

1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Pinnow **Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Pinnow gemäß § 6 a BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Ziel der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

Die Gemeinde Pinnow verfolgt das Planungsziel, für den Änderungsbereich in Pinnow rechtsverbindliche Festsetzungen zum Neubau von Familieneigenheimen und Mietwohnungen zu erarbeiten. Dies erfolgt durch einen im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“).

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

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

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

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

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

Diese Abweichung will die Gemeinde Pinnow über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB korrigieren. Ziel der 1. Änderung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet.

Entwicklungskonzept Siedlungsplanung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an anthropogen vorgeprägte Siedlungsteile von Pinnow an. Das Plangebiet ist unbebaut und dient als landwirtschaftliche Fläche dem Anbau von pflanzlichen Kulturen. In letzter Zeit wuchs hauptsächlich Mais auf diesen Flächen. Vorhandene Gehölz- oder Baumstrukturen sind auf den zukünftigen Bauflächen nicht vorhanden. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Durch den parallel in der Erarbeitung befindlichen Bauungsplan Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“ werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangebiet getroffen. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage mit ca. 25 Einfamilienhausgrundstücken und den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet wird. Die geplanten Bauflächen im unmittelbaren Anschluss an das Altenhilfezentrum werden als verdichteter

Wohnungsbau (24 WE) entwickelt, um einen städtebaulich vernünftigen Anschluss an die dort vorhandene und geplante zweigeschossige Bauweise herstellen zu können. Die mit der Planung verbundenen naturschutzrechtlichen Belange werden im laufenden Planverfahren mit den dafür zuständigen Fachbehörden erörtert. Mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird die Gemeinde Pinnow die städtebauliche Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen und grünordnerischen Regelungen des in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes sichern. Hierzu werden im konkreten Bebauungsplanverfahren entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein Umweltbericht angefertigt. Die hier erarbeiteten Erkenntnisse fließen auch in die Änderung des Flächennutzungsplanes mit ein. Um die gewünschte gemeindliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gem. §5(2) Nr. 1 BauGB i. V. m. §1(2) Nr. 3 und §4 BauNVO ausgewiesen.

Entwicklungskonzept Landschaftsplanung

Die Gestaltung und Entwicklung der Landschaft des Gemeindegebietes hat unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten und der zukünftigen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Planbereiches zu erfolgen. Der „Gutachterliche Landschaftsrahmenplan“ der Region Mecklenburgische Seenplatte des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg Vorpommern weist für die betreffende Gemeinde bestehende Schutzgebiete bzw. Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt aus. Dem ist im Rahmen der zukünftigen Landschaftsplannungen weiter Rechnung zu tragen. Es ist bei den zukünftig geplanten Sanierungs- bzw. Erweiterungsbauvorhaben in der Gemeinde darauf zu achten, dass die künftigen Planungen den Eigenheiten der Orte und dessen gewollter landschaftlichen Entwicklung entsprechen und die Bauungen sich dem Landschaftsumfeld anpassen. Die künftigen Bauungen auf den Baugrundstücken sind ihrem Zweck entsprechend sowie in der Gestaltung angemessen zu planen. Ein weiteres wichtiges Planungsziel besteht in der Erhaltung der Verknüpfung der Freiräume mit den bestehenden Siedlungsteilen und den attraktiven Landschaftsräumen.

Umweltbericht

Die Gemeinde Pinnow beabsichtigt mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans die Ausweisung von Wohnbauflächen im Zuge des B-Plans Nr. 20 „Wohngebiet am Kiessee“. Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Hierzu werden im parallel befindlichen Bebauungsplanverfahren entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wird ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt. Das gesamte UG wurde im April 2017 einer Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) unterzogen. Beansprucht werden hauptsächlich Ackerflächen mit allgemeiner Biotopfunktion.

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Regelungen des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Unvermeidbare Gehölzfällungen werden kompensiert. Es ist eine intensive Durchgrünung des Plangebietes angedacht. Durch die Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden. Im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand einer Potenzialabschätzung geprüft.

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten vor Fällung der jungen Einzelbäume eine Besatzkontrolle durch Fachpersonal durchzuführen. Eine Fällung außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG kann ohne vorherige Kontrolle durchgeführt werden. Eine Bauzeitenbeschränkung wird aufgrund des geringen Eingriffs nicht notwendig. Für die Ackerfläche wird das potenzielle

Vorkommen der Feldlerche prognostiziert. Um Beeinträchtigungen der Bodenbrüter zu vermeiden, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb des Brutzeitraumes vom 01. April bis 31. Juli durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode (01. April - 31. Juli) zu vermeiden. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahmen vermieden werden. Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten sind nach Realisierung der unter genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Weitere geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt ist von einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen.

Landschaft und Umweltschutz

Die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Pinnow ist eng an Fragen der Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als umgebender Freiraum geknüpft. Die vorhandenen Landschaftselemente sind daher besonders zu berücksichtigen und nach Möglichkeit weiterzuentwickeln. Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsflächennutzungsplanes bestand noch nicht die Pflicht zur Erarbeitung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Pinnow.

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

Für die vorliegende Planung wurde die Verträglichkeit im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Pinnow nachgewiesen.

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

Immissionen

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

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass der Schutz der bestehenden Nutzungsarten der Flächen bei der Planung künftiger Vorhaben einzuhalten und gegenseitig nicht unzulässig zu beeinträchtigen ist. Als relevante Immissionsquelle, die auf die Änderungsfläche in Pinnow einwirkt, ist das in relativer Nähe befindliche Kieswerk nennen.

Der Änderungsbereich befindet sich in ca. 1.500 m Entfernung zum Sonderlandeplatz Pinnow. In diesem Zusammenhang wird auf den genehmigten Flugbetrieb des Flugplatzes hingewiesen.

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

Zusammenfassung:

„Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs (Mitteldrift, Zum Petersberg), des Kieswerkes und des Sonderlandeplatzes Pinnow ein. In der vorliegenden Untersuchung werden die Geräuscharten Verkehr, Gewerbe und Fluglärm nach den jeweils geltenden Vorschriften getrennt in einzelnen Kapiteln untersucht. Die Berechnungen für den Straßenverkehr zeigen, dass die Beurteilungspegel am Tage zwischen 46 und 57 dB(A) und in der Nacht zwischen 34 und 46 dB(A) liegen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (Tag / Nacht 55 /45 dB(A)) werden für den überwiegenden Bereich des Plangebietes eingehalten. An der westlichen Baugrenze werden sie um bis zu 2 dB überschritten. Die Beurteilungspegel für Gewerbe liegen im Plangebiet am Tage zwischen 49 und 52 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete für den Tagzeitraum von 55 dB(A) wird im Plangebiet um 4 bis 6 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum erfolgt kein Betrieb im Kieswerk, so dass keine Geräuschimmissionen verursacht

werden. Die Berechnungen für den Sonderlandeplatz Pinnow zeigen, dass die Geräuschimmissionen im Plangebiet zwischen 50 und 55 dB(A) liegen. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung gegen den Verkehrslärm werden die Lärmpegelbereiche (LPB) für das Untersuchungsgebiet ermittelt. Die Baufelder des Bebauungsplanes Nr. 20 befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III. Es werden Vorschläge für Festsetzungen für den LPB III unterbreitet. Für den Lärmpegelbereich II werden die Anforderungen an den passiven Schallschutz bereits durch Fenster, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, eingehalten.

Bodendenkmalschutz

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

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

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

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

Hierzu lagen folgende Informationen vor:

„Bei Leitungslegungen 1987 wurden drei bronzezeitliche Urnengräber, durch einen Kabelgraben angeschnitten. Später wurden weitere Urnen ausgegraben, so dass bislang insgesamt 16 Urnen bekannt sind. Die Gesamtausdehnung des Gräberfeldes ist aufgrund der bislang nur punktuellen Beobachtungen noch nicht vollständig bekannt. Im weiteren Umfeld befindet sich ein zweiter Bestattungsplatz; hier wurde bereits in den 50er Jahren ein Urnengrab dokumentiert. Auch die Ausdehnung dieses Gräberfeldes ist noch unbekannt. Südlich des Petersberges wurden Reste einer bronzezeitlichen Siedlung entdeckt, deren Ausdehnung ebenfalls noch nicht bekannt ist.“

Aufgrund der generell häufigen Lage von Urnengräberfeldern an Südhängen von Geländekuppen, wie im B-Plan Nr. 14 vorhanden und ausgehend von der bekannten Lage mehrerer Fundplätze der Bronzezeit, besteht der begründete Verdacht, dass auch in dem Gebiet des B-Plan Nr. 20 weitere Urnengräber oder auch die zugehörigen Siedlungsbefunde erhalten sind.

Bei der Verdachtsfläche handelt es sich grundsätzlich um ein Bodendenkmal, welches nach fachgerechter Bergung oder Dokumentation beseitigt oder verändert werden kann.

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

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

Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow hat auf ihrer Sitzung am **28.02.2017** die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Planbereich von Pinnow beschlossen. Dieser Beschluss wurde auf der Grundlage des § 1(3) und § 2 (1)1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am **31.03.2017** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr. 03/17 bekannt gemacht. Die Planungsanzeige wurde ausgefertigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise liegen seit dem **19.04.2017** vor. Es stehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Belange der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes entgegen. Die Zustimmung erfolgte unter Auflagen.

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der **25. KW 2017**. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange und aus den erstellten Fachgutachten in die Begründung zum Teilflächennutzungsplan eingearbeitet.

Am **26.09.2017** wurde die Entwurfsplanung der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Pinnow vorgestellt. Die Gemeinde gab auf dieser Sitzung ihre Empfehlung zur Offenlage des Entwurfes der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes. Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB, dem Umweltbericht und den umweltrelevanten Informationen zur Offenlage erfolgt ab der 43.KW.

Die 1. öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **07.11.2017** bis zum **08.12.2017** statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr.10 am 27.10.2017. Zur Vermeidung eines Verfahrensfehlers wurde die Planung erneut öffentlich ausgelegt. Die 2. öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **11.12.2017** bis zum **19.01.2018** statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr.11 am 24.11.2017.

Im Rahmen der Offenlagen wurden keine Anregungen oder Bedenken von Bürgern geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger der Gemeinde Pinnow im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **30.01.2018** die Abwägung zu den Stellungnahmen der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **30.01.2018** wurde der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Pinnow 13.2.18
(Ort, Datum)


Zapt
(Bürgermeister)

