

# **Begründung ZUR 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Pinnow für den Bereich Godern**

**Landkreis Ludwigslust- Parchim  
Land Mecklenburg-Vorpommern**

**Die Änderung gilt nur in Verbindung mit dem Originalflächennutzungsplan und der 1. - 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes, Bereich Godern.**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Pinnow  
Amt Ostufer Schweriner See  
Dorfplatz 4  
19067 Rampe

**Auftragnehmer:**

Architekten & Stadtplaner  
Stutz & Winter  
Mecklenburgstrasse 13  
19053 Schwerin

**Bearbeitungsstand:**

**12. November 2013**

## **Inhalt:**

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

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

### **2.0 Allgemeine Grundlagen**

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

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

### **4.0 Der Änderungsbereich**

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

### **5.0 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Landes- und regionalplanerische Ziele/  
Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

### **6.0 Planerische Konzeptionen**

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

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

Reines Wohngebiet

### **8.0 Infrastruktur**

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

### **9.0 Grünflächen**

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

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

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

### **13. Waldflächen**

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

### **15. Denkmalschutz**

### **16. Flächenbilanz**

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

### **18. Quellen**

Anlage: Umweltbericht

## 1. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

### 1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Godern hat in ihrer Sitzung am 11.09.97 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet beschlossen. Dieser Beschluss Nr. 41/ 97 wurde auf der Grundlage des § 1 (3) und § 2 (1) 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Baugesetzbuchänderungsgesetzes (BauGB ÄndG) vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M/V) in der Fassung vom 26. April 1994 (GVO Bl. M/V S. 518 bis 635), gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2 (1) 2 BauGB durch Mitteilung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ostufer Schweriner See“ Heft 10 Jahrgang 97 vom 10. Oktober 1997.

Am 18.07.98 ist eine frühzeitige Bürgerbeteiligung, nach vorhergehenden Informationsveranstaltungen, in Form einer Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ist in der Gemeindevertretersitzung am 13.08.98 gebilligt worden. Mit Schreiben vom 03.09.98 sind die berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) frühzeitig beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten worden. Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Godern wurden am 20.05.99 die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf geprüft und deren Ergebnis als Abwägung beschlossen. Es erfolgte der Beschluss zur Billigung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan.

Die 1. öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 05.07.1999 bis zum 06.08.1999 im Amt Ostufer Schweriner See, gemäß der Bekanntmachung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ostufer Schweriner See“ Heft 6 Jahrgang 99 vom 25.06.99. Die TÖB wurden über die Auslegung informiert und um Stellungnahme zu dem Entwurf gebeten.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Bürger und die der TÖB wurden durch die Gemeindevertretung geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am 16.03.2000 die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes und die Festlegung von Ergänzungen und Änderungen der Aussagen im Entwurf des Flächennutzungsplanes. Der daraufhin erstellte Entwurf zum Flächennutzungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 21.09.2000 beraten und am 19.10.2000 gebilligt.

Der Entwurf wurde vom 13.11.2000 bis zum 15.12.2000 im Amt Ostufer Schweriner See erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgt ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt. Die TÖB werden um Stellungnahme zu dem Entwurf gebeten und über die Auslegung informiert.

In der Zeit vom 16.08.2001 bis zum 17.09.2001 erfolgte erneut eine Offenlegung der Planung zu den geänderten Planteilen.

Vom 02.01.2003 -17.01.2003 wurde der überarbeitete F-Plan noch einmal öffentlich ausgelegt.

Nach Auswertung der mitgeteilten Anregungen und Bedenken der Bürger und der TÖB wurde die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen von der Gemeindevertretung beschlossen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 31.03.2003 wurde der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst und der beigefügte Erläuterungsbericht gebilligt. Es wurde die Genehmigung des Flächennutzungsplanes bei der oberen Verwaltungsbehörde beantragt und nach der Bestätigung durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Die Gemeinde Godern besitzt seit dem 02. Juli 2003 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Seit dem Jahr 2004 verfolgte die Gemeinde Godern die erstmalige Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich von Neu-Godern. Die 1. Änderung des F-Planes ist seit August 2009 rechtskräftig.

Im Jahr 2007 wurde die zweite Änderung des F-Planes der Gemeinde Godern rechtskräftig. Die zweite Änderung stand im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 9 „Am Stall“ der Gemeinde Godern.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Fläche am Ortseingang von Godern aus Schwerin kommend und ist noch im Verfahren.

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

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

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

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

## 1.2 Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der F-Plan entwickelt sich auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.Juni 2013 (BGBl. I. S 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S.132, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.Juni 2013 (BGBl. I. S 1548)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.S 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22.07.2011 (BGBl.,I S. 1509).

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

Im BauGB sind die entsprechenden Schritte des Bauleitplanverfahrens verbindlich vorgeschrieben. Das Verfahren der F-Planung beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss durch

die Gemeindevertretung und der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses zur Information der Bürger.

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

Hier trifft die Gemeinde Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebiets. Die Aussagen beziehen sich auf die bebauten sowie bebaubaren Flächen sowie auf die zukünftig freizuhaltenen Flächen.

Der F-Plan dient mit der flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung künftiger baulicher- oder anderweitiger Nutzungen. Die vom F-Plan ausgehenden Wirkungen auf die räumliche und funktionale Ordnung im Gemeindegebiet stellen ein gezieltes Beeinflussen des Prozesses der Stadtentwicklung dar.

Die Planung wird bestimmt durch:

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

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

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

Im Flächennutzungsplan sollen dargestellt werden:

- die Art der Flächennutzung bebaubarer Flächen, unterschieden in:

- allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)

Wohnbauflächen W

gemischte Bauflächen M

gewerbliche Bauflächen G

Sonderbauflächen S

- besondere Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete)

Reine Wohngebiete WR

Allgemeine Wohngebiete WA

Mischgebiete MI

Sondergebiete SO

(z.B. mit Zweckbestimmung) Wochenendhausgebiete

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

Daneben sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen:

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

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

Dazu gehören u. a. die nach Bundesgesetzen festgesetzten Bundesfernstraßen (Autobahnen, Bundesstraßen), Eisenbahnanlagen, Fernmeldeanlagen, Energieversorgungsanlagen (Leitungstrassen für Strom und Gas) sowie die nach Landesgesetz und Verordnungen festgesetzten und festgelegten Landes- und Kreisstraßen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Denkmalbereiche.

### 1.3. Geltungsbereich und Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes

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

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

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

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

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

### 1.4. Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wirkt nicht direkt auf bestehende Grundstücksnutzungen ein. Er ändert nicht das geltende Bodenrecht, das durch Bebauungspläne oder durch die vorhandene Bebauung bestimmt wird.

Der Flächennutzungsplan ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes.

Eine rechtliche Bedeutung für den Bürger erhält der Flächennutzungsplan in der Regel erst dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden, die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und nach deren Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu entscheiden ist.

Der Flächennutzungsplan kündigt also - soweit er nicht nur bestehende Nutzungen widerspiegelt - die beabsichtigte Art der zulässigen Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet an. Dies schließt auch die Ankündigung beabsichtigter Änderungen bestehender Nutzungsregelungen mit ein.

Für öffentliche Planungsträger erhält der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan aber bereits bindende Wirkung.

Treten gegenüber dem Flächennutzungsplan Veränderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, haben sich die Träger öffentlicher Belange (Behörden) mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen.

Der Ablauf des Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahrens der Bauleitplanung wird durch die §§ 2 bis 12 des Baugesetzbuches festgelegt.

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

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

## 2. Allgemeine Grundlagen

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

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

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

Fläche	4.750 km <sup>2</sup>
Einwohner	216.759 per 31.12.2011
Einwohnerdichte	46 Einwohner/km <sup>2</sup>
Gemeinden	157

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

Fläche	18,8 km <sup>2</sup>
Höhenlage	44 m ü. NN
Einwohner	1577 per 31.12.2011
Einwohnerdichte	84 Einwohner/km <sup>2</sup>
Gemeindegliederung	4 Ortsteile

Die Gemeinde Pinnow ist im Amt Ostufer Schweriner See verwaltungstechnisch organisiert. Der Sitz des Amtes befindet sich in Rampe.

Der Ort Godern liegt zwischen dem Pinnower See im Südwesten und dem kleinen Mühlensee im Nordosten inmitten einer hügeligen Endmoränenlandschaft. Südlich der Gemeinde verläuft die B 321 und die A 14, weiter nördlich die B 104. Godern befindet sich in der Nähe der Landeshauptstadt Schwerin und in der Nähe der Stadt Crivitz.

### 2.2. Naturräumliche Gegebenheiten, Bereich Godern

#### Landschaft, Geologie

Entsprechend der Gliederung des Raumes nach physisch-geographischen Gesichtspunkten liegt der Planbereich von Godern im Grundmoränenbereich des Mecklenburgischen Gletschervorstoßes.

Die Oberflächenstruktur wurde geprägt durch die letzte große Eiszeit (Weichsel-Kaltzeit).

Geologisch betrachtet gehört die Gemeinde zur Norddeutschen Senke und bildet damit einen Teil des Norddeutschen Tieflandes.

#### Gewässer

Als Oberflächengewässer im Untersuchungsraum, ist der Mühlenfließ zu nennen. Es stellt die Verbindung zwischen dem Mühlensee und der Warnow her.

#### Grundwasserschutz

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

### **Klima**

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

### **Böden**

Die anstehenden Böden bestehen hauptsächlich aus Sanden und Kiesen. Der Landschaftsrahmenplan weist eine sehr hohe Schutzwürdigkeit für den Bereich von Godern aus.

### **Vegetation**

Die stark anthropogen überprägten Flächen im Plangebiet bestehen aus Gebäude, Ställen, Nebenanlagen und aus vor genutzten Vegetationsflächen. Es gibt laut „Atlas der geschützten Biotop“ ein geschütztes Biotop innerhalb des Plangebietes. Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes ist mit hoch einzustufen.

### **Naturschutzgebiet (NSG):**

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

### **Landschaftsschutzgebiet (LSG):**

Das Plangebiet liegt innerhalb des LSG „Schweriner Seenlandschaft“ und ist in einem separaten Verfahren aus dem LSG herauszulösen.

### **FFH- Gebiet:**

In einem Abstand von > 500m schließt östlich das FFH- Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302) an, im Westen liegt das FFH- Gebiet „Pinnower See (DE 2335-301) mit einem Abstand von > 600 m zur Vorhabensfläche.

## **3. Anlass und Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeinde Pinnow verfolgt das Planungsziel, für den Änderungsbereich in Godern rechtsverbindliche Festsetzungen zum Neubau von 6 Familieneigenheimen zu erarbeiten.

Dies wird durch einen im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 17 „Wohnbebauung am Mühlensee“) erfolgen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung am Mühlensee“ in Godern ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung einer brachliegenden, ehemals gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die leer stehenden und stark baufälligen Gebäude stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Siedlungsbereich des Ortes Godern dar.

Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Bindeglieds zwischen den Bebauungen am Ende des Erlenwegs und der Wohnbebauung am Mühlensee. Aufgrund der exponierten Lage an einem Gewässer sowie im Bereich von ausgedehnten Wald- und Grünstrukturen wird das Plangebiet für eine hochwertige standortgerechte Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Die Grundlage der Planung im 50 m Gewässerschutzstreifen ist der § 61 BNatG in Verbindung mit § 29 NatSchAG M-V. Gemäß § 29 (2) Nr. 3 NatSchAG M-V gilt der 50 m Gewässerschutzstreifen nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden.

Im **Teilflächennutzungsplan** der ehemaligen Gemeinde Godern ist der betreffende Plangebietsteil u. a. als Sondergebiet Reiterhof ausgewiesen worden. Demzufolge handelt es



sich um eine Fläche, welche bereits vor Jahren mit der Aufstellung des F-Planes für eine zukünftige weitere bauliche Nutzung durch die Gemeinde geprüft wurde.

**Diese Abweichung will die Gemeinde Pinnow über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB korrigieren.**

**Ziel der 4. Änderung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet.**

## **4. Der Änderungsbereich**

### **4.1. Die räumliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich östlich des Wohngebietes „Am Erlenweg/Am Waldrand“ in Godern.

Das Plangebiet wird

- nördlich durch eine Wohnbebauung;
- östlich durch den Mühlensee;
- südlich durch einen Bruchwald und
- westlich durch eine Wohnbebauung und einen Kiefernforst

begrenzt.

### **4.2. Der Änderungsbereich und die angrenzenden Nutzungen**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Pinnow umfasst die folgenden Flurstücke:

**Gemeinde Pinnow;**

**Gemarkung Godern;**

**Flur 1**

**Flurstücke: 98 (anteilig), 372 (anteilig); 398, 399; 400; 401;**

Die angrenzenden Hauptnutzungen, sind bis auf die Verkehrs- und Wegeachsen, durch eine Wohnbebauung des Umfeldes geprägt. Forstflächen und Wasserflächen unterliegen der jeweiligen Bewirtschaftung der Eigentümer.

Insgesamt ist eine Fläche von ca. 1 ha durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen.

## **5. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Landes- und regionalplanerische Ziele/ Raumordnerische Bewertung der Vorhaben

Die für die Gemeinde Pinnow zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind festgeschrieben im:

- Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Planungsregion Westmecklenburg.

Die Gemeinde Pinnow mit dem Ort Godern befindet sich im östlichen Ordnungsraum der Landeshauptstadt Schwerin in der Planungsregion Westmecklenburg. Besonders geprägt ist die Gemeinde durch die Nähe zum Oberzentrum Schwerin und seine Lage im Vorsorge- und Naturschutz- und Landschaftspflege- und im Naherholungsraum.

Im rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde ist der Änderungsbereich u. a. als Sondergebiet Reithof dargestellt.

Bei der vorliegenden Planung sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, wie:

- „Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.“ (vgl. Pkt. 4.1 (2) Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg),
- „Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebauten Ortslage anzulehnen.“ (vgl. Pkt. 4.1 (3) Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg)

besonders zu berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 22.10.2013 erklärte das Amt für Raumordnung und Landesplanung, dass die vorliegende Planung nur mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Vereinbarkeit gebracht werden kann, wenn die Rücknahme von im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zu gleichen Teilen vorgenommen wird. Dies ist in geeigneter Form darzustellen.

Mit Schreiben der Gemeinde Pinnow vom 19.06.2012 an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde mitgeteilt, dass die Gemeinde Pinnow die in Godern mit dem B-Plan Nr. 17 „Wohnbebauung am Mühlensee“ zu erwartenden 6 WE dem Eigenentwicklungskontingent der Gemeinde Pinnow von 20 WE anrechnen wird, so dass ca. 14 WE für den Ort Pinnow verbleiben. Die 14 WE sollen vorrangig für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Planbereich der in Aufstellung befindlichen B-Pläne 15 und 16 (Siedlungen am Pinnower See) angerechnet werden, so dass die Gemeinde die städtebauliche Entwicklungsfläche neben dem Altenhilfezentrum der Diakonie (Wohnfläche lt. F-Plan) bis zum Jahr 2020 zurückstellen wird.

Es wird festgelegt, in der kommenden notwendigen F-Plan-Anpassung für die in Aufstellung befindlichen B-Pläne 15 +16 der Gemeinde Pinnow die Zurückstellung der Wohnbaufläche neben dem Altenhilfezentrum in den zu ändernden Flächennutzungsplan einzupflegen.

Seitens der Gemeinde Pinnow wird ergänzend auf folgendes hingewiesen:

„Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Pinnow „Altenhilfezentrum Pinnow“ beabsichtigten weiteren baulichen Entwicklungen, wie 35 WE für betreutes Wohnen und 16 WE für Wohngruppen sind im Jahr 2008 aus der Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Pinnow (20 WE) aufgrund der überregionalen Funktion der Wohnanlage ausgeklammert worden. (siehe Stellungnahme der Raumordnung vom 16.06.2008)

## 6. Planerische Konzeption

Anlass für die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich Godern ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung einer brachliegenden, ehemals gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Fläche. (B-Plan Nr.17 „Wohnbebauung am Mühlensee“)

Die leer stehenden und stark baufälligen Gebäude stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Siedlungsbereich des Ortes Godern dar.

Mit der Änderung des Teilflächennutzungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Pinnow einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die

Bereitstellung von attraktivem Bauland in anderen Gemeindeteilen eine wichtige Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Es wird einer Konzentration der hochwertigen Wohnbaulandreserven, wie z.B. im Ort Pinnow zu verzeichnen, stadtplanerisch entgegengewirkt.

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

## 6.1 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung

Das Plangebiet ist anthropogen vorgeprägt und stellt einen städtebaulichen Missstand innerhalb der Ortslage von Godern dar.

Die Plangebietsfläche befindet sich seit Ende der 1950-iger Jahre in der gewerblichen Nutzung. Ab Ende der 1950-iger Jahre wurde das Plangebiet für die Fischerei genutzt. Dann folgte in den 1960-iger Jahren eine Nutzung als Enten- und Wachtelfarm, aus dieser Zeit stammt vermutlich auch der bauliche Gebäudebestand. In den darauf folgenden Jahren wurde das Plangebiet durch eine Firma für Palettenbau und zum Schluss als Lager und Pferdestallanlage genutzt.

Zzt. ist das Gelände aus Gründen der Gewährleistung der Sicherheit nicht zugänglich und wird nicht wirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde beabsichtigt die vorhandenen Gebäudestrukturen abzureißen. Hierbei handelt es sich um ca. 800 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche. Eine umweltgerechte Asbestentsorgung wird in diesem Zuge durch die Gemeinde Pinnow vorgenommen.

Damit ist der vorliegende Planungsansatz geeignet, einen entstandenen städtebaulichen Missstand im Ort Godern zu beseitigen. Es wird dem Grundsatz gefolgt, Standortreserven vorrangig auf bereits baulich vorgeprägten Flächen zu entwickeln.

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

Hinweis: Grundlage der Planung im Gewässerschutzstreifen ist der § 61 BNatG in Verbindung mit § 29 NatSchAG MV.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ortsbild- und siedlungsverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten.

Insbesondere gilt es die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Nutzungen zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln.

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

Hierzu werden im konkreten Bebauungsplanverfahren entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein Umweltbericht angefertigt.

Die hier erarbeiteten Erkenntnisse fließen auch in die Änderung des Flächennutzungsplanes mit ein.

Um die gewünschte gemeindliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, ist der Planbereich als **Allgemeines Wohngebiet** gem.

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

Als positiv ist der Umstand zu bewerten, dass sich die geplante gemeindliche Entwicklung in einem bereits in der Vergangenheit intensiv genutzten Gemeindebereich vollzieht und somit eine weitere Inanspruchnahme von unberührtem Grund und Boden vermieden wird.

Damit wird die Gemeinde Pinnow dem §1a BauGB zielorientiert gerecht:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

## **6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung**

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

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der kleinteiligen Änderung keine Anpassung des vorliegenden Teillandschaftsplanes vorgenommen.

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

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

## **6.3 Umweltbericht:**

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

Der für das Änderungsgebiet vorzulegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes (unter Punkt 19) und zum Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnbebauung am Mühlensee“.

## **6.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes:**

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

## 7.0 Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)

### Allgemeines Wohngebiet - (WA)

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

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

Das Plangebiet der 4. Änderung hat eine Größe von ca. 1 ha und steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen.

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

Bestehende Wegebeziehungen in der Gemeinde werden für die Erschließung des Änderungsbereiches mit herangezogen und weiter ausgebaut. Damit verbessert sich grundsätzlich die verkehrliche Situation der Strasse am Erlenweg, die momentan als Sackgasse fungiert. Die konkrete Verkehrsführung wird der verbindliche Bauleitplan ausweisen.

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

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

## 8. Infrastruktur

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

(§5(2) Nr.4 BauGB)

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

#### Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt für die Gemeinde Pinnow über den Wasser- und Abwasserzweckverband Schweriner Umland. Die Entwicklung ist in einer Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungskonzeption geregelt. Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Veränderungen an den bisherigen Regelungen vorgenommen.

Der Planbereich der 4. Änderung befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Zur Sicherung der notwendigen Brandschutzmaßnahmen ist bereits bei der Planung von Vorhaben, der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung für das jeweilige Gebiet zu erbringen. Es ist dabei zu prüfen, ob eine Entnahmemöglichkeit aus den Gewässern der Umgebung besteht. Die Wasserentnahme aus den Gewässern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises.

## **Abwasserbeseitigung**

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

Durch das Plangebiet verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung (PE - HD 63 x 5,8 h PN10) sowie ein Stromkabel. Die Druckleitung bindet in das Pumpwerk am Wendehammer des Erlenweges ein. Im Zuge der Neubepanung des Geländes ist die Schmutzwasserdruckleitung sowie das Stromkabel aus dem Bereich der späteren Privatgrundstücke herauszulegen und in den öffentlichen Bereich der zukünftigen Straßenachse einzuordnen. Hierzu sind Absprachen mit dem zuständigen Zweckverband Schweriner Umland frühzeitig zu führen.

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

## **Regenwasser:**

Eine geregelte Regenwasserentsorgung ist in den Änderungsbereichen nicht vorhanden. Außerhalb von Trinkwasserschutzonen ist die Festsetzung und Regelung einer Versickerung von Regenwasser zulässig. Das anfallende Regenwasser der Dach und Wegeflächen auf den jeweiligen eigenen Grundstücken ist dezentral direkt zu versickern. Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Gem. § 80 Abs. 1 LWaG haben die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten von Bodenflächen und Grundstücken gegen die Boden abtragende Wirkung des Wassers geeignete Maßnahmen durchzuführen. Nach § 80 Abs. 3 LWaG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden.

## **Gasversorgung**

Das Umfeld des Plangebietes (Bebauung „Am Erlenweg“ und „Am Waldrand“) wird durch die eon Hanse AG mit Erdgas versorgt. Es befinden sich in den Erschließungswegen der bestehenden Wohnbebauungen des Umfeldes Gas-Niederdruckleitungen. Somit ist die Möglichkeit gegeben, die neuen Baugrundstücke mit Erdgas zu versorgen. Entsprechende Abstimmungen sind zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Versorgungsträger zu führen.

## **Elektroenergie**

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

Das Plangebiet wird durch 0,4 KV Kabel tangiert. Die Stromtrasse dient u.a. der Versorgung der im Norden befindlichen 3 Wohngebäude. Diese Kabeltrassen sind aus den Baufeldern herauszulegen und in den öffentlichen Bereich zu verlegen.

Die Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt bzw. überbaut oder sich in unzulässiger Weise genähert werden. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist der Versorgungsträger vorher zu konsultieren. Durch Bebauung notwendige Leitungsumlegun-

gen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

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

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

Konkrete Maßnahmen sind mit dem zuständigen Netzbezirk zu klären.

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

Die im Planwerk dargestellten Anlagen sind nicht vollständig und nur nachrichtlich nachgetragen.

### **Abfallbeseitigung**

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

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

### **Sonstige/Regenerative Energien**

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

### **Post- und Fernmeldewesen**

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

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

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

(§5(2) Nr. 3 BauGB)

### **Straßenverkehr:**

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

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

Der Änderungsbereich in Godern ist durch den Erienweg erschlossen.

### **Öffentlicher Nahverkehr:**

Der Ort Godern ist in das Linienbusnetz der SGS Bus & Reisen GmbH eingebunden. Godern wird regelmäßig von Bussen angefahren und dadurch mit den umliegenden Orten verbunden. Die Haltestelle ist vom Zentrum des Baugebietes maximal 500 m entfernt und über ausgebauten Wege gut erreichbar.

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

An den See- und Luftverkehr hat die Gemeinde Pinnow keine direkte Anbindung. Die nächstliegenden Seehäfen befinden sich in Hamburg, Wismar und Rostock. Als nächstgelegene Fernflughäfen sind die Flugplätze in Hamburg, Laage, Parchim oder Berlin zu nutzen. Etwa 1 km östlich des Ortes Godern befindet sich der Flugplatz von Pinnow. Dieser Flugplatz ist als Sonderlandeplatz für den Betrieb mit Flugzeugen bis zu 5,7 t, Hubschraubern, Motorseglern, Segelflugzeugen, Hängegleitern/ Gleitseglern, Ballonen, Luftschiffen und Personenfallschirmen zugelassen. Die Bauflächen der Gemeinde Godern befinden sich im Umkreis von R 1,5 km des Flugplatzes Pinnow. Damit unterliegen sie dem beschränkten Bautenschutzbereich entsprechend dem § 17 des Luftverkehrsgesetzes. In diesem Bereich bedürfen Bauanträge gem. § 12 Luftverkehrsgesetz der Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung MV. Im Beteiligungsverfahren zur jeweiligen Baugenehmigung wird durch die Luftfahrtbehörde des Ministeriums die Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation (Deutsche Flugsicherung GmbH) anfordert. Auf dieser Basis wird gemäß § 31 Abs. 3 LuftVG die luftfahrtbehördliche Entscheidung zum Vorhaben getroffen. Dies betrifft auf den Flächen der Gemeinde Godern, die Errichtung von Bauten mit Höhen über 65 m NN. Die üblichen Geländehöhen der Bauflächen der Gemeinde befinden sich etwa zwischen 30 und 45 m über Null. Für die Errichtung von dementsprechend hohen Bauten und Bauten in höheren Lagen sind die Abstände zum Flugplatz sowie die benannten Höhen zu beachten und bei Bedarf mit den zuständigen Behörden abzustimmen.



### **Bahnverkehr:**

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

## **8.3 Soziale Infrastruktur**

### **Kindereinrichtungen:**

In der Gemeinde Pinnow sind im Ort Pinnow Kindertagesstätten, Kinderkrippen- bzw. Kindergarteneinrichtung vorhanden. Die durchschnittlichen Entfernungen zu diesen Betreuungseinrichtungen liegen im Mittel bei unter 3 km und sind auch mit den Einrichtungen des ÖPNV gut erreichbar.

### **Schulen:**

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

### **Gemeinbedarf / Versorgung:**

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

## **9. Grünflächen**

(§5(2) Nr.5 BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

(§5(2) Nr.7 BauGB)

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wasserflächen nur indirekt berührt. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an den Mühlensee. Der Mühlensee ist ein Gewässer II. Ordnung und befindet sich im Landeseigentum. Gewässer I. Ordnung werden durch die Planänderung nicht berührt.

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

(§5(2) Nr.8 BauGB)

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen berührt.

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

(§5(2) Nr.9a BauGB)

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Flächen für die Landwirtschaft berührt.

## **13. Waldflächen**

(§5(2) Nr.9b BauGB)

Waldflächen werden durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht direkt berührt.

Das Forstamt Gädebehn ist für die umliegenden Waldflächen zuständig.

Das Plangebiet wird im Nordwesten und Süden von Waldstrukturen eingefasst. Zur Sicherstellung, dass eine geplante Bebauung nicht den Interessen der Forstwirtschaft entgegensteht, wurde frühzeitig mit dem zuständigen Forstamt eine Vorortbegehung durchgeführt. Ziel der Begehung war die Klärung der einzuhaltenden Waldabstände zu den vorhandenen Forstflächen. Folgende Festlegungen wurden getroffen:

Nordwestlich gelegene Forstfläche:

Der Waldabstand wird ab Stamm des Kiefernbestandes in einem Abstand von 30 m gebildet und mündet in den Waldabstand, der durch die Bauflucht der Siedlung „Am Waldrand“ gebildet wird.

Südlich gelegene Forstfläche:

Der Beginn des 30 m Waldabstand wird durch die vorhandenen Zaunanlage und den Stämmen, der auf dieser Achse stehenden beiden Weiden, gebildet.

Die Waldabstände sind im Bebauungsplan Nr. 17 entsprechend zu kennzeichnen. Damit ist eine zukünftige Bebaubarkeit im Änderungsbereich aus forstlicher Sicht möglich.

## **14. Landschaft und Umweltschutz**

(§5(2) Nr.10 und (4) BauGB)

### **Landschaftsräume**

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

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

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

Die Aussagen des Landschaftsplanes für den Raum Godern wurden in den Umweltbericht zur Beurteilung des Landschaftsraumes und des Naturhaushaltes herangezogen.

Für die vorliegende Planung wurde die Verträglichkeit im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Pinnow nachgewiesen.

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

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

### **Immissionen**

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

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass der Schutz der bestehenden Nutzungsarten der Flächen bei der Planung künftiger Vorhaben einzuhalten und gegenseitig nicht unzulässig zu beeinträchtigen ist. Relevante Immissionsquellen, die auf die Änderungsflächen in Godern einwirken, sind nicht bekannt.

Der Änderungsbereich befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung zum Sonderlandeplatz Pinnow. In diesem Zusammenhang wird auf den genehmigten Flugbetrieb des Flugplatzes hingewiesen. Das B-Plangebiet befindet sich im An- und Abflugbereich der Start/Landebahn 11/29 des Flugplatzes.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden für das Plangebiet die Schallimmissionen für den Sonderlandeplatz und für den Straßenverkehr (Kreisstraße K5) untersucht. Es galt den Nachweis zu erbringen, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für die geplante Nutzung eingehalten werden. Die Berechnungen haben ergeben, dass im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) eingehalten werden.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für das gesamte Plangebiet im Tages- und im Nachtzeitraum eingehalten werden, sind keine Anforderungen an den Schallschutz erforderlich.

## 15. Denkmalschutz

(§5(4) BauGB)

### Naturdenkmale:

Es sind keine Naturdenkmale im Änderungsbereich vorhanden.

### Bodendenkmale:

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

### Bau- und Kunstdenkmale:

Es sind keine Baudenkmale im Änderungsbereich vorhanden.

## 16. Flächenbilanz

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird, anstatt eines ehemals geplanten Sondergebietes Reitsport mit Grünflächen ein kleines Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die neu festgesetzten Flächen des Wohngebietes wird eine Sondergebietsfläche mit Grünflächen in Anspruch genommen. Die Flächenbilanz korrigiert sich wie folgt:

FLÄCHENBEZEICHNUNG	BESTAND ha	PLANUNG ha	DIFFERENZ ha
SONDERBAUFLÄCHE	7	6,5	- 0,5
GRÜNFLÄCHEN	86	85,5	- 0,5
WOHNBAUFLÄCHEN	16	17	+ 1
			± 0

## 17. Ablauf des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow hat auf ihrer Sitzung am **27.08.2012** die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Planbereich von Godern beschlossen. Dieser Beschluss wurde auf der Grundlage des § 1(3) und § 2 (1)1 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte nach § 2(1)2 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung. Die Planungsanzeige wurde ausgefertigt.

Mit Datum vom **19./20.11.2012** liegen Stellungnahmen des Landkreises Ludwigslust- Parchim zur Planungsanzeige vor. Es wurden Hinweise zum weiteren Planvorhaben gegeben.

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

Die landesplanerischen Hinweise liegen seit dem **14.11.2012** vor.

Es stehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Belange der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes entgegen. Die Zustimmung erfolgte unter Auflagen.

Am **29.10.2012** wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der **42.KW 2012**.

Anregungen zur Planung wurden von folgenden Ämtern und Behörden berücksichtigt:

Landkreis Ludwigslust- Parchim, UNB und UWB;  
Forstamt Gädebehn;  
Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung MV - Luftfahrtbehörde;

Am **26.08.2013** wurde die Entwurfsplanung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Pinnow vorgestellt. Die Gemeinde gab auf dieser Sitzung ihre Empfehlung zur Offenlage des Entwurfes der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB, dem Umweltbericht und den umweltrelevanten Informationen zur Offenlage erfolgt ab der **36.KW 2013**.

Die öffentliche Auslegung der Planung fand in der Zeit vom **19.09.2013** bis **23.10.2013** statt.

Im Rahmen der Offenlage hat ein Bürger Anregungen und Bedenken geäußert und vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger der Gemeinde Pinnow im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **09.12.2013** die Abwägung zu den Stellungnahmen der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **09.12.2013** wurde der Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Pinnow, den 9.1.14



## 18. Quellen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg  
Regionaler Planungsverband

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

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

Informationen aus der Gemeinde Pinnow

Angaben des Amtes Ostufer Schweriner See

Ortsbesichtigungen im Jahr 2012

Rechtskräftige Planfassung des F-Planes von 2001,  
erstellt von:

IS Ingenieurbüro und Planungsgesellschaft mbH

Werkstraße 104

19061 Schwerin

Tel. 0385/ 6 46 26-0

Fax: 0385/ 61 19 30

E- Mail: info@IS-Schwerin.de

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

**Anlage: Umweltbericht**

