



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 369/16 <b>Datum:</b> 29.11.2016 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Stellungnahme der Stadt Crivitz im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB zum B-Plan Nr. 19 "Goderner Strand" der Gemeinde Pinnow</b>	
<b>Fachbereich:</b> Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung <b>Sachbearbeiter/-in:</b> Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	15.12.2016

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow hat am 29.03.2016 die Aufstellung des B-Planes Nr. 19 „Goderner Strand“ beschlossen.

Die Gemeinde Pinnow beabsichtigt mit dem B-Plan, die Erholungsfläche am Pinnower See im Bereich der Badestelle weiter infrastrukturell und nutzungstechnisch auszubauen.

Um dem zunehmenden Besucherverkehr an der Badestelle und den vorhandenen Spielflächen gewachsen zu sein, plant die Gemeinde, die Flächen bedarfsgerecht herzustellen und die einzelnen Bereiche sinnvoll zu gliedern.

Die westlich der Badestelle gelegene Versorgungseinrichtung (Kiosk) soll durch einen modernen Gastronomiebereich mit Außenterrasse und der Erweiterung des vorhandenen Sanitärgebäudes baulich entwickelt und attraktiv gestaltet werden.

Die nördlich angrenzende Wiesenfläche am Wald soll in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde als Wohnmobilstellplatz für Urlauber und Tagestouristen hergestellt werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB wird die Stadt Crivitz um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlage/n:**

Planzeichnung und Begründung

**Beschlussvorschlag:**

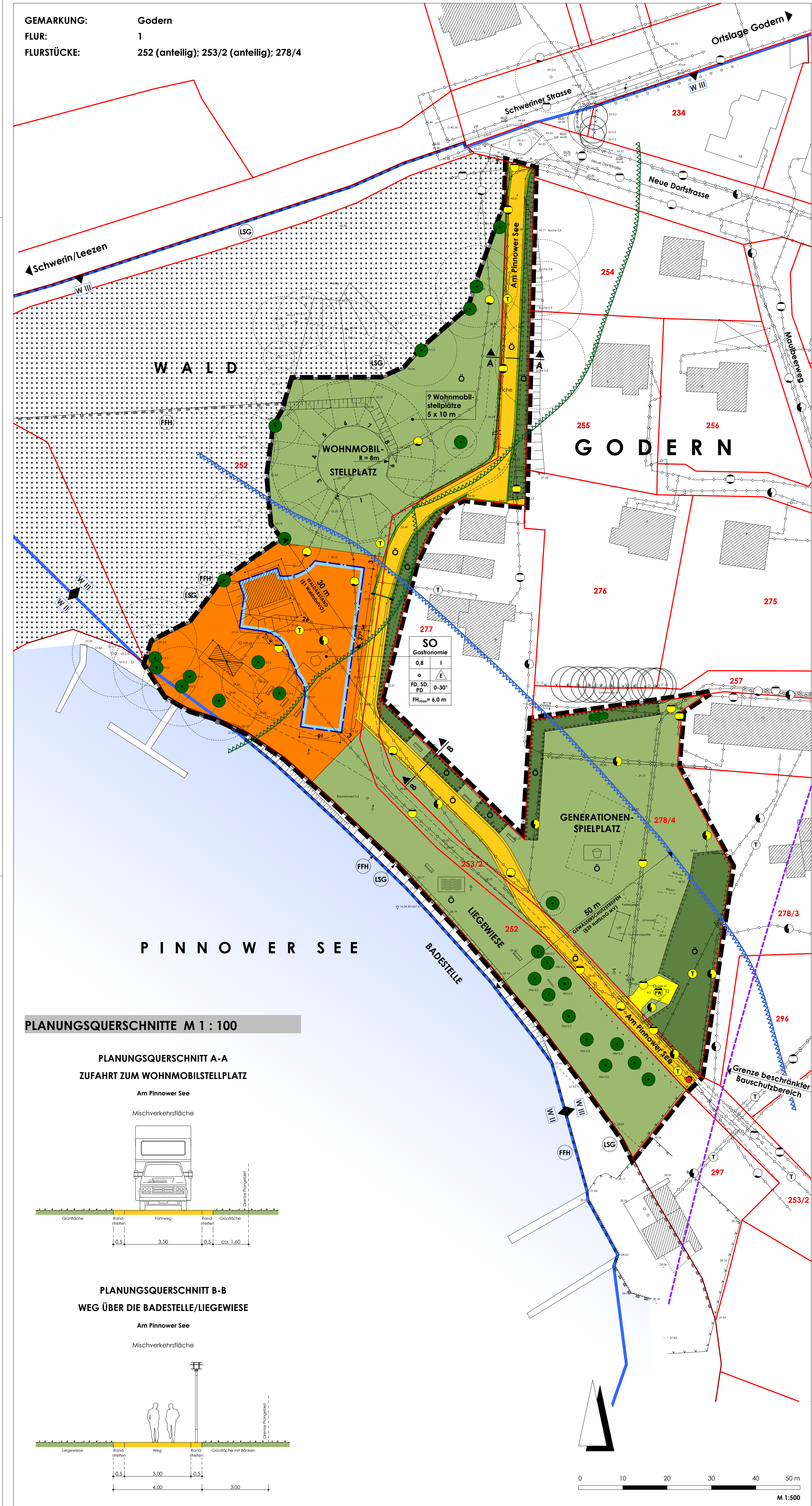
Die Stadt Crivitz trägt zum Entwurf des B-Plans Nr. 19 „Goderner Strand“ der Gemeinde Pinnow und deren Begründung keine Anregungen und Hinweise vor.



# SATZUNG DER GEMEINDE PINNOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 FÜR DEN ORT GODERN "GODERNER STRAND"

NORD-ÖSTLICH DES PINNOWER SEES, SÜDLICH DER SCHWERINER STRASSE, WESTLICH DER ORTSLAGE GODERN

## TEIL A - PLANZEICHNUNG - SATZUNG



## TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

**PLANZEICHEN** **ERLÄUTERUNG**

**I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

**SO** Sonstige Sondergebiete „Gastronomie“ § 11 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

**GRZ** maximale Grundflächenzahl § 17, 19 BauNVO

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

**FH** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß § 18 BauNVO

**BAUWEISE** § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO

**o** offene Bauweise § 9 (1) 22 BauGB

**E** nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

**Baugrenze** § 9 (1) 23 BauGB

**VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 (1) 11 BauGB

**o** öffentliche Verkehrsfläche

**—** Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG** § 9 (1) 12, 14 und (6) BauGB

**o** Abwasserpumpwerk - Bestand -

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** § 9 (1) 13 und (6) BauGB

**o** vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)

**o** vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)

**o** vorhandene unterirdische Elektroleitung (nachrichtliche Übernahme)

**o** vorhandene unterirdische Gas-Hochdruckleitung (nachrichtliche Übernahme)

**o** vorhandene unterirdische Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom (nachrichtliche Übernahme)

**GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) 15 BauGB

**o** öffentliche Grünflächen

**o** Badestelle mit Liegewiese

**o** Generationen-Spielplatz

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** § 9 (1) 16 BauGB

**o** Wasserflächen

**o** Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

**W II = TWSZ II** TWSZ II (längere Schutzzone)

**W III = TWSZ III** TWSZ III (weitere Schutzzone)

**FLÄCHEN FÜR WALD** § 9 (1) 18 und (6) BauGB

**o** Flächen für Wald

**FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB

**o** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

**o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

**o** Anpflanzen von Bäumen

**o** Anpflanzen von Sträuchern

**o** Erhaltung von Bäumen

**o** Umgrenzung von Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (1) 6 BauGB

**LSG** Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Seenlandschaft im Landkreis Ludwigslust-Parchim"

**FFH** FFH-Gebiet D 2335-301 "Pinnower See"

**SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 (7) BauGB

**o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

**DN 0 - 30°** Dachneigung in Grad (Zusatzzeichen)

**FD, SD, PD** Flachdach, Satteldach, Pultdach (Zusatzzeichen)

**II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**

**o** Nutzungsschablone

**o** Schmittlinie der Straßen-/Wegequerschnitt

**o** Flurstücksgrenzen

**o** Flurstücksbezeichnung

**o** Höhenpunkt

**o** vorhandener baulicher Bestand

**o** geplanter Gebäuderückbau bzw. Gebäudeumbau

**o** geplante Abpolderung

**o** 30 m - Waldabstand

**o** 50 m - Gewässerschutzlinie

**o** beschränkter Bauschutzbereich gem. § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

## TEIL B - TEXT - SATZUNG

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB; § 11 BauNVO)

**1.1 Sonstiges Sondergebiet „Gastronomie“** (§ 9 (1) 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet „Gastronomie“ ist nur die Errichtung einer gastronomischen Einrichtung sowie die notwendigen Verkehrsflächen und Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung sowie einer WC-Anlage für die Badestelle und den Wohnmobilstellplatz zulässig. Eine Wohnnutzung ist grundsätzlich unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB; § 16 BauNVO)

**2.1 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die Oberkante (mittlere Höhenlage) der jeweils dem Objekt zugeordneten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (Fischhöhe). Nebenanlagen dürfen die Höhe des Hauptgebüdes nicht überschreiten.

**3. Wohnmobilstellplatz**

Innerhalb der als Wohnmobilstellplatz gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung einer Wohnmobilstellplatzanlage mit den dafür notwendigen Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung zulässig. Das obererflächliche Abteilen von ungenutzten Wohnmobilstellplätzen ist unzulässig. Der Wohnmobilstellplatz wird ausschließlich für die touristische Nutzung festgesetzt.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen unter Einhaltung der Abstandflächenregelung nach LBOuO M-V durch vortretende Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß überschritten werden. Nicht überbaubare Terrassen sind auch außerhalb des Bauschutzbereichs zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Sondergebietsfläche „Gastronomie“ sind als naturnahe Grünanlagen zu gestalten.

**5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit dem Sonstigen Sondergebiet „Gastronomie“ stehen, wie Wartebereiche, Parkplätze etc., sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen werden für unzulässig erklärt. Stellplätze sind nur als offene Stellplätze zulässig.

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen werden entsprechend der Ortsteil-Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Erdgas, Fernwärme, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) eingeräumt.

**II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (1) 20 und 25a, b BauGB; § 9 (1a) BauGB)

**1. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

**A 1: Hochstammpflanzung wegebegleitend**  
 Lage: Gemarkung Godern, Flur 1, anteilig Flurstück 278/4; 252  
 Pflanzung von ..... standortgerechte Laubbäume am Erschließungsweg an der Badestelle in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m.B.  
 Zum Schutz gegen Wildverbiss werden die Hochstämme mit einer Drahtose um den Dreieck gesichert. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungs- pflege festgesetzt.

**A 2: Umpflanzung des Wohnmobilstellplatzes**  
 Lage: Gemarkung Godern, Flur 1, anteilig Flurstück 278/4; 252  
 Der Wohnmobilstellplatz ist im Süden und Osten durch standortgerechte heimische Sträucher zu umpflanzen. Auf einer Gesamtfläche von etwa 50 m<sup>2</sup> ist eine 2-reihige Hecke (Sträucher versetzt anordnen) anzulegen. Versetzt werden Sträucher der Arten Hundsrose (Rosa canina), Hosi (Cornus ovellana), Hartweige (Cornus sanguinea) in der Pflanzqualität 60 - 100 cm, 2 x v., o. B. Zum Schutz gegen Wildverbiss ist die Pflanzung durch einen Knotenflechtzaun zu sichern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungs- pflege wird über einen Zeitraum von 3 Jahren festgesetzt.

**2. Artenschutzmaßnahmen**

**VAF1** Bau- und Abstarbeiten sind nur in der Zeit vom 01.10./28./29.02. eines Jahres durchzuführen.

**VAF2** Bauvorbereitende Maßnahmen, wie Gehölzrodungen oder erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.

**3. Realisierung und Erhaltungspflege**  
 Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN-Norm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der dem Beginn der Erhebungsarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen und für die Dauer von 3 Jahren nach Fertigstellung der Pflanzungen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen.

**III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBOu M-V)

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

**1.1 Fassadengestaltung** (§ 86 (1) 1 LBOu M-V)

Als Fassadengestaltung ist ausschließlich in seinem äußeren Erscheinungsbild dunkles Ziegelmaterial in folgenden Farbblößen und Nuancierungen zu verwenden:  
 - dunkelbraun  
 - dunkelrotbraun  
 - schwarzbraun

**1.2 Dachgestaltung** (§ 86 (1) 1 LBOu M-V)

Als Bedachungsmaterial sind aus Gründen der Wahrung des Landschaftsbildes reflektierende Metallblechdeckungen unzulässig.

**2. Einfriedungen**  
 Einfriedungen im Bereich des Sondergebietes „Gastronomie“ und des Caravanstellplatzes sind unzulässig.

**3. Gestaltung der Verkehrsflächen**  
 Als Flächenbepflanzung für die öffentlichen Verkehrsflächen wird Asphalt festgesetzt. Im Bereich der Badestelle ist der Erschließungsweg als sandgestreumtes Schotterdecke oder Schotterrasen auszubilden. Die Flächenbepflanzung des Wohnmobilstellplatzes ist als Schotterrasenfläche auszubilden.

**IV. HINWEISE** (§ 9 (4) BauGB)

**1. Bodendenkmalschutz** (§ 11 DStGH M-V i.V.m. § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStGH M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmal- schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor dem schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStGH M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme verhindert.

**2. Bauökologie** (Hinweise in § 9 (1) 24 BauGB)

Zur Ausweitung des Außenbereiches des Plangebietes und zur Beleuchtung der Werbeanlagen sind aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich Kalklichtanlagen (umweltfreundliche Nachtrichterstrahlenscheinwerfer) oder LED-Beleuchtungen zu verwenden.

**3. Leitungsrechte und Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antreffen eines weiteren Leitungsbestandes ist bei Erdarbeiten zu rechnen.

**4. Alltags**

Alltags sind nicht bekannt. Sollen im Zuge von Erdarbeiten Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen festgestellt werden, ist das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Alltags zuständige Amt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren.

**5. Munitionsfunde**

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdrängliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereinigungsdiens des Landesamtes für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

**6. Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBOuO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unter Punkt III. dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

**7. Hochwasserschutz**

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Erschließungsanlagen obliegt jedem Bauherrn selber.

**8. Abwasserleitungen**

Das anfallende Abwasser ist über den Anschluss an das bestehende Schmutzwassersystem zu entsorgen. Die Anforderungen an die Schmutzwasserentsorgung in Trinkwasserschutzgebieten sind zu beachten und einzuhalten. Für die Anschlussleitungen an das bestehende Schmutzwassersystem ist eine Dichtungsprüfung durchzuführen. Der Nachweis ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vorzulegen. Alle Sammelgruben sind stillzulegen oder abzubrechen.

## TEIL B - TEXT - SATZUNG

**9. Baugrunduntersuchung**

Es wird allen Bauherren empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes Baugrundgutachten zur Sicherheit der Gebäudegründung und Flächen- befestigung anfertigen lassen.

**10. Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wassergewinnungsanlage Pinnow. Die Wasserschutzgebietsverordnung Pinnow (WSGVO Pinnow) vom 07.10.2003 ist einzuhalten. Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung sind gem. § 3 i.V.m. Anlage 2 der WSGVO Pinnow im Trinkwasserschutzgebiet verboten. Ausnahmen gem. § 5 der WSGVO Pinnow werden nicht in Aussicht gestellt.

Die Planung und Bauausführung der Verkehrsflächen hat nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RSWag) zu erfolgen.

Im Plangebiet ist, u.a. verboten:  
 - die Anlage von eigenen Brunnen  
 - der Betrieb von Ölheizungsanlagen  
 - der Einbau von Recyclingmaterial  
 - der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Für Bauarbeiten innerhalb des gesamten Plangebietes bedarf es der Ausnahmegenehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim gem. § 5 (1) Wasserschutz- gebietsverordnung (WSGVO Pinnow) vom 07.10.2003.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....  
 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.  
 Pinnow, ..... Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
 Pinnow, ..... Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 01.11.2016 durch- geführt.  
 Pinnow, ..... Der Bürgermeister

4. Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umvertrufung nach § 2 Abs.4 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt.  
 Pinnow, ..... Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden sind mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Pinnow, ..... Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Pinnow, ..... Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... öffentlich bekanntgemacht worden.  
 Pinnow, ..... Der Bürgermeister

8. Der katastralmäßige Bestand am ..... sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 ..... kataster- und Vermessungsamt

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellung- nahmen der Behörden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Pinnow, ..... Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
 Pinnow, ..... Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.  
 Pinnow, ..... Der Bürgermeister

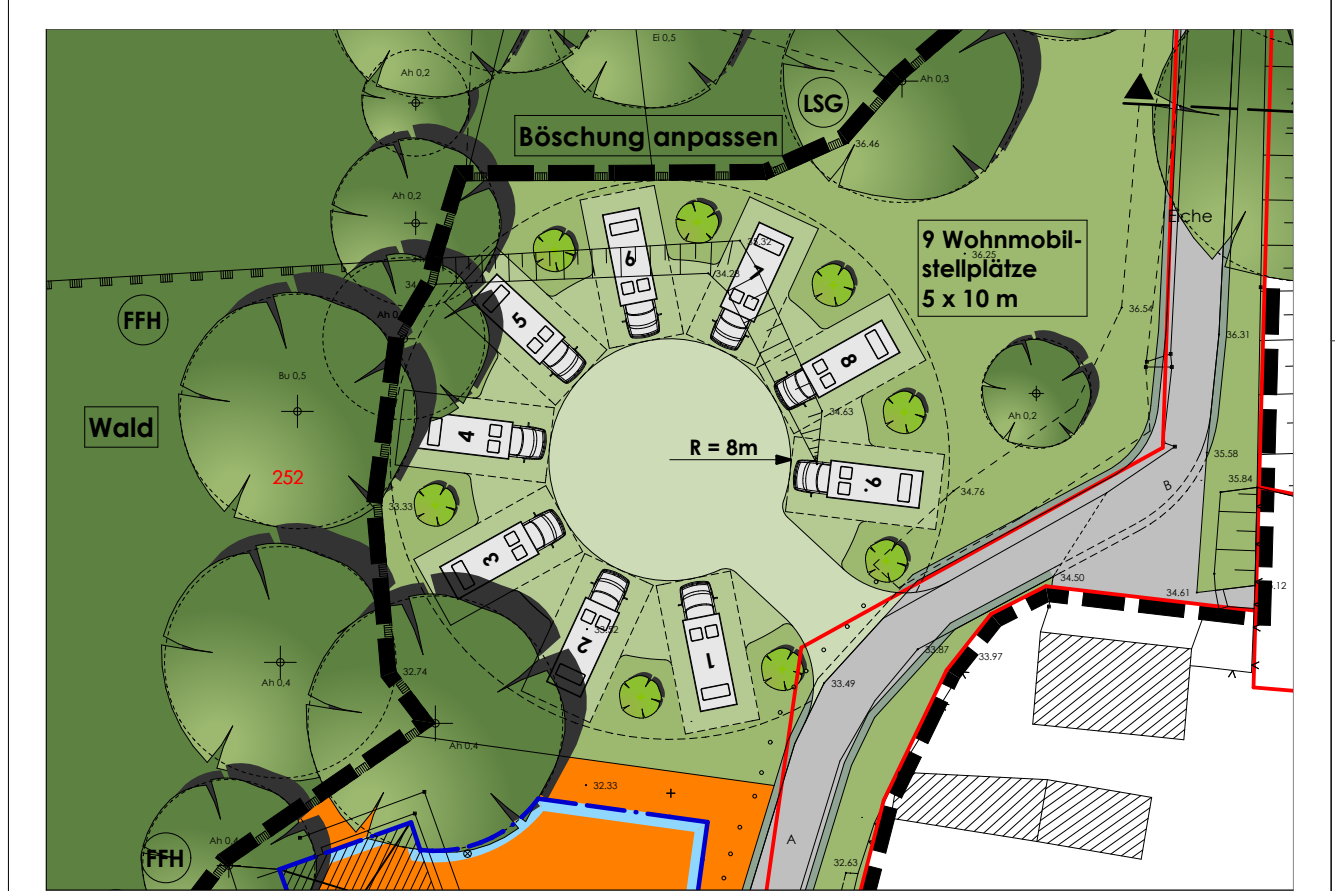
12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
 Pinnow, ..... Der Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan ist gem. § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekannt- machung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.  
 Pinnow, ..... Der Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Pinnow "Goderner Strand" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

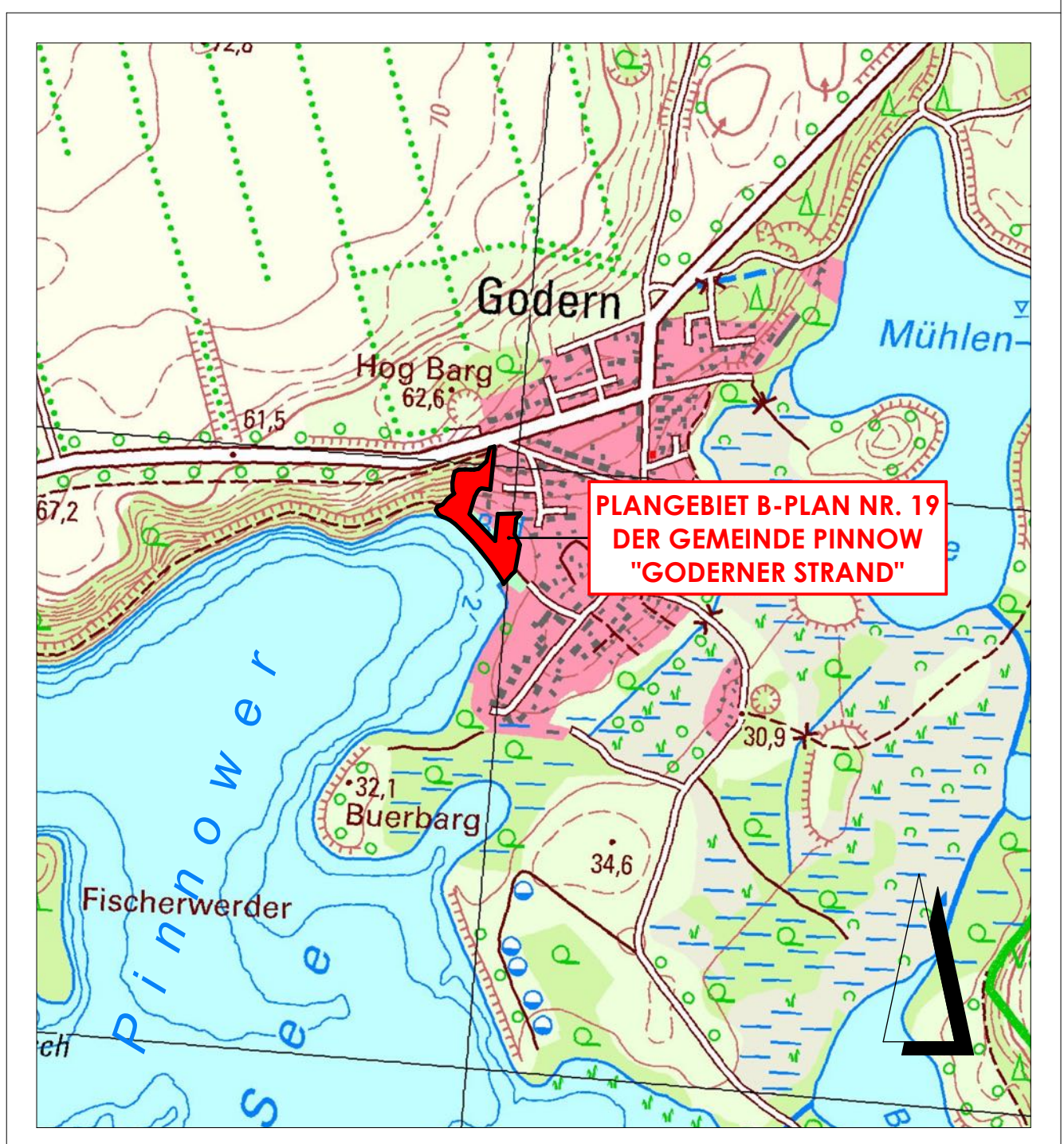
## WOHNMOBILSTELLPLATZ (VORSCHLAG) M 1 : 500



## NACHWEIS LAGE AUSSERHALB DES BESCHRÄNKTEN BAUSCHUTZ- BEREICHES (§ 17 LUFTVERKEHRSGESETZ-LUFTVG) M 1 : 12.500



## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



Planung:	stutz & winter	Mecklenburgerstrasse 13 19053 Schwerin	Telefon: 0385 / 7610645 Fax: 0385 / 7610735
Auftraggeber:	Gemeinde Pinnow		
Vorhaben:	Satzung der Gemeinde Pinnow über den Bebauungsplan Nr. 19 für den Ort Godern "Goderner Strand"		
Bezeichnung:	VORENTWURF / FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 (1) BauGB		
Bearbeiter:	Herr Dipl.-Ing. Arch. Winter	Moßstab:	
Zeichner:	Frau Rosenquist		1 : 500
Bl.-Gr.:	75 x 1,135	Datum:	21.11.2016



# - Gemeinde Pinnow -

## Satzung der Gemeinde Pinnow über den Bebauungsplan Nr. 19 für den Ort Godern

### „Goderner Strand“

#### - Begründung mit Umweltbericht -

Planungsträger: Gemeinde Pinnow über  
Amt Crivitz  
Amtsstraße 5  
19089 Crivitz

Auftraggeber: Gemeinde Pinnow über  
Amt Crivitz  
Amtsstraße 5  
19089 Crivitz

Auftragnehmer: Architekten & Stadtplaner  
Stutz & Winter  
Mecklenburgstraße 13  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385/7610665

Umwelt & Planung  
Brit Schoppmeyer  
Wokreter Weg 3a  
18239 Satow, OT Heiligenhagen  
Tel.: 038295/777148

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen</b>
<b>2.0</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>
<b>3.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>4.0</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>
<b>5.0</b>	<b>Verwendete Unterlagen</b>
<b>6.0</b>	<b>Planungsanlass</b>
6.1	Planungsziel
6.2	Raumordnerische Beurteilung
6.3	Flächennutzungsplan
<b>7.0</b>	<b>Das Plangebiet</b>
7.1	Die räumliche Lage
7.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
7.3	Bestehende Rechtsverhältnisse/Bisherige Nutzung des Plangebietes
7.4	Topografische Verhältnisse
7.5	Vorhandenen Bebauungen und Strukturen
7.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
<b>8.0</b>	<b>Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplans</b>
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen
8.1.1	Zweckbestimmung
8.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
8.1.3	Bauweise
8.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche
8.1.5	Stellplätze
8.1.6	Nebenanlagen
8.1.7	Leitungsrechte
8.2	Erschließung
8.2.1	Äußere Verkehrserschließung
8.2.2	Innere Verkehrs- und Mediierschließung
8.3	Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen
8.3.1	Vorhandene Grünstrukturen und artenschutzrechtliche Bedeutung
8.3.3	Naturhaushalt
8.3.4	Grünordnerische Festsetzungen
8.4	Soziale Infrastruktur
8.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen
8.6	Hinweise
8.6.1	Denkmalschutz
<b>9.0</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden</b>
<b>10.0</b>	<b>Alllasten</b>
<b>11.0</b>	<b>Beschränkter Bauschutzbereich</b>
<b>12.0</b>	<b>Fluglärmproblematik</b>
<b>13.0</b>	<b>Schallimmissionsprognose</b>
<b>14.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>
<b>15.0</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>
<b>16.0</b>	<b>Verfahrensstand</b>

Anlage: Umweltbericht mit AFB und E+A (in der Erarbeitung)

## 1.0 Vorbemerkungen

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 ist verwaltungstechnisch im Amt Crivitz organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust - Parchim.

Im Amt Crivitz sind 17 Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden:

Banzkow, Barnin, Bülow, Cambs; Stadt Crivitz, Demen, Dobin am See; Freidrichsruhe, Gneven; Langen Brütz; Leezen; Plate, Raben Steinfeld, Sukow, Tramm, Zapel und Pinnow.

Die Gemeinde Pinnow hat eine flächenmäßige Ausdehnung von 18,76 km<sup>2</sup>. 1.933 Einwohner, Stand 31.12.2015, leben im Gemeindegebiet, dass entspricht einer Bevölkerungsdichte von 103 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

## 2.0 Planungsgrundlagen

Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000

Vermessungsgrundlage vom Vermessungsbüro Wagner & Weinke  
Grabenstraße 16  
18273 Güstrow

Umweltplanungen zum Bebauungsplan  
Umwelt & Planung Schoppmeyer  
Wokerenter Weg 3a, 18239 Heiligenhagen

Städtebaulicher Funktionsplan  
Architekturbüro Stutz & Winter  
Mecklenburgstraße 13  
19053 Schwerin

## 3.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S 1722)
- 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)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 395)

- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S.344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- 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 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

#### **4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A –Planzeichnung im M 1 : 500 sowie Teil B-Text – textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken
- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- FFH-Vorprüfung, Umweltbericht inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag;

#### **5.0 Verwendete Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden weiterhin zur Bearbeitung des Bebauungsplanes mit herangezogen:

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg.

#### **6.0 Planungsanlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Goderner Strand“ in Godern ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung einer bereits touristisch regional und überregional genutzten Freizeitfläche innerhalb des Siedlungsraumes von Godern am Pinnower See. Ziel der Planung ist der infrastrukturelle Ausbau der bestehenden Freizeitfläche am Pinnower See in Godern.

Aufgrund der innerörtlichen exponierten Lage an einem Gewässer ist das Plangebiet einer starken Frequentierung in den Sommermonaten ausgesetzt. Die Gemeinde Pinnow beabsichtigt aus diesem Grund die vorhandene gastronomische Kleinversorgungseinrichtung (Kiosk) und die bestehende Sanitäreinrichtung auf einen modernen Standard anzuheben. Hierzu ist die bauliche Neuordnung durch eine Bauleitplanung landschafts- und ortsverträglich zu entwickeln.

Das Verfahren des Bebauungsplanes der Gemeinde Pinnow wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes

Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 29.03.2016 eingeleitet. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung für den Bebauungsplan durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst, dieser ist Bestandteil der Begründung.

Zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sowie der Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu deren Kompensation wurde zum Bebauungsplan eine Biotopkartierung erarbeitet. Die wesentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans.

## **6.1 Planungsziel**

Ziel der Gemeinde Pinnow ist die planungsrechtliche Regelung zur Festschreibung und für den Ausbau der vorhandenen Freizeitflächen am Pinnower See in Godern.

Der vorhandene saisonal bewirtschaftete Kiosk an der Badestelle soll durch eine moderne Saisongaststätte ersetzt werden. Gleichzeitig soll der vorhandene Sanitärtrakt durch einen modernen Neubau, der gleichzeitig auch für die Badegäste zu nutzen ist, ersetzt werden.

Es ist weiterhin beabsichtigt den vorhandenen Erschließungsweg etwas dichter an die vorhandenen Wohngrundstücke zu verschieben, um mehr Platz im Bereich der Liegewiese an der Badestelle zu schaffen.

Als saisonverlängernde Maßnahme ist im Bereich der nördlichen Zufahrt zur Badestelle ein kleiner Wohnmobilstellplatz vorgesehen. Diese Maßnahme dient der geordneten touristischen Nutzung des Plangebietes und beugt einer wilden und unkontrollierten Flächennutzung vor. Alle Maßnahmen dienen von der Zielausrichtung dem Gemeinwohl.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Insbesondere gilt es die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die umgebende Uferzone des Pinnower Sees zu untersuchen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Aussagen bezüglich der geschützten Arten gem. §44 BNatSchG getroffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Pinnow einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten. Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des Freizeitbereiches in den hochwertigen Naturraum am Pinnower See verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden.

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. Mit Schreiben vom ..... hat die untere Naturschutzbehörde die Ausnahmegenehmigung zum Bauen im Gewässerschutzstreifen erteilt.



## 6.2 Raumordnerische Beurteilung

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen.

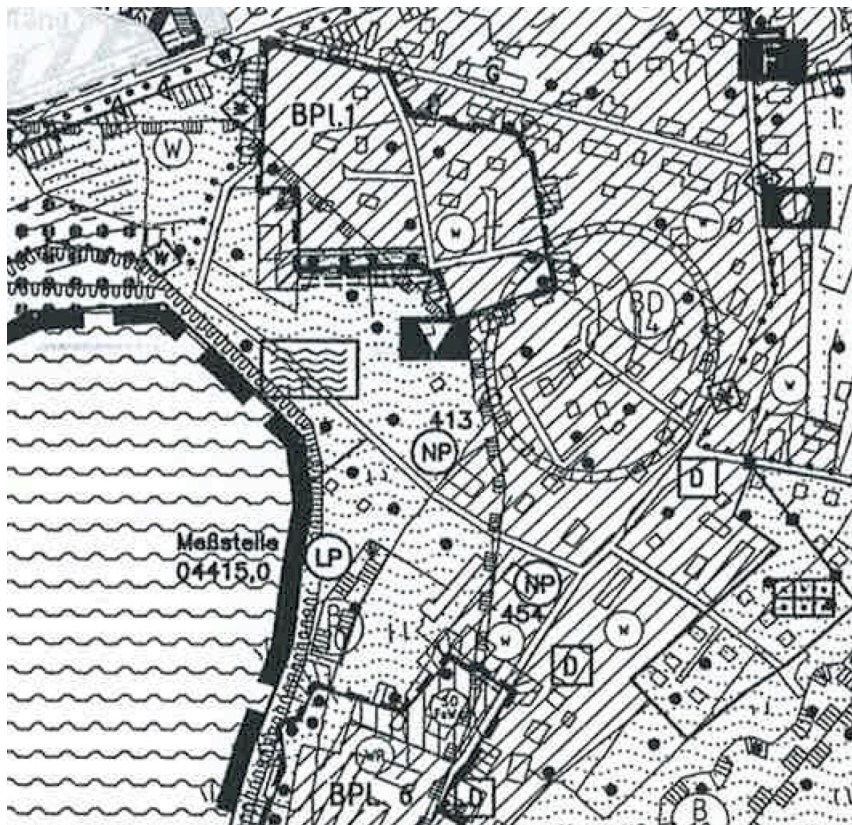
Die Region um Godern ist lt. Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als **Tourismusraum** gekennzeichnet. Der Ort Godern befindet sich im Stadt-Umland-Raum von Schwerin.

*Mit Schreiben vom ..... erklärte das Amt für Raumordnung und Landesplanung, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in ..... (Übereinstimmung) steht .....*

## 6.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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.



Im Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Godern ist der betreffende Plangebietsteil als Badestelle innerhalb einer Grünfläche ausgewiesen worden. Demzufolge handelt es sich um eine Fläche, welche bereits vor Jahren mit der

Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes für eine Freizeit- bzw. touristische Nutzung durch die Gemeinde geprüft wurde.

Die kleinteilige vorhandene bauliche Nutzung innerhalb dieser Flächenausweisung ist aufgrund des groben Maßstabes nicht dargestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Übereinstimmung hinsichtlich einer beabsichtigten baulichen Entwicklung für die touristische Nutzung der Badestelle mit den dafür notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen (Sondergebiet Gastronomie) aus dem F-Plan abgeleitet werden kann.

Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Goderner Strand“ in Godern der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und dem Teilflächennutzungsplan für den Bereich Ort Godern nicht entgegenstehen wird.

## **7.0 Das Plangebiet**

### **7.1 Die räumliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ufer des Pinnower Sees im Siedlungsraum von Godern. Das Plangebiet wird

- nördlich durch eine Wohnbebauung und Waldflächen;
- östlich durch Wohnbauflächen;
- südlich durch den Pinnower See und Siedlungsflächen und
- westlich durch den Pinnower See

begrenzt.

### **7.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Goderner Strand“ der Gemeinde Pinnow umfasst die folgenden Flurstücke:

**Gemeinde Pinnow;**

**Gemarkung Godern;**

**Flur 1**

**Flurstücke: 252 (anteilig); 253/2 (anteilig); 278/4**

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.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

### **7.3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Nutzung des Plangebietes**

Das Plangebiet dient seit Jahren der Erholung und wird als Freibadfläche am Pinnower See durch die Bürger des Ortes und der umliegenden Gemeinden in den Sommermonaten intensiv genutzt. Das Plangebiet ist frei zugänglich.

Durch eine Abpollerung ist die ständige Durchquerung für Kfz nicht möglich.



## 7.4 Topographische Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in einem hängigen Bereich.

Von Norden (Schweriner Straße) nach Süden (Pinnower See) fällt das Gelände ab.

Im Bereich der Schweriner Straße liegt die Höhe bei ca. 45 m ü. HN, im Bereich des Pinnower See liegt die Höhe bei ca. 28 m ü. HN.

Gleichzeitig fällt das Gelände von Nordwesten in Richtung Südosten von ca. 30 m ü. HN auf ca. 28 m ü. HN.

**Der Wasserstand des Pinnower Sees betrug am 16.04.2016 = 27.61 m ü. HN.**

Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes wurde die Ganglinie des Wasserstandes des Pinnower Sees (Pegel 59831.0) ausgewertet.

### **Auszug aus Haupttabelle der Wasserstände, Reihe 1991/2010 aus 19 Abflussjahren**

(jeweils die höchsten Werte in cm in Bezug auf PN= 27,309 HN 76)

Niedrigwasserstand (NW):	+ 26 cm	entspr.	27,569 m ü. HN
Mittl. Niedrigwasserstand (MNW):	+ 32 cm	entspr.	27,629 m ü. HN
<b>Mittelwasserstand (MW):</b>	<b>+ 35 cm</b>	<b>entspr.</b>	<b>27,659 m ü. HN</b>
Mittl. Hochwasserstand (MHW):	+ 37 cm	entspr.	27,679 m ü. HN
<b>Hochwasserstand (HW):</b>	<b>+ 52 cm</b>	<b>entspr.</b>	<b>27,829 m ü. HN</b>

Der am Pinnower See am 16.04.2016 gemessenen Wasserstand von 27,61 m ü. HN entspricht somit in etwa dem mittleren Niedrigwasserstand (MNW) des Pinnower Sees.

Der Hochwasserstand (gemessen 1993 und 1994) liegt ca. 22 cm über dem jetzigen Wasserstand.

Die am tiefsten liegenden Baufelder im Bebauungsplangebiet befinden sich auf einem Niveau von ca. 30 m ü. HN, somit ca. 2,17 m über dem Hochwasserstand des Pinnower Sees.

### **Baugrundeignung /Bebaubarkeit/Belastbarkeit**

Zur Bebaubarkeit des Plangebietes liegen keine Unterlagen vor. Vor Ausführung von Bauleistungen sind Baugrunderkundungen zu empfehlen.

## 7.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

### **Gebäude**

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung mit einem Sanitärgebäude und einem Kiosk offen bebaut. Alle Gebäude werden zukünftig abgerissen bzw. in die geplante gastronomische Einrichtung integriert. Die durch den Abbruch der Gebäude eintretende Entsiegelung der Flächen wird mit der Neuversiegelung durch die geplante Bebauung aufgerechnet.

### **Gehölze**

Im Plangebiet befinden sich einige Bäume und Gehölze, die aufgrund unzureichender Baumpflege in schlechtem Zustand sind.

## **Wald**

Das Plangebiet wird im Nordwesten 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 geplante Wohnmobilstellplatz und die gastronomische Einrichtung können im 30 m Waldabstand aufgrund der vorhandenen Vornutzung errichtet werden. Hierzu fand im Jahr 2015 eine Vorabstimmung und am 06.10.2016 eine präzisierende Besprechung mit dem zuständigen Forstamt Gädebehn statt. Die Auflagen der Forst wurden in der Planung berücksichtigt.

## **7.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit**

Der gewählte Standort liegt, laut momentan rechtskräftigem Teilflächennutzungsplan, auf einer als Grünfläche mit Präzisierung Badestelle ausgewiesenen Fläche.

Die kleinteilige Baufläche liegt auf einer teil- bzw. nicht versiegelten Freifläche mit Spontanvegetation, die in nördliche und südliche Richtung Anschluss an bestehende Erschließungssysteme hat.

Durch die in der Vergangenheit praktizierte Freizeitnutzung ist der gewählte Standort als stark anthropogen beeinflusst einzustufen.

Durch die bereits im Norden bestehende bauliche Einrahmung des Plangebiets und durch die territoriale Begrenzung des Plangebietes durch den Pinnower See ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens gegeben.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm, kommen. Geruchsemissionen werden durch die spätere Nutzung nicht signifikant auftreten.

Eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Weitsicht ergibt sich durch die den gesamten Pinnower See umfassenden Gehölzstrukturen sowie durch die topografischen Verhältnisse im Planbereich nicht.

Die östlichen Randzonen des Planbereiches werden zur Wohnbebauung hin hin durch Strauch- und Heckenpflanzungen eingegrünt und abgegrenzt.

Durch den Neubau der Gaststätte mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Verkehrsflächen werden in Asphalt bis zum Gastronomiebereich ausgeführt. Die Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen ausgeglichen.

Die Wegeführung im Bereich der Badestelle wird in wassergebundener Ausführung oder in Schotterterrassen ausgebildet.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund steht. Der Eingriff in den Boden lässt sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgleichen.





## **8.0 Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplanes**

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB)

#### **8.1.1 Zweckbestimmung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 19 „Goderner Strand“ der Gemeinde Pinnow werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen.

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Erholungsfläche am Pinnower See innerhalb der Ortslage von Godern so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet wird. Um einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, wird auf einen bestehenden und planungsrechtlich vorgeprägten Standort abgestellt.

#### **8.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Baugebiet ist entsprechend dem Entwicklungsziel als Sonstiges Sondergebiet „Gastronomie“ gem. §11 BauNVO festgesetzt.

Es wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Zur Höhenregelung der Gebäude wird die max. zul. Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann.

Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen, z.B. von der Schweriner Straße aus. (Aussichtspunkt über den Pinnower See)

#### **8.1.3 Bauweise** (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

#### **8.1.4 überbaubare Grundstücksfläche** (§9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gaststätte bzw. Sanitäranlagen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden durch die zukünftig geplanten Baulichkeiten und durch die einzuhaltenden Grenzabstände zu den Waldflächen und zu den vorhandenen Großbäumen im Umfeld gebildet.

#### **8.1.5 Stellplätze/Garagen/Carportanlagen** (§9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Wohnmobilstellplätze sind nur in der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Überdachungen der Stellplätze (Carportanlagen) sind unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass kein wildes Aufstellen von Fahrzeugen im Bereich der Badestelle oder des Spielplatzes stattfindet und die offene Aufstellung auf den Stellflächen sichergestellt wird.

Garagen werden im gesamten Plangebiet als unzulässig erklärt. Damit wird dem Erholungscharakter der Planung entsprochen.



### **8.1.6 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen innerhalb des Bebauungsplanes, wie Trafostationen, Erschließungsanlagen oder Schaltanlagen, etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Gaststätte oder des Wohnmobilstellplatzes stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben. Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Umsetzung der Investitionen und der Aufrechterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsaufgaben.

### **8.1.7 Leitungsrechte (§9 (1) 21, (6) BauGB)**

Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzer / Eigentümer der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der eon Hanse, TELEKOM, WEMAG, des Zweckverbandes etc. .

## **8.2 Erschließung**

### **8.2.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Schweriner Straße sowie über die Straße „Am See“ in der Ortslage von Godern. Damit ist das Plangebiet des Bebauungsplanes verkehrstechnisch direkt an die bestehenden Verkehrsachsen angeschlossen.

### **8.2.2 Innere Verkehrs- und Mediierschließung**

#### **Verkehr**

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch eine den Straßenbau-richtlinien entsprechende Erschließungsstraße zu sichern. Von der Schweriner Straße aus ist eine Bestandsstraße zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes vorhanden (Profilbreite: ca. 3,0 m). Diese Straße wird zukünftig auf einen Querschnitt von 3,50 m Fahrbahnbreite mit beidseitigem 0,5 m breiten Seitenstreifen ausgebaut. Diese Wegeachse dient auch als Zuwegung zum Wohnmobilstellplatz. Ein Begegnungsverkehr wird aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht möglich sein.

Ab Höhe der geplanten Gaststätte wird die Erschließungsstraße durch eine Schranke für den öffentlichen Verkehr gesperrt. Ab hier verläuft ein öffentlicher Geh- und Fahrweg durch die Badestelle bis zum Weg „Am Pinnower See“.

Die Erschließungsstraße „Am Pinnower See“ ist durch eine Polleranlage für den öffentlichen Verkehr im Bereich der Badestelle ebenfalls abgesperrt. Damit wird der Sicherheit im Badestellenbereich entsprochen.

Für Pflegemaßnahmen, Bewirtschaftung oder Rettungseinsätze ist die Befahrbarkeit des Weges sichergestellt.

## **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die ÖPNV-Anbindung ist über eine Bushaltestelle in Godern gesichert.  
Die Haltestelle ist vom Zentrum des Erholungsgebietes ca. 400 m entfernt und über ausgebauten Wege gut erreichbar.

## **Regenwasser**

Das anfallende und nicht genutzte Oberflächenwasser von der Straße und den Gebäuden soll vollständig versickert und dem Grundwasserhaushalt zugeführt werden. Durch die Wege und Gebäude wird das Niederschlagswasser nicht negativ beeinflusst, so dass der Versickerung der Niederschlagsmengen keine Belange entgegenstehen. Der Baugrund ist auf die Versickerung von Niederschlagswasser vor Baurealisierung hin zu überprüfen.

Das Plangebiet befindet sich in der **Trinkwasserschutzzone III**. Der angrenzende Pinnower See bildet die Grenze zur Trinkwasserschutzzone II.

Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist die geplante Versickerung von Regenwasser im B-Plan nicht festsetzbar.

Für die Bebauungen in der Trinkwasserschutzzone ist eine Ausnahmeregelung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim gem. § 5(1) Wasserschutzgebietsverordnung Pinnow (WSGVO Pinnow) vom 07.10.2003 zu beantragen.

## **Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserentwässerung angeschlossen und wird durch den Zweckverband Schweriner Umland bewirtschaftet. Im Plangebiet befindet sich im süd-westlichen Bereich ein Abwasserwasserpumpwerk. Die Anfahrbarkeit ist gewährleistet. Somit ist die Abwasserentsorgung innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sichergestellt.

Die konkrete technische Lösung der abwasserseitigen Entwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und mit dem Zweckverband abgestimmt.

Die Wasserschutzgebietsverordnung Pinnow vom 07.10.2003 ist zu beachten.

## **Wasser-/ Löschwasserversorgung**

Das Umfeld des Plangebietes ist vollständig trinkwasserseitig versorgt. Es wird davon ausgegangen, dass der Versorgungsträger das Plangebiet problemlos an die Trinkwasserversorgung anbinden kann.

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Netz reicht in der Regel nicht zur vollständigen Brandbekämpfung aus. Da sich das Plangebiet unmittelbar in Wassernähe zum Pinnower See befindet, ist die Löschwasserbereitstellung aus dem Gewässer absicherbar. Hierzu ist eine ganzjährig gesicherte Löschwasserentnahmestelle vorzusehen.

Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle am Pinnower See, sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu zehn Tonnen und einem Gesamtgewicht bis zu sechzehn Tonnen befahren werden kann. Die entsprechende Zuwegung ist über den Asphaltweg bis zur Gaststätte sicherzustellen.

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr des Ortes Godern befindet sich in der Dorfstraße in Godern, ca. 500 m vom Plangebiet entfernt.



### **Gasversorgung**

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die HANSEWERK AG mit Erdgas versorgt. Es sind in den Erschließungswegen der bestehenden Siedlung des Umfeldes Gasniederdruckleitungen vorhanden. Somit ist die Möglichkeit gegeben, den Planbereich theoretisch mit Erdgas zu versorgen. Ob dies notwendig ist, ist durch entsprechende Abstimmungen zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### **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.

### **Telekommunikation**

Das gesamte Plangebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung medientechnisch abgesichert sein wird.

### **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust - Parchim. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger. Im Gebiet des baulichen Umfeldes sind Wertstoffbehältersysteme vorhanden, die zu nutzen sind.

## **8.3 Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen**

### **8.3.1 Vorhandene Grünstrukturen und artenschutzrechtliche Bedeutung**

Die bauliche Entwicklung erfolgt auf einer als Badestelle und Liegewiese genutzten Fläche in der Ortschaft Godern. Der Pinnower See und das angrenzende Ufer wird hier für Freizeitaktivitäten genutzt. Es ist dementsprechend von einer vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigung auszugehen. Gerade in den Sommermonaten ist die Badestelle stark frequentiert. Im Westen des Plangebietes grenzen Gehölzflächen an, die das Ufer des Pinnower Sees prägen. Im Plangebiet selbst sind ältere Einzelbäume und Kopfweiden vorhanden. Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und beträgt damit ca. 1 ha. Auf die Ausweisung einer Wirkzone wurde verzichtet, da sich im westlichen Bereich der Pinnower See erstrecken und sich beidseitig bebaute Flächen der Ortschaft Godern anschließen. Es ist davon auszugehen, dass somit keine zusätzlichen mittelbaren Eingriffswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) konnte das Vorkommen zahlreicher Arten im Plangebiet nach eingehender Prüfung oder dessen Wirkungsbereiches ausgeschlossen werden. Unter Kap. .... wurden entsprechend dem Ergebnis der Relevanzprüfung artbezogenen Vorkommen sowie Betroffenheit der im UG (potenziell) vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten beschrieben.

Im Ergebnis sind keine erheblichen Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen zu erwarten.

Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

### 8.3.2 Naturhaushalt

#### **Biotop- und Nutzungstypen**

Das Plangebiet wird von der im Norden verlaufenden Kreisstraße 105 erschlossen. Die Zuwegung in Richtung Pinnower See ist teilweise befestigt und geht dann in einen unbefestigten Pfad über. Überwiegend ist eine Ruderalflur vorhanden, die in den Sommermonaten durch die Nutzung als Liegewiese regelmäßig gemäht wird. Baumgruppen aus Kopfweiden sind im Uferbereich anzutreffen. Im östlichen Teil des B-Plans ist eine Spielplatz vorhanden. Hier sind Spielgeräte aufgestellt für unterschiedliche Altersgruppen. Die vorhandene Bebauung aus einem Sanitärgebäude und einem Imbiss liegt an der westlichen Grenze. Ältere Einzelbäume ergänzen den Gebäudebestand. Nach § 20 geschützte Biotope sind in dem durch anthropogene Nutzung dominierten B-Plan nicht vorhanden. Diese weisen Abstände von mehr als 40 m auf.

#### **Schutzgebiete**

Das B-Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Sternberger Seenland“. Die im Westen und Norden angrenzenden Gehölzflächen sowie der Pinnower See im Süden sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schweriner Seenlandschaft – Landkreis Ludwigslust-Parchim“. Eine direkte Flächenbeanspruchung des Schutzgebietes besteht nicht. Der Pinnower See ist als gleichnamiges FFH-Gebiet „Pinnower See“ (DE 2335-301) ausgewiesen. Zum Schutzgebiet zählen die Wasserfläche sowie naturnahe Uferbereiche als Lebensraum für die geschützten Arten Fischotter und Biber. Andere Schutzgebiete internationaler oder nationaler Schutzkategorien sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Nach §§ 34 und 36 BNatSchG erfordern Pläne und Projekte, die ein solches Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, eine Verträglichkeitsprüfung mit denen für das Gebiet festgesetzten Erhaltungszielen.

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung ist abzuschätzen, ob der B-Plan Nr. 19 prinzipiell geeignet ist, das Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können.

Ergebnis der FFH-Vorprüfung:

IN DER BEARBEITUNG .....



### 8.3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans festgesetzt.

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

Durch die nachfolgenden Maßnahmen wird dieser gesetzlichen Forderung entsprochen:

#### **Vermeidungsmaßnahmen:**

- Festsetzung im B-Plan zum Erhalt und Sicherung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölzen außerhalb der Baufelder;
- Gehölzfällungen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG;
- Bäume, welche im Baubereich liegen, sind während der Bauphase durch einen Stammschutz aus min. 2 m hohen Bohlen zu schützen, um Beschädigungen während der Bauphase zu vermeiden. Die entsprechenden Bäume sind in den Lageplänen dargestellt;
- Besondere Beachtung der Trinkwasserschutzzone III (TWSZ) sowie angrenzend der Pinnower See als TWSZ II. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Pinnow ist zu beachten.

#### **Minimierungsmaßnahmen:**

- Angliederung und Nutzung vorhandener Infrastruktur wie z. B. vorhandene Zufahrtsstraße bis zum Plangebiet.
- Für die Wohnmobilstellplatzanlage sind innerhalb des Plangebietes, ausgenommen der asphaltierten Zufahrtsstraße, Schotterrasen zu verwenden.
- Anlage des Geh- und Erschließungsweges im Bereich der Badestelle in wassergebundener bzw. sandgeschlämmter Bauweise (Schotterdecke) bzw. in Schotterrasen.

#### **Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

##### **A 1: Hochstammpflanzung wegebegleitend**

Lage: Gemarkung Godern, Flur 1, anteilig Flurstück 278/4 ; 252

Es ist vorgesehen zur Durchgrünung des Plangebietes an dem neu angelegten Erschließungsweg an der Badestelle ..... standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen. Zum Schutz gegen Wildverbiss werden die Hochstämme mit einer Drahtose um den Dreibock gesichert. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

##### **A 2: Umpflanzung des Wohnmobilstellplatzes**

Lage: Gemarkung Godern, Flur 1, anteilig Flurstücke 278/4 ; 252

Der Wohnmobilstellplatz ist im Süden und Osten durch standortgerechte heimische Sträucher zu umpflanzen. Auf einer Gesamtlänge von etwa 50 m ist eine 2-reihige Hecke (Sträucher versetzt anordnen) anzulegen. Verwendet werden Sträucher der Arten Hundsrose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) in der

Seite 16

Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x v., o. B. Zum Schutz gegen Wildverbiss ist die Pflanzung durch einen Knotengeflechtzaun zu sichern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird über einen Zeitraum von 3 Jahren festgesetzt.

### **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

**In Abstimmung mit der Gemeinde Pinnow sind, falls erforderlich, weitere Maßnahmen im räumlich funktionalen Bezug zum Eingriffsort zu realisieren.**

### **Artenschutz**

Gemäß § 39 BNatSchG sind die Fäll- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

#### **V<sub>AFB1</sub>:**

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) der Brutvögel und die Zerstörung potenziell vorkommender Zwischen-, Sommerquartiere und Wochenstuben in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind die Bau- und Abrissarbeiten nach der Brutzeit von Gebäudebrütern, nach Verlassen der Wochenstube durchzuführen. Eine Tötung von Individuen kann dadurch vermieden werden.

#### **V<sub>AFB2</sub>:**

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) der potenziell vorkommenden Brutvögel und baumbewohnenden Fledermäusen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen oder erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine Tötung von Individuen kann dadurch vermieden werden. Bäume mit Höhlen, Spalten oder sonstigen Habitatmöglichkeiten sind vor dem Fällen auf eine Nutzung durch Fledermäuse durch Fachpersonal zu kontrollieren.

### **Realisierung /Erhaltungspflege**

Die Kompensationsmaßnahmen sind im Herbst nach Bauabnahme zu realisieren.

Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen.

Um die Pflanzungen ist eine Schutzeinrichtung gegen Verbissschäden zu errichten. Die Bäume sind mit Dreibock zu verankern. Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

### **Öffentliche Badestelle**

Die Badestelle wurde im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badestelle mit Liegewiese“ festgesetzt. Dies entspricht der momentanen und der zukünftigen Nutzung der Grünfläche.

## **Generationenspielplatz**

Der im Plangebiet ausgewiesene Generationenspielplatz wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Generationenspielplatz) festgesetzt. Die lagemäßige Einordnung entspricht der vor Ort vorhandenen Nutzung. Zukünftig erfolgt hier der qualitative Ausbau der Spielfläche mit neuen Spielgeräten für ein generationenübergreifendes gemeinsames Spiel der verschiedenen Altersgruppen.

## **8.4 Soziale Infrastruktur**

Ausführungen zur sozialen Infrastruktur sind für diesen Bebauungsplan entbehrlich.

## **8.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

### **Baugestaltung Fassade/Dach**

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden und Dachlandschaften getroffen.

So wird aufgrund der direkten und exponierten Lage des Baufeldes am Pinnower See auf eine wetterbeständige Klinkerfassade der Außenfassaden hingewirkt. Es können vielfältige Klinkermaterialien verwendet werden. Die Farbgebung wird von dunkelrot/dunkelbraun bis anthrazit/schwarz sehr flexibel gehalten.

Die Dachlandschaft kann über die zulässigen Dachformen (Flachdach, Satteldach, Pultdach) interessant gestaltet werden und sich harmonisch in das bauliche Umfeld von Godern einfügen.

Um Blendwirkungen im Umfeld des Pinnower Sees auszuschließen, wurden reflektierende Metalldacheindeckungen ausgeschlossen.

### **Einfriedungen**

Zur Sicherstellung des öffentlichen Charakters der Erholungsfläche am Pinnower See wurde die Unzulässigkeit von Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan geregelt.

### **Gestaltung der Verkehrsanlagen**

Die Regelungen der Verkehrsflächengestaltung dienen dem Einfügen des Straßenbildes in die bestehende Verkehrsstruktur.

## **8.6 Hinweise**

### **Denkmalschutz**

#### **Naturdenkmale:**

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, des Landkreises Ludwigslust- Parchim sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass im Planbereich keine Naturdenkmale vorhanden sind.

#### **Bodendenkmale:**

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal bekannt.

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historische und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der

Seite 18



Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### **Baudenkmale:**

Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal.

#### **Bauökologie**

Die Hinweise zur Bauökologie dienen der Berücksichtigung von ökologischen Aspekten beim Bauen, so dass durch die Bautätigkeit und die verwendeten Materialien möglichst geringe Eingriffe in die Naturkreisläufe vorgenommen werden.

So dienen die Regelungen der Beleuchtung im Bereich des Pinnower Sees dem Artenschutz (u.a. Schutz von Fluginsekten).

#### **Leitungsrechte**

Da das Plangebiet in den letzten 50 Jahren einer kleingewerblichen Nutzung unterlag und die Leitungsdokumentationen unvollständig sind, gilt der Hinweis auf eventuell weitere vorhandene Leitungen der Sicherheit der Bauherren bei den Bauarbeiten innerhalb des Baugeländes.

#### **Hochwasserschutz**

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes beim Bauen am Wasser obliegt den jeweiligen Bauherren. Mit diesem Hinweis soll auf die Problematik der höheren Gewalt bei Naturgewalten hingewiesen werden.

### **9.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Pinnow. Sie stehen grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung von Godern zur Verfügung.

Das angrenzende Gewässerflurstück 1 der Gemarkung Pinnow, Flur 1, (Pinnower See) befindet sich im Besitz des Landes Mecklenburg- Vorpommern.

### **10.0 Altlasten**

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließ, dass bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gegeben ist, liegt gegenwärtig nicht vor. Das Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (Abfallwirtschaftsgesetz - AbfWG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert sowie Teil 5 aufgehoben durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759, 765) ist zu beachten.

### **11.0 Beschränkter Bauschutzbereich**

(§ 17 Luftverkehrsgesetz- LuftVG)

Für den Sonderlandeplatz Pinnow ist ein beschränkter Bauschutzbereich gem. § 17 Luftverkehrsgesetz verfügt. Danach darf die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den dem Flughafenbezugspunkt entsprechenden Punkt nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Das Plangebiet befindet sich **außerhalb** des beschränkten Bauschutzbereiches.

Die entsprechende Behörde im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung MV wurde am Verfahren beteiligt.

## 12.0 Fluglärmproblematik

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Sonderlandeplatzes Pinnow. In diesem Zusammenhang wird auf den genehmigten Flugbetrieb des Flugplatzes hingewiesen.

## 13.0 Schallimmissionsprognose

Da es sich um einen bereits in Nutzung befindlichen Freizeitbereich in der Ortslage von Godern handelt, wird auf die Erstellung einer Schallimmissionsprognose in Vorfeld der Planung verzichtet.

Die Fachbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wird sich im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Schallproblematik äußern.

## 14.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Pinnow umfasst eine Fläche von ca. 9.500 m<sup>2</sup>.

### Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes:

• Sondergebietsfläche:	ca.	1.750 m <sup>2</sup>
• Grünflächen:	ca.	5.500 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen:	ca.	1.100 m <sup>2</sup>
• Wohnmobilstellplatzfläche:	ca.	1.100 m <sup>2</sup>
• Versorgungsanlagen:	ca.	50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca.</b>	<b>9.500 m<sup>2</sup></b>

## 15. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung, der Baumaßnahme, der Erschließungsarbeiten und der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Gemeinde Pinnow getragen.

## 16.0 Verfahrensstand

Am **29.03.2016** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19 „Goderner Strand“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 10/2016 bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise beteiligt. Die Stellungnahme vom ..... liegt vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB erfolgte am **01.11.2016** im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung. Die Bekanntmachung erfolgte am **20.10.2016** im Amtsblatt **Nr.10/2016**.

Die von Bürger gestellten Fragen zur Erschließung, zur geplanten Bebauung und Nutzung, zum Landschaftsbild und zum Gewässer- und Trinkwasserschutz wurden durch die Gemeinde erörtert und beantwortet.

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 **47. KW 2016**.

Wesentliche Anregungen zur Planung wurden von folgenden Ämtern und Behörden berücksichtigt:

.....

Auf der Gemeindevertretersitzung am ..... haben die Gemeindevertreter den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage bestimmt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB, dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Informationen zur Offenlage erfolgt ab der .... **KW 2017**.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

Im Rahmen der Offenlage wurden Anregungen oder Bedenken von ..... geäußert oder vorgebracht.

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

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Aufstellungsbeschluss :	29.03.2016
Frühzeitige Bürgerbeteiligung :	01.11.2016
Frühzeitige Behördeninformation :	ab .... KW 2016
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss :	.....
Offenlage:	..... - .....
Abwägungsbeschluss:	.....
Satzungsbeschluss :	.....
aufgestellt:	20. September 2016
fortgeschrieben:	10. Oktober 2016 17. Oktober 2016, 20. Oktober 2016 01. November 2016 21. November 2016

Gemeinde Pinnow

A. Zapf  
Bürgermeister

Siegel