



## Gemeinde Pinnow

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Pin GV 256/17 <b>Datum:</b> 20.07.2017 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Beschluss über Entwurf und Auslegung des B-Plans Nr. 20 "Wohngebiet am Kiessee" der Gemeinde Pinnow</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Frau Siraf</b>

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Vorberatung)	20.09.2017
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	26.09.2017

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow hat den Aufstellungsbeschluss für o.g. Plan gefasst. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung hat stattgefunden. Die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Der Gemeindevertretung wird vorgeschlagen, den nachfolgenden Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des B-Planes Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“ der Gemeinde Pinnow zu fassen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlage/n:**

Entwurfsunterlagen

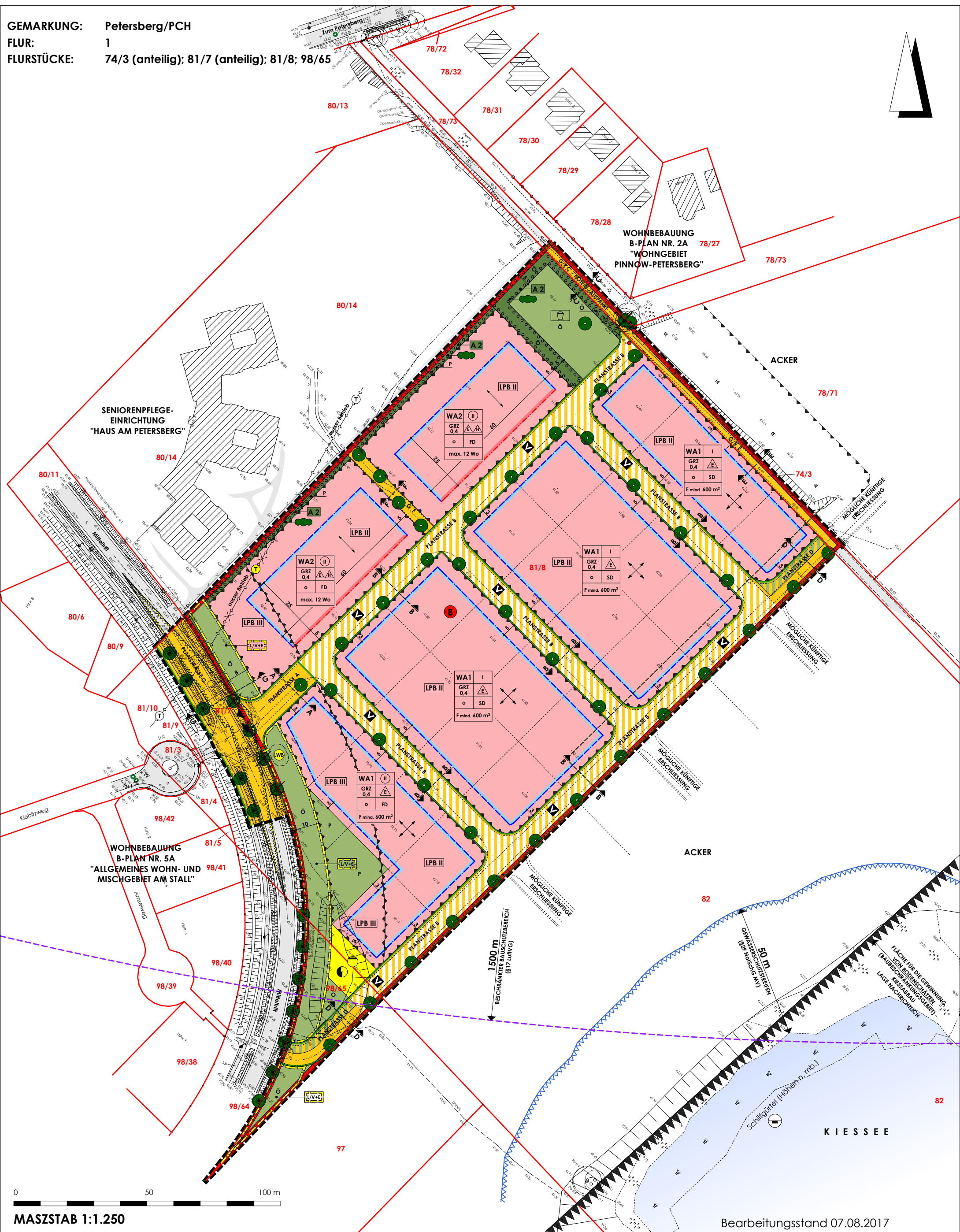
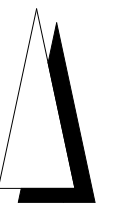
### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow stimmt dem vorliegenden Entwurf und der Begründung zum B-Plan Nr. 20 „Wohngebiet amKiessee“ der Gemeinde Pinnow zu.

2. Der B-Plan Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“ ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

# TEIL A - PLANZEICHNUNG - SATZUNG

GEMARKUNG: Petersberg/PCH  
 FLUR: 1  
 FLURSTÜCKE: 74/3 (anteilig); 81/7 (anteilig); 81/8; 98/65



MASZTAB 1:1.250

Bearbeitungsstand 07.08.2017

# TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

PLANZEICHEN      ERLÄUTERUNG      RECHTSGRUNDLAGE

## I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 i.V. mit § 4 BauNVO; § 9 (1) 6 BauGB

<b>WA 1/2</b>	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO
... <b>Wo</b>	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 (1) 6 BauGB

### MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

<b>GRZ</b>	maximale Grundflächenzahl	§ 17, 19 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 20 BauNVO

### BAUWEISE

§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO

<b>O</b>	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>E</b>	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
<b>H</b>	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen - Hauptbaukörper (Zusatzzeichen)	
	Stellung baulicher Anlagen - Hauptbaukörper (Traufseite = lange Gebäudeseite/Giebelseite = kurze Gebäudeseite), (Zusatzzeichen)	

### VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Gehweg/Radweg
	Strassenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsgrün als Vorhaltefläche für möglichen späteren Strassenausbau (Zusatzzeichen)

### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 (1) 14 BauGB

	Abwasserpumpwerk, geplant
	Trafostation, geplant
	unterirdischer Löschwasserbehälter, geplant (Zusatzzeichen)

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 (1) 13 und (6) BauGB

	vorhandene unterirdische Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom - ausser Betrieb (nachrichtliche Übernahme)
--	---

### GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB

	Öffentliche Grünflächen
	Spielplatz
	Private Grünflächen

### FLÄCHEN AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

§ 9 (1) 17 und (6) BauGB

	Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (Baubeschränkungsgebiet) -Kiesabbau-
--	---

### FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20, 25

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 (1) 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Erhaltung von Bäumen	

### REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

§ 9 (6) BauGB

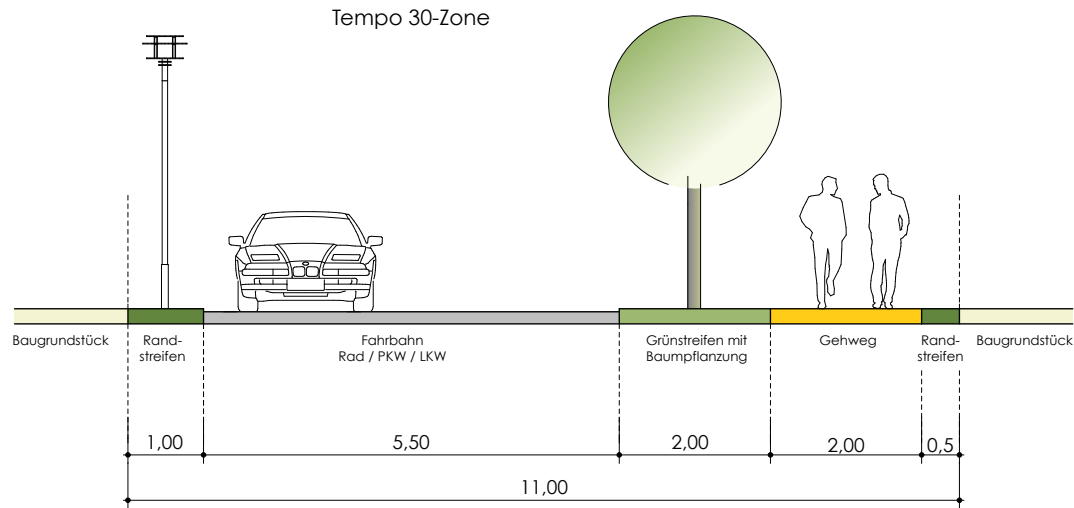
	Umgrenzung einer Bodendenkmalverdachtsfläche
--	--

## SONSTIGE PLANZEICHEN

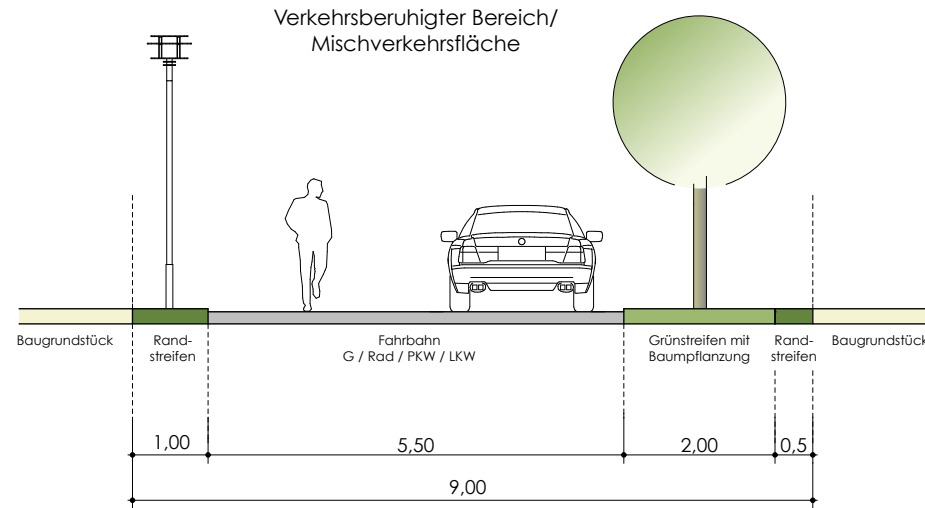
<b>F mind.</b>	Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken	§ 9 (1) 3 BauGB								
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB								
<b>L V+E</b>	- Leitungsrecht - zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger									
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ 9 (1) 10 BauGB								
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB								
<b>FD, SD</b>	Flachdach, Satteldach (Zusatzzeichen)									
<b>II. KENNZEICHNUNG</b>										
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 u. (5) BauGB								
<b>LPB ...</b>	Lärmpegelbereiche									
<b>III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER</b>										
<table border="1"> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Zahl der Vollgeschosse</th> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>Hausform</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Dachform</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken/ bzw. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen</td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	Hausform	Bauweise	Dachform	Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken/ bzw. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen		Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse									
GRZ	Hausform									
Bauweise	Dachform									
Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken/ bzw. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen										
	Schnittlinie der Straßen-/Wegequerschnitte									
	Flurstücksgrenzen									
<b>81/8</b>	Flurstücksbezeichnung									
	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN92									
	vorhandener baulicher Bestand									
	vorhandener Baumbestand (Art / Stammdurchmesser)									
	geplante Baumabnahme									
	50 m - Gewässerschutzlinie									
	beschränkter Bauschutzbereich gem. § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)									
	Abbruch/Umverlegung von unterirdischen Leitungen									
	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Nachrichtliche Übernahme) - sh. Übersichtskarte M 1:10.000									
<b>W II</b> <b>W III</b>	Trinkwasserschutzzone II / III (Nachrichtliche Übernahme) - sh. Übersichtskarte M 1:10.000									
	mögliche Baugrundstücke									
	geplante Abpollerung									
<b>A ...</b>	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen									

# PLANUNGSQUERSCHNITTE M 1:100

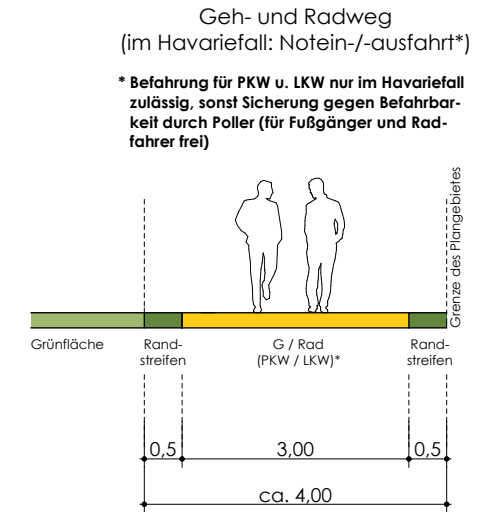
## PLANUNGSQUERSCHNITT A-A



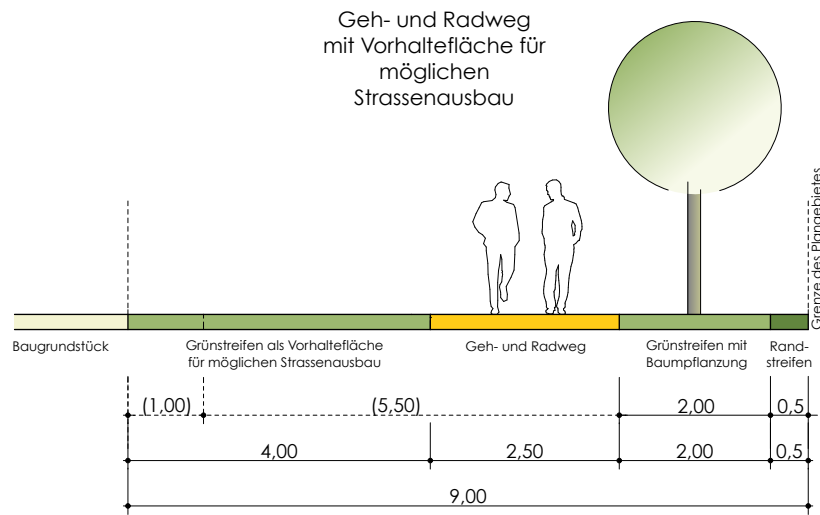
## PLANUNGSQUERSCHNITT B-B



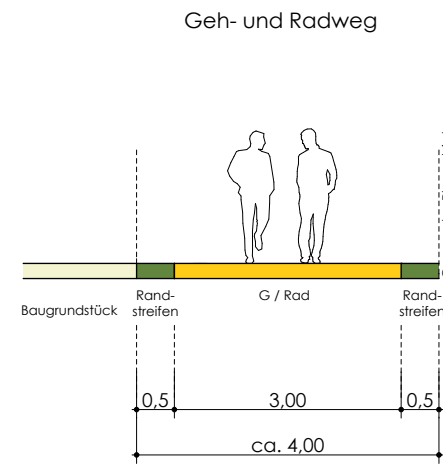
## PLANUNGSQUERSCHNITT C-C



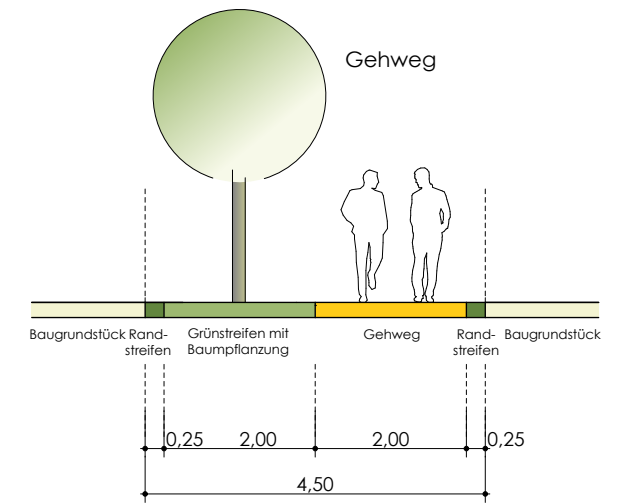
## PLANUNGSQUERSCHNITT D-D



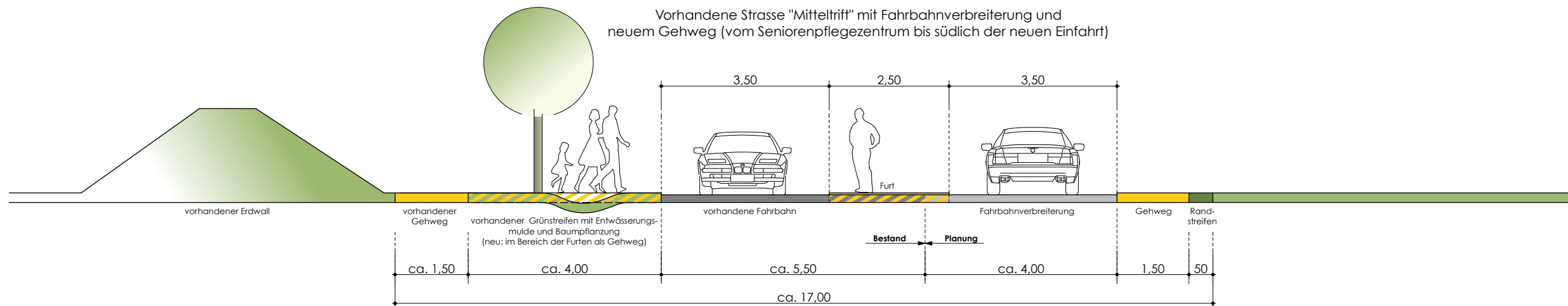
## PLANUNGSQUERSCHNITT E-E



## PLANUNGSQUERSCHNITT F-F



## BESTANDS- UND PLANUNGSQUERSCHNITT G-G



# TEIL B - TEXT - SATZUNG

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.  
Die Mindestgrundstücksgrößen beziehen sich auf die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 20 BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBauO M-V)

#### 2.1 Geschossigkeit

Für die Bebauung in den mit WA2 gekennzeichneten Gebieten gilt:  
Die Fläche des 2. Geschosses muss mindestens 50% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

#### 2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 4, § 16 (6) und § 18 (1) BauNVO)

Die Höhenlage von OK FB EG ( $\pm 0,00$ ) in den mit WA1 und WA2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird wie folgt festgelegt:  
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (EG) ist, bezogen auf die anbaufähige Verkehrsfläche, im Anschlussbereich Grundstück/Straße mit 0,0 m bis max. +0,5 m über OK Verkehrsfläche festgelegt.

##### Allgemeine Wohngebiete WA1

Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude darf 9,0 m nicht überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße.

Als oberer Bezugspunkt gilt:

- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

- Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches

(sh. Nebenzeichnung 1)

Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

##### Allgemeine Wohngebiete WA2

Die Höhe der Gebäudetraufen, bezogen auf die anbaufähige Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße, darf max. 8,0 m betragen.

Die Traufhöhen bezeichnen den Schnittpunkt zwischen der Außenseite der aufgehenden Außenwandkonstruktion und der Dachhaut, bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attikakonstruktion (sh. Nebenzeichnung 1).

Als unterer Bezugspunkt der Traufhöhen gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße.

Aufbauten auf Flachdächern, die die Höhe der Attika überschreiten, sind unzulässig. Durch technische, nicht raumbildende Bauteile darf die Attikakonstruktion um max. 1,5 m überschritten werden. (z. B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen), (sh. Nebenzeichnung 1). Die Anforderungen der 1. BImSchV sind zu beachten. Die Höhenfestsetzung gilt nicht für Photovoltaikanlagen. Solarmodule sind nur flächig und vollständig verdeckt auf den Dächern zulässig.

Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,3 m zulässig (sh. Nebenzeichnung 1).

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Garagen dürfen von den Baulinien zurückgesetzt errichtet werden.

In den mit WA1 und WA2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Grenzbebauungen (durch Carports und Garagen) nur an einer Grundstücksseite zulässig.  
Terrassen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

### 4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO, § 23 (5) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauGB, mit Ausnahme von Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter, in einem Streifen von 3,0 m entlang der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur einmal pro Hauptgebäude zulässig und auf eine Bruttofläche von 15 m<sup>2</sup> beschränkt.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

## 5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Auf dem jeweiligen Grundstück sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in Verbindung mit einer auf dem selben Grundstück eingeordneten Hauptnutzung zulässig.

Carports und Garagen sind im Bereich zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßen-seitiger Baugrenze/Baulinie (Vorgartenzone) nicht zulässig.

Freistehende Carports und Garagen müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zu der sie erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Stellplätze dürfen auf den zulässigen Grundstückszufahrten angerechnet werden.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind zulässig.  
Garagen im Kellergeschoss (Tiefgaragen) sind unzulässig.

## 6. Anzahl von Stellplätzen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Für die Wohngebäude in den mit WA1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.

## 7. Grundstückszufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt bis max. 5,0 m Breite zulässig.

## 8. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den mit WA1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ist je Einfamilienhausgrundstück nur 1 Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohnung zulässig.

## 9. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z. B. Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

## 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

10.1 In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei Wohngebäuden innerhalb des Lärmpegelbereiches III die Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

10.2 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

10.3 Außenwohnbereiche sind im Lärmpegelbereich III auszuschließen. Sollte dies nicht möglich sein, sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) schallabschirmende Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Verglasungen) vorzusehen, die die erforderliche Schallminderung bewirken.

# II. Grünordnerische u. naturschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB)

## 1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

### 1.1 Vermeidungsmaßnahme VAFB1: Rodungsarbeiten während der Brutzeit nach vorheriger Besatzkontrolle durch Fachpersonal

Bei Gehölzabnahmen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September sind die Gehölze vor der Fällung auf das Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen.  
Fällungen außerhalb der Brutzeit können ohne vorherige Kontrolle durchgeführt werden.

### 1.2 Vermeidungsmaßnahme VAFB2: Schutz von Bodenbrütern durch zeitliche Beschränkung des Erschliessungsbeginns

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist außerhalb des Zeitraumes vom 01. April bis 31. Juli durchzuführen. Ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit ist unzulässig.

### 1.3 Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzschutz

Eine Beeinträchtigung von Gehölzen im Umfeld von Erdarbeiten ist auszuschließen. Oberirdische Teile von Bäumen dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden. Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur ausserhalb der Kronenbereiche zulässig.

### 1.4 Vermeidungsmaßnahme V2: Bergung und Dokumentation einer Bodendenkmalverdachtsfläche

Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorkommende Bodendenkmalverdachtsfläche ist im Zuge der Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation abzusichern.

### 1.5 Schutzmaßnahme S1: Einzelstammschutz an Gehölzen während der Bautätigkeit

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs ist während der Bauphase ein Einzelstammschutz aus mind. 2 m hohen Bohlen anzubringen.

## 2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

### 2.1 A1 - Pflanzung von Hochstämmen

Entlang der neu angelegten Planstrassen A, B und D und auf dem geplanten Spielplatz sind gem. Planzeichnung standortgerechte Laubbäume als Hochstämmen zu pflanzen.

Anzahl/Pflanzqualität: 39 Stck. Hochstämmen, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen  
Arten: 10 Stck. Feldahorn (*Acer campestre*)  
10 Stck. Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
10 Stck. Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
9 Stck. Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Die Hochstämmen sind mit einer Kunststoffklappmanschette gegen Wildverbiss zu schützen und mit einem Dreibock zu sichern.

Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

### 2.2 A2 - Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen

Auf einer Fläche von insgesamt 904 m<sup>2</sup> sind innerhalb des Plangebietes in Teilflächen flächige Gehölzpflanzungen aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung umfasst einen 3 m breiten Pflanzstreifen in Richtung Seniorenpflegeeinrichtung sowie den im Norden gelegenen Spielplatz mit einem 3 m bzw. 5 m breiten Gehölzstreifen.

Pflanzart: Pflanzabstand in der Reihe 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m,

Anzahl/Pflanzqualität: ca. 260 Stck. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. Ballen  
Arten: Hasel (*Corylus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Die Gehölzstreifen sind mit einem mind. 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss zu schützen.

Für die Pflanzungen wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

## 3. Realisierung/Erhaltungspflege

Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN-Norm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der dem Beginn der Erschliessungsarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen und für die Dauer von 3 Jahren nach Fertigstellung der Pflanzungen zu pflegen und es ist bei Ausfall Ersatz zu leisten.

## 4. Zuordnungsfestsetzung

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen A3 - Anlage von Feldhecken, A4 - Pflanzung von Hochstämmen und A5 - Anlage von naturnahen Wiesen (Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstücke 104 und 105) - sh. IV. Hinweise Pkt. 1.11.1, 1.11.2 und 1.11.3, sind den Eingriffen in Natur und Landschaft in der Gemarkung Petersberg/PCH, Flur 1, auf den Flurstücken 74/3 (anteilig), 81/8 und 98/65 zugeordnet.

## 5. Maßnahmen zu Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes

(§ 9 (1) 16 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

Die Grundstücke sind höhenmäßig so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem Sickerweg größer 1,0 m nach DWA-A 138 möglich ist.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken und des auf den öffentlichen Erschliessungsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig und der unteren Wasserbehörde vor Baubeginn anzuzeigen.

# III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

## 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### 1.1 Fassadengestaltung (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Fassadenmaterial (Hauptbaukörper und Garagen):

Als Fassadenmaterial ist entweder in seinem äußeren Erscheinungsbild heller mineralischer Putz oder dunkles Ziegelmateriale in folgenden Farbtönen und Nuancierungen zu verwenden:

Putz:

- ausschliesslich weiß

Der Schwarz-Bunt-Anteil der hellen Außenfassaden darf nach dem Farbcode des Natural-Colour-Systems (NCS) nicht mehr als 20% betragen.

Ziegelmateriale:

- dunkelrot/bunt
- dunkelbraun/bunt
- anthrazit/bunt
- schwarz/bunt

Farbschattierungen innerhalb der jeweiligen Ziegelerien gelten als eine Farbe.

Muster in der Fassade durch Versatz von Ziegeln, Formatwechsel bzw. Ornamentierungen sind innerhalb einer selben Farbe zulässig.

Je Gebäude ist nur ein Material für die Fassadengestaltung zu wählen. Für eine Gebäudeseite kann von dieser Regelung abgewichen werden (sh. Nebenzeichnung 2).

Allgemeine Wohngebiete WA1

In den mit WA1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten ist für Ziegelfassaden nur ein Farbton zur Fassadengestaltung pro Gebäude zulässig.

Allgemeine Wohngebiete WA2

Für die geplanten Gebäude in den mit WA2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind für Ziegelfassaden maximal zwei Farbtöne pro Gebäude zulässig.

Die Gebäudeaußenwände sind mindestens an 2 Seiten durchgehend und fluchtend über alle Geschosse auszubilden.

Satellitenschüsseln sind nur auf den Dachflächen vom Aussenraum nicht sichtbar zulässig.

Im gesamten Baugebiet ist nur eine Satellitenanlage je Wohngebäude zulässig.

Photovoltaikanlagen an Gebäudefassaden sind unzulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

### 1.2 Dachgestaltung (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Allgemeine Wohngebiete WA1

In den mit WA1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32-52° zulässig. Als Neigung für Dachnebenflächen sind 25-70° zulässig (Friesengiebel ist erlaubt).

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.

Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 25-70° sind als Dacheindeckung nur Dachziegel und Dachpfannen in folgenden Farbtönen zulässig:

- rot/rotbraun
- anthrazit

Für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude, Carports und Garagen sind zusätzlich zu den vorgenannten Dacheindeckungen auch bituminöse Eindeckungen, Metalleindeckungen und Gründächer zulässig. Solar und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Allgemeine Wohngebiete WA2

In den mit WA2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

Jedes Gebäude ist so mit einer Attika zu versehen, dass die Dachneigung und die Dachkonstruktion von außen nicht sichtbar wird.

Dachüberstände sind unzulässig.

Dachaufbauten, mit Ausnahme von Schornsteinen, Abluft- und Abgasrohren müssen gegenüber den Außenwänden um mind. 1,0 m zurücktreten.

### 1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von untergeordneten Gebäuden sind aus dem Gestaltungsprinzip (Fassadenmaterial gem. Pkt. III./1.1 und Dachneigung Pkt. III./1.2) des Hauptbaukörpers zu entwickeln. Abweichende Fertigteile sind nicht zulässig. Die Höhe darf 3 m nicht überschreiten.

## 2. Gestaltung der bebauten Grundstücke und der Verkehrsflächen

### 2.1 Einfriedungen der Baugrundstücke

Vorgartenbereiche:

Der Abschluss der privaten Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßenflächen ist mit Ausnahme der Grundstückszufahrten bzw. Zuwegungen durch Anpflanzen einer Hecke mit max. 80 cm Höhe festgesetzt (gem. Pflanzliste Schnitthecken).

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen:  
Einfriedungen im Bereich der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen sind als Heckenpflanzungen oder als in Hecken integrierte Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig (gem. Pflanzliste Schnitthecken).

Pflanzliste für Schnitthecken:

Pflanzart/-qualität: je nach Art 3-4 Stck. Pflanzen pro lfd. m Hecke; Sträucher; 60-100 cm hoch;  
2 x v.; o. B.

Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Nadelgehölze sind unzulässig.

## **2.2 Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken**

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen (Hecken gem. Pflanzliste Schnitthecken/Pkt. III./2.1, Höhe max. 1,5 m).

## **2.3 Abgrabungen auf den Baugrundstücken**

Geländeabgrabungen zur Freistellung von Untergeschossen, die über das natürliche Geländeniveau hinausgehen, sind nur an straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

## **2.4 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen des öffentlichen Erschließungssystems sind in Pflastermaterialien, Rasengittersteinen oder in Asphalt auszubilden.

## **3. Einfahrten / Verkehrsgrün** (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Verschiebbarkeit der Grundstückszufahrten und der Pflanzflächen der Straßenbäume ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

# **IV. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**

(§9 (6) BauGB)

## **1. Hinweise**

### **1.1 Bauökologie**

Zur Beleuchtung des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes nur Leuchtmittel mit gelbem Licht zu verwenden.

Im Baugebiet dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden, da sie die Ozonschicht gefährden oder krebserregend oder allergieauslösend sein können:  
asbesthaltige Baustoffe, FCKW-, HFCKW-, CFC-, und FCK-haltige Baustoffe und formaldehydhaltige Baustoffe.

### **1.2 Altlasten**

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

### **1.3 Munitionsfunde**

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

### **1.4 Leitungsrechte und Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) 13 u. 21 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im B-Plan nur unvollständig und nachrichtlich vermerkt. Mit dem Antreffen eines Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

### **1.5 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. mit Anlage 2 der WSGVO Pinnow im Trinkwasserschutzgebiet verboten. Ausnahmen gem. § 5 der WSGVO Pinnow werden nicht in Aussicht gestellt.**

**Die Planung und Bauausführung der Verkehrsanlagen hat nach der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu erfolgen.**

**Im Plangebiet ist u.a. verboten:**

- die Anlage von eigenen Brunnen
- der Betrieb von Ölheizungsanlagen
- der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- die Errichtung von Geothermieanlagen wie Erdwärmesonden, Kollektoren, Wärmepumpen

## 1.6 Abwasser/Regenwasser

Das anfallende häusliche Abwasser des Wohngebietes ist über den Anschluss an das bestehende bzw. geplante Schmutzwassersystem zu entsorgen.

Die Anforderungen an die Schmutzwasserentsorgung in Trinkwasserschutzgebieten sind zu beachten und einzuhalten.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken und das auf den öffentlichen Erschliessungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

## 1.7 Schallschutz

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel infolge von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

## 1.8 Baugrunduntersuchung

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

## 1.9 Kinderspielplätze

(§ 8 (2) LBauO M-V)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (Allgemeine Wohngebiete WA2) ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

## 1.10 Darstellungen ohne Normcharakter

Die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.

## 1.11 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

### 1.11.1 Kompensationsmaßnahme A3 - Anlage von Feldhecken

Lage: Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstück 104

Maßnahme: Anpflanzen von 4 Feldhecken auf der nordöstlichen Seite des vorhandenen unbefestigten Weges von je 13 m Breite aus standortgerechten heimischen Sträuchern mit Überhältern in Abschnitten von je 50-100 m einschliesslich eines umlaufenden 5 m breiten Krautsaumes

Pflanzart: 3-reihig, Pflanzabstand in der Reihe 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m, Heister mit 10 m Pflanzabstand untereinander in der mittleren Reihe

Anzahl/Pflanzqualität: ca. 911 Stck. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. Ballen  
Arten: Hasel (*Corylus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)

Anzahl/Pflanzqualität: ca. 31 Stck. Heister, 2 x v., 150 - 200 cm, o. Ballen  
Arten: Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Eiche (*Quercus robur*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)

Die Heister sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen. Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun von mind. 1,6 m Höhe gegen Wildverbiss zu schützen.

Bei der Pflanzung sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

### 1.11.2 Kompensationsmaßnahme A4 - Pflanzung von Hochstämmen

Lage: Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstück 105

Maßnahme: Anpflanzen von 27 standortgerechten, heimischen Laubbäumen als Hochstämme ergänzend zum Gehölzbestand entlang des vorhandenen unbefestigten Weges

Pflanzart: Pflanzabstand in der Reihe 8 m  
Bei der Pflanzung ist der Verlauf der vorhandenen Gasleitung und das vom Versorgungsunternehmen geforderte Abstandsmaß zu berücksichtigen.

Anzahl/Pflanzqualität: 27 Stck. Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen  
Arten: 10 Stck. Hainbuche (Carpinus betulus)  
10 Stck. Eiche (Quercus robur)  
7 Stck. Spitzahorn (Acer platanoides)

Die Hochstämme sind mit einer Drahtseile gegen Wildverbiss zu schützen und mit einem Dreieck zu sichern.

Für die Pflanzungen wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

### **1.11.3 Kompensationsmaßnahme A5 - Anlage von naturnahen Wiesen**

Lage: Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstück 104

Maßnahme: In die Lücken der Feldheckenabschnitte (sh. Kompensationsmaßnahme A3-Pkt. IV./1.11.1) sind auf einer Fläche von insg. 4.170 m<sup>2</sup> naturnahe Wiesen mit mehrjährigen ausdauernden Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Flächen sind über einen Zeitraum von 20 Jahren 1x jährlich Ende September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

### **1.11.4 Realisierung und Erhaltungspflege**

Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN-Norm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der dem Beginn der Erschließungsarbeiten 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.

## **2. Nachrichtliche Übernahmen**

### **2.1 Bodendenkmalschutz**

(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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 Termin 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### **2.2 Trinkwasserschutz**

Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Pinnow. Bei allen Baumaßnahmen dürfen ausschließlich Baustoffe und Materialien verwendet werden, die keine wassergefährdenden oder auslaugbaren Stoffe enthalten. Der Nachweis ist vorab zu führen.

### **2.3 Beschränkter Bauschutzbereich**

(§ 17 LuftVG)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbeschränkungsbereiches des Sonderlandeplatzes Pinnow und ist von § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698) betroffen.

Die Baugenehmigung darf nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erteilt werden.

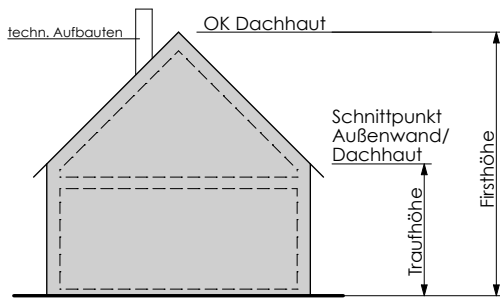
### **2.4 Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen unter Pkt. III. dieses Planes verstößt.

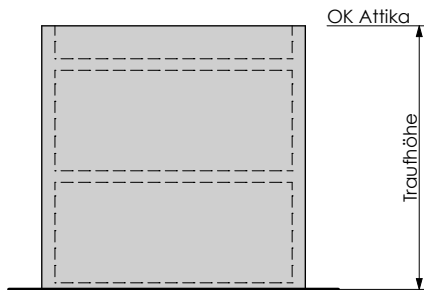
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Nebenzeichnung 1

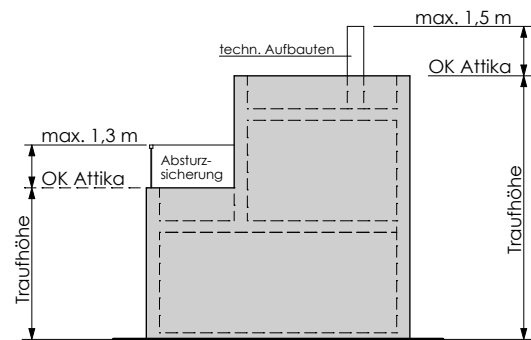
Prinzipskizze maßgebende obere Bezugspunkte (Pkt. I./2.2):



Satteldach



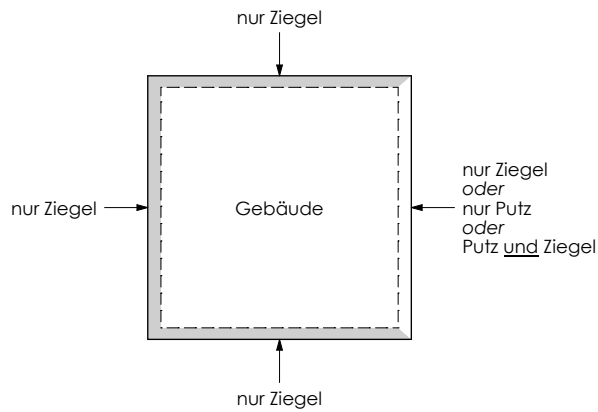
Flachdach mit Attika



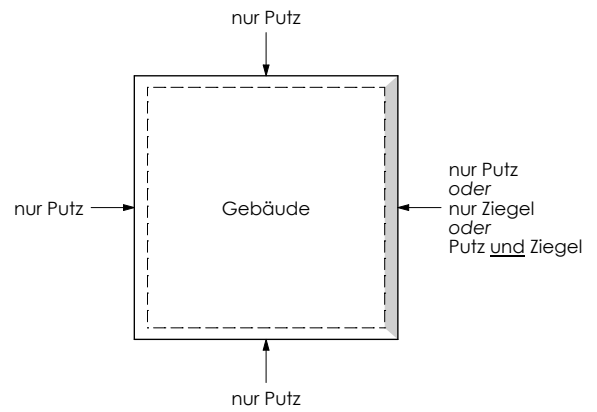
Zulässige Überschreitungen

## Nebenzeichnung 2

Prinzipskizze Materialwahl für max. 1 Gebäudeseite (Pkt. III./1.1):

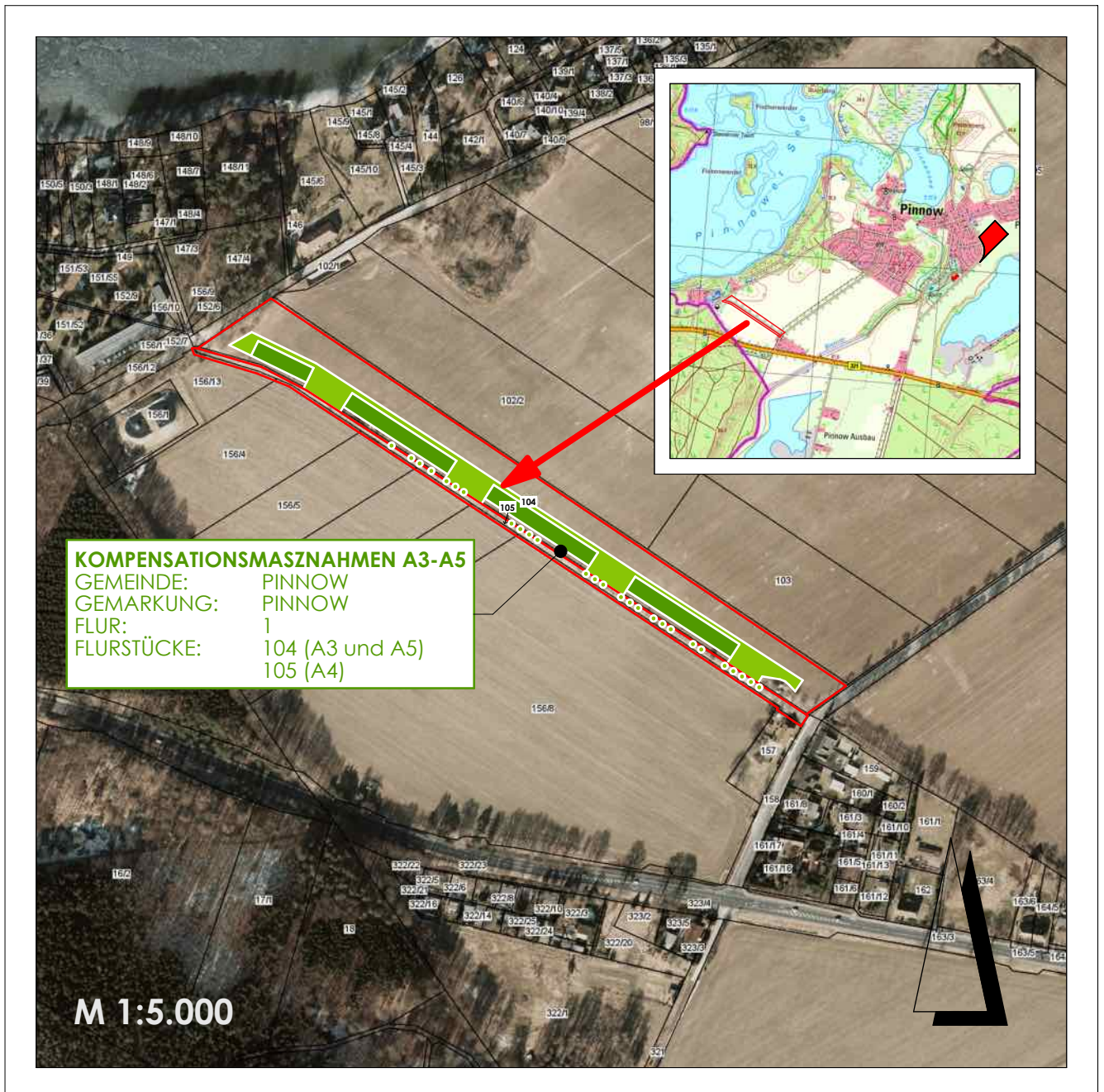


Hauptfassadenmaterial Ziegel



Hauptfassadenmaterial Putz

# KOMPENSATIONSMASZNAHMEN A3-A5 AUSSERHALB DES PLANGEBIETES





Bebauungsplan  
Nr. 20  
„Wohngebiet am Kieselsee“  
der Gemeinde  
Pinnow

• September 2017 •

Architekten & Stadtplaner  
Stutz & Winter

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Bebauungsplan Nr. 20**

### **„Wohngebiet am Kiessee“**

#### **der Gemeinde Pinnow, Ort Pinnow**

<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>Planungsanlass</b>
<b>6.0</b>	<b>Raumordnerische Grundsätze</b>
<b>7.0</b>	<b>Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung</b>
<b>8.0</b>	<b>Planungsziel</b>
<b>9.0</b>	<b>Teilflächennutzungsplan</b>
<b>10.0</b>	<b>Das Plangebiet</b>
10.1	Die räumliche Lage
10.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
10.3	Bisherige Nutzungen des Plangebietes
10.4	Topografische Verhältnisse
10.5	Vorhandene Bebauungen und Strukturen
10.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
<b>11.0</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>
11.1	Planungsrechtliche Festsetzungen
11.1.1	Zweckbestimmung
11.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
11.1.3	Bauweise
11.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche
11.1.5	Mindestgrundstücksgrößen
11.1.6	Garagen und Carports
11.1.7	Nebenanlagen
11.1.8	Leitungsrechte
11.1.9	Anzahl von Wohngebäuden/Wohnungen in Wohngebäuden
11.1.10	Anzahl von Stellplätzen
11.2	Erschließung
11.2.1	Äußere Verkehrserschließung
11.2.2	Innere Verkehrs- und Mediierschließung
11.3	Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen
11.3.1	Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich
11.3.2	Landschaftsbild
11.3.3	Grünordnerische Festsetzungen
<b>12.0</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>
<b>13.0</b>	<b>Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>
<b>14.0</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden</b>
<b>15.0</b>	<b>Alllasten</b>
<b>16.0</b>	<b>Immissionsschutz</b>
<b>17.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>
<b>18.0</b>	<b>Verfahrensstand</b>

## 1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Pinnow für das betreffende Plangebiet wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 vom 28.02.2017 eingeleitet.

Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Die Planungsabsicht der Gemeinde ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Gemeinde die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtende Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt.

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, Friedrichsruhe, Gneven, Langen Brütz, Leezen, **Pinnow**, Plate, Raben Steinfeld, Sukow, Tramm und Zapel. Die Gemeinde Pinnow gliedert sich in 3 Ortsteile: Godern, Neu Godern und Petersberg.

Das Gebiet der Gemeinde Pinnow hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 19 km<sup>2</sup>. 1933 Einwohner, Stand 31.12.2015, leben im Gemeindegebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 103 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

## 2.0 Planungsgrundlagen

- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000
- Vermessungsgrundlage vom Vermessungsbüro Wagner- und Weinke, Schwerin
- Schallimmissionsprognose, TÜV Nord Rostock
- Baugrundgutachten, IGU Schwerin, Nordring 12, 19073 Wittenförden
- Umweltbetrachtungen, Büro Umwelt & Planung, Heiligenhagen / Godern
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter, Schwerin

## 3.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1298)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I.S. 1057)
- 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 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431)

- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 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:

- Umweltbericht, Stand 11.09.2017
- Artenschutzfachbeitrag, Stand 11.09.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 20, Stand 22.08.2017
- Baugrundgutachten vom 13.06.2017

#### **5.0 Planungsanlass**

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

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

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 28.02.2017 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 31.03.2017 im Amtsblatt 03/2017 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

## **6.0 Raumordnerische Beurteilung**

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

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

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

## **7.0 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung**

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

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

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

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

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

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

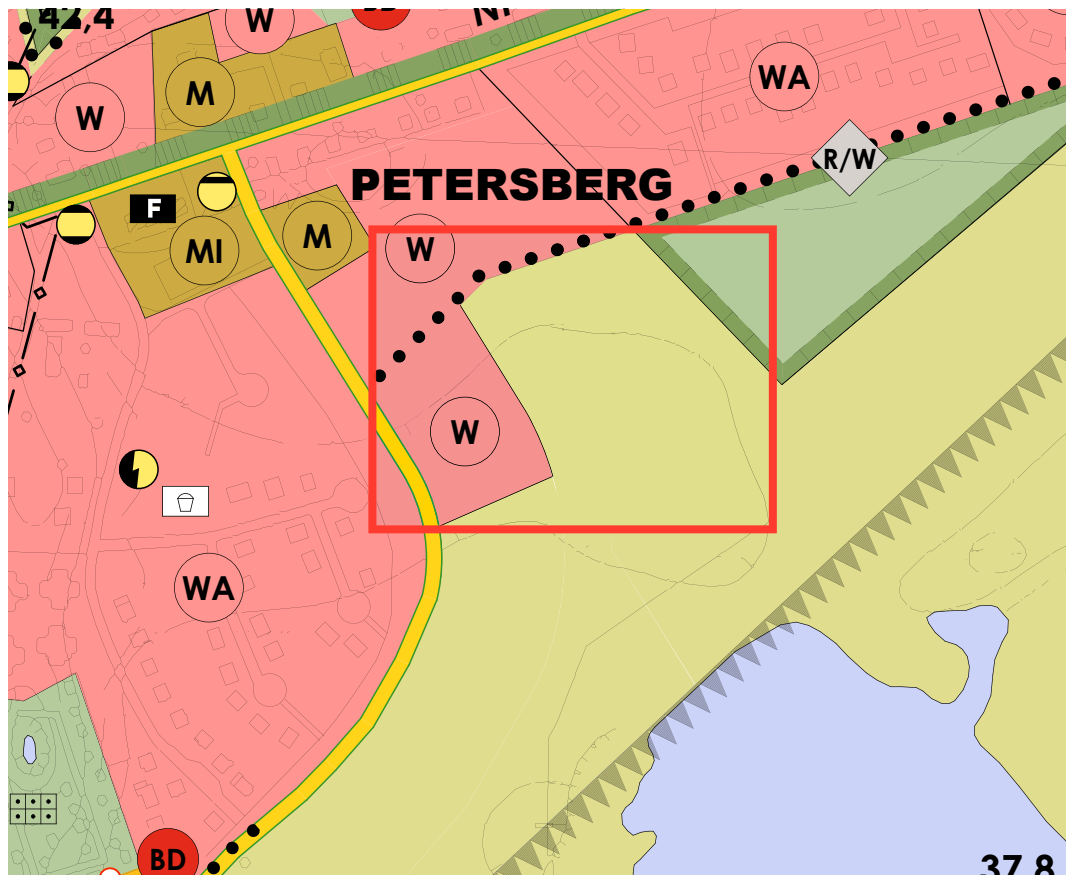
## 8.0 Planungsziel

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Pinnow einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine wichtige Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des neuen Wohnstandortes in den hochwertigen Naturraum verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden.

## 9.0 Teilflächennutzungsplan Gemeinde Pinnow

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Seit dem 14.06.2006 verfügt die Gemeinde Pinnow über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Durch die vollzogene Eingemeindung der Gemeinde Godern verfügt die Gemeinde Pinnow rein formell über 2 Teilflächennutzungspläne für die jeweiligen Gemeindeteile.



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

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

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

## 10.0 Das Plangebiet

### 10.1 Die räumliche Lage

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

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

- im Süden die Flurstücke 97 und 82;
- im Westen das Straßenflurstück 81/7;
- im Osten das Wegeflurstück 74/3;
- im Norden das Flurstück 80/14.

### 10.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst die folgenden Flurstücke:

**Gemeinde Pinnow,  
Gemarkung Petersberg,  
Flur 1,  
Flurstücke: 81/7 (anteilig); 81/8; 98/65 und 74/3 (anteilig)**

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 35.650 m<sup>2</sup>.

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

### 10.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Der Planbereich ist unbebaut. Das Plangebiet ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.

### 10.4 Topographische Verhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist im Mittel eine Höhe von ca. 42 m ü. HN bis auf. Das Geländere Relief ist relativ eben.

Der Wasserspiegel des Kiessees betrug am 14.12.2016 = 37.56 m ü. DHHN 92.

#### **Baugrundverhältnisse** (Auszüge aus Baugrundgutachten IGU Schwerin vom 13.06.2017)

##### **Baugrundsichtung:**

Aus Bohrprofilen und Baugrundschnitten ist ersichtlich, dass die Baugrundsichtung relativ einheitlich ist. Oberflächlich ist eine humose Deckschicht vorhanden. Die Mächtigkeit im Baufeld wurde mit 0,40m - 0,80m, i.M. 0,50m festgestellt. Darunter folgen Sande unterschiedlicher Körnungen als Hauptbodenart. In geringerem Umfang kommen auch schluffige - schwach schluffige Sande in geringer Mächtigkeit vor.

In den Sanden kommen verbreitet regellos Geschiebemergel einlagerungen vor. Diese wurden ab Tiefen von 1,75m (BS 3) bis 3,90m in wechselnden Schichtdicken angetroffen.

##### **Grundwasserverhältnisse:**

Nach hydrologischen Karten ist der obere Grundwasserleiter etwa auf einem Niveau von 32m - 35m NHN zu vermuten, wobei ein Grundwassergefälle in nördlicher Richtung existiert.

Zum Zeitpunkt der Erkundung wurde ein Wasserspiegel in Tiefen von 4,75m - 6,45m gelotet, wobei bei einigen Sondierungen bis zur Endteufe der Wasserspiegel nicht erreicht wurde. Es handelt sich um einen zusammenhängen, i.d.R. ungespannten, Grundwasserspiegel.

In Abhängigkeit von jahreszeitlichen Schwankungen können auch höhere Wasserstände auftreten. Als Schätzwert werden Wasserstände von +0,80m über den Momentanwasserständen für möglich gehalten.

Auf den schluffig - lehmigen Schichten kann sich temporär Schicht- / Stauwasser bilden.

##### **Versickerung von Niederschlagswasser:**

Die Planung von Sickeranlagen für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser erfolgt auf Grundlage der DWA-A 138.

Der zur Verrieselung vorgesehene Standort muss zwei wesentliche Kriterien erfüllen:

- Mindestdurchlässigkeit des Baugrundes unterhalb der Sickeranlage  $k_f > 1 \times 10^{-6}$  m/s
- Mindestabstand der Grabensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand  $> 1,0$  m

Die Anforderungen an die Durchlässigkeit des Untergrundes sind im vorliegenden Fall fast durchgängig gegeben. Der Sandboden (Schicht 2) ist ausreichend wasserdurchlässig. Eventuell im Bereich von Mulden anstehender schluffiger Sand (Schicht 3) ist auszutauschen (unterer Grenzbereich der Wasserdurchlässigkeit). Entsprechend des notwendigen Speichervolumens ist eine Versickerung über Mulden und / oder Rigolen (Zwischenspeicher) möglich.

Ein Sickerraum von  $\geq 1$ m ist in den Sanden (Schicht 2) gewährleistet, bis ca. 5m unter GOK steht kein Grundwasser an. In nördlicher Richtung ergeben sich tendenziell größere Sickerwege.

Genauere und vertiefende Informationen sind dem geotechnischen Bericht zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Pinnow, erstellt von der Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, vom 13.06.2017 zu entnehmen.

**Hinweis:**

**Es wird allen Bauherren unbedingt empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes und vertiefendes Baugrundgutachten zur Sicherheit der Gebäudegründung anfertigen zu lassen. Die Aussagen des vorliegenden Gutachtens dienen nur der ersten Bebaubarkeitsanalyse.**

## **10.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen**

**Gebäude:**

Das Plangebiet ist unbebaut und dient als landwirtschaftliche Fläche dem Anbau von pflanzlichen Kulturen. In letzter Zeit wuchs hauptsächlich Mais auf diesen Flächen.

**Gehölze:**

Vorhandene Gehölz- oder Baumstrukturen sind auf den zukünftigen Bauflächen nicht vorhanden.

**Wald:**

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

## **10.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit**

Der gewählte Standort ist aufgrund der unmittelbar an den Siedlungsraum von Pinnow angrenzenden Lage sowie der Randlage zum Kiesabbaugebiet „Pinnow-Nord“ als landschaftsbezogen geringwertig einzustufen.

Durch die bereits im Norden, Osten und Westen bestehende bauliche Einrahmung und durch die territoriale Begrenzung des Plangebietes im Süden durch den Kiessee ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in das Siedlungsbild von Pinnow gegeben.

Eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Weitsicht auf das Plangebiet ergibt sich durch die den gesamten Siedlungsraum umfassenden Baustrukturen sowie durch die Gehölzstreifen am Kiessee nicht. Eine Durchgrünung des Wohnbereiches wird sich im Zuge der Besiedlung in Form von Hausgärten einstellen.

Durch den Neubau der Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Verkehrsflächen werden in Betonpflaster oder Asphalt ausgeführt. Die relevanten Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen werden in der Umweltplanung berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen ausgeglichen.

Nur im Rahmen der späteren Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen.

Geruchsemissionen werden durch die bauliche Entwicklung nicht auftreten. Die späteren Baumaßnahmen werden zu keiner städtebaulichen Verschlechterung in diesem Bereich führen. Eine in Randlage zur Siedlung Pinnow-Petersberg befindliche landwirtschaftliche Fläche wird im Einklang mit der vorhandenen Umfeldbebauung ortsbildverträglich städtebaulich entwickelt. Das geplante neue Wohngebiet wird hier das Siedlungsbild des Dorfes und des angrenzenden neuen Dorfkerns positiver gestalten.

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.

## Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Die Prüfung bezieht sich auf die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche im Zuge der Bautätigkeiten überbaut werden, die Offenlandbiotope als auch angrenzende Gehölzstrukturen am Kiessee sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet, die beeinträchtigt werden könnten.

Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

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

## 11.0 Städtebauliche Planung

### 11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 11.1.1 Zweckbestimmung

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

Es wird ein Wohngebiet entwickelt, welches sich an den im Ort Pinnow bestehenden Gebäudestrukturen weitestgehend anpasst. Die Umsetzung wird insbesondere durch Festsetzungen zur Verwendung von regionaltypischem Klinkermaterial in roter bis hin zu dunkler Färbung im Kontrast zu möglichen weißen Putzflächen erreicht. Die Dachlandschaften passen sich im Einfamilienhausbereich der bestehenden Siedlungsstruktur an. Im westlichen Bereich wird für den verdichteten Wohnungsbau das Flachdach, welches bereits beim Altenpflegeheim zum Einsatz kam, übernommen.

#### 11.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, § 4, §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Baugebiet ist entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandort in der Gesamtheit als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt. Einige nach § 4(2) BauNVO zulässige Nutzungen passen nach der durch die vorgegebenen Grundstücksgröße bzw. der geringen zulässigen Geschossigkeit nicht zu der kleinteiligen Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Einfamilienhäusern besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Dies trifft ebenfalls auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO zu. Die Bauflächen des Wohngebietes werden außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen als Hausgärten bzw. private Grünflächen genutzt. Es wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zul. Trauf- und Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer 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 höchste Geschossigkeit ist in den Apartmentgebäuden im nordwestlichen Plangebiet (WA 2) mit einer zwingenden 2-Geschossigkeit zur Erzeugung eines städtebaulichen Gegengewichtes gegenüber dem Pflegeheim und der zukünftigen betreuten Wohnanlage und zur Schaffung einer klaren städtebaulichen Kante festgesetzt.

Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

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

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude im mit WA 1 festgesetzten Gebiet mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Im mit WA 2 festgesetzten Gebiet besteht zusätzlich die Möglichkeit Hausgruppen zu errichten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohngebäude werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufenster gestattet die Realisierung vielfältiger individueller Bauherrenwünsche.

#### **11.1.5 Mindestgrundstücksgrößen** (§9 (1) 3 BauGB)

Um eine durch die Gemeinde nicht gewünschte Nachverdichtung des Wohngebietes zu verhindern, wurden in Übereinstimmung mit dem erarbeiteten städtebaulichen Entwurf Mindestgrundstücksgrößen nach § 9 (1) 3 BauGB festgesetzt. Diese liegt entsprechend des Grundstücksbildungsplanes bei 600 m<sup>2</sup>. Diese Festsetzung steht auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der Anzahl von Wohngebäuden pro Grundstück und Wohneinheiten in Wohngebäuden.

#### **11.1.6 Garagen und Carports** (§9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports wird im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenbereich) für unzulässig erklärt. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer kompakten und einheitlichen Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken und sichert eine relativ geradlinige Bebauungskante zum öffentlichen Erschließungsraum. Weitere Einschränkungen sind durch die Gemeinde Pinnow nicht vorgesehen.

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

Nebenanlagen innerhalb des Bebauungsplanes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben. Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Umsetzung der Investition und der Aufrechterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsaufgaben.

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

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Versorgungsanlagen 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 Hansewerk AG, Telekommunikationsanbieter, WEMAG, des Zweckverbandes etc. .

### **11.1.9 Anzahl von Wohngebäuden/Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) 6 BauGB)**

Zum Ausschluss einer ungewollten Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro Einfamilienhausgrundstück (Baufelder WA1) nur 1 Wohngebäude mit max. 1 WE zulässig ist. In den beiden mit WA 2 festgesetzten Gebieten dürfen jeweils max. 12 WE (2 x 12 WE = 24 WE) errichtet werden. Diese Regelung dient der Sicherstellung von raumordnerischen Vorgaben.

### **11.1.10 Anzahl von Stellplätzen (§9 (1) 4, BauGB, § 12 (6) BauNVO)**

Zur Sicherstellung des geregelten ruhenden Verkehrs innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Reduzierung der Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Raum wird festgesetzt, dass im WA1- Gebiet je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Baugrundstück nachzuweisen sind.

## **11.2 Erschließung**

### **11.2.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die, die Ortslage Pinnow-Petersberg erschließende Straße „Mitteltrift. Somit ist der Änderungsbereich verkehrstechnisch voll an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Nahverkehrstechnisch ist Pinnow in ein Busnetz eingebunden.

### **11.2.2 Innere Verkehrs- und Medienschließung**

#### **Verkehr**

Das zukünftige Baufeld ist an die örtlichen Verkehrsadern über die geplanten Wohngebietsstraßen angeschlossen.

Zur Aufrechterhaltung des Gestaltungsprinzips der Wohnsiedlungen in Pinnow wird auch dieses Baugebiet am südöstlichen Rand durch einen Geh- und Radweg an das Wegesystem der Gemeinde angebunden. Dies entspricht dem Wunsch der Gemeinde, die dieses Planungsziel bereits im F-Plan verankert hat.

Durch die Anbindung des Plangebietes an die Straße Mitteltrift ist der Ausbau des Kreuzungsbereiches notwendig. Im Rahmen geführter Abstimmungen im Bauausschuss der Gemeinde sowie in Abstimmung mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim, Kreisstraßenbehörde, vom 06.06.2017, wird die Kreuzung durch die Anordnung von 2 Mittelinseln und einer in Richtung Baugebiet verzogenen Fahrspur verkehrlich beruhigt. Die Querung der Kreuzung für Fußgänger erfolgt durch die Anlage von 2 gekennzeichneten Überwegen über die Straße Mitteltrift.

Durch die Verlängerung eines Gehweges in Richtung Norden wird das Pflegeheim fußläufig mit angebunden.

Innerhalb des Plangebietes werden die Straßen als Mischverkehrsfläche und als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

#### **Regenwasser**

Innerhalb von Trinkwasserschutzzonen ist die Festsetzung und Regelung einer Versickerung von Regenwasser mittels eines B-Planes unzulässig. Dennoch ist die Versickerung von Regenwasser zulässig. Es wird geplant, das anfallende Regenwasser der öffentlichen Erschließungsanlagen und der privaten Bauflächen auf den Grundstücken direkt zu versickern. Eine Einleitung der

anfallenden Regenwassermengen in eine Vorflut ist nicht geplant. Der anstehende Baugrund ist versickerungsfähig.

Es ist vor Baubeginn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Parchim zu beantragen. Die Einleitstellen des Regenwassers sind entsprechend der anerkannten Regeln der Baukunst im Rahmen der technischen Erschließungsplanung auszubilden.

Hinweis:

Die Grundstücke sind höhenmäßig so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem Sickerweg größer 1m nach DWA-A 138 möglich ist.

### **Schmutzwasser**

Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers durch den Anschluss an die Zentrale Abwasserkanalisation von Pinnow zur Kläranlage Schwerin Süd. Ein Standort für ein Pumpwerk wurde im B-Plan festgesetzt.

### **Wasser-/ Löschwasserversorgung**

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung des Wohngebietes durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz abzusichern.

Die Löschwasserversorgung ist zum einen über die Bereitstellung aus dem öffentlichen Netz abzusichern (Hydranten in der Straße Mitteltrift/Zum Petersberg).

Aus dem öffentlichen Netz sind lt. Rücksprache mit dem Zweckverband „Schweriner Umland“, im Jahr 2008 max. 50 m<sup>3</sup>/h zu entnehmen. Zur Komplettierung der notwendigen Löschwasserbereitstellung ist die Errichtung einer 100 m<sup>3</sup> Löschwasserzisterne im Gebiet geplant. Der Standort der Zisterne befindet sich im zentralen Zufahrtsbereich in das Wohngebiet.

Es ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu berücksichtigen.

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 in Wohngebieten ist durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die Löschwasserquellen müssen sämtliche zu schützenden Objekte in einem Umkreis (Radius) von 300m erfassen.

Die Privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der Technischen Baubestimmungen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen.

Zu Gebäudeteilen, die mehr als 50 m von den Verkehrsflächen für die Feuerwehr entfernt sind, müssen gemäß § 5 Abs. 4 LBauO MV mit Feuerwehrezufahrten geplant werden.

In unmittelbarer Nähe zum Standort befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr von Pinnow.

### **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Pinnow.

Gemäß Pkt. 6.2 Anlage 2 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Pinnow (Wasserschutzgebietsverordnung \_ WSGVO Pinnow) vom 07. Oktober 2003 ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Pinnow verboten.

Gemäß § 5 Abs. 1 WSGVO kann die untere Wasserbehörde Ausnahmen von den Verboten des § 3 Abs. 1 WSGVO zulassen, wenn das Allgemeinwohl die Ausnahme erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.

Durch die bereits erwähnte Daseinsfürsorge der Gemeinde Pinnow kann insofern neben der Trinkwasserversorgung auch die Zurverfügungstellung von attraktivem Wohnbauland als Wohl der Allgemeinheit betrachtet werden.

Grundlage für eine Ausnahmegenehmigung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung über das Wasserwerk Pinnow und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Regenwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers durch den Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation zur Kläranlage Schwerin Süd.

Am 02.05.2017 hat die Gemeinde Pinnow den Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“ in Bezug auf die Wasserschutzgebietsverordnung Pinnow (WSVGO Pinnow) beim Landkreis Ludwigslust-Parchim, untere Wasserbehörde, gestellt.

Mit Datum vom 16.08.2017 hat die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim die Ausnahmegenehmigung unter Auflagen und Hinweisen erteilt.

### **Drainageanlagen**

Hinweis: Im Plangebiet können sich Drainageanlagen befinden, die nach Artikel 4, §12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.9.1994 (BGBL. I.S. 2538) den Grundstückseigentümern gehören und die bei Planungen und Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

### **Elektroenergie**

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie ist zu prüfen, ob ein eigener Trafo zur Versorgung notwendig wird. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Wohnkomplex komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch vorhandene E-Kabel gequert werden könnte. Ein Standort für eine Trafostation wurde im B-Plan vorgesehen und festgesetzt.

### **Telekommunikation**

Das gesamte Plangebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung des geplanten Wohngebietes medientechnisch abgesichert sein wird. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch Post- oder Telekomkabel gequert werden könnte.

### **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Parchim. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger.

Im zu entwickelnden Plangebiet kann auf die Ausweisung eines Wertstoffbehältersystems verzichtet werden, wenn im näheren Umfeld eine Containerstandfläche vorhanden ist.

### **Beheizung**

Zur Beheizung der Gebäude werden keine Vorgaben gemacht. Es ist die WSGVO Pinnow und die Auflagen der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20 (Reg.-Nr 68/20/30/90.1/430/17 zu beachten.

## **11.3 Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen**

### **11.3.1 Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Nutzflächen am Siedlungsrand der Ortschaft Pinnow. Gehölzstrukturen sind am Rand des B-Plans anzutreffen. Dazu zählen die Baumreihe aus jüngeren Hochstämmen an der Erschließungsstraße Mitteltrift im Westen sowie zum nördlich angrenzenden Wohngebiet „Petersberg“. Weitere wertvolle Gehölzbestände sind weder im Geltungsbereich noch unmittelbar angrenzend. Im Norden schließt sich an den B-Plan eine durch Sukzession entstandene Hochstaudenfläche an.

Um die Eingriffe in räumlich-funktionalen Bezug zu kompensieren, wird eine intensive Begrünung des Plangebietes realisiert. Neben Hochstammplantagen an den Straßen werden an den Randbereichen Gehölzstreifen vorgesehen.

### **11.3.2 Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum „Feld- und Waldlandschaft um Raben Steinfeld und Gädebehn“ (V 3-5) mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit. Pinnow und Umgebung sind gekennzeichnet durch größere Waldflächen und dem Wechsel von großen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen. Der im Süden anschließende Kiesabbau stellt mit seinen Überformungen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

### **11.3.3 Grünordnerische Festsetzungen**

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 Plangebiet im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Außer den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) werden Minimierungsmaßnahmen, die die Topographie, die Durchlässigkeit des Bodens, den Schutz des Grundwassers und der Fauna und Flora sowie des Landschaftsbildes betreffen, in der Regel festgesetzt.

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

Angliederung an vorhandene Infrastruktur wie z. B. vorhandene Zufahrtsstraße bis zum Plangebiet.

Innerhalb des B-Plans liegt eine Bodendenkmalverdachtsfläche. Im Zuge der Erdarbeiten ist eine fachgerechte Bergung und Dokumentation abzusichern.

#### **Gehölzschutz**

Alle zu erhaltenden Bäume im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs sind während der Bauphase mit einem Einzelstammenschutz (2m hohe Bohlen) zu versehen. (betrifft nur die gepflanzten Alleebäume an der Mitteltrift)

#### **Artenschutz**

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist sicherzustellen, dass das Baufeld frei von geschützten Tierarten baulich entwickelt werden kann.

## **Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

### **A 1: Pflanzung von Hochstämmen im B-Plan**

Lage: Gemarkung Petersberg, Flur 1, Flurstücke 81/8, 98/65

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden an den Straßen 39 standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. gepflanzt.  
Anzahl und Arten:

- 10 Stk. Feldahorn (*Acer campestre*)
- 10 Stk. Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- 10 Stk. Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 9 Stk. Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämmen mit einer Kunststoffklappmanschette zu sichern. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

### **A 2: Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im B-Plan**

Lage: Gemarkung Petersberg, Flur 1, Flurstück 81/8

Innerhalb des B-Plans sind auf einer Fläche von 904 m<sup>2</sup> flächige Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Pflanzung umfasst einen 3 m breiten Pflanzstreifen in Richtung Seniorenpflegeeinrichtung sowie den im Norden gelegenen Spielplatz mit einem 3 m bzw. 5 m breiten Gehölzstreifen. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Sträucher. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m.

ca. 260 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Die Gehölzstreifen sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzungen wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

## **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

### **A 3: Anlage von Feldhecken**

Lage: Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstück 104

Am unbefestigten Verbindungsweg in Richtung Wasserwerk ist auf der nordöstlichen Seite die Anlage von vier Feldhecken geplant. Auf einer Breite von 13 m werden 3-reihige Heckenabschnitte aus standortgerechten heimischen Sträuchern mit Überhältern gepflanzt. Die Längen der Heckenabschnitte betragen 50 m bis 100 m einschließlich eines umlaufenden 5 m breiten Krautsaums. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m.

ca. 911 Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)

ca. 31 Heister, 2 x v., 150 – 200 cm, o. B.

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)

Heister werden in der mittleren Reihe in einem Abstand von 10 m untereinander gepflanzt und sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen. Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzungen wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

#### **A 4: Pflanzung von Hochstämmen**

Lage: Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstück 105

Entlang des unbefestigten Weges wird ergänzend zum Gehölzbestand in die Lücken 27 Hochstämmen gepflanzt. Der Abstand zur Wegeflurstücksgrenze beträgt 2,5 m und der Abstand innerhalb der Reihe 8 m. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Arten in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

Anzahl und Arten:

- 10 Stk. Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 10 Stk. Eiche (*Quercus robur*)
- 7 Stk. Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Zum Schutz gegen Wildverbiss werden die Hochstämmen mit einer Drahtrose gesichert. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

Bei der Pflanzung ist der Verlauf der vorhandenen Gasleitung und das vom Versorgungsunternehmen geforderten Abstandsmaß zu berücksichtigen.

#### **A 5: Anlage von naturnahen Wiesen**

Lage: Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flurstück 104

Maßnahme: In die Lücken der Feldheckenabschnitte (sh. Kompensationsmaßnahme A3-Pkt. IV./1.91) sind auf einer Fläche von insgesamt 4.170 m<sup>2</sup> naturnahe Wiesen mit mehrjährigen ausdauernden Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Flächen sind über einen Zeitraum von 20 Jahren 1 x jährlich Ende September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

#### **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. Gegen Verbißschäden sind die Bäume mit einer Kunststoffklappmanschette zu sichern. Die Bäume sind mit Dreibock zu verankern. Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

## 12.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

### Fassadengestaltung

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebädefassaden getroffen. In der Fassadengestaltung werden im Plangebiet 2 Gestaltungsmöglichkeiten parallel zulässig sein. Zum einen sind weiße mineralische Putzflächen zulässig, zum anderen auch der in der Region typische Fassadenklinker. Hier wird auf die dunklen Farbvarianten abgestellt, um einen bewussten Kontrast zu den hellen Putzflächen zu setzen.

### Dachgestaltung

Als Dachform wird neben dem Flachdach das Satteldach, wie in Pinnow vorherrschend, vorgeschrieben. Durch diese Regelung wird eine gestalterische Ruhe und Gleichmäßigkeit innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Durch die Flachdachkonstruktionen und die gewählten Höhenvorgaben der Gebäudetraufen wird zur bestehenden Bebauung im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Altenhilfezentrum Pinnow“ hin vermittelt. Materialvorgaben für die Flachdachkonstruktionen werden nicht gemacht, um Spielraum für die Bauherren zu erhalten. Dachbegrünungen sind zulässig. Damit kann auf alle üblichen Bedachungsmaterialien zurückgegriffen werden.

Für die Einfamilienhäuser werden Dachneigungen und Dachfarben festgesetzt, um eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen.

### Einfriedungen/Sichtschutzanlagen

Zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen im Straßenraum wurden die Höhen der Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan geregelt. Weiterhin wurden Schnitthecken als Gestaltungsmaßnahme auf den Grundstücken in Art und Qualität geregelt.

Die Festsetzungen der Sichtschutzanlagen dienen einer einheitlichen Grundstücksgestaltung.

### Gestaltung der Verkehrsanlagen

Die Regelungen der Verkehrsflächengestaltung dienen dem Einfügen des Straßenbildes in die bestehende Infrastruktur. In Pinnow sind sowohl Asphalt-, als auch Pflasterbefestigungen vorhanden.

## 13.0 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Historie/Denkmalchutz

#### Historie:

Das Dorf Pinnow wird am 13. Februar 1265 erstmals urkundlich erwähnt. 1315, am 9. Oktober, erwirbt das Kloster Rehna Besitz in Pinnow und 1345 gab es nachweislich bereits eine Mühle. » Im 14. Jahrhundert entsteht die Kirche, ein frühgotischer Backsteinbau, und erhält 1494 eine Turmglocke. » 1568 beruft der Herzog Henricus Baventer zum Pastor. » Ausgangs des 30-jährigen Krieges in den Jahren 1646/48 brennt das Dorf völlig ab und wird Wüstung, die aber schon 1649 von David von Raben aufgekauft wird. » 1678 geht Pinnow in herzoglichen Besitz über. » 1842 gibt es eine Pfarrkirche, eine Schule, fünf Hüfner, vier Büdner, einen Fischer und selbstverständlich auch einen Erbkrug. 80 Jahre später, 1922, zählt man acht Bauernhöfe, 18 Büdnereien, 39 Häuserstellen und einen Erbfischer; die Kirche, ein Krug und eine Schankwirtschaft warten auf den Besuch der 330 Einwohner.\*

#### \*Quellennachweis:

Borchert, J., Schwerin: Erinnern - Entdecken - Erleben, Stuttgart, Zürich, Wien 1994, S. 100

### **Naturdenkmale:**

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, des Landkreises Parchim sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass der Planbereich keine Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG aufweist.

### **Bodendenkmale:**

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

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

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

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

Hierzu lagen folgende Informationen vor:

„Bei Leitungslegungen 1987 wurden drei bronzezeitliche Urnengräber, durch einen Kabelgraben angeschnitten. Später wurden weitere Urnen ausgegraben, so dass bislang insgesamt 16 Urnen bekannt sind. Die Gesamtausdehnung des Gräberfeldes ist aufgrund der bislang nur punktuellen Beobachtungen noch nicht vollständig bekannt. Im weiteren Umfeld befindet sich ein zweiter Bestattungsplatz; hier wurde bereits in den 50er Jahren ein Urnengrab dokumentiert. Auch die Ausdehnung dieses Gräberfeldes ist noch unbekannt. Südlich des Petersberges wurden Reste einer bronzezeitlichen Siedlung entdeckt, deren Ausdehnung ebenfalls noch nicht bekannt ist. Aufgrund der generell häufigen Lage von Urnengräberfeldern an Südhängen von Geländekuppen, wie im B-Plan Nr. 14 vorhanden und ausgehend von der bekannten Lage mehrerer Fundplätze der Bronzezeit, besteht der begründete Verdacht, dass auch in dem Gebiet des B-Plan Nr. 20 weitere Urnengräber oder auch die zugehörigen Siedlungsbefunde erhalten sind. Bei der Verdachtsfläche handelt es sich grundsätzlich um ein Bodendenkmal, welches nach fachgerechter Bergung oder Dokumentation beseitigt oder verändert werden kann.

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

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

### **Baudenkmale in der Gemeinde:**

Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal.

Folgende Informationen zum Dorf Pinnow liegen vor:

Lt. dem Handbuch der deutschen Kunstdenkmäler (Dehio) ist folgendes zu vermerken:

**Dorfkirche**, von Strebepfeilern umgebener einschiffiger Backsteinbau, 14. Jahrhundert, Westturm aus Feldstein, nur im Unterbau erhalten, oben in Backstein ergänzt, mit abgewalmtm Satteldach.

## 14.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

## 15.0 Altlasten

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, das bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

## 16.0 Immissionsschutz

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

### Zusammenfassung:

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

In Kapitel 9 werden aus schalltechnischer Sicht Hinweise für den B-Plan gegeben und Vorschläge für Festsetzungen unterbreitet.

Die Berechnungen für den Straßenverkehr zeigen, dass die Beurteilungspegel am Tage zwischen 46 und 57 dB(A) und in der Nacht zwischen 34 und 46 dB(A) liegen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (Tag / Nacht 55 /45 dB(A)) werden für den überwiegenden Bereich des Plangebietes eingehalten. An der westlichen Baugrenze werden sie um bis zu 2 dB überschritten.

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

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

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

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

In der Planzeichnung wurden die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet.

## 17.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Pinnow umfasst eine Fläche von ca. 36.850 m<sup>2</sup>.

### Flächenverteilung innerhalb des Plangeltungsbereiches:

- Baufläche: ca. 23.300 m<sup>2</sup>
- geplante Erschließung : ca. 8.350 m<sup>2</sup>
- vorh. Erschließung Mitteltrift ca. 825 m<sup>2</sup>
- Grünflächen privat : ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- Versorgungsflächen: ca. 250 m<sup>2</sup>
- Grünflächen öffentlich: ca. 3.125 m<sup>2</sup>

**Gesamt: ca. 36.850 m<sup>2</sup>**

## 18.0 Verfahrensstand

Am **28.02.2017** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“ gefasst. Der Beschluss wurde am **31.03.2017** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr. 03/17 bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise beteiligt. Die landesplanerische Stellungnahme vom **19.04.2017** liegt vor. Einwände wurden nicht vorgebracht. Hinweise wurden beachtet.

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

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

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und aus den erstellten Fachgutachten in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Auf der Gemeindevertretersitzung am ..... haben die Gemeindevertreter dem Entwurf Bebauungsplanes Nr.20 zugestimmt und gleichzeitig zur Offenlage bestimmt. Der Umweltbericht und die Planbegründung wurden gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gem. § 4(2) BauGB, erfolgt ab der ..... KW.

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

Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr. .... am ..... ..

*Im Rahmen der Offenlage wurden ..... /keine Anregungen oder Bedenken von Bürgern geäußert oder vorgebracht.*

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange 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 des Bebauungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

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

Aufstellungsbeschluss:	28.02.2017
frühzeitige Bürgerinfo:	07.06.2017
frühzeitige Behördeninfo:	ab 25. KW 2017
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:	.....
Trägerbeteiligung:	ab ..... KW 2017
Offenlage:	..... - .....
Abwägungs-/Satzungsbeschluss:	.....

aufgestellt:	02. März 2017
fortgeschrieben:	28. April 2017, 01. Mai 2017, 08. Mai 2017, 02. Juni 2017, 13. Juni 2017, 02.06.2017, 08.08.2017, 05.09.2017, 12.09.2017

Pinnow, .....  
(Ort, Datum)

Zapf  
(Bürgermeister)

(Siegel)

**LEGENDE**

	GELTUNGSBEREICH DES B-PLANES	ca. 36.850 m <sup>2</sup>
	GEPLANTE BAUGRUNDSTÜCKE	ca. 23.300 m <sup>2</sup>
	GEPLANTE PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
	GEPLANTE ERSCHLIESSUNG	ca. 8.350 m <sup>2</sup>
	VORHANDENE ERSCHLIESSUNG MITTELTRIFT	ca. 825 m <sup>2</sup>
	GEPLANTE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	ca. 3.125 m <sup>2</sup>
	GEPLANTE FLÄCHE FÜR VER-/ENTSORGUNG	ca. 250 m <sup>2</sup>
	GEPLANTE BEBAUUNG (SYMBOLHAFTE DARSTELLUNG)	

