte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“. 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. Die 2. Änderung des F-Plans 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. Für beide Änderungen wurden eigenständige Planwerke ausgefertigt. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 blieb von beiden Änderungen unberührt, so dass der ursprüngliche Flächennutzungsplan die das Plangebiet betreffende Darstellung einer Grünfläche zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthält. Die Gemeinde hat diese und weitere Flächen in ihrer Grundkonzeption 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.

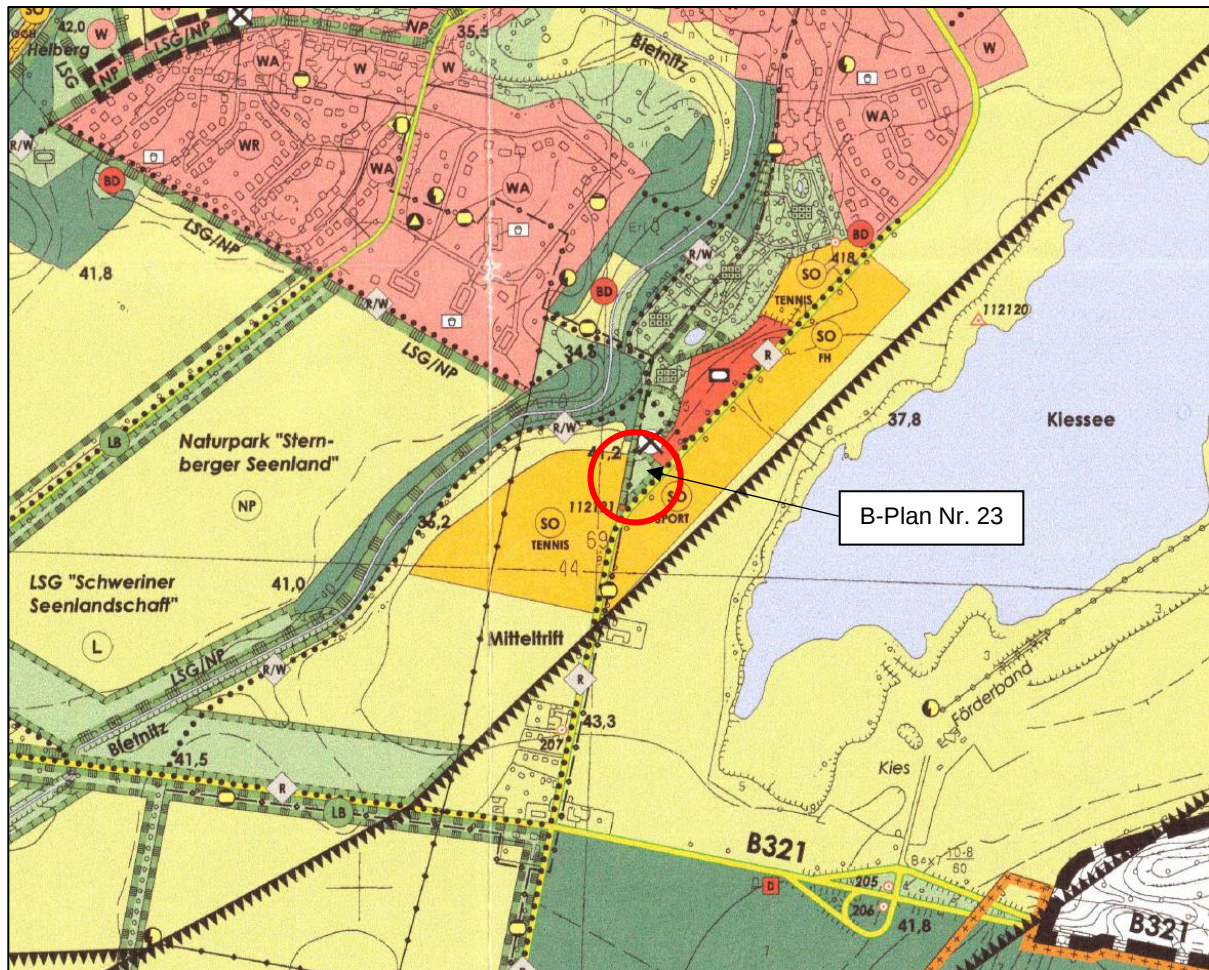


Abbildung: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 2006

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Am 29.10.2024 hat die Gemeinde Pinnow den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Pinnow für den Bereich Pinnow gefasst. Die 3. Änderung umfasst zwei Änderungsbereiche (B-Plan Nr. 22 und B-Plan Nr. 23) und wird im Parallelverfahren zum hier vorliegenden B-Plan Nr. 23 vollzogen.

2.3.2 Benachbarte Bebauungspläne

Im Nordosten grenzt die vorliegende Planung an einen weiteren Bebauungsplan an. Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 8 A „Sportanlage Pinnow“ weist eine Sportanlage mit Tennisplätzen, Kleinspielfeld, Funktionsgebäude und Parkplatz aus. Im südwestlichen Bereich ist ein Parkplatz mit einer öffentlichen Grünfläche an der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 wurde unter Berücksichtigung des benachbarten B-Plans Nr. 8 A so festgelegt, dass beide Geltungsbereiche lückenlos aneinander anschließen und sich nicht überlagern. Beide Bebauungspläne legen Gebiete bzw. Flächen für Sport- und Freizeit Zwecke fest. Aufgrund der vergleichbaren Art der baulichen Nutzungen ergibt sich aus der räumlichen Anordnung beider B-Pläne zueinander kein grundsätzlicher städtebaulicher Konflikt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

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 2013 Einwohner (Stand: 31.12.2024)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 Kieselseen 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 (ca. 10 km westlich) sowie Crivitz (ca. 7 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.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Pinnow, im Eck der Gemeindestraßen *Am Stall* und *Zietlitzer Weg*. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 198, 199, 200/3, 209/4 sowie 210/1 in der Flur 2, Gemarkung Pinnow und damit eine Fläche von ca. 4.312 m². Die westliche Geltungsbereichsgrenze wird auf die Grenze der Flurstücke 210/1 und 197/1 (Zietlitzer Weg) festgelegt. Die Abgrenzung im Osten erfolgt entsprechend der Geltungsbereichsgrenze des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 8 A „Sportanlage Pinnow“, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Die südliche Grenze zur Gemeindestraße *Am Stall* wird parallellaufend auf einen Abstand von 3,5 m zur Grenze der Straßenflurstücke 200/4, 209/5 und 210/2 festgesetzt. Somit verbleibt der straßenbegleitende Radweg inkl. Bankettstreifen außerhalb des Geltungsbereiches. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze verläuft auf der Südseite der dort bestehenden Erdwälle. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

¹ Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2024

3.2 Bestandssituation

3.2.1 Plangebiet

Nutzung

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend unversiegelte Freifläche dar, die teils als Grün-, teils als unbewachsene Sandfläche ausgeprägt ist. Auf der Grünfläche deuten Volleyballpfosten auf eine sporadische Nutzung hin. Westlich hiervon besteht ein kleiner Streetballplatz auf Fallschutzplatten aus Gummigranulat. Im Süden der Fläche stockt auf ca. 100 m Länge eine Siedlungshecke. Das Plangebiet weist damit eine deutliche anthropogene Prägung auf, die auch durch Fahrspuren in der Fläche deutlich wird. An der Westseite wird das Plangebiet durch einen Erdwall begrenzt, der hier nur durch die bestehende Zufahrt vom Zietlitzer Weg unterbrochen wird.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich gänzlich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet nicht bekannt.

Planungsrechtliche Einordnung

Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

3.2.2 Umgebung

Nutzung

Die Nutzungen der angrenzenden Bereiche sowie des daran anschließenden näheren Umfelds stellen sich wie folgt dar:

Norden:

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt ein bis zu etwa 1 m hoher Erdwall mit einsetzender Ruderalvegetation an. Dahinter schließt sich eine Waldfläche (Forstamt Gädebehn, Revier Schelfwerder) an, die sich zwischen der B 321 und der Ortslage Pinnow als grüner Gürtel beidseitig der Bietnitz entlangzieht. Parallel zur Bietnitz verläuft hier der Zietlitzer Weg, der als zentrale Achse durch eine Kleingartenanlage verläuft. Bezogen auf das Plangebiet befindet sich die Kleingartenanlage hinter dem Wald. Die nächstliegenden Gartenparzellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 50 m zum Plangebiet. Nördlich der benannten Waldflächen an der Bietnitz schließt sich die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Pinnow mit Wohngrundstücken in mehr als 200 m Entfernung zum Plangebiet an.

Osten:

Östlich grenzt ein Parkplatz und dahinter die Sportanlage Pinnow mit einem Fußball-Kleinspielfeld und Tennisplätzen an. Parkplatz und Sportanlage sind Bestandteil des B-Plans Nr. 8 A „Sportanlage Pinnow“ (siehe auch Kapitel 2.3.2) und liegen nördlich der Gemeindestraße *Am Stall*. Südlich der Straße erstrecken sich Ackerflächen bis heran an den Kiessee mit ca. 200 m Abstand zum Plangebiet.

Süden:

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Radweg der begleitend zur Gemeindestraße *Am Stall* angelegt ist. Südlich hiervon schließen sich Ackerflächen an, bevor in ca. 150 m Entfernung das erste Gehöft der Außenbereichssiedlung an der Crivitzer Chaussee folgt.

Westen:

Westlich angrenzend verläuft der Zietlitzer Weg. Dahinter schließen sich Ackerflächen bis zu den Waldflächen an der Bietnitz an.



Abbildung: Plangebiet und Umgebung

Schutzgebiete

Von Norden über Westen bis Südwesten wird die Ortslage Pinnow durch das Landschaftsschutzgebiet *Schweriner Seenlandschaft* eingerahmt. Dieses reicht im Südwesten der Ortslage bis an die Bietnitz und hier bis auf ca. 170 m an das Plangebiet heran. Der Bereich des Pinnower Sees ist als Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung *Pinnower See* festgelegt, welches zum europäischen Schutzgebietsnetz Natura 2000 zählt und sich in über 1 km Entfernung zum Plangebiet befindet.

Altlasten

Im westlichen Teil des Flurstücks 199, Flur 2, Gemarkung Pinnow (nördlich des Plangebietes) ist nach Angaben der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde eine Altlast mit dem Aktenzeichen AA_Z_76_0609 erfasst. Dabei handelt es sich um eine Bürgermüllkippe ziviler Herkunft.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Sport- und Spielanlagen geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der B-Plan Nr. 23 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Die genannte Rechtsgrundlage ermöglicht neben der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf ebenfalls die Festsetzung von Sport- und Spielanlagen. Mit der Festsetzung wird somit konkret auf die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für Sport- und Spielanlagen an einem bestimmten Standort abgezielt. Die betreffenden Anlagen können zwar auch in anderen Baugebieten der BauNVO zulässig sein, jedoch ermöglicht die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen eine

konkrete räumliche Standortzuweisung, um mögliche Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Lärm) vorsorglich zu vermeiden bzw. zu mindern. Des Weiteren wird der durch die Zweckbestimmung der Fläche (Sport- und Spielanlagen) gesetzte Zulässigkeitsrahmen durch die textliche Festsetzung 1.1 weiter konkretisiert und begrenzt, um bestimmte, für den Standort ungeeignete oder in der Gemeinde schon vorhandene Anlagenarten auszuschließen.

Demnach soll die Fläche der Unterbringung von Freisport- und Freispielanlagen dienen. Mit der Konkretisierung der Zweckbestimmung auf Freisport- und Freispielanlagen werden Gebäude bzw. Hallen zur Unterbringung der im Einzelnen zulässigen Sport- und Spielanlagen ausgeschlossen. Das Standortangebot wird somit bewusst auf Sport- und Spielarten ausgerichtet, die typischerweise im Freien ausgeübt werden oder in einer entsprechenden Variante bzw. unter freiem Himmel ausgeübt werden können.

Zulässig sind insbesondere bauliche Anlagen für Ball-, Rad- und Rollsportarten wie

- Volleyball / Beachvolleyball,
- Basketball / Streetball,
- Soccer,
- Inline-Skating / Roller-Skating,
- Skateboarding,
- Biking

sowie die den Nutzungszwecken dienenden Stellplätze und Nebenanlagen.

Mit dem aufgeführten Nutzungskatalog werden die nach Auffassung der Gemeinde wesentlichen Sport- und Spielarten erfasst, für die auf der betreffenden Fläche entsprechende Anlagen errichtet werden sollen. Neben Volleyball und Basketball sind hier mit Beachvolleyball und Streetball zur Klarstellung auch Varianten der jeweiligen Sportarten erfasst. Dem verwendeten Begriff „Soccer“ wird nachfolgendes Verständnis zugrunde gelegt:

Soccercourts stellen Mini-Spielfelder mit Abmessung bis zu etwa 15x30m (oft kleiner) dar, die fest oder auch mobil errichtet werden können. Ein Soccercourt ist in der Regel ein Spielfeld mit zwei Toren, das ringsum von einem Bandensystem eingefasst ist. Oft wird ein Ballfangzaun oder Ballschutznetz integriert. Der Boden des Spielfeldes kann aus Kunstrasen, Kunststoff, oder Rasen bestehen. Soccercourts sind auch für eine Mehrzwecknutzung geeignet (bspw. für Basketball oder bei Verfüllung mit Sand auch für Beachvolleyball).

Der Begriff „Biking“ dient als Überbegriff für Radsportarten. Dieser Kategorie lassen sich beispielsweise BMX (Bicycle Motocross) oder auch Pumptracking zuordnen. Ein Pumptrack ist eine künstlich angelegte Strecke mit stark welligem Längsprofil, auf dem die Fahrer ohne pedalieren, durch koordinierte, „pumpende“ Auf- und Abwärtsbewegungen des Körpers Geschwindigkeit aufbauen. Pumptracks können aus bindigem Erdmaterial modelliert, aus Beton bzw. Asphalt hergestellt oder auch als mobile Anlagen aus Holz-/Kunstwerkstoffen errichtet werden. In beiden letzteren Fällen sind sie auch für die Nutzung durch Skater, Skateboarder oder Rollerfahrer geeignet.

Die Aufzählung der zulässigen Anlagen in der textlichen Festsetzung 1.1 ist nicht abschließend, die Zulässigkeit einer in dieser beispielhaften Aufführung nicht genannten Anlage muss sich jedoch aus der konkretisierten Zweckbestimmung „Freisport- und Freispielanlagen“ ableiten lassen. Stellplätze sind im Rahmen des durch die Nutzungszwecke verursachten Bedarfs zulässig. Ebenso zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie dem Nutzungszwecken dienen und der Eigenart der Fläche für Sport- und Spielanlagen nicht widersprechen. Hierzu können Sanitär-, Umkleide- oder Gerätegebäude zählen. Ebenfalls erfasst hiervon werden Pavillons sowie andere Personenunterstände oder Sitzgelegenheiten, die als Nebenanlagen eine funktionale Ergänzung des Freizeitsportangebotes für Sportler und Besucher darstellen.

Ausgeschlossen hingegen werden

- Sporthallen,
- Schwimmbäder,
- Schießstände,
- Anlagen für den Motorsport,
- Tennisplätze,
- Reitplätze.

Sporthallen und Schwimmbäder stellen i. d. R. größere bauliche Anlagen dar, die als Hauptgebäude nicht der Zweckbestimmung „Freisport- und Freispielanlagen“ entsprechen bzw. aufgrund ihrer Größe nicht der geplanten Entwicklung und Eigenart der Fläche entsprechen. Schießstände und Anlagen für den Motorsport sind grundsätzlich geeignet, um schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen und/oder gehen mit einem erhöhten Gefährdungspotenzial einher, weshalb sie entsprechend Nr. 10.17.2 und 10.18 des Anhangs der 4. BImSchV einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Aufgrund des Gefährdungs- und immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzials werden Schießstände oder vergleichbare Schießanlagen sowie Motorsportanlagen im Sinne des Vorsorgeprinzips als nicht zulässig festgesetzt. Ausgeschlossen sind weiterhin Reit- und Tennisplätze. Während Tennisplätze in der angrenzenden Sportanlage Pinnow zur Genüge vorhanden sind, würde ein Reitplatz aufgrund seines Flächenbedarfs zur Verdrängung der „gewollten“ Nutzungen führen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element, durch das insbesondere die Dichte der baulichen Nutzung bestimmt wird. Auch die Höhenentwicklung eines zu bebauenden Gebietes kann hierüber gesteuert werden, soweit die Wahrung des Orts- bzw. Landschaftsbildes dies erfordert. § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält differenziert nach den unterschiedlichen Baugebietstypen Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die vormalig bindend geregelten Obergrenzen wurden mit der Novellierung der BauNVO im Jahr 2021 durch die Orientierungswerte ersetzt. Die Orientierungswerte beschränken sich jedoch auf die Baugebietstypen der BauNVO. Für Gemeinbedarfs- sowie Sport- und Spielflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden keine Orientierungswerte benannt. Als Orientierungshilfe können diese jedoch im Rahmen der Abwägung herangezogen werden.

4.2.1 Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den geplanten Gebäuden unter anderem auch Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Für die Fläche für Sport- und Spielanlagen wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Das heißt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl auch durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten usw. nicht überschritten werden darf. Mit der Grundflächenzahl wird auf eine effiziente Nutzung des begrenzten Flächenpotenzials und die Umsetzbarkeit der geplanten Anlagen hinsichtlich ihres jeweiligen Flächenbedarfs abgezielt. Auch werden über die unmittelbar geplanten Anlagen hinaus künftige Entwicklungsmöglichkeiten offengehalten und auf die Vermeidung/Minimierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme hingewirkt. Hierin spiegelt sich unter anderem der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wider. Auch unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich festgesetzten Grünfläche mit Erhaltungsgebot, die als begrünte, unversiegelte Fläche erhalten bleiben soll, entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl dem Gebot der gerechten Abwägung.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Das so definierte Baufeld umfasst die gesamte Fläche für Sport- und Spielanlagen. Für die Unterbringung und Anordnung der Sport- und Spielanlagen soll so ein größtmöglicher Ausgestaltungsfreiraum belassen werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ergibt sich mit Ausnahme der Beachtung des gesetzlich geschützten Baums an der Grenze zum Parkplatz (Kronentraufbereich plus 1,5 m) kein Erfordernis die überbaubare Grundstücksfläche einzugrenzen. Das Baufeld verbleibt außerhalb der nördlich angrenzenden Erdwälle und Waldfläche. Es befindet sich zwar teilweise im gesetzlichen Waldabstand, die zuständige Forstbehörde hat aber eine Zulassung der Sport- und Spielanlagen im Waldabstandsbereich in Aussicht gestellt, soweit diese nicht dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Anlagen wie Zuschauertribünen, Pavillons oder Sanitärgebäude sind außerhalb des Waldabstands anzuordnen. Dies findet im Bebauungsplan über eine entsprechende textliche Festsetzung Berücksichtigung. Im Übrigen sind die abstandsflächenrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung (LBauO M-V) zu beachten.

4.4 Verkehrsflächen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan Verkehrsflächen sowie Ein- bzw. Ausfahrten und der Anschluss an die Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Das Plangebiet bzw. die Fläche für Sport- und Spielanlagen grenzt im Westen direkt an das Straßenflurstück 197/1, Flur 2, Gemarkung Pinnow an und verfügt damit über einen Anschluss an eine vorhandene öffentlich gewidmete Gemeindestraße (Zietlitzer Weg). In verkehrlicher Hinsicht ist die Erschließung der Fläche damit gesichert. Der Festsetzung weiterer Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes bedarf es aufgrund der Art der baulichen Nutzung und der geringen Größe der Fläche ebenfalls nicht. Im Anschlussbereich der Fläche an den Zietlitzer Weg wird jedoch ein Ein- und Ausfahrtbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich die gegenwärtig vorhandene Zufahrt, die auch weiterhin zu nutzen ist, da aufgrund der festgesetzten Grünflächen keine weiteren Anschlüsse der Sport- und Spielfläche an Verkehrsflächen bestehen.

4.5 Grünflächen / Maßnahmenflächen / Erhaltungsgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bildet die Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Grünflächen im Bebauungsplan. Diese sind als öffentlich oder privat zu bezeichnen und mit einer Zweckbestimmung festzusetzen. Der Bereich der vorhandenen Hecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Zweckbestimmung ergibt sich in Verbindung mit dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB überlagernd festgesetzten Erhaltungsgebot für Sträucher und der hierfür formulierten textlichen Festsetzung 4.1. Für den außerhalb des Erhaltungsgebotes befindlichen Teil der Grünfläche ist die textliche Festsetzung 4.2 maßgeblich, wonach die Fläche grundsätzlich im Bestand zu erhalten, aber die Errichtung eines Unterstandes / einer Hütte mit max. 15 m² Grundfläche zulässig ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Zur Kompensation dieser Eingriffe wird im Umweltbericht eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen und durch Übernahme in den Text-Teil B des Bebauungsplanes verbindlich. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder auch an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wird im Plan-Teil A sowie im Text-Teil B eine Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen, die die Anlage einer extensive Mähwiese auf einer Teilfläche des gemeindlichen Flurstücks 104, Flur 1, Gemarkung Pinnow vorsieht. Die Maßnahmenfläche dient gleichzeitig als Ersatzhabitat für die Zauneidechse

4.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die Art der baulichen Nutzung ist auf den privaten Freizeitsport mit entsprechenden Freisport- und Freispielanlagen ausgerichtet, Gebäude zur Sportausübung sind ausgeschlossen. Die Sport- und Spielanlagen dienen auch nicht dem organisierten Schul- oder Vereinssport, so dass Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung voraussichtlich nicht erforderlich sind. Gegebenenfalls sind die konkreten Anschlusspunkte für die Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie sowie die Schmutzwasserentsorgung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende **Niederschlagswasser** ist vor Ort zu versickern.

Die **Löschwasserversorgung** wird im Brandfall über den Einsatz von Löschwasserfahrzeugen mit 2000 l Fassungsvermögen sichergestellt. Zur Löschwasserentnahme befindet sich ein Unterflurhydrant in ca. 400 m Entfernung sowie eine unterirdische Löschwasserzisterne mit 100 m³ (Mitteltrift) in ca. 700 m Entfernung zum Plangebiet.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

In den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt werden:

5.1 Geoinformations- und Vermessungswesen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (südwestliche Ecke) befindet sich ein unterirdischer Lagefestpunkt im Straßenflurstück 197/1 (Zietlitzer Weg). Gemäß Amtlichen Festpunktinformationssystem (AFIS) handelt es sich um einen unterirdischen Lagefestpunkt 4. Ordnung.

Vermessungsmarken sind nach § 26 Geoinformations- und Vermessungsgesetzes (GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

5.2 Wald und Waldabstand

Im Norden des Plangebiet befindet sich eine Waldfläche, deren Waldabstandsfläche sich mit dem Geltungsbereich des B-Plans überlagert. Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG sowie der gesetzliche Waldabstand nach § 20 LWaldG wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche mit einer Mindestgröße von 0,2 ha. Detailliertere Bestimmungen hierzu enthält § 2 LWaldG. Die

Forstgrundkarte von Mecklenburg-Vorpommern enthält den derzeitigen Erfassungsstand von Waldflächen nach LWaldG.

- Nach § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.
- Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.
- Einer Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zu Stande gekommen ist.
- Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können für bauliche Anlagen gemäß der §§ 2 und 3 der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) zugelassen werden.

5.3 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow, welches zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Pinnow festgesetzt wurde. Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen in den Zonen I bis III ergeben sich aus der Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Pinnow (WSGVO Pinnow). Die untere Wasserbehörde kann auf Antrag von den Verboten der §§ 3 und 4 Ausnahmen zulassen.

6. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

6.1 Bestandsbeschreibung

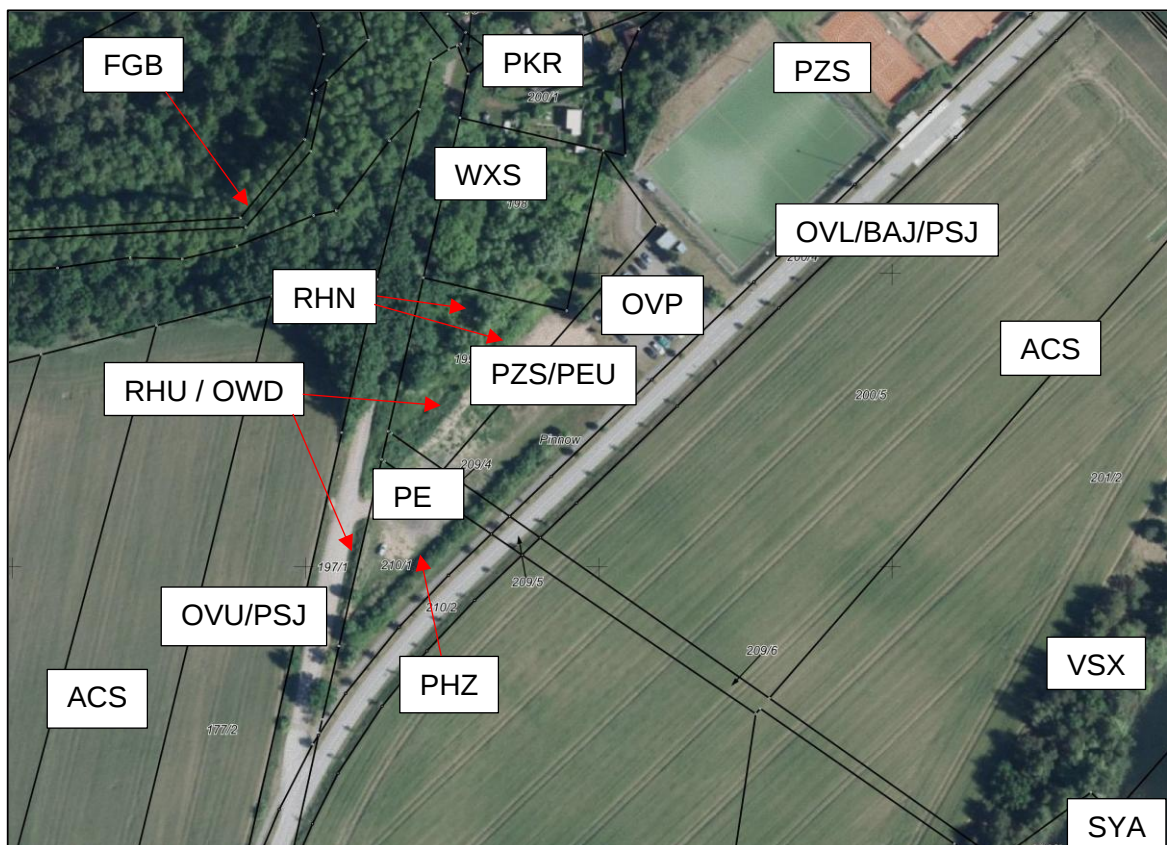


Abbildung: Biotoptypen im Bereich des Plangebietes (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 05.02.2025)

Im Geltungsbereich:

- PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche
- PHZ – Siedlungshecke aus heimischen Arten
- RHU – Ruderalflur
- RHN – Neophyten- Staudenflur (Staudenknöterich)
- PZS - sonstige Freizeitanlage
- PSJ - Grünfläche ohne Altbäume

Angrenzend:

- Norden: FGB / WXS Graben und sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (Pappel, Weide) OWD – Damm (Wall), PKR strukturreiche ältere Kleingartenanlage und OVP – Parkplatz / PZS Sportanlagen
- Westen: OWD – Damm (Wall), OVU – Straße mit PSJ Grünfläche ohne Altbäume (Verkehrsbegleitgrün) und dahinter ACS Sandacker, WXS - sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (Pappel, Weide) sowie RHN Neophyten- Staudenflur
- Osten: OVL – Straße mit PSJ Grünfläche ohne Altbäume (Verkehrsbegleitgrün) und BAJ Allee und dahinter ACS Sandacker und SYA / VSX Naturfernes Abtragungsgewässer / standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
- Süden: OVL – Straße mit PSJ Grünfläche ohne Altbäume (Verkehrsbegleitgrün) und BAJ Allee und beidseitig ACS Sandacker

6.2 Eingriffsbilanzierung

Die nachfolgende Bewertung ist auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV, erarbeitet worden. Die nachfolgende Tabellenummerierung bezieht sich die Abschnitte der HzE.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE - Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1: Biotopwert und Fläche

Biotop	Biotopbezeichnung	Fläche (m²)	Wertstufe	Biotopwert
Geltungs- bereich		4.320,00		
PEU	Freifläche - Bestandsdurchlauf	260,00	1,00	
PHZ	Siedlungshecke - Bestandsdurchlauf	661,00	1,00	
PSJ	Grünfläche ohne Altbäume - Bestandsdurchlauf	166,00	1,00	
RHU	Ruderalbrache - Bestandsdurchlauf	111,00	2,00	
	<i>Bestandsdurchlauf - Erhalt als Grün</i>	1.198,00		
PZS	sonstige Freizeitanlage - Bestandsdurchlauf	1.187,00	0,00	
	Gesamt - Bestandsdurchlauf	2.385,00		
PEU	Freifläche	1.713,00	1,00	1,50
RHU	Ruderalflur	109,00	2,00	3,00
RHN	Neophyten-Staudenflur	113,00	1,00	1,50
	Fläche Eingriff	1.935,00		
	<i>Gesamt ohne Grünfläche</i>	3.122,00	GRZ 0,8	2.497,60

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2: Lagefaktor

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plan-Gebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3: Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor 0,75 / Bestandserhalt 0	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFA]
PEU	1.713,00	1,50	0,75	1.927,13
RHU	109,00	3,00	0,75	245,25
RHN	113,00	1,50	0,75	127,13
	1.935,00			2.299,50

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Bäume werden nach dem Baumschutzkompensationserlass bewertet.

Tabelle 4: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen entfällt

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt. Es wird mit einer Versiegelung nach GRZ 0,8 gerechnet

Tabelle 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

überbaubare Fläche in m²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
2.497,60	0,5	1.248,80
Gesamt		1.248,80

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6: multifunktionaler Kompensationsbedarf

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
2.299,50	0,00	1.248,80	3.548,30

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

Tabelle 7: kompensationsmindernde Maßnahmen entfällt

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbalargumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8: Korrektur Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
3.548,30	0,00	3.548,30

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Als Maßnahme wurde die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese auf dem gemeindlichen Flurstück 104, Flur 1, Gemarkung Pinnow benannt.

nach HzE:

Zielbereich 2 Agrarlandschaft, 2.31 Umwandlung von Ackerflächen durch Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese

Anforderungen für Anerkennung:

- Förderung von Zielarten
- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
- Mindestbreite 10 m

Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes:

- Entsprechend Zielkonzept CEF-Maßnahme Zauneidechse

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Entsprechend Zielkonzept CEF-Maßnahme Zauneidechse

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Entsprechend Zielkonzept CEF-Maßnahme Zauneidechse

Kompensationswert: 3,0

Mögliche Zuschläge: + 1,0, wenn nicht vor dem 1. September gemäht wird

Tabelle 9: Kompensationsmaßnahmen

Lage	Fläche der Maßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
Mähwiese 2.31	2.250,00	3	1	6.750,00

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11: Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ

EFÄ	KFÄ	Bilanz
3.548,30	6.750,00	3.201,70
Guthaben Gemeinde		3.201,70

Damit ist der Eingriff ausgeglichen und es verbleibt ein Guthaben.

6.3 Maßnahmenbeschreibung

Grünflächen und Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Planzeichnung) sind die vorhandenen Gehölze im Bestand zu erhalten. Das Mähen der Krautsäume ist zulässig. Zur Schonung der Fauna ist eine zeitliche Begrenzung zur Mahd der Krautsäume notwendig (Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar), Mahdhöhe mind. 15 cm.

Die öffentliche Grünfläche ist im Bestand zu erhalten. Die Rasenfläche darf im Zeitraum von Ende Februar bis 1. Oktober maximal 1x gemäht werden (Mahdhöhe mind. 10 cm). Die Einordnung eines Unterstandes / einer Hütte mit max. 15 m² Grundfläche ist zulässig.

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Eingriffsgrundstücks zugeordnet:

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zugunsten des Artenschutzes sind in der Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstück 104 für die Teilfläche 1 2.250 m² Acker, entsprechend Maßnahmekonzept (Umweltplanung Enderle 2026), in extensive Mähwiese (HzE Maßnahme 2.31) umzuwandeln.

Weiterhin sind auf demselben Flurstück 1.250 m² Acker vorzuhalten und vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen auf der im Plan (Teil A) gekennzeichneten Teilfläche TF 2 in extensive Mähwiese (HzE, Maßnahme 2.31) umzuwandeln.

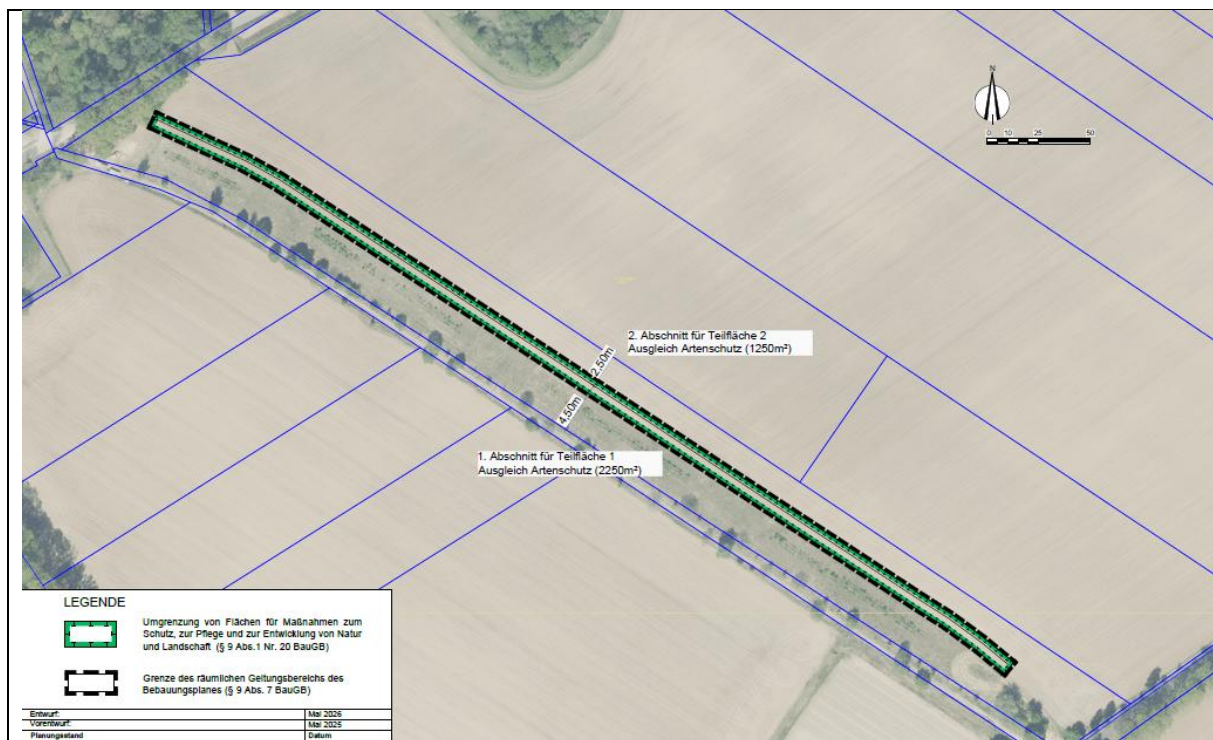


Abbildung: CEF-Maßnahme, Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstück 104

Die Kompensationsäquivalente der Umwandlung von 2.250 m² Acker in extensive Mähwiese (HzE, Maßnahme 2.31) belaufen sich auf 6.750 KFÄ. Hiervon werden dem Bebauungsplan Nr. 23 „Sport und Freizeit“ 3.548 KFÄ zugeordnet. 3.202 KFÄ sind der Gemeinde für andere Bauvorhaben gutzuschreiben.

7. Antrag auf Unterschreitung Waldabstand

Das Plangebiet befindet sich im Waldabstand der nördlich der Gemeindestraße (Am Stall) befindlichen Waldflächen (Forstamt Gädebehn Revier Schelfwerder Abteilung 27, Teilstück Flurstück 198; 199). Der Waldabstand wurde nach der amtlichen Waldgrenze (gemäß Forstgrundkarte in GAIA-MV) bestimmt.

Gemäß § 20 LWaldG M-V² in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die In-Aussicht-Stellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanverfahren zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen. Gemäß § 2 Pkt. 6 Waldabstandsverordnung³ können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden für:

1. Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Daher wird für den gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 23 „Sport und Freizeit“ der Gemeinde Pinnow gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beantragt. Das gilt insbesondere für:

- Sportflächen / Spielflächen
- Nebenanlagen ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen

Nebenanlagen mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen, wie Schutzpavillon, Sitztribünen und Sanitärgebäude/-container sind außerhalb des 30m Waldabstandes zu errichten.

8. 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.

Die wesentlichen voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden dem Planstand entsprechend nachfolgend kurz beschrieben bzw. prognostiziert. 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 allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung finden im Kapitel 7.1 zum Immissionsschutz

² §20 LWaldG MV

(1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

³ WAbstVO M-V Vom 01. Februar 2025

Berücksichtigung. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist/wird sichergestellt (siehe Kapitel 4.6). Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Altlastenfläche (Bürgermüllkippe). Eine Betroffenheit des Plangebietes ist unwahrscheinlich. Falls bei Erdarbeiten dennoch Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Zu den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten Planungsleitlinien zählen ebenfalls die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung. Die Planung ist unmittelbar auf die Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auf die im Bereich Sport und Freizeit, ausgerichtet, indem ein Standortangebot für Sport- und Spielanlagen geschaffen wird.

8.1 Immissionsschutz

Geräuschimmissionen

Ausreichender Schallschutz ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel sind den verschiedenen Baugebieten und sonstigen Flächen entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zugeordnet. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen ist hier nicht aufgeführt. Als Orientierungshilfe kann aber die Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg-Vorpommern herangezogen werden, die auf Freizeit- und Vergnügungsnutzungen anzuwenden ist. In ihren Anwendungsbereich fallen auch Sport- und Spielanlagen, die keinem organisierten Betrieb (wie z. B. Schul- oder Vereinssport) unterliegen. Hierdurch grenzt sich die Freizeitlärm-Richtlinie von der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ab, die als Beurteilungsgrundlage von immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Sportanlagen für den organisierten Sportbetrieb dient.

Zunächst können aber aus der DIN 18005 die Orientierungswerte von Baugebieten und bebauten Flächen im Umfeld des Plangebietes entnommen werden.



Abbildung: Plangebiet und schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung

Für die in obenstehender Abbildung bezeichneten Gebiete lassen sich nach DIN 18005 folgende Beurteilungspegel für den Tages- (6 Uhr bis 22 Uhr) und Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) zuordnen.

Tabelle: Beurteilungspegel von Baugebieten und bebauten Flächen nach DIN 18005

Baugebiete und sonstige bebaute Flächen	Verkehrslärm in dB		Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm und Lärm vergleichbarer Anlagen in dB	
	Tags	Nachts	Tags	Nachts
Allgemeines Wohngebiet	55	45	55	40
Kleingartenanlage	55	55	55	55
Mischgebiet	60	50	60	45

Das Wohngebiet *An der Bietnitz* befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Pinnow (nördlich bis nordwestlich des Plangebietes) und ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es reicht mit den südlichsten Wohngrundstücken bis auf minimal 205 m an die im vorliegenden B-Plan festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen heran. Die Kleingartenanlage am Zietlitzer Weg befindet sich nördlich bis nordöstlich des Plangebietes. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Parzellen befinden sich in einer Entfernung von etwa 50 m. Im Nachtzeitraum genießen Kleingartenanlagen keinen erhöhten Schutzanspruch, da sie nicht zum Übernachten bestimmt sind. Beide Gebiete werden räumlich durch das Waldgebiet an der Bietnitz vom Plangebiet getrennt, so dass hier keine freie Schallausbreitung erfolgen kann. Die südlich des Plangebietes gelegenen Wohngrundstücke sind als Splittersiedlungen dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das nördliche Gehöft liegt dem Plangebiet mit einem Abstand von etwa 160 m am nächsten. Bewohner des Außenbereichs können gemäß einschlägiger Rechtsprechung nur die Schutzmaßstäbe für Mischgebiete beanspruchen. Alle Entfernungen wurden von den jeweiligen äußeren Grenzen des Plangebietes sowie der benannten bebauten Gebiete bemessen. Die benachbarte Sportanlage (B-Plan Nr. 8 A) weist gegenüber der im B-Plan Nr. 23 festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen kein erhöhtes Schutzbedürfnis aus, auch befinden sich in der Umgebung keine Nutzungen, die aufgrund ihres Störpotenzials zu unzulässigen Einwirkungen auf das Plangebiet führen könnten. Daher konzentriert sich die weitere Bewertung auf die drei genannten Gebiete.

Für den Vollzug der §§ 22 bis 26 und 52 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) hat das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern am 3. Juli 1998 die Freizeitlärm-Richtlinie zur einheitlichen Ermittlung und Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche erlassen. Als Freizeitanlagen im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie gelten Grundstücke, die nicht nur gelegentlich zur Freizeitgestaltung bereitgestellt werden. Dies können auch Grundstücke sein, die sonst der Sportausübung, dem Flugbetrieb oder dem Straßenverkehr dienen.

Die nachfolgenden Immissionsrichtwerte markieren die Schwelle, oberhalb der in der Regel mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist. Die Richtwerte haben keinen Grenzwertcharakter und sind deshalb bei der Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze nicht schematisch anzuwenden. Dabei sind die Bedeutung des Ereignisses (politische, kulturelle, traditionelle, volkstümliche, touristische Bedeutung), die Höhe der auftretenden Pegel, Dauer und Häufigkeit der Störereignisse, Möglichkeiten der Durchführung von Maßnahmen zur Verminderung der Geräuscheinwirkungen und der hierfür erforderliche Aufwand in die Abwägung mit einzubeziehen.

Für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden werden folgende Immissionsrichtwerte angegeben:

In allgemeinen Wohngebieten

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 55 dB(A)

- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit
und an Sonn- und Feiertagen 50 dB(A)
- nachts 40 dB(A)

In Mischgebieten

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 60 dB(A)
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit
und an Sonn- und Feiertagen 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Bei der Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden und bei Körperschallübertragung betragen die Richtwerte für Wohnräume unabhängig von der Lage des Gebäudes in einem der oben genannten Gebiete:

- tags 35 dB(A)
- nachts 25 dB(A)

Kleingartenanlagen werden in der Freizeitlärm-Richtlinie nicht aufgeführt. Unter Bezugnahme auf die Orientierungswerte der DIN 18005 können für diese aber die Tageswerte von allgemeinen Wohngebieten angesetzt werden.

Zur Beurteilung der Lärmsituation vor Ort liefert die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt in Auftrag gegebene zweiteilige Untersuchung zu Trendsportanlagen⁴ hilfreiche Erkenntnisse für die städtebauliche Planung. Auf Grundlage einer detaillierten Untersuchung werden hier neben Emissionsdaten unter anderem auch Anhaltswerte für einzuhaltende Abstände der begutachteten Anlagen zu Wohn- oder Mischgebieten angegeben. Für die Anhaltswerte wurde eine freie Schallausbreitung angenommen.

Tabelle 29 Anhaltswerte für Abstände in Abhängigkeit von der Baugebietsnutzung				
Ausstattung der Skateanlage	Nutzungszeiten	Mindestabstand vom Rand der Anlage zur schutzbedürftigen Bebauung in einem		
		WR	WA	MI
Halfpipe oder Minipipe	ganztags	260 m	160 m	100 m
	tags außerhalb der Ruhezeiten	160 m	100 m	70 m
Kleine Skateanlage (Berücksichtigung von Bank, Funbox, Coping Ramp, Flatland)	ganztags	210 m	130 m	80 m
	tags außerhalb der Ruhezeiten	130 m	80 m	60 m
Große Skateanlage (Berücksichtigung von Bank, Funbox, Coping Ramp, Minipipe, Rail, Curb, Olliebox, Flatland)	ganztags	360 m	210 m	130 m
	tags außerhalb der Ruhezeiten	210 m	130 m	80 m

Abbildung: Auszug aus der Untersuchung zu Trendsportanlagen – Teil 1

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geräusche von Trendsportanlagen – Teil 1: Skateanlagen, Augsburg, Oktober 2005

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geräusche von Trendsportanlagen – Teil 2: Beachvolleyball, Bolzplätze, Inline-Skaterhockey und Streetball, Augsburg, Juni 2006

Tabelle 16 Anhaltswerte für Abstände in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung

Sportart	Nutzungszeiten	Abstand zur schutzbedürftigen Bebauung		
		WR	WA	MI
Beachvolleyball	ganztags	75 m	50 m	35 m
	tags außerhalb der Ruhezeiten	50 m	35 m	20 m
	tags 6 h außerhalb der Ruhezeiten	45 m	25 m	15 m
Beachvolleyball mit Schiedsrichter	ganztags	105 m	70 m	45 m
	tags außerhalb der Ruhezeiten	70 m	45 m	30 m
	tags 6 h außerhalb der Ruhezeiten	60 m	40 m	25 m
Bolzplätze	ganztags	155 m	100 m	65 m
	tags außerhalb der Ruhezeiten	100 m	65 m	45 m
	tags 6 h außerhalb der Ruhezeiten	80 m	55 m	40 m
Inline-Skaterhockey	ganztags	290 m	175 m	105 m
	tags außerhalb der Ruhezeiten	175 m	105 m	70 m
	tags 6 h außerhalb der Ruhezeiten	145 m	90 m	60 m
Streetball	ganztags	75 m	50 m	35 m
	tags außerhalb der Ruhezeiten	50 m	35 m	20 m
	tags 6 h außerhalb der Ruhezeiten	45 m	25 m	15 m

Abbildung: Auszug aus der Untersuchung zu Trendsportanlagen – Teil 2

Aus den Anhaltswerten entsprechend der beiden vorstehenden Abbildungen kann abgeleitet werden, dass aufgrund der bestehenden Abstände des Wohngebietes *An der Bietnitz* sowie der Außenbereichssiedlung zum Plangebiet keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten sind. Von den untersuchten Trendsportanlagen weisen große Skateanlagen die größten Abstände zu schutzbedürftiger Bebauung auf (210 m zu allgemeinen Wohngebieten und 130 m zu Mischgebieten bei ganztägiger Nutzung). Dies stellt insofern bereits eine Worst-Case-Betrachtung dar, als dass auf der Sport- und Spielfläche lediglich eine

kleine Skateanlage durch die Gemeinde geplant ist und eine große Anlage aufgrund der im Weiteren bestehenden und geplanten Anlagen nicht umsetzbar wäre. Auch bei allen weiteren aufgeführten Trendsportanlagen sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für das Wohngebiet und die Außenbereichssiedlung zu befürchten bzw. können Lärmbelastigungen aufgrund des im Vergleich zu Skateanlagen geringeren Störpotenzials sicher ausgeschlossen werden. Die als dritter relevanter „Immissionsort“ zu betrachtende Kleingartenanlage befindet sich mit den südlichst gelegenen Parzellen innerhalb der Abstandswerte für Skateanlagen und Bolzplätze, so dass hier Lärmbelastigungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Dem kann jedoch voraussichtlich durch die Anordnung der betreffenden Anlagen innerhalb der Sport- und Spielfläche begegnet werden, indem diese so platziert werden, dass ein möglichst großer Abstand zum Immissionsort entsteht. So befindet sich der südwestliche Bereich des Plangebietes außerhalb der Abstandswerte. Des Weiteren wird die Kleingartenanlage durch ein dazwischenliegendes Waldstück vom Plangebiet abgeschirmt, das eine freie Schallausbreitung (wie bei der Ermittlung der einzuhaltenden Abstände der o. g. Untersuchung angenommen) behindert. Nächtliche Nutzungszeiten sind nicht vorgesehen. Auch sind von Seiten der Gemeinde keine Wettkämpfe mit technischer Unterstützung wie Beschallungsanlagen oder Zuschauern geplant.

In zusammenfassender Bewertung kann eingeschätzt werden, dass die überwiegende Anzahl der im Plangebiet zulässigen Sport- und Spielanlagen nicht zu unzulässigen Lärmbelastigungen in den umliegenden schutzbedürftigen Gebieten führen. Bei Errichtung von Skateanlagen und Bolzplätzen bzw. Soccercourts ist in Abhängigkeit von Größe, Bauart/Baumaterialien und des zu erwartenden Störpotenzials der jeweiligen Anlage darauf zu achten, dass diese mit größtmöglichem Abstand zur Kleingartenanlage im südwestlichen Bereich der Fläche angeordnet werden, um Lärmbelastigungen zu vermeiden. Sofern Lärmbelastigungen, die über die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie M-V hinausgehen, auch durch entsprechende räumliche Anordnung und Zuhilfenahme der Anhaltswerte (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geräusche von Trendsportanlagen Teil 1 und 2) nicht sicher ausgeschlossen werden können, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine schalltechnische Prognose nachzuweisen. Je nach Erforderlichkeit kann die Gemeinde aus Lärmschutzgründen Betriebs-/Öffnungszeiten festlegen oder die Bauart der geplanten Anlagen auf die Reduzierung von Schallpegeln ausrichten. Etwaige Konflikte können damit sicher und zielgerichtet im Planvollzug gelöst werden. Ein Vollzugshindernis der Planung besteht damit nicht.

Lichtimmissionen

Gemäß § 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Immissionen nicht nur Geräusche, sondern auch Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Damit unterliegt künstliche Beleuchtung grundsätzlich dem Immissionsschutzrecht und gehört formal zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet ist, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Anwohner herbeizuführen. Die Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen (unter anderem durch Beleuchtungsanlagen von Sportstätten) auf Menschen erfolgt nach den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt wird. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn die in den Hinweisen der LAI angegebenen Immissionsrichtwerte überschritten werden. Eine Beurteilung erfolgt hinsichtlich der mittleren Beleuchtungsstärke und der maximal zulässigen Blendung in schutzwürdigen Räumen wie z. B. Wohn- und Schlafräume sowie Büro-, Unterrichts- und Arbeitsräume inkl. Terrassen und Balkone.

Eine Installation von Beleuchtungsanlagen ist auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen nicht geplant, so dass keine Lichtimmissionen in den benachbarten Gebieten zu erwarten sind. Als Betreiber der öffentlichen Sport- und Spielanlagen obliegt es der Gemeinde darauf achten,

dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen hervorgerufen werden. Hierfür werden in den Hinweisen der LAI (Punkt 6) wirksame Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Störwirkungen beschrieben, die im Bedarfsfall ergriffen werden können. Etwaige Konflikte können damit sicher und zielgerichtet im Planvollzug gelöst werden. Auch in Hinblick auf die Bewertung potenzieller Lichtimmissionen besteht damit kein Vollzugshindernis der vorliegenden Planung.

9. Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung

Die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 23 für die Entwicklung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Pinnow. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung daher nicht erforderlich. Die Kosten der Planung werden durch die Gemeinde getragen. Dies ist in die Haushaltsplanung der Gemeinde eingeflossen. Eine Umsetzung ist damit auch in finanzieller Sicht gesichert.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Fläche für Sport- und Spielanlagen	ca. 3.114	72,2
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.198	27,8
Geltungsbereich B-Plan Nr. 23	ca. 4.312	100

11. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend werden Hinweise aus der Behördenbeteiligung aufgeführt, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind, aber in nachfolgenden Genehmigungsverfahren, im Planvollzug oder während der Baumaßnahmen zu beachten sind.

Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des Fachdienstes Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim gibt es folgende Hinweise:

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten. Bei Einzäunung der Anlage mit einer Toranlage ist die Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr über eine Feuerwehrschießung sicherzustellen. Hierzu hat eine Abstimmung mit dem Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz – vorbeugender Brandschutz zu erfolgen.

Denkmalschutz

Die Planung berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung aber folgenden Hinweis erteilt:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung unter anderem folgende den Immissionsschutz betreffende Hinweise erteilt, die durch den Betreiber bzw. den Bauherrn zu beachten sind:

1. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass
 - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
 - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
 - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
2. Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.
3. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
4. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschemissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Straßenverkehr

Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Die Freizeitanlagen sind ausreichend von der asphaltierten Straße „Am Stall“ abzuschirmen (Schutzzäune, Netze in ausreichender Höhe u.ä.).

Etwaig beabsichtigte Beschilderung, Anbringung von Hinweisschildern o.ä. sind im Vorfeld mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Geoinformations- und Vermessungswesen

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden. Vermessungsmarken sind nach § 26 GeoVermG M-V gesetzlich geschützt (siehe Kapitel 5.1).

Über die Regelungen des § 26 GeoVermG M-V hinausgehend hat das Landesamt weitere Hinweise hierzu gegeben:

Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.