

Gemeinde Pinnow

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

für das Gebiet

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

Satzung

Februar
2018

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 12 (1) BauGB

Inhalt

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

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.

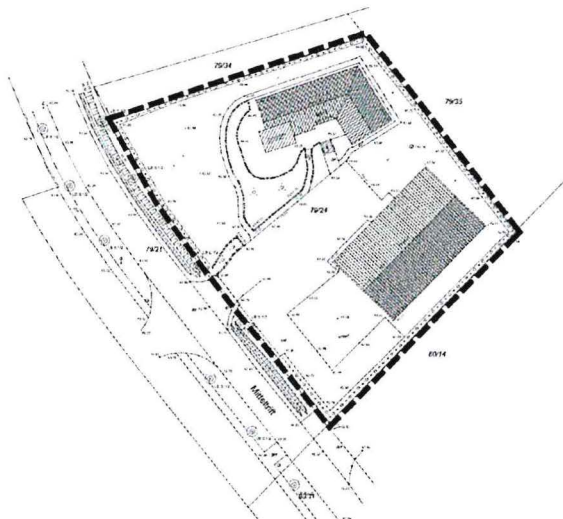
Die Planunterlage ist von dem Vermessungsbüro Dipl. Ing. Jürgen Gudat, Schwerin, erstellt worden, Stand 31.03.2016.

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 79/36, Flur 1 in der Gemarkung Petersberg)
- südlich: durch die Zufahrtsstraße zu einem Seniorenpflegeheim (hier: Flurstück 80/15, 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. Innerhalb des Gebäudes sind unter anderem Schulungsräume vorhanden. Im südöstlichen 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 Zufahrtsbereich, 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 eine private Zufahrt an die westlich gelegene Straße „Mitteltrift“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese verläuft in nördliche Richtung auf der Straße „Zum Petersberg“, welche als Haupterschließung 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, welche von der Grundstückszufahrt in nordöstliche Richtung zum Wohn- / Bürogebäude und in östliche Richtung zur Lagerhalle führen. Es handelt sich dabei um sogenannte Hausanschlüsse.

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.

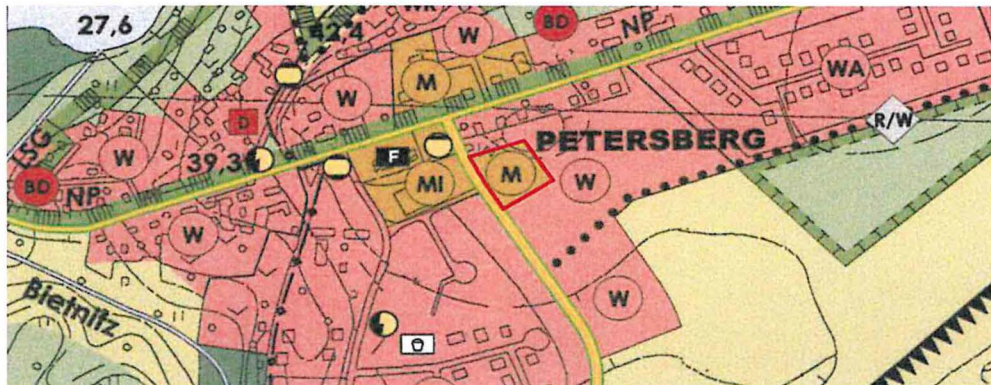
Des Weiteren befindet sich das Plangebiet laut RREP WM in der Nähe des Vorranggebiets Rohstoffsicherung „Ks (Kiessand) 73“.

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 Gebäudekubatur 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.

4.4 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 Bestandssicherung und Erhaltung des Ortsbildes an dieser Stelle. Die Hecken dürfen eine Höhe von 2,70m nicht überschreiten.

4.5 Verkehrserschließung

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind im Sinne des § 12 (2) BauNVO auf dem Baugrundstück herzustellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird sich der Bedarf an privaten Stellplatzflächen auf dem Betriebsgelände nicht erhöhen, da die Schulungsräume, welche momentan im Wohn- / Bürogebäude vorhanden sind, ins geplante Schulungsgebäude verlagert werden. Es ist keine Erhöhung der Seminarteilnehmerzahlen angedacht. Erfahrungsgemäß nehmen an Schulungstagen bis zu 12 Personen teil, der Bedarf an Stellplätzen beläuft sich dabei in der Regel auf bis zu 10 PKW's, welche auf der teilversiegelten Fläche zwischen Wohn- / Bürogebäude und der Lagerhalle untergebracht werden können. Die Feuerwehzufahrt ist dabei weiterhin gewährleistet.

Der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze ist letztendlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

4.6 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 (Grundschatz). 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 bestehende Defizit über andere Wege behoben 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. Als eine Löschwasservariante kann ein ausreichend bemessener Löschwasserspeicher auf dem Betriebsgrundstück für die Brandbekämpfung errichtet werden. Da es sich bei der Löschwasserversorgung um eine hoheitliche Pflichtaufgabe der Gemeinde handelt, stellt die o. g. Variante eine Alternative dar und ist im Durchführungsvertrag entsprechend zu regeln. Ein Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung hat im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erfolgen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf einen Löschwasserspeicher (hier: 100 cbm Fassungsvermögen) auf dem Nachbargrundstück des Seniorenpflegeheims zu verweisen, welcher sich unmittelbar östlich des Betriebsgeländes befindet. Da dieser nicht dem vorliegenden Vorhaben zugeordnet werden kann, ist er nicht als Löschwasservariante heranzuziehen, ungeachtet dessen, dass im Ernstfall ggf. darauf zurückgegriffen werden könnte, soweit die Wassermenge nicht für das Seniorenpflegeheim selbst verwendet werden muss.

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 entwickeln.

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.

4.7 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 einge-

schränkt 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 zeitge-

mäßigen 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.

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.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern hat am 8.12.2017 mitgeteilt, dass es zu den eingereichten Unterlagen vom 24.10.2017 keine Stellungnahme abgibt. Daher sind nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen 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.

Kulturgüter / Bodendenkmale

Denkmale sind gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern (DSchG MV) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG MV). Gem. § 1 (3) DSchG MV sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

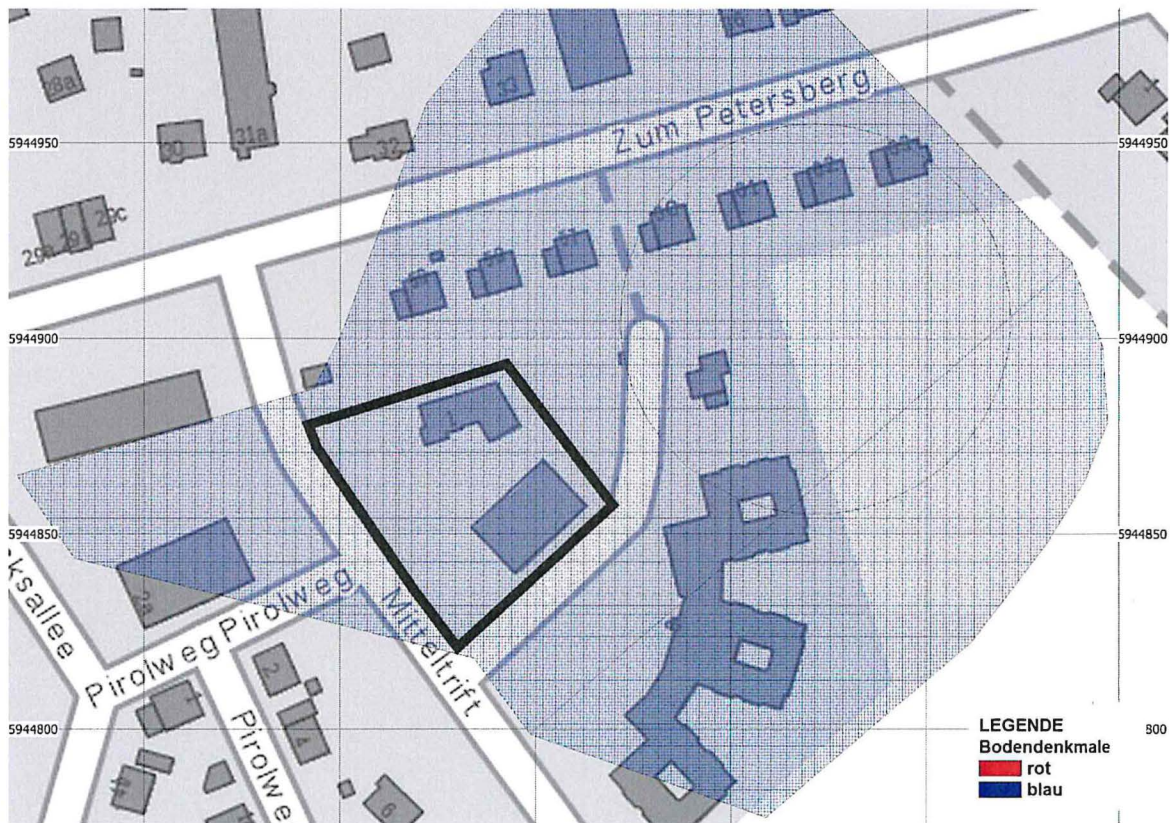
Als Hinweise werden folgende Vermerke über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt:

- Bei Bodendenkmalen ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

- 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.

Die o.g. Vermerke dienen der Sicherung von Funden und der Einhaltung des § 11 DSchG MV.

Mit der Stellungnahme vom 16.11.2017 wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg - Vorpommern im Plangeltungsbereich eine Bodendenkmalverdachtsfläche angezeigt, welche in der folgenden Abbildung dargestellt ist.



Bodendenkmalverdachtsfläche mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung

Die Verdachtsfläche wird im Bebauungsplan im Textteil B nachrichtlich geführt.

Die angezeigte Verdachtsfläche kennzeichnet Bereiche, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. naheliegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Altenhilfzentrum Pinnow“ (2009) wurde in diesem Zusammenhang durch das Büro „Architekten & Stadtplaner, Stutz & Winter“ folgende Information geäußert:

„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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, 1. Änderung weitere Urnengräber oder auch die zugehörigen Siedlungsbefunde erhalten sind. Die archäologische Erkundung der Befunderhaltung durch in Streifen angeordnete Baggersondagen ist ein schnelles und effektives Verfahren und zur Schaffung von Planungssicherheit empfehlenswert.

Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V 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 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

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.

Lärm

Bei Umsetzung der Planung werden - mit Ausnahme der Bauphase - keine erheblichen Emissionen erzeugt. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Emissionen, die für die Ortslage von Pinnow oder die umgebenden Siedlungsstrukturen relevant wären, werden ausgehend von dem Betriebsgelände nicht erwartet. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von 55 dB (A) am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und 40 dB (A) in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten. Beim Betrieb der Anlage ist der Betriebsablauf so zu organisieren, dass keine geräuschintensiven Arbeiten, wie z.B. Wartung / Reparatur von Geräten und Fahrzeugen, Lagerungsarbeiten, zwischen 22.00 und 6.00 Uhr erfolgen. 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 Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

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 am27.02.18..... gebilligt.

Gemeinde Pinnow,8.3.18.....



.....
(Bürgermeister Andreas Zapf)