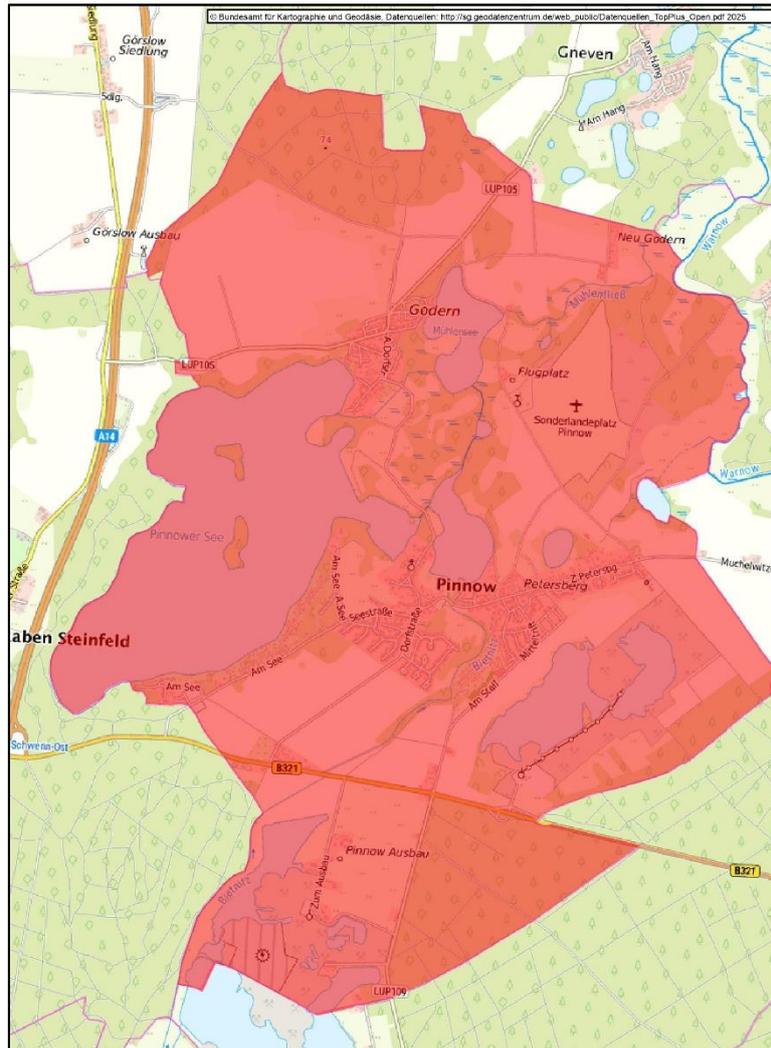


GEMEINDE PINNOW



AMT CRIVITZ LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Begründung

zur

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

VORENTWURF

JUNI 2025

Rote Textteile bedürfen zur Entwurfsfassung der Präzisierung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.2 Funktion des Flächennutzungsplans	3
1.3 Planverfahren.....	3
1.4 Kartengrundlage.....	4
2. Angaben zum Plangebiet	5
2.1 Territoriale Einordnung.....	5
2.2 Geltungsbereich	5
2.3 Bestandssituation.....	6
3. Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1 Rechtsgrundlagen	7
3.2 Raumordnungsgesetz	7
3.3 Raumordnung und Landesplanung	8
3.4 Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin	9
3.5 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan inkl. Änderungen.....	12
4. Planinhalt / Änderungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.4 Verkehrserschließung	15
4.5 Ver- und Entsorgung	15
5. Auswirkungen der Planung	16
6. Flächenbilanz	16

Gesonderter Teil: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pinnow bilden die sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 23. Planungsziel des B-Plans Nr. 22 ist die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes *Am Kiessee*. Der B-Plan Nr. 23 hat die Ausweisung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen zum Gegenstand. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Pinnow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem die aktuell geplanten Neuentwicklungen noch nicht berücksichtigt sind. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Die Gemeindevertretung von Pinnow hat daher am 29.10.2024 die Einleitung des Planverfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 3. Änderung des F-Plans beschränkt sich zwei Bereiche des Ortsteils Pinnow. Der Änderungsbereich 1 (B-Plan Nr. 22) soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich 2 soll entsprechend dem B-Plan Nr. 23 als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt werden.

1.2 Funktion des Flächennutzungsplans

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange (auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen) gewährleisten. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern oder zu sichern. Der Flächennutzungsplan löst jedoch i. d. R. keine unmittelbaren bodenrechtlichen Rechtswirkungen gegenüber Dritten aus. Weiterhin ist die Aufstellung von Bebauungsplänen an das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gekoppelt. Das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption zur Bodennutzung im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist. Für öffentliche Planungsträger besteht gemäß § 7 BauGB ein Anpassungsgebot soweit sie im Planverfahren beteiligt worden sind und dem Plan nicht widersprochen haben.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 23. Dementsprechend wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan nur für die Bereiche der genannten Bebauungspläne geändert. Für die übrigen Teile des Gemeindegebietes bleiben die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bzw. die der jeweiligen Teilflächennutzungspläne für die Bereiche Pinnow und Godern einschließlich deren vorherigen Änderungen bestehen.

1.3 Planverfahren

§ 1 Abs. 8 BauGB regelt, dass für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans die gleichen Anforderungen gelten wie für seine Aufstellung.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem selbstständigen formellen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist bei der Aufstellung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die

Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte erfolgt gemäß den Vorgaben des BauGB. Im Folgenden wird der grundlegende Verfahrensablauf dargestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch Veröffentlichung des Vorentwurfs im Internet sowie zusätzlich durch öffentliche Auslegung im Amt Crivitz durchgeführt. Während des Auslegungs- bzw. Veröffentlichungszeitraumes besteht die Möglichkeit zur Erörterung und Äußerung. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden in der Phase der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und aufgefordert sich zu ihren Belangen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft. Dabei sind öffentliche und private Belange gegeneinander sowie untereinander gerecht abzuwägen. Auf Basis der Abwägungsentscheidung erfolgt die Weiterbearbeitung des Vorentwurfes zum Entwurf.

Die Veröffentlichung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dient der Öffentlichkeit zur Prüfung, ob die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahmen berücksichtigt wurden. Wiederum besteht die Gelegenheit Anregungen zu äußern. Im förmlichen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen TÖB mit allen verfügbaren Informationen eingeholt, die für die Planung erforderlich sind.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und abschließend abgewogen. Auf Basis der Abwägungsentscheidung wird die genehmigungsfähige Planfassung erstellt. Die Gemeinde beschließt über die Abwägungsentscheidung und fasst den Feststellungsbeschluss.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Ludwigslust-Parchim). Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Mit Bekanntmachung wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Die folgenden Verfahrensvermerke werden entsprechend dem Verfahrensstand fortgeschrieben.

Die Gemeindevertretung Pinnow hat am 29.10.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Pinnow für den Bereich Pinnow mit 2 Änderungsbereichen gefasst.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Planausschnitt der Planzeichnung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pinnow in Verbindung mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Pinnow für den Bereich Pinnow im Maßstab 1:10.000. Die Planzeichnungen lagen im PDF-Format vor und wurden digital weiterbearbeitet. In der Planzeichnung zur 3. Änderung werden die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Stand der 1. Änderung denen der 3. Änderung gegenübergestellt.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Pinnow befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim unmittelbar östlich der Landeshauptstadt Schwerin. Verwaltet wird die Gemeinde vom Amt Crivitz mit Sitz im gleichnamigen Unterzentrum. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 18,75 km² leben 2011 Einwohner (Stand: 31.12.2023)¹. Zu den Nachbargemeinden zählen Leezen, Gneven, Sukow, Raben Steinfeld sowie die Stadt Crivitz (alle Amt Crivitz).

Das Gemeindegebiet erstreckt sich zwischen der Bundesautobahn A14 im Westen und der Warnow im Osten. Geprägt wird die Gemeinde durch zahlreiche Seen. Den größten hiervon stellt der Pinnower See im Osten des Gemeindegebietes dar, an dem auch die beiden Ortsteile Pinnow und Godern liegen. Neben den natürlich entstandenen Seen finden sich auch Kiesseen in der Gemeinde, die durch Kiestagebau in den Gebieten Pinnow Nord und Süd entstanden sind. Der Kiesabbau prägt das Gemeindegebiet gleichfalls im wesentlichen Maße. Als bedeutendes Fließgewässer berührt die Warnow das Gemeindegebiet im Bereich des Naturschutzgebietes *Trockenhänge am Petersberg* und bildet hier die Gemeindegrenze zur Stadt Crivitz. Naturräumlich liegt Pinnow am Übergang der *Landschaftszonen Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte* sowie *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte*, die deutliche Spuren der eizeitlichen Prägung aufweisen. Während sich im Norden der Ausläufer einer Endmoräne mit Erhebungen von bis zu 75 m durch das Gemeindegebiet zieht, herrschen im südlichen Teil ausgedehnte Sanderflächen mit weniger reliefiertem Gelände vor.

Die Gemeinde verfügt über eine exzellente verkehrliche Anbindung an das Fernstraßennetz. Über die Bundesstraße B 321 besteht eine direkte Anbindung an die Landeshauptstadt Schwerin sowie Crivitz (ca. 10 km östlich) und die Kreisstadt Parchim (ca. 30 km südöstlich). Die Autobahnanschlussstelle Schwerin-Ost zur Bundesautobahn A 14 befindet sich südwestlich des Pinnower Sees und damit in unmittelbarer Nachbarschaft. Das nördliche Gemeindegebiet mit dem Ortsteil Godern wird durch die Kreisstraße K105 mit Anbindung an die Landesstraße L101 (Verbindung zwischen der B104 bei Rampe und der B321) erschlossen. Im Weiteren verfügt die Gemeinde über ein gut ausgebautes Gemeindestraßennetz, über das unter anderem auch der Ortsteil Pinnow an das übergeordnete Straßennetz angebunden und mit den umliegenden Orten verbunden ist.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans ist grundlegend immer das ganze Gemeindegebiet. Bei Teilflächennutzungsplänen oder Änderungen bzw. Ergänzungen eines wirksamen F-Plans kann der Geltungsbereich auch auf bestimmte Teile des Gemeindegebietes beschränkt werden. Änderungen des F-Plans, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen, bleiben in ihrer Wirkung i. d. R. auf den Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplans beschränkt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf zwei Änderungsbereiche im Ortsteil Pinnow.

Der erste Änderungsbereich umfasst das für die Erweiterung des Wohngebiets *Am Kiessee* bestimmte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 22 mit einer Fläche von etwa 2,45 ha. Der Änderungsbereich schließt südöstlich an die bebaute Ortslage an, deren äußere Grenze hier durch das zuvor genannte Wohngebiet und die gleichnamige Straße *Am Kiessee* markiert wird.

Der zweite Änderungsbereich umfasst das für die Entwicklung einer Sport- und Spielfläche vorgesehene Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 23. Er umfasst eine Fläche von etwa 0,5 ha.

¹ Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2023

Und befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Pinnow, im Eck der Gemeindestraßen *Am Stall* und *Zietlitzer Weg*.

2.3 Bestandssituation

Änderungsbereich 1 (B-Plan Nr. 22)

Der erste Änderungsbereich befindet sich vollständig auf einer Ackerfläche. Er grenzt

- nördlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Pinnow und konkret an ein im B-Plan Nr. 20 festgesetztes allgemeines Wohngebiet (Wohngebiet Am Kiessee)
- östlich an Ackerflächen
- südlich an das Gebiet des Kiestagebaus Pinnow Nord mit dem Kiessee und uferbegleitendem Gehölzgürtel
- westlich an Ackerflächen



Abbildung: Änderungsbereich 1 und Umgebung (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2025)

Der Änderungsbereich befindet sich gänzlich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow.

Änderungsbereich 2 (B-Plan Nr. 23)

Der zweite Änderungsbereich befindet sich auf einer weitgehend unversiegelten Freifläche, die teils als Grün-, teils als unbewachsene Sandfläche ausgeprägt ist und bereits einzelne Sportanlagen beherbergt (Volleyball- und Streetballplatz). Er grenzt

- nördlich an eine Waldfläche, dahinter Kleingartenanlage und im Zusammenhang bebaute Ortslage einem im B-Plan Nr. 3 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Wohngebiet An der Bietnitz)
- östlich an einen Parkplatz, dahinter Sportanlage Pinnow mit Fußball-Kleinspielfeld und Tennisplätzen (B-Plan Nr. 8 A)
- südlich an die Gemeindestraße *Am Stall* mit Radweg, dahinter Ackerflächen und Splittersiedlung an der Crivitzer Chaussee
- westlich Gemeindestraße *Zietlitzer Weg*, dahinter Ackerflächen



Abbildung: Änderungsbereich 2 und Umgebung (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2025)

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Darstellung der Planinhalte gelten im Wesentlichen nachfolgende Rechtsgrundlagen.

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

3.2 Raumordnungsgesetz

Aufgabe der Raumordnung ist im Sinne des § 1 ROG das Bundesgebiet durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und ökologische Raumnutzungsansprüche in Einklang zu bringen. Der durch das Raumordnungsgesetz (ROG) auf Bundesebene vorgegebene gesetzliche Rahmen wird durch die Länder und Regionen weiter ausgestaltet und teilraumspezifisch konkretisiert. Hierfür sind in den Ländern Raumordnungspläne für das Landesgebiet und Regionalpläne für die Teilräume der Länder aufzustellen. In Mecklenburg-Vorpommern wird dieser Vorgabe mit dem Landesraumentwicklungsprogramm und den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen nachgekommen. Das Verhältnis der unterschiedlichen Planungsebenen (Bund – Land – Region – Kommune) wird durch das Gegenstromprinzip nach § 1 Abs. 3 ROG geprägt. Demnach sind die Belange der unteren Planungsebene bei der Erstellung des übergeordneten Planwerks zu berücksichtigen. Dafür hat sich die jeweilig untere Planungsebene an die

Vorgaben der übergeordneten Planung zu halten. So sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

3.3 Raumordnung und Landesplanung

Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Seit dem 7. Juni 2024 liegt mit der Teilfortschreibung Kapitel 4.1/4.2 des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr. Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM weisen die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen gelten LEP M-V und RREP WM additiv. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten. Die Bauleitplanung der Gemeinden haben diese Ziele direkt zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

LEP M-V und RREP WM formulieren Ziele (**Z**) und Grundsätze der Raumordnung themenspezifisch als Programmsätze (PS). Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung wesentlichen aufgeführt.

Raumkategorien

Als Voraussetzung für die Entwicklung und Anwendung regionsspezifischer Planungen und Maßnahmen nimmt das LEP M-V eine Differenzierung in unterschiedliche Raumkategorien (Ländliche Räume, Ländliche Gestaltungsräume und Stadt-Umland-Räume) vor. Die Gemeinde Pinnow ist dem **Stadt-Umland-Raum Schwerin** zugeordnet und unterliegt somit gemäß *PS 3.3.3 (2) (Z) LEP M-V* einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet gemäß *PS 3.3.3 (3) (Z) LEP M-V* das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln:

- Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung
- Infrastrukturentwicklung sowie
- Freiraumentwicklung

Für den Stadt-Umland-Raum Schwerin wurde zwischen der Kernstadt und den 14 Umlandgemeinden ein Integrierter Rahmenplan bis 2030 vereinbart.

Siedlungsentwicklung

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Vor diesem Hintergrund benennen LEP M-V und RREP WM entsprechende Ziele. Nachfolgend werden die in der *Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung* vom Juni 2024 benannten Ziele aufgeführt, da diese bzgl. der Siedlungsentwicklung die aktuellen und regionsspezifischen Festlegungen darstellen.

PS 4.1 (4) RREP WM: Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden, die Siedlungstätigkeiten sind zu konzentrieren. Exponierte Landschaftsteile sind freizuhalten. Die Entstehung von Siedlungsbändern ist zu vermeiden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie deren Verfestigung und Erweiterung ist entgegenzuwirken. (Z)

PS 4.1 (5) RREP WM: Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (Z)

PS 4.2 (5) RREP WM: In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. (Z)

PS 4.2 (7) RREP WM: In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar kann vom kommunalen Entwicklungsrahmen abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes und von der jeweiligen Gemeinde durch Unterzeichnung in Kraft gesetztes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raumes. (Z)

Tourismusentwicklung und Tourismusräume

Nach der Karte des LEP M-V befindet sich die Gemeinde Pinnow in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Als Grundsatz der Landesplanung soll hier der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (PS 4.6 (4) LEP M-V).

Trinkwasser

Gemäß Karte des LEP M-V befindet sich das Gemeindegebiet in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Hier soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden (PS 7.2 (2) LEP M-V).

Sport

Gemäß PS 5.4.4 (1) und (2) LEP M-V sollen in allen Teilräumen bedarfsgerecht, vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte, Einrichtungen für Sport, Spiel und Bewegung vorgehalten und die Standorte von Sporteinrichtungen so gewählt werden, dass sie gut erreichbar sind und eine Mehrfachnutzung möglich ist.

Rohstoffvorsorge

Im südöstlichen Gemeindegebiet werden durch das RREP WM Vorranggebiete Rohstoffsicherung festgelegt.

PS 5.6 (2) RREP WM: In den Vorranggebieten Rohstoffsicherung hat die Sicherung und Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe Vorrang vor anderen Ansprüchen der Raumnutzung. In diesen Bereichen sind einen Abbau verhindernde Nutzungen auszuschließen. (Z)

3.4 Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin

Der Stadt-Umland-Raum Schwerin (SUR Schwerin) umfasst neben der Landeshauptstadt Schwerin insgesamt 14 Umlandgemeinden (Brüsewitz, Holthusen, Klein Trebbow, Klein Rogahn, Leezen, Lübesse, Lübstorf, Pingelshagen, Pinnow, Pampow, Plate, Raben Steinfeld, Seehof und Wittenförden). Der SUR ist durch zahlreiche Verflechtungen geprägt. Den Zielen und Grundsätzen des LEP M-V folgend wurde mit dem Integrierten Rahmenplan ein strategisches Planungsinstrument für den Zeitraum bis 2030 erarbeitet, welches die zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden abgestimmten Ergebnisse in den Bereichen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Infrastruktur- und Freiraumentwicklung beinhaltet.

Speziell für die Steuerung der Wohnbauentwicklung im SUR wurde das Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 beschlossen. Aus der demographischen Entwicklung und der Siedlungsentwicklung im Zeitraum 2011 bis 2019 wurden entsprechende Handlungserfordernisse abgeleitet. Für den SUR ist insgesamt eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum zu verzeichnen, wobei in einigen Umlandgemeinden (Klein Trebbow, Holthusen und Pampow) eine leicht positive natürliche Entwicklung (Anzahl der Geburten übersteigt die Anzahl der Sterbefälle) festzustellen ist. Nach einer kurzen Phase der Reurbanisierung mit Wanderungsgewinnen gegenüber dem Umlandraum (2007 – 2013) ist infolge der Wanderungsverluste seit dem Jahr 2014 wieder eine Phase der Suburbanisierung im SUR eingetreten. Die Suburbanisierung sowie die Verschiebungen in der Altersstruktur erfordern eine quantitative und qualitative Steuerung der Wohnbauentwicklung. Im Gutachten zur Evaluation der Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg von 2020 wurde zudem festgestellt, dass die Stadt Schwerin im untersuchten Zeitraum durch die Siedlungstätigkeit in den Umlandgemeinden „beeinträchtigt“ wurde. Entsprechend nachfolgender Abbildung ist der Wohnungsbestand in vielen Umlandgemeinden stärker angestiegen als die Bevölkerungszahl, was in Summe auch auf den gesamten Umlandraum zutrifft. Unter allen Stadt-Umland-Gemeinden konnten Pinnow und Klein Trebbow zwischen 2011 und 2019 den größten Bevölkerungszuwachs verzeichnen.

Tabelle 2: Gegenüberstellung der Einwohnerentwicklung und der Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 - 2019

Gemeinde	Bevölkerungsentwicklung: Veränderung 2011 zu 2019 in %	Entwicklung des Wohnungsbestandes: Veränderung 2011 zu 2019 in %
Brüsewitz	-5,5	3,0
Holthusen	6,3	6,0
Klein Trebbow	29,0	19,0
Klein Rogahn	0,0	3,0
Leezen	2,4	6,0
Lübesse	1,7	1,0
Lübstorf	-0,1	6,0
Pingelshagen	1,0	3,0
Pinnow	23,0	31,0
Pampow	4,5	7,0
Plate	-1,0	4,0
Raben Steinfeld	-1,0	2,0
Seehof	0,0	11,0
Wittenförden	-5,0	1,0
Gesamt	2,0	7,0

Quelle: eigene Erstellung und Berechnung nach Datengrundlage - Statistisches Amt M-V (Bevölkerungsstand 31.12.2011 (nach Zensus), 2019; Wohnungsbestand 2011 nach Zensus, 2019).

Abbildung: Einwohnerentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung (Quelle: Teilkonzept Wohnbauentwicklung, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 2021)

Vor dem Hintergrund der Zielaspekte

- Schaffung von Wohnraum entsprechend der demographisch bedingten Nachfrage,
- Beachtung des Zentrale-Orte-Prinzips / Begrenzung von Suburbanisierungsfolgen und
- nachhaltiger Umgang mit Flächen (Flächenhaushaltspolitik)

haben sich Kernstadt und Umlandgemeinden auf die nachfolgenden Steuerungsansätze

- Mengenorientierter Steuerungsansatz,
- Infrastrukturbonus im Rahmen der Wohnbauentwicklung,
- Wohnbauentwicklung unter Beachtung der Altersstrukturentwicklung

verständlich, und grundsätzliche Festlegungen zum gemeindlichen Entwicklungsrahmen getroffen. Demnach steht allen Umlandgemeinden bis 2030 ein Entwicklungsrahmen von 5% des Wohnungsbestands für den Neubau zur Verfügung. Die infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden können Wohnbaukontingente in Höhe von 6% realisieren.

Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Schwerin bis 2030 (Entwurf nach WE-Berechnungsansatz 1 – vgl. Anlage 4)

Amt/ Gemeinde	WE- Bestand 2019	Entwicklungs- rahmen „Grundbedarf“ (5%)	Entwicklungs- rahmen „Infrastrukturbonus“ (6%)	anzurechnende WE-Potenziale bis 2030 ¹²	Noch nicht ausgenutzte WE-Potenziale aus TK 2018 ¹³	Entwicklungsrahmen gesamt bis 2030 in WE ¹⁴
Amt Crivitz						
Leezen	994	-	60	31	-	29
Pinnow	928	-	56	-	4	60
Plate	1.531	-	92	-	8	100
Raben Stein- feld	559	28	-	-	20	48
Amt Ludwigslust-Land						
Lübesse	315	16	-	17	-	0
Amt Lützw-Lübstorf						
Brüselwitz	1.017	-	61	9	-	52
Klein Trebbow	461	23	-	18	-	5
Lübstorf	704	-	42	3	-	39
Pingelshagen	241	12	-	4	-	8
Seehof	468	23	-	-	-	23
Amt Stralendorf						
Holthusen	394	20	-	-	-	20
Klein Rogahn	565	28	-	-	7	35
Pampow	1.505	-	90	67	-	23
Wittenförden	1.181	-	71	-	-	71
	10.863	150	472	149	39	513

Quelle: Eigene Erstellung und eigene Berechnungen, basierend auf: Angaben des Statistischen Amtes M-V (Spalte 2), Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter, Stand: 2021

Abbildung: Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden (Quelle: Teilkonzept Wohnbauentwicklung, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 2021)

Der durch den Infrastrukturbonus erhöhte Entwicklungsrahmen von 6 % bedeutet für die Gemeinde Pinnow ein Potenzial von 56 Wohneinheiten (WE). Zuzüglich der noch nicht ausgenutzten Potenziale aus dem Zeitraum 2018 bis 2020 (4 WE) summiert sich das Potenzial bis 2030 auf 60 WE. Unter Berücksichtigung der Sonderregelungen, die bezüglich der Bereitstellung von seniorengerechtem Wohnraum vereinbart wurden, ergibt sich ein abschließender Entwicklungsrahmen von 66 WE bis 2030.

- ⇒ Die Einhaltung des nach dem Teilkonzept Wohnbauentwicklung zulässigen Entwicklungsrahmens kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschließend beurteilt werden, da hier keine das Nutzungsmaß regulierenden Festsetzungen getroffen werden. Hierzu ist auf die Ebene der Bebauungsplanung zu verweisen. Anhand der Zahl der Wohneinheiten (66 WE) und der Größe der mit der 3. Änderung des F-Plans ausgewiesenen Wohnbaufläche (2,45 ha) kann aber eingeschätzt werden, dass diese Wohnbauflächenentwicklung mit dem zulässigen Entwicklungsrahmen korreliert. Abzüglich notwendiger Infrastrukturflächen (insbesondere Verkehrsflächen) wird sich die Nettobaufläche voraussichtlich auf 1,5 bis 1,8 ha belaufen, was einer durchschnittlichen Fläche von 220 m² bis 270 m² pro Wohneinheit einschließlich der privaten Freiflächen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie der zugehörigen Wege und Zufahrten entspricht. Die genannten Flächengrößen stellen Durchschnittswerte dar, die abhängig von der konkreten Wohnform, (z. B. Einfamilienhaus, Doppel- oder Reihenhaus sowie mehrgeschossiger Mietswohnungsbau) grundstücksbezogen variieren.

3.5 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan inkl. Änderungen

Die ehemals selbstständigen Gemeinde Pinnow und Godern haben für ihre vormaligen Gemeindegebiete jeweils Flächennutzungspläne aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinnow ist am 14.06.2006 rechtswirksam geworden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Godern erlangte am 02.07.2003 Rechtswirksamkeit. Am 1. Januar 2012 wurde die Gemeinde Godern in die Gemeinde Pinnow eingemeindet. Mit der erfolgten Gemeindefusion gelten beide Flächennutzungspläne als räumliche Teilflächennutzungspläne fort.

Die geplanten Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den Teilflächennutzungsplan für den Bereich Pinnow.

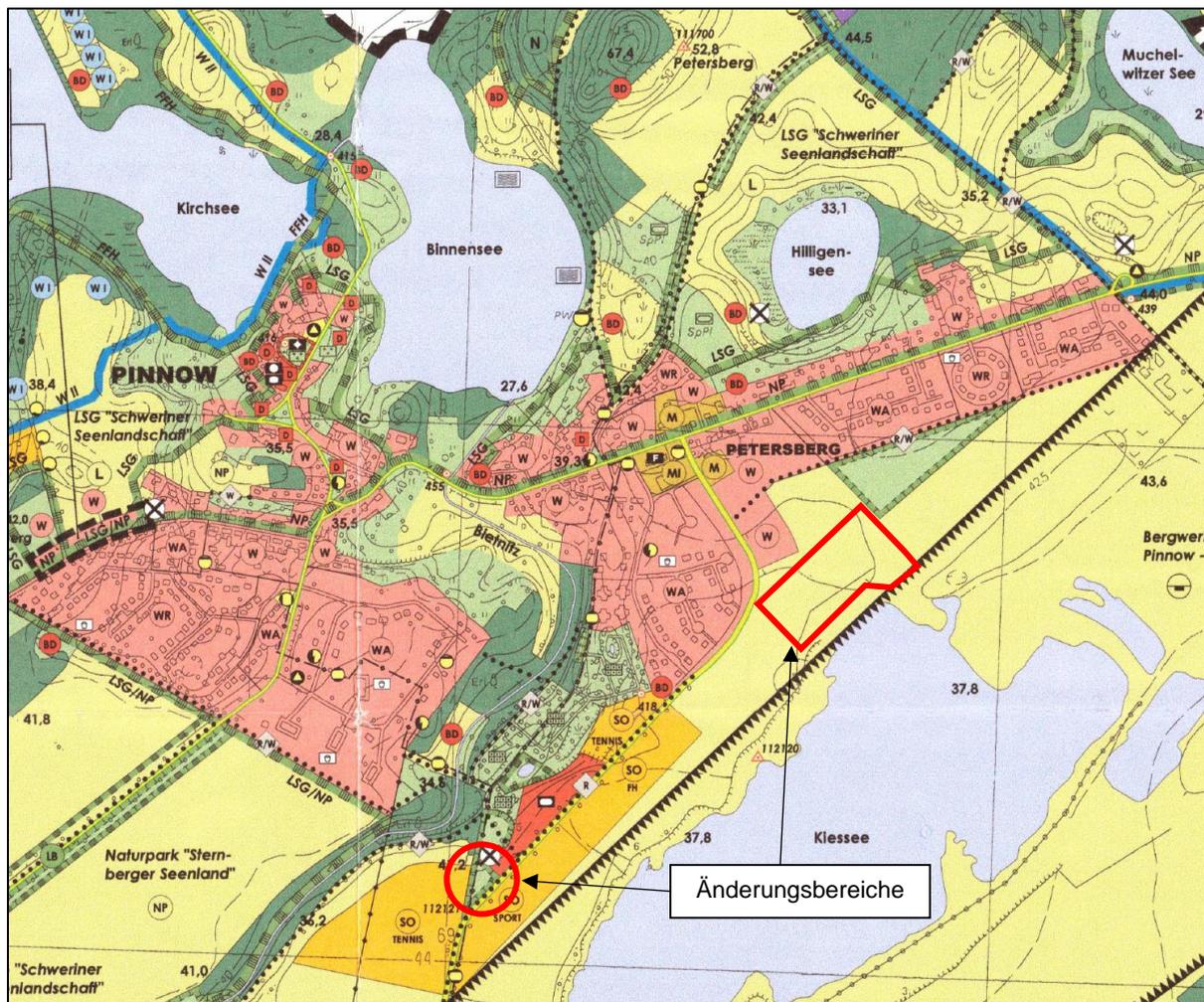


Abbildung: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 2006

Seit der erstmaligen Aufstellung wurde der ursprüngliche F-Plan zweimal geändert. Die 1. Änderung erfolgte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Wohngebiet am Klessee“. Für das betreffende Plangebiet wies der ursprüngliche F-Plan nur einen Teil als Wohnbaufläche aus, so dass die im übrigen Bereich ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft zugunsten der Darstellung einer Wohnbaufläche geändert wurde (siehe nachfolgende Abbildung).

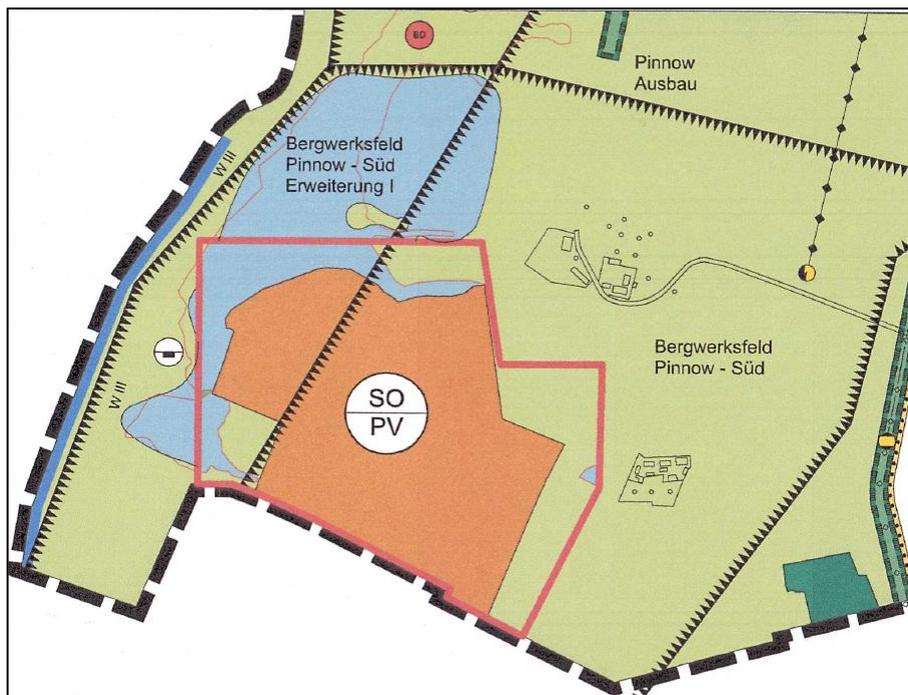


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 2. Änderung von 2023

4. Planinhalt / Änderungen

§ 5 BauGB gibt einen Überblick über mögliche Inhalte des Flächennutzungsplans. Ergänzt wird diese Regelung durch die Vorschriften der BauNVO und der Planzeichenverordnung. Weiterhin kann der Flächennutzungsplan Zuordnungen, Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen enthalten. Der Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB ist jedoch nicht abschließend, so dass die Gemeinde sowohl weitere (nicht im Katalog aufgeführte) als auch differenziertere Darstellungen treffen kann. Diese haben sich allerdings am abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB (Festsetzungen des Bebauungsplanes) zu orientieren.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Änderungsbereich 1

Auf Grundlage des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO wird für den Änderungsbereich 1 die Darstellung einer Wohnbaufläche in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft des ursprünglichen Flächennutzungsplans wird damit ersetzt. Die Darstellung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Erweiterung Wohngebiet Am Kiessee“ und die entsprechende Entwicklung des Änderungsbereichs zu einem Wohngebiet. Der Bebauungsplan kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da er sich in die Planungskonzeption des vorbereitenden Bauleitplans einfügt und diese konkretisiert.

Die Wohnbauflächenerweiterung der 3. Änderung folgt auch der Grundkonzeption des ursprünglichen F-Plans, nach der die Wohnfunktion in der Gemeinde vorrangig in den Ortsteilen Pinnow und Petersberg (jetzt Ortsteil Pinnow) weiterentwickelt werden soll.

Änderungsbereich 2

Auf Grundlage des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt für den Änderungsbereich 2 die Darstellung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthält der Änderungsbereich die Darstellung einer Grünfläche zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“. Diese Maßnahmefläche hat die Gemeinde neben weiteren Flächen ursprünglich vorgesehen, um hier bei Bedarf die durch Neubebauungen im Gemeindegebiet zu erwartenden Eingriffe ausgleichen zu können. Entsprechende Maßnahmen wurden auf der betreffenden Fläche aber nicht umgesetzt. Im Gemeindegebiet bestehen weiterhin ausreichend geeignete Flächen, um Kompensationsmaßnahmen umsetzen zu können. Zugleich besteht aber ein dringlicher Flächenbedarf, um ein Angebot an Sport- und Spielanlagen bereitzustellen, das sich insbesondere an den Freizeitsport und nachgefragte Trendsportarten richtet. Für die geplante Entwicklung weist die betreffende Fläche mit ihrer räumlichen Lage eine besondere städtebauliche Eignung auf. Der im F-Plan bereits als Standort für Sportanlagen ausgewiesene Bereich wird erweitert und die sportlichen Nutzungen so auf einen etablierten und gut erschlossenen Standort in der Gemeinde konzentriert. Trotz der städtebaulich integrierten Lage eignet sich die Fläche auch in immissionsschutzfachlicher Sicht für die geplante Nutzung, da sie eine räumliche Trennung zu umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere den Wohngebieten der Ortslage aufweist.

4.4 Verkehrserschließung

Änderungsbereich 1

Die im Änderungsbereich 1 dargestellte Wohnbaufläche liegt an der das bestehende Wohngebiet *Am Kiessee* nach Süden begrenzende Wohnstraße an. Die grundlegende verkehrliche Erschließung ist somit gegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist entsprechend der hier festzulegenden Baustruktur die innere Erschließung der Fläche zu regeln.

Änderungsbereich 2

Die im Änderungsbereich 2 dargestellte Fläche für Sport und Spielanlagen liegt im Süden (Am Stall) sowie im Westen (Zietlitzer Weg) an Gemeindestraßen an und ist somit in verkehrlicher Hinsicht öffentlich erschlossen. Eine weitergehende verkehrliche Erschließung wird aufgrund der geringen Größe der Fläche und der Nutzungsart voraussichtlich nicht erforderlich.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und Elektroenergie einschließlich Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagsentwässerung und Löschwasserversorgung wird im weiteren Planverfahren unter Beteiligung der betreffenden Behörden und Träger öffentlicher Belange konkretisiert.

5. Auswirkungen der Planung

In § 1 Abs. 5 BauGB werden die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach soll die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll weiterhin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB konkretisieren diese allgemeinen Ziele und stellen wichtige öffentliche und private Belange dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die konkret zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden auf Ebene der parallel laufenden Bebauungsplanungen beschrieben und bewertet. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet und im zugehörigen Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) beschrieben und bewertet.

6. Flächenbilanz

Art der baulichen/sonstigen Nutzung	Fläche gemäß rechtswirksamen F-Plan	Fläche gemäß 3. Änderung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 2,45 ha	
Wohnbaufläche		ca. 2,45 ha
Grünfläche	ca. 0,3 ha	
Fläche für den Gemeinbedarf „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	ca. 0,2 ha	
Fläche für Sport- und Spielanlagen		ca. 0,5 ha