



## 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 am Kiessee“ 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.



## Gemeinde Pinnow

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Pin GV 257/17 <b>Datum:</b> 20.07.2017 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Beschluss über Entwurf und Auslegung der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Pinnow für den Bereich 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. Planänderung gefasst. Die Frühzeitige 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 der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans 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 zur 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Pinnow für den Bereich Pinnow zu.
2. Die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Pinnow ist gemäß § 3 Abs.

- 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.



## Gemeinde Pinnow

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Pin GV 261/17 <b>Datum:</b> 05.09.2017 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Beschluss über Entwurf und Auslegung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 10 "Betriebsgelände der Gesellschaft für Kampfmittelbeseitigung mbH M-V" der Gemeinde Pinnow</b>	
<b>Fachbereich:</b>	Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	Frau Siraf

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 zur o.g. Änderung nach § 13 a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) gefasst. Von der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung wird daher abgesehen.

Die 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 der. 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 10 zu fassen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlage/n:**

Entwurfsunterlagen

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow stimmt dem vorliegenden Entwurf und der Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 10 „Betriebsgelände der Gesellschaft für Kampfmittelbeseitigung mbH M-V“ der Gemeinde Pinnow zu.
2. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 10 ist gemäß § 3 Abs. 2

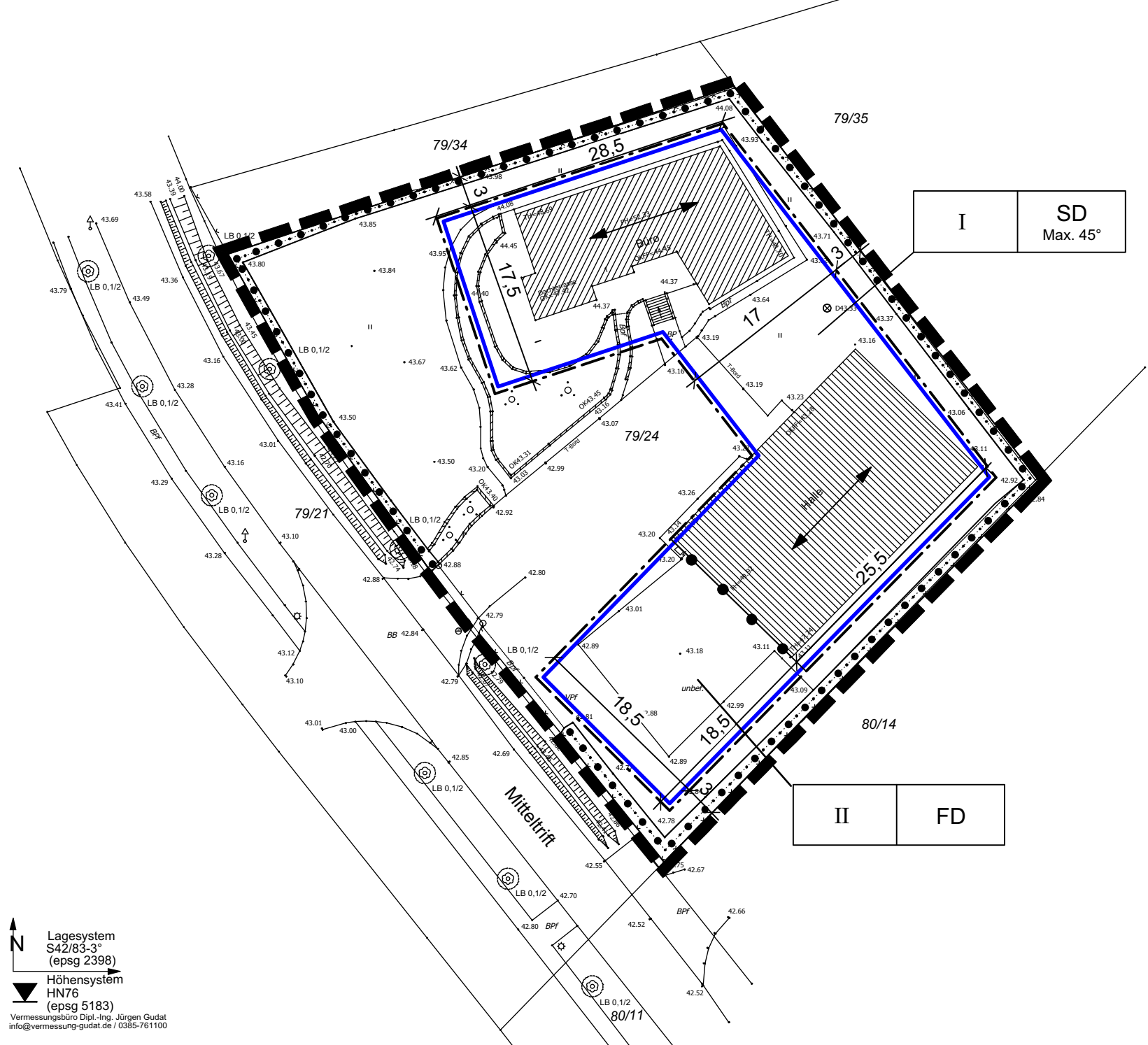
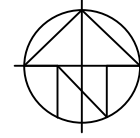
Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

# SATZUNG DER GEMEINDE PINNOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 10

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 500

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. (Artikel) 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert wurde. Es gilt die PlanZV (Planzeichenvorordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (2) BauNVO

### Baugrenzen, Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

— — — — — Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

← → Stellung der Hauptgebäude, zwingend

### Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB

● ● ● ● ● Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB

### Sonstige Planzeichen

— — — — — räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

— ● — ● — Abgrenzung (hier: unterschiedlicher Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Dachflächengestaltung)

### Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 I BauO M-V

FD Flachdach

SD Satteldach

### Darstellung ohne Normcharakter

▨ Gebäude, vorhanden 79/24 Flurstücksnummer

□ — □ Grundstücksgrenze 10,00 Bemaßung, Angaben in Meter

## TEXT TEIL B

### I Planungsrechtliche Bestimmungen (§ 12 (1) SBauGB)

1. Art der baulichen Nutzung und besondere Eigenschaften des Betriebes

1.1 Das Plangebiet dient der Unterbringung eines Wohn- / Bürogebäudes, einer Lagerhalle und eines Schulungsgebäudes.

1.2 Zur Lagerung in den Betriebsgebäuden sind zulässig:

- Arbeitsschutz
- Werkzeuge
- Handarbeitsgeräte
- Sondieringstechnik
- Computersonden
- Kettensägen
- Freischneider
- Stromaggregate
- Kleinmaterial

1.3 Zum Abstellen auf der Betriebshoffläche sind zulässig:

- Technik, die zeitweise auf den Räumstellen nicht gebraucht wird
- Einachsanhänger
- Kleintransporter
- Erdbaugeräte

1.4 Die Einlagerung von Sprengstoffen, Zündmitteln, Pyrotechnik, und Munition aller Art ist gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg - Vorpommern nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für das gesamte Plangebiet mit 0,4 bestimmt.

### 3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise bestimmt. In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Hauptgebäude abweichend von der offenen Bauweise insgesamt über 50 m betragen.

### II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB / § 86 I BauO M-V)

#### 1. Fassadengestaltung

Die Fassadenoberflächen von dem Wohn- / Bürogebäude und dem Schulungsgebäude sind als Putzfassaden oder aus Ziegelmauerwerk zu gestalten. Die Fassadenoberfläche für die Lagerhalle ist als beschichtete Blechfassade zu gestalten.

#### 2. Dachgestaltung/ -neigung

2.1 Satteldächer sind mit unglasierten roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder mit Blech zu gestalten. Solarmodule sind parallel zur Dachfläche zulässig.

2.2 Als Dachneigungen sind zulässig:  
- Lagerhalle max. 15 Grad  
- Wohn- / Bürogebäude max. 45 Grad

#### 3. Einfriedung

Hecken entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dürfen eine Höhe von 2,70 m nicht überschreiten.

### III Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Anlage 2 der Wasserschutzgebietesverordnung Pinnow sind einzuhalten.

### IV Hinweise

#### 1. Immissionsschutz

Im Plangebiet sind schalltechnisch-relevante Arbeiten im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr ausgeschlossen. Die Einhaltung von Immissionsrichtwerten der TA - Lärm in Bezug auf benachbarte Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu vollziehen.

Die Immissionsrichtwerte der TA - Lärm sind aus der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beziehen. Auskünfte können auch bei dem Landkreis Ludwigslust - Parchim - Fachbereich Natur- und Umweltschutz- erteilt werden.

#### 2. Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSch M-V 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.

#### 3. Abwasserversorgung

Hinsichtlich der vorgesehenen Abwasserentsorgung über Sammelkanalisation mit Anschluss an die zentrale Kläranlage Schwerin Süd muss gemäß Nr. 41 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V zum Zeitpunkt der Baugenehmigung abgesehen sein, dass das Bauvorhaben bis zum Beginn seiner Benutzung an die in Rede stehende Sammelkanalisation angeschlossen werden kann. Der Abwasserbeseitigungspflichtige hat eine den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der dazu erlassenen Vorschrift entsprechende Abwasserbehandlung sicherzustellen.

#### 4. Niederschlagswasser

Einleiten von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die oberirdischen Gewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 2, 3 und 7 des WHG in Verbindung mit den § 5 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) durch die zuständige Wasserbehörde.

#### 5. Vorhandene Leitungen

Im ausgewiesenen Bereich befinden sich Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Schweriner Umland. Die Anschlusspunkte für Trink- und Abwasser sind mit dem Zweckverbandes Schweriner Umland rechtzeitig abzustimmen.

#### 6. Munitionbergung

Sollten bei diesen arbeiten Kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen oder die örtlich Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in ..... erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPIG M-V beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pinnow, den ..... Siegel

.....  
(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, den .....

.....  
(öffentl. bestellt. Vermessungsing.)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Pinnow, den ..... Siegel

.....  
(Bürgermeister)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.

Pinnow, den ..... Siegel

.....  
(Bürgermeister)

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Pinnow, den ..... Siegel

.....  
(Bürgermeister)

10. Die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Pinnow, den ..... Siegel

.....  
(Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) beschließt die Gemeindevertretung am ..... nachstehende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, für das Gebiet: "Betriebsgelände der Gesellschaft für Kampfmittelbeseitigung mbH M-V", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).



## SATZUNG DER GEMEINDE PINNOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 10 FÜR DAS GEBIET: BETRIEBSGELÄNDE DER GESELLSCHAFT FÜR KAMPFMITTELBESEITIGUNG mbH M-V

ENTWURF  
SEPTEMBER 2017

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
STADTPLANUNG BEIMS  
SCHWERIN

Bearbeitet : A. Grundmann

Gezeichnet : S. Winkler

Projekt-Nr. 2245

**Gemeinde Pinnow**

**Begründung zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung**

für das Gebiet

**„Betriebsgelände der Gesellschaft für  
Kampfmittelbeseitigung mbH M-V“**

Satzungsentwurf

September

2017

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin

## Begründung gem. § 12 (1) BauGB

**Inhalt**

<b>1 Einführung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage .....	3
1.2 Lage des Planungsgebietes .....	3
1.3 Planungserfordernis und Planungsziel .....	4
1.4 Planverfahren .....	4
<b>2 Bestandssituation .....</b>	<b>5</b>
2.1 Bestand und Nutzung .....	5
2.2 Verkehrserschließung .....	5
2.3 Ver- und Entsorgung .....	6
2.4 Umweltsituation .....	6
<b>3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben .....</b>	<b>6</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	6
3.2 Flächennutzungsplan .....	7
<b>4 Planinhalt .....</b>	<b>7</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	8
4.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	8
4.7 Ver- und Entsorgung .....	9
4.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung .....	10
<b>5 Flächenbilanz .....</b>	<b>11</b>
<b>6 Planbezogene Umweltbelange .....</b>	<b>11</b>

**Anlagen**

- Vorhaben- und Erschließungsplan

## 1 Einführung

### 1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow hat am 18.07.2017 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung für das Gebiet „Betriebsgelände der Gesellschaft für Kampfmittelbeseitigung mbH M-V“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

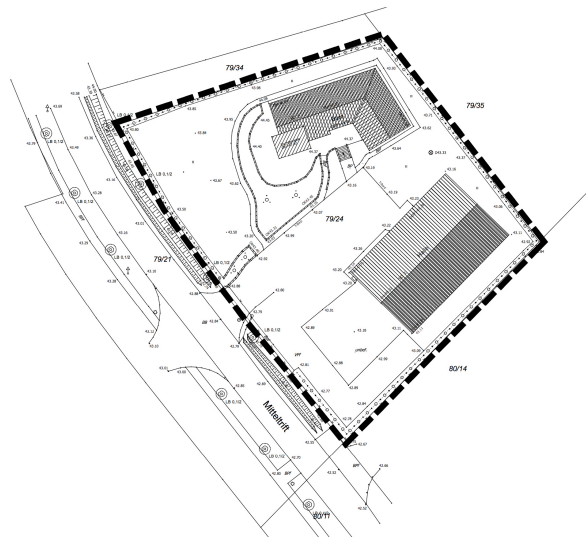
Die Planunterlage ist von dem Vermessungsbüro Dipl. Ing. Jürgen Gudat, Schwerin, erstellt worden, Stand 31.03.2016.

### 1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, 1. Änderung liegt im zentralen Siedlungsgebiet des Ortsteils Petersberg der Gemeinde Pinnow und umfasst das gesamte Betriebsgelände des Dienstleistungsunternehmens „Gesellschaft für Kampfmittelbeseitigung mbH Mecklenburg-Vorpommern“ (GFKB). Es umfasst eine Fläche von rund 0,3 ha und ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch eine Strauch- und Wiesenfläche (hier: Flurstück 79/34, Flur 1 in der Gemarkung Petersberg) und daran nördlich angrenzend bebaute Grundstücke
- östlich: durch eine Wiesenfläche (hier: Flurstück 79/35, Flur 1 in der Gemarkung Petersberg)
- südlich: durch die Zufahrtsstraße zu einem Seniorenpflegeheim (hier: Flurstück 80/14, Flur 1 in der Gemarkung Petersberg)
- westlich: durch die Straße „Mitteltrift“ (hier: Flurstück 79/21, Flur 1 in der Gemarkung Petersberg)

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 79/24, Flur 1 in der Gemarkung Petersberg. Der Grenzverlauf des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, 1. Änderung ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



### 1.3 Planungserfordernis und Planungsziel

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Betriebsgelände der Gesellschaft für Kampfmittelbeseitigung“, welcher im April 2002 durch Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung gebilligt worden ist.

Zielsetzung des aufgestellten Planes war die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Wohn- / Bürogebäudes sowie einer Lagerhalle. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) wurde umgesetzt. Das gesamte Vorhaben wurde vom Vorhabenträger realisiert.

Das Dienstleistungsunternehmen möchte im südwestlichem Bereich des Betriebsgeländes ein Schulungsgebäude mit drei Schulungsräumen errichten. Vorgesehen ist ein Neubau mit zwei Vollgeschossen, einer absoluten Höhe von 8.75 m ab Oberkante (OK) des Geländes und einem Flachdach. Neben der Nutzung als Schulungsstätte sollen Lagermöglichkeiten und zwei Wohnungen für Seminarteilnehmer entstehen. Es ist ein unmittelbarer Anbau des Schulungsgebäudes an die bestehende Lagerhalle vorgesehen, welcher sich aufgrund der vorgesehenen Fassaden- und Dachgestaltung jedoch klar vom Bestandgebäude differenziert. Das Vorhaben wäre auf Grundlage der bestehenden, planungsrechtlichen Vorgaben zum jetzigen Zeitpunkt i.S. des § 30 (2) BauGB nicht zulässig, da es dem rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan widersprechen würde.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung will die Gemeinde Pinnow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o. g. Zielsetzung schaffen.

Hinsichtlich der Umsetzung der Planung besteht eine private Investitionsbereitschaft durch den Betrieb.

### 1.4 Planverfahren

Der VBP wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Rahmen der Innenentwicklung handelt.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

#### Maßnahme der Innenentwicklung

Der VBP dient der baulichen Erweiterung auf dem Betriebsgelände. Das Grundstück ist bereits voll erschlossen.

#### Zulässige Grundfläche

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10, 1. Änderung kann zukünftig ein Schulungsgebäude inkl. privater Stellplätze auf dem Grundstück realisiert werden. Die Größe des Grundstückes beträgt rd. 3.000 qm und liegt demnach deutlich unter der Grundfläche von 20.000 qm.

#### Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein

„Normalverfahren“ zu umgehen.

### Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen.

Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000-Gebieten.

### Ausgleichsregelung nach § 1a (3) S. 6 BauGB

Gem. § 13a (2) S. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten Schulungsgebäude handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüfungserfordernis nach dem UVPG unterliegt.

### Ergebnis

Der vorliegende VBP erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

## **2 Bestandssituation**

### **2.1 Bestand und Nutzung**

Das Plangebiet ist im Sinne des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 bebaut. Im nordöstlichen Bereich des Betriebsgeländes befindet sich ein Wohn- / Bürogebäude mit einem vorgelagerten Terrassenbereich, welcher sich in südwestliche Richtung erstreckt. Im südöstlichem Bereich ist eine Lagerhalle vorhanden, welche der Unterbringung von technischen Geräten, wie Kleintransporter und Erdbaugeräten, und betriebsnotwendigen Gegenständen, wie Arbeitsschutzbekleidung und Werkzeug, dient. Der Bereich zwischen den beiden Hauptgebäuden und der Straße (hier: Mitteltrift) ist teilversiegelt und dient als Zufahrtbereich, privater Stellplatz für Kfz und Baufahrzeugen und als Abstellfläche für Container.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist wie folgt gekennzeichnet:

- Nördlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich eine eingeschossige Wohnbebauung mit so genannten Einfamilienhäusern.
- Westlich grenzt eine Gemeindeeinrichtung (hier: Freiwillige Feuerwehr Pinnow) und eine Nahversorgungseinrichtungen (hier: Lebensmittelmarkt) an
- Östlich und Südlich befindet sich eine Sozialeinrichtung (hier: Seniorenpflegeheim)

### **2.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die westlich gelegene Straße „Mitteltrift“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese verläuft in nördliche Richtung auf der Straße „Zum Petersberg“, welche als Haupteerschließung zum Ortskern führt. In südliche Richtung verläuft die Straße „Mitteltrift“ auf die Bundesstraße B 321, welche in westliche Richtung nach Schwerin und in östliche Richtung nach Crivitz führt.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Es besteht bereits eine Anbindung an Leitungen und Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger.

## **2.4 Umweltsituation**

Die bestehende bauliche Struktur ist durch das Wohn- / Bürogebäude mit der südlichen Lagerhalle, sowie einem teilversiegelten Betriebshof zwischen den Betriebsgebäuden und einer teilversiegelten Abstellfläche südwestlich der Lagerhalle geprägt.

Innerhalb des Plangebietes sind im nordwestlichem Grundstücksbereich zwei Einzelbäume in unterschiedlichen Wachstumsstadien vorhanden. Die unversiegelten Flächen sind als Rasenflächen gärtnerisch angelegt, bzw. gepflegt.

Das Grundstück ist von einer Hecke umrahmt. Diese ist rd. 1,80 m hoch und rd. 1 m breit. Ausnahme bildet der Bereich südlich der Zufahrt. An dieser Stelle ist der Heckenabschnitt rd. 1 m hoch und rd. 0,5 m breit.

Die ökologische Bedeutung des Plangebiets hinsichtlich Wasser, Boden, Natur und Landschaft ist nicht ausgeprägt. Offene Gewässer oder geschützte Bio- oder Geotope sind nicht vorhanden. Bei der vorliegenden Planung besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz. Das Landschaftsbild ist als Ortsrandlage zu bezeichnen, eingerahmt von Wohnbebauung und unterschiedlichen Einrichtungen jeglicher Art (siehe 2.1).

## **3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 (RREP WM).

Die Gemeinde Pinnow befindet sich laut LEP M-V und RREP WM im Stadt-Umland-Raum, welcher dem Oberzentrum Schwerin zugeordnet ist. Aufgrund der engen Verflechtung zur Kernstadt Schwerins, des Berufspendleranteils (>50%) und dem suburbanen Charakter der Gemeinde Pinnow wurde diese als „sonstige Umlandgemeinde“ im Stadt-Umland-Raum aufgenommen (s S.41 ff, LEP, 2016). Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet gemäß LEP und RREP WM in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. In Vorbehaltsgebieten Trinkwassersicherung soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden. Das Vorhaben liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow.

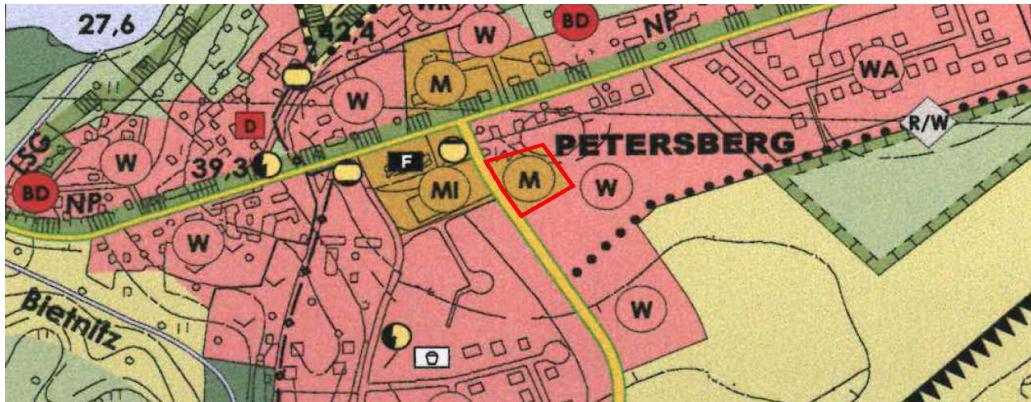
Des Weiteren befindet sich das Plangebiet laut RREP WM in der Nähe des Vorranggebiets Rohstoffsicherung „Ks (Kiessand) 73“.

Gemäß Programmsatz 5.4.1 (1) LEP M-V sollen Bildungseinrichtungen in allen Teilräumen bedarfsgerecht vorgehalten werden.

Laut landesplanerischer Stellungnahme vom 07.09.2017 ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinnow (Stand: Mai, 2006) stellt den Standort des Betriebsgeländes als gemischte Baufläche dar. Die verbindliche Planung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinnow

## 4 Planinhalt

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Bestimmung über die Art der baulichen Nutzung im Sinne der Ursprungsplanung bestehen und wird um ein Schulungsgebäude erweitert. Auf Grund der Eigenart seiner Bebauung und der Lage des Baugebietes wurde die Art der baulichen Nutzung im Ursprungsplan als Wohn- / Büro- und Lagergebäude bestimmt.

Im Rahmen der bestimmten Nutzung sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässig.

Das vorgesehene Schulungsgebäude ist nach Bestimmungen der Gesellschaft für Kampfmittelbeseitigung mbH Mecklenburg-Vorpommern für folgende Nutzung vorgesehen:

- Schulungsräume
- Räume für Lagermöglichkeiten
- zwei Wohnungen für Seminarteilnehmer

Das Sprengstoffgesetz und Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern regeln eindeutig den Umgang, die Aufbewahrung und die Vernichtung von Sprengstoffen, Zündmittel, Pyrotechnik und Munition aller Art, so dass allein durch die Gesetzeslage eine Lagerung der entsprechenden Stoffe und Materialien auf dem Betriebsgelände in Pinnow verboten ist.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse definiert. Die schon in der Ursprungsplanung bestimmte GRZ von 0,4 wird insgesamt beibehalten. Sie ermöglicht eine weitere Bebauung im südwestlichen Bereich des Betriebsgeländes in Verbindung mit den bereits vorhandenen Grundflächen des Wohn- / Bürogebäude und der Lagerhalle.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese baunutzungsrechtliche Regelung gilt für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den umliegenden Bebauungsstrukturen und an der Planungskonzeption. Die ursprüngliche Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf eins wird in den Bereichen des Wohn- / Bürogebäudes und der Lagerhalle beibehalten. Im Bereich des Schulungsgebäudes wird die Zahl der Vollgeschosse aufgrund der Planungskonzeption auf zwei bestimmt.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für den Bebauungsplan gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Hauptgebäude abweichend von der offenen Bauweise insgesamt über 50 m betragen. Die Bestimmung der abweichenden Bauweise ermöglicht die Verwirklichung der speziellen Bauform, welche mittels der Baugrenzen vorgegeben wird. In der Ursprungsplanung wurde die offene Bauweise bestimmt. Diese wird der Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr gerecht. Aufgrund der Besonderheiten des vorhandenen Bestandes und die der vorgesehenen Planung wird auf die abweichende Bauweise zurückgegriffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen vorgegeben. Das ausgewiesene „Baufenster“ ist „u-förmig“ angeordnet und orientiert sich vom Grundsatz her im Sinne der Ursprungsplanung mit einem Abstand von drei Metern an dem nördlichen, östlichen und südlichen Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches. Der Verlauf der Baugrenzen wurde im nördlichen Bereich dem Bestand (hier: Wohn- / Bürohaus mit Terrassenbereich) geringfügig angepasst, bzw. erweitert. Das Wohn- / Bürogebäude und die Lagerhalle wurden bewusst im hinteren Bereich des Plangebietes angeordnet, um eine aufdringliche und störende Gebäudedekubatur unmittelbar im einsichtigen Straßenraum zu vermeiden. Die „u-förmige“ Anordnung der Gebäude mit Öffnung zum Straßenraum, ermöglicht einen wirtschaftlichen Ablauf des Betriebes.

Die Erweiterung des „Baufensters“, bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen Grundstücksbereich in Richtung „Mitteltrift“, gewährleistet die Errichtung des Schulungsgebäudes, wodurch die bestehende Lagerhalle durch den Neubau teilweise „verdeckt“ wird. Die Gestaltung bzw. der Charakter des Straßenraumes wird dahingehend aufgewertet. Des Weiteren werden eventuelle Emissionen nördlich der Lagerhalle und des Schulungsgebäudes, wie z.B. durch betrieblichen Abläufe (hier: Fahrverkehr) in Richtung des benachbarten Seniorenpflegeheimes durch den Neubau des Schulungsgebäudes und dessen bauliche Anknüpfung an die Südfassade der bestehenden Lagerhalle abgefangen.

Die Stellung der Betriebsgebäude mit Satteldach (hier: Wohn- / Bürogebäude und Lagerhalle) ergibt sich aus der Planungskonzeption und ist zwingend bestimmt.

#### **4.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden im westlichen Bereich des Grundstückes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen bestimmt. Die Anpflanzungen dient der räumlichen Abgrenzung des Grundstückes zum Straßenraum und als Sichtschutz. Im Rahmen der Änderung werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestimmt. Diese orientieren sich nach den bestehenden Strukturen auf dem Grundstück und dienen der Bestandsicherung und Erhaltung des Ortsbildes an dieser Stelle. Dabei dürfen die Hecken eine Höhe von 2,70 m nicht überschreiten.

#### 4.6 Verkehrserschließung

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind im Sinne des § 12 (2) BauNVO auf dem Baugrundstück herzustellen. Damit ist eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

##### Allgemeines

Es besteht bereits eine Anbindung an Leitungen und Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist der Anschluss des Schulungsgebäudes an vorhandene Netze und Leitungen mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/unternehmen abgestimmt.

##### Trinkwasserversorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bestehenden Betriebsgebäude gewährleistet und kann für die bauliche Entwicklung des Schulungsgebäudes durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz abgesichert werden. Der Zweckverband Schweriner Umland ist für das örtliche Trinkwassernetz verantwortlich.

##### Löschwasserversorgung

Aufgrund der bestehenden Nutzung auf dem Grundstück und der Darstellung im FNP kann das Plangebiet als Mischgebiet gewertet werden. Für ein Mischgebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei einer feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassung und einer harten Bedachung bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschutz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Nach Auskunft des Zweckverbandes (ZV) erfolgt eine Löschwasservorhaltung über das Trinkwassernetz. Es befindet sich ein Hydrant mit einer Leitung DN 80 im westlichem Zufahrtsbereich des Betriebsgeländes, welcher an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand stellt der ZV für die Erstbrandbekämpfung die Löschwasserentnahme für 15 Minuten zur Verfügung. Die Maximalentnahme über den Hydranten liegt bei 25 cbm/h. Demnach ist der Löschwasserbedarf für das Gebiet aktuell nicht gewährleistet.

Dies bedeutet, dass das Defizit von 46 cbm über 2 Stunden über andere Wege herangezogen werden muss. Da sich das Grundstück in der Trinkwasserschutzzone III befindet und eine Grundwasserentnahme untersagt ist, ist eine Bereitstellung von Löschwasser über einen Brunnen ausgeschlossen. Alternativ könnte ein Löschwasserspeicher mit einem Volumen von rd. 46 cbm auf dem Betriebsgrundstück für die Brandbekämpfung errichtet werden. Der Zufahrtsbereich zum Betriebsgelände und die private Wegefläche auf dem Grundstück sind entsprechend der technischen Baubestimmungen „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu prüfen und ggf. zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist auf einen Löschwasserspeicher (hier: 100 cbm) auf dem Nachbargrundstück des Seniorenpflegeheims zu verweisen, welcher sich unmittelbar östlich des Betriebsgeländes befindet. Die Löschwasserversorgung für das Betriebsgelände wird im weiteren Planverfahren geklärt.

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

##### Abwasserversorgung

Hinsichtlich der vorgesehenen Abwasserentsorgung über Sammelkanalisation mit Anschluss an die zentrale Kläranlage Schwerin Süd muss gemäß Nr. 41 der Verwaltungsvorschrift zur

Landesbauordnung M-V zum Zeitpunkt der Baugenehmigung abzusehen sein, dass das Bauvorhaben bis zum Beginn seiner Benutzung an die in Rede stehende Sammelkanalisation angeschlossen werden kann. Der Abwasserbeseitigungspflichtige hat eine den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der dazu erlassenen Vorschrift entsprechende Abwasserbehandlung sicherzustellen.

#### Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow (Stand: 07.10.2003). Dies wurde als solches gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Schutzzone III umfasst das Einzugsgebiet der Grundwasserfassung und soll vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen, schützen. Der Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Schutzzone III ist als Anlage 2 in der Wasserschutzgebietsverordnung Pinnow – WSGVO Pinnow (Stand: 07.10.2003) aufgeführt.

In der Zone III ist alles verboten, was zur Verunreinigung oder geschmacklichen Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnte. Hierzu gehört das Einleiten von Abwasser (einschließlich Kühl- und Kondenswasser) in den Untergrund, insbesondere bei Wartung und Pflege von Kfz einschließlich Baufahrzeugen. Der allgemeine Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist in diesem Zusammenhang zu beachten und aus dem Verbotskatalog zu entnehmen. Außerdem ist die Grundwasserentnahme in dieser Zone untersagt. Bei der Errichtung, wesentlicher Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen muss eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gewährleistet sein. Dies ist im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens vorzuweisen.

Das Einleiten von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die oberirdischen Gewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 2, 3 und 7 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit den § 5 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) durch die zuständige Wasserbehörde.

Es ist, auch aufgrund der Zielsetzung zur Errichtung eines Schulungsgebäudes im Verbund mit den bereits umgesetzten Nutzungen davon auszugehen, dass das künftige Vorhaben die Qualität und die Neubildung des Grundwassers nicht negativ beeinträchtigen.

#### **4.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung**

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Hauptgebäude. Sie dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich auch an den gestalterischen Strukturen der Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Fassadengestaltung
- Dachgestaltung / -neigung
- Einfriedung

#### Fassadengestaltung

Gemäß der Ursprungsplanung sind die Außenwandflächen des Wohn- / Bürogebäudes weiterhin in Putz oder Ziegelmauerwerk zu gestalten. Die Deckfarben sollen die Grundgestaltung sämtlicher Außenflächen bilden. Die Fassadengestaltung des Schulungsgebäudes wird in diesem Zusammenhang im Sinne der ursprünglichen Planung ergänzend aufgenommen. Die Fassadengestaltung der Lagerhalle ist weiterhin als beschichtete Blechfassade zu gestalten, da spiegelnde Metalloberflächen bereits in der Ursprungsplanung unzulässig sind.

### Dachgestaltung/ -neigung

Die in der Ursprungsplanung bestimmte Dachneigungen der Lagerhalle (max. 15 Grad) und des Wohn- / Bürogebäudes (max. 45 Grad) werden beibehalten. Die Satteldächer sind mit unglasierten roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder mit Blech zu gestalten. Die Nutzung der Sonnenenergie auf geneigten Dächern soll prinzipiell ermöglicht werden. Insofern sind Solaranlagen bei Satteldächern zulässig. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten, dürfen sie jedoch nur parallel zur Dachfläche angebracht werden.

### Einfriedung

In der Ursprungsplanung wurde im Straßenbereich ein lockerer Vegetationbestand (hier: Hecke) bis zu einer maximalen Höhe von 2,70 m über Straßenoberkante bestimmt. Diese Bestimmung wird in die Änderung übernommen und dahingehend erweitert, dass der gesamte Heckenbestand entlang der Grundstücksgrenze aufgenommen wird.

## **5 Flächenbilanz**

• Gesamtfläche	rd.	3.000 qm
○ Wohn- / Bürogebäude	rd.	235 qm
○ Lagerhalle	rd.	400 qm
○ Schulungsgebäude	rd.	300 qm
○ Teilversiegelung (Zufahrt, Private Stellplatzfläche)	rd.	400 qm

## **6 Planbezogene Umweltbelange**

Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft folgende Planfolgen:

### Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung positiv beeinflusst. Anstelle einer privaten Stellplatzfläche für PKWs und Abstellfläche für Container, entsteht nunmehr ein Schulungsgebäude, welches im Zusammenhang mit dem Seniorenpflegeheim mit seinem zeitgemäßen Erscheinungsbild und dem zukünftigen Wohngebiet am Kieselsee (B-Plan Nr. 20) den Straßenraum östlich der Straße „Mitteltrift“ ergänzt.

Die vorhandene Heckenstruktur entlang des Grundstücksverlaufes bleibt als Abschirmung zum Straßenraum und zu angrenzenden Grundstücken erhalten.

### Boden, Grundwasser und Altlasten

Der Boden im Plangebiet ist durch die Nutzung als Betriebsgelände der GFKB bereits anthropogen beeinflusst. Der südwestliche, bisher teilversiegelte Bereich des Plangebietes wird nunmehr einer Bebauung zugeführt, bzw. vollversiegelt. Eine starke Erhöhung der Bodenversiegelung erfolgt daher nicht. Es wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a (2) BauGB berücksichtigt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.

Sollten bei Arbeiten Kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen oder die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Beeinträchtigung des Wasser- und Grundwasserhaushalts sind durch die vorgesehene Planung nicht zu erwarten. Das von den befestigten Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser wird in eine Regenkanalisation eingeleitet. Das Wasser der Dachflächen ist auf dem Gelände örtlich zu versickern. Innerhalb des Baugebietes bleiben im Rahmen der zulässigen GRZ von 0,4 ausreichend unversiegelte Fläche übrig, die auch eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleistet.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergeben sich jedoch während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

### Klima

Beeinträchtigung des lokalen Klimas und der Lufthygiene sind nicht zu erwarten.

Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

### Emissionen

Bei Umsetzung der Planung werden - mit Ausnahme der Bauphase - keine erheblichen Emissionen erzeugt.

Emissionen, die für die Ortslage von Pinnow oder die umgebenden Siedlungsstrukturen relevant wären, werden ausgehend von dem Betriebsgelände nicht erwartet. Zum Schutz der Nachbarschaft sind lärmschutz-relevante Arbeiten, wie z.B. Wartung von Geräten und Fahrzeugen sowie Lager- und Lagerungsarbeiten, im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ausgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der Nachtruhe aufgrund der Arbeitszeiten innerhalb des Betriebes gewährleistet wird. Von dem Betriebsgelände ausgehend, besteht keine negative Beeinträchtigung der umliegenden Wohnqualität.

Die Einhaltung von Immissionsrichtwerten der TA – Lärm in Bezug auf benachbarte Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu vollziehen.

### Artenschutz

Für die Errichtung des Schulungsgebäudes sind keine Eingriffe in Strukturen, die eine artenschutzrechtliche Relevanz aufweisen, notwendig. Die für die Errichtung des Schulgebäudes vorgesehene Fläche ist aktuell teilversiegelt und wird als private Stellplatzfläche für PKWs und Abstellfläche für Container genutzt. Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine Tierarten, die nach § 7 (2) 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sind und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 BNatSchG von Brutvogelarten und Fledermäusen verloren gehen. Die teilversiegelte Fläche stellt keinen Nahrungsraum dar, wodurch es zu keinem Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

An der südlichen Außenwand der Lagerhalle, an der angebaut werden soll, können Brutvogelarten und Fledermäuse nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher ist beim Vollzug des Bebauungsplanes, bzw. bei dem Anbau des Schulungsgebäudes an die Südfassade der Lagerhalle eine artenschutzrechtliche Überprüfung erforderlich, so dass diese artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow am  
..... gebilligt.

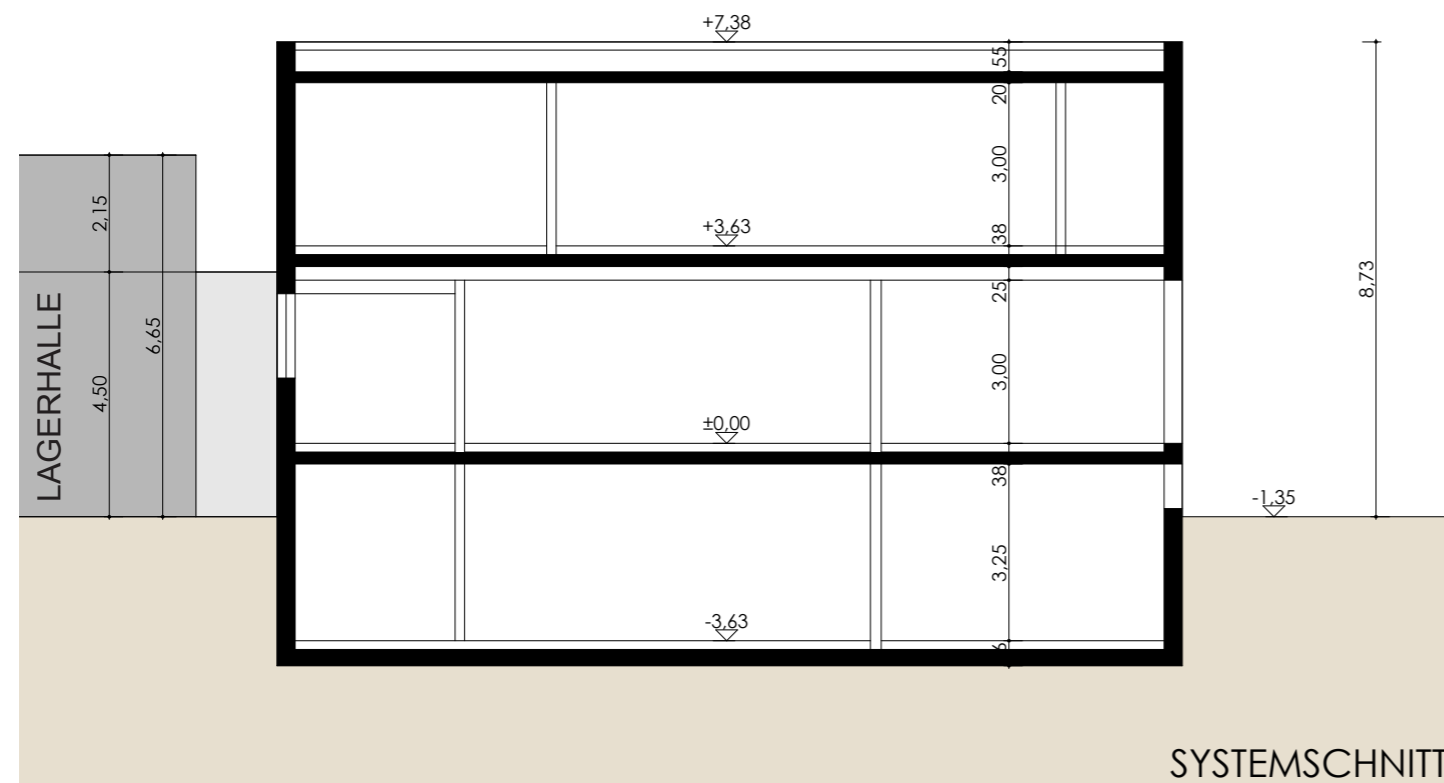
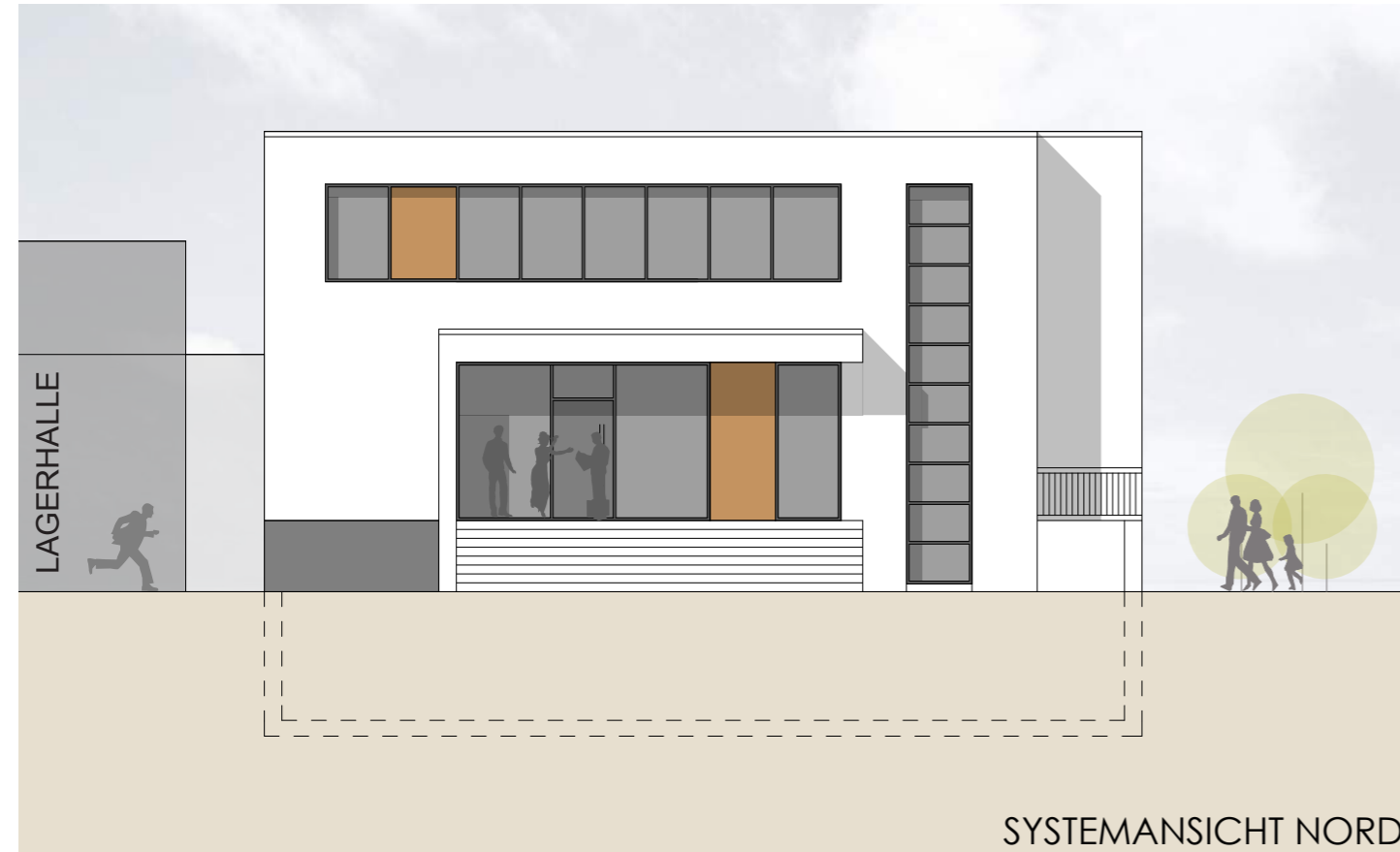
Gemeinde Pinnow, .....

.....  
(Bürgermeister Andreas Zapf)

# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE PINNOW

## Vorhabenträger:

Gesellschaft für Kampfmittelbeseitigung mbH Mecklenburg-Vorpommern  
Mittelriff 1  
19065 Pinnow



## Vorhabenbeschreibung:

- Schulungsgebäude mit 3 Schulungsräumen unterschiedlicher Größenordnung
- Neubau mit zwei Vollgeschossen nach LBauO M-V
- Putzfassade, kubische Bauweise mit Flachdach
- Gesamthöhe circa 8,75 m ab OK Gelände
- Nutzung:
  - Schulungsräume
  - Räume für Lagermöglichkeiten
  - zwei Wohnungen für Seminarteilnehmer

Alle Darstellungen sind ohne Maßstab und wurden von folgendem Planungsbüro ausgearbeitet:

Architekten und Stadtplaner, Stutz & Winter  
Mecklenburgerstraße 13  
19053 Schwerin





## Gemeinde Pinnow

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Pin GV 260/17 <b>Datum:</b> 31.08.2017 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Beschluss zum Gutachten "Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin"</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:**

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) unterliegen Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot zu den Themen Siedlungs-, Wirtschafts-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung. Dieses gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen für andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum.

Insbesondere ist gemäß LEP M-V die landesplanerische Bewertung von regional relevanten Einzelhandelsansiedlungen nur auf Basis eines von den Kommunen des Stadt-Umland-Raums abgestimmten „regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes“ möglich.

Das vorliegende Konzept bezieht sich auf den Stadt-Umland-Raum, der zum Zeitpunkt der Beauftragung und Bearbeitung gültig war. Hierzu zählten die Gemeinden Leezen, Plate, Raben Steinfeld, Pinnow, Banzkow (ohne OT Goldenstädt und Jamel), Sukow, Dobin am See (nur OT Retgendorf), Gneven und Göhren (nur OT Tramm).

In der Zwischenzeit hat es eine räumliche Veränderung des Stadt-Umland-Raums gegeben. Im Amt Crivitz gehören nur noch die Gemeinden Leezen, Plate, Raben Steinfeld und Pinnow zum Stadt-Umland-Raum.

Grundlage des vorliegenden Konzeptes ist jedoch noch der ursprüngliche Stadt-Umland-Raum. Daher ist auch die Zustimmung aller Gemeinden erforderlich.

Gemäß Programmsatz 4.3.2 (6) LEP M-V können Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise in den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum.

Die für die Gemeinden wichtigen Entwicklungsempfehlungen aus dem Konzept sind der Anlage zu entnehmen.

Durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird nunmehr um Zustimmung zum Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept gebeten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n:**

Auszug aus dem Gutachten

Das gesamte Gutachten liegt im Amt Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung, in Papierform zur Einsicht vor und kann auf Wunsch auch als pdf versendet werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow bestätigt das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow legitimiert den Bürgermeister, dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin durch Unterzeichnung zuzustimmen.

nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage nicht primär der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Insgesamt können im SUR Schwerin zum Erhebungszeitpunkt im Dezember 2014 / Januar 2015 30 solitäre Nahversorgungsstandorte definiert werden. Dabei handelt es sich um die Standorte:

- Schwerin, Mueßer Holz, Alte Crivitzer Landstraße (derzeit: Netto)
- Schwerin, Weststadt, Berthold-Brecht-Straße (derzeit: Edeka Scharfenberg)
- Schwerin, Gartenstadt, Blumenbrink (derzeit: Netto)
- Schwerin, Mueßer Holz, Bürgelstraße (derzeit: Penny)
- Schwerin, Neumühle, Dohlenweg (derzeit: Netto)
- Schwerin, Lankow, Dr. Joseph-Herzfeld-Straße (derzeit: Norma)
- Schwerin, Lankow, Edgar-Bennert-Straße (derzeit: Edeka Kupka)
- Schwerin, Großer Dreesch, Friedrich-Engels-Straße (derzeit: Penny)
- Schwerin, Paulsstadt, Gerhart-Hauptmann-Straße (derzeit: Norma)
- Schwerin, Altstadt, Grüne Straße (derzeit: Lidl)
- Schwerin, Friedrichsthal, Lärchenallee (derzeit: Aldi)
- Schwerin, Weststadt, Lübecker Straße (derzeit: Lidl)
- Schwerin, Weststadt, Lübecker Straße (derzeit: Netto)
- Schwerin, Feldstadt, Obotritenring (derzeit: Rewe)
- Schwerin, Mueßer Holz, Pawlowstraße (derzeit: Aldi)
- Schwerin, Schelfstadt, Schelfstraße (derzeit: Netto)
- Schwerin, Feldstadt, Wallstraße (derzeit: Aldi)
- Schwerin, Paulsstadt, Wittenburger Straße (derzeit: Penny)
- Alt Meteln, Königstraße (derzeit: Einkaufsquelle)
- Banzkow, Schulsteig (derzeit: Konsum)
- Brüsewitz, Straße der DSF (IK Qualmann)
- Grambow, Am Ring (derzeit: Unser Dorfladen)
- Leezen, Mohnweg (derzeit: Netto)
- Leezen, Zittower Straße (derzeit: Norma)
- Leezen (OT Rampe), Dorfstraße (derzeit: Frischmarkt)
- Pinnow, Kuckucksallee (derzeit: LWS Lebensmittelmarkt Wandschneider)

- **Plate**, Banzkower Straße (derzeit: Netto)
- **Plate**, Störstraße (derzeit: Edeka Bötiefür)
- **Sukow**, Achterstraße (derzeit: LMS Lebensmittelmarkt Sukow)
- Wittenförden, Schulstraße (derzeit: Netto)

### Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit den solitären Nahversorgungsstandorten im Schweriner Startgebiet können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** und ggf. auch einzelne standörtliche Verkaufsflächenanpassungen zur langfristigen Standortsicherung der bestehenden, unter versorgungsstrukturellen positiv zu wertenden integrierten Standorte ist grundsätzlich – vor dem Hintergrund der o.a. Zielsetzung – sinnvoll. Während die überwiegende Anzahl der Anbieter an den solitären Nahversorgungsstandorten derzeit zukunftsfähig erscheint, sind – im Hinblick auf eine wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – maßvolle Verkaufsflächenanpassungen kleinerer Anbieter (z. B. an den Standorten Schulsteig (**Banzkow**), Banzkower Straße und Störstraße (**Plate**) oder Schulstraße (Wittenförden) sowie kleinerer Lebensmittelläden an heute marktübliche bzw. ökonomisch tragfähige Größen) möglich, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Auch eine perspektivische **Entwicklung** neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken wie z. B. in Schwerin-Friedrichsthal, -Warnitz, -Neumühle, -Zippendorf und -Mueß oder in Umlandkommunen wie **Raben Steinfeld**, Holthusen, Stralendorf, etc. (vgl. Kap. 4.4.2) geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Hierbei gilt es jedoch auch immer die im Nahbereich vorhandene Bevölkerung zu berücksichtigen. Eine Ansiedlung ist nur dann auch realistisch und betriebswirtschaftlich tragfähig, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich, die aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde, verfügt. Da die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 - 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betragen, ist für einen rentablen Betrieb in der Regel ein Kaufkraftpotenzial von etwa 6.000 - 8.000 Einwohnern im Einzugsbereich erforderlich. Diese Schwelle wird von allen Umlandgemeinden sowie von allen betroffenen Schweriner Stadtteilen mit räumlichen Angebotslücken überwiegend deutlich unterschritten. Ein Schließen dieser bestehenden Versorgungslücken (siehe Kapitel 4.4), insbesondere im dörflich geprägten Umland, mit modernen Lebensmittelmärkten ist aufgrund fehlender Mantelbevölkerung als weitgehend unrealistisch einzuschätzen.
- In den Umlandkommen des SUR kann daher die **Etablierung kommunal übergreifender (solitärer) Versorgungsstandorte** eine Möglichkeit zur Verbesserung der Grundversorgungssituation darstellen. Bereits heute übernehmen einzelne Lebensmittelmärkte in bestimmten Gemeinden (z. B. **Leezen**, **Plate**, Wittenförden, Lübstorf) nicht nur Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Gemeinde selbst, sondern auch der jeweils angrenzenden Gemeinden. Das bedeutet, dass bei zukünftigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsabsich-

ten solcher Nahversorgungseinrichtungen auch das Kundenpotenzial aus den angrenzenden Gemeinden bei der Beurteilung der adäquaten Betriebsgröße berücksichtigt werden kann (detaillierte Erläuterungen dazu befinden sich im Ansiedlungsgrundsatz 1 in Kap. 9 dieser Untersuchung). Dabei sollte der Versorgungsstandort immer für möglichst viele Personen gut zu erreichen sein, so dass vor allem die größeren Umlandkommunen als Standort für solche Versorger in Frage kommen. Als kommunal übergreifende Versorgungsgebiete werden definiert:

- Standort **Leezen** für Dobin am See (OT Retgendorf), Leezen und Gneven (d. h. insgesamt rd. 3.600 Einwohner). Auch unter Berücksichtigung der über den SUR hinausgehenden Einzugsbereiche der bestehenden Anbieter ist das Verkaufsflächenangebot der bestehenden Lebensmittelmärkte in Leezen gemäß dieser Versorgungsfunktion aktuell grundsätzlich als ausreichend zu bewerten. Die vorhandenen Märkte sollten in ihrer Funktion gesichert werden. Dies kann eine maßvolle Verkaufsflächenerweiterung bestehender Anbieter gemäß moderner Betriebsgrößenkonzepte auf bis zu **maximal 1.000 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche für einzelne Lebensmittelmärkte in integrierter Lage umfassen.
- Standort **Pinnow** für Pinnow, Gneven und tlw. Raben Steinfeld (d. h. insgesamt rund 3.300 Einwohner). Eine Anpassung der Verkaufsflächengröße des derzeit in Pinnow vorhandenen Lebensmittelmarktes (rd. 340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist aus gutachterlicher Sicht im Bedarfsfall bis zur Schwelle der Großflächigkeit möglich und der Versorgungsfunktion des Standorts entsprechend.
- Standort **Plate** für Plate, Sukow, Tramm (OT Göhren), Banzkow, Lübesse und tlw. Raben-Steinfeld (d. h. insgesamt mehr als 8.000 Einwohner). Derzeit bieten in Plate ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter ein breiteres Lebensmittelsortiment an. Angesichts des in Plate und den angrenzenden Gemeinden vorhandenen Einwohnerpotenzials und der daraus abgeleiteten Versorgungsfunktion dieser Nahversorgungsstandorte wäre im Bedarfsfall eine Verkaufsflächenanpassung dieser Märkte auch über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus (bis rd. 1.300 m<sup>2</sup> für einen Supermarkt und rd. 1.100 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscounter) denkbar.
- Standort **Wittenförden** für Wittenförden, Grambow und tlw. Klein Rogahn und Brüsewitz (d. h. mehr als 6.000 Einwohner). Auch hier wäre eine Anpassung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes an eine marktübliche Größenordnung (bis max. 1.100 m<sup>2</sup>) aus gutachterlicher Sicht kompatibel mit der Versorgungsfunktion dieses Nahversorgungsstandorts.
- Standort **Lübstorf** für Lübstorf, Klein Trebbow, Seehof, Alt Meteln, Pingelshagen und tlw. Brüsewitz (d. h. fast 7.000 Einwohner). Der bestehende Lebensmittelmarkt in Lübstorf übernimmt trotz seiner peripheren (städtebaulich nicht integrierten) Lage wichtige Grundversorgungsfunktion für Lübstorf und die umliegenden Gemeinden. In diesem Sinne ist eine Sicherung dieses Nahversorgungsstandorts anzustreben. Die aktuelle Verkaufsflächengröße ist aus gutachterlicher Sicht derzeit ausreichend.

Gemäß der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (hier: LEP 4.3.2 (1)) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht zentralen Orten zwar grundsätzlich zunächst nicht zulässig, jedoch lässt sich für die unmittelbaren Nachbargemeinden des Oberzentrums Schwe-