

Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinnow

**Landkreis Parchim
Land Mecklenburg-Vorpommern**

Auftraggeber:

Gemeinde Pinnow
Amt Ostufer Schweriner See
Dorfplatz 4
19067 Leezen, OT Rampe

Auftragnehmer:

Architekten & Stadtplaner
Stutz & Winter
Mecklenburgstrasse 13
19053 Schwerin

Bearbeitungsstand:

21. Mai 2006

Inhalt:

1.0 Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des F-Planes

- 1.1 Funktion und Inhalt des F-Planes
- 1.2 Geltungsbereich und Geltungsdauer des F-Planes
- 1.3 Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

2.0 Vorgaben übergeordneter Planungen

3.0 Allgemeine Grundlagen

- 3.1 Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Pinnow
- 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

- Landschaft, Geologie

- Klima

- Gewässer

- Grundwasserschutz

- Böden

- Vegetation

- 3.3 Infrastrukturelle Gegebenheiten

- Trassenverläufe

- Vermessungsmarken

- Katastrophenschutz

- 3.4 Geschichtliche Entwicklung

- Chronologie wichtiger Ereignisse

- Siedlungsentwicklung

- Landwirtschaft

4.0 Bevölkerung, Wohnen

- Bisherige Bevölkerungsentwicklung

- Bevölkerungsstruktur/Haushaltsstruktur

- Künftige Bevölkerungsentwicklung

- Arbeitsmarkt/Pendlerverflechtungen

5.0 Wirtschaftliche Bereiche und Entwicklung

- Land - und Forstwirtschaft

- Gewerbe

- Handwerk/Handel/Dienstleistungen

6.0 Planerische Konzeptionen

- Entwicklungskonzept Landschaftsplanung

- Entwicklungskonzept Siedlungsplanung

7.0 Art der baulichen Nutzung

- 7.1 Wohnbauflächen/Wohngebiete

- 7.2 Gemischte Bauflächen/Mischgebiet

- 7.3 Sondergebiete

- Wochenendhäuser

- Tennisanlage

- Ferienhausgebiet/Sportanlagen

- 7.4 Flächen für Gemeinbedarf

8.0 Infrastruktur

8.1 Soziale Infrastruktur

- Einrichtungen für Bildung
- Kulturelle Einrichtungen
- Einrichtungen Gesundheitswesen
- Altenpflege/Seniorenbetreuung
- Brandschutz
- Behörden/Verwaltungen
- Kirchliche Einrichtungen
- Freizeiteinrichtungen

8.2 Verkehrliche Infrastruktur

- Gemeindestraßen
- Öffentlicher Nahverkehr
- Radwege
- Fußwege
- Flächen für Luftverkehr/Häfen
- Bahnverkehr

8.3 Technische Infrastruktur

- Trinkwasserversorgung
- Abwasserbeseitigung
- Energieversorgung
- Abfallbeseitigung
- Sonstige/Regenerative Energien
- Post + Fernmeldewesen

9.0 Grünflächen

- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Spielplätze
- Sportplätze
- Badestellen
- Grünflächen/Ausgleichsflächen für Landschaftseingriffe

10. Wasserflächen, Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

11. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen

13. Waldflächen

14. Landschaft und Umweltschutz

- Landschaftsräume
- Altlastenverdächtige Flächen
- Immissionen

15. Denkmalschutz

16. Flächenbilanz

17. Ablauf des Verfahrens

18. Quellen/Literatur

19. Anlagen

20. Genehmigte Planfassung

1. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

1.1 Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der F-Plan entwickelt sich auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4, Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Die Gemeinden haben gemäß § 2 BauGB die für die städtebauliche Entwicklung erforderlichen Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Als Träger der Bauleitplanung besitzen die Gemeinden die Kompetenz zur städtebaulichen Planung, aber auch die Pflicht, die entsprechenden Pläne aufzustellen.

Im BauGB sind die entsprechenden Schritte des Bauleitplanverfahren verbindlich vorgeschrieben. Das Verfahren der F-Planung beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung und der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses zur Information der Bürger.

Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Der F-Plan stellt den vorbereitenden Teil der Bauleitplanung dar. Hier trifft die Gemeinde Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebietes. Die Aussagen beziehen sich auf die bebauten sowie bebaubaren Flächen sowie auf die zukünftig freizuhaltenden Flächen. Der F-Plan dient mit der flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung künftiger baulicher- oder anderweitiger Nutzungen.

Die vom F-Plan ausgehenden Wirkungen auf die räumliche und funktionale Ordnung im Gemeindegebiet stellen ein gezieltes Beeinflussen des Prozesses der Stadtentwicklung dar.

Die Planung wird bestimmt durch:

Kriterien allgemeingültiger Art, die in den Gesetzen verankert sind und
Kriterien ortsspezifischer Art, die besondere Anforderungen (oder Bedürfnisse) und Aufgaben des Ortes berücksichtigen.

Die Flächennutzung ist eine Zielplanung. Sie darf nicht als statisches, unveränderbares Planungsinstrument verstanden werden. Zwar muss sich die Entwicklung an den Ausgangsdaten und Zielen orientieren, veränderte Bedingungen sind aber auch zukünftig zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan sollen dargestellt werden:

- die Art der Flächennutzung bebaubarer Flächen, unterschieden in:

- allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)

Wohnbauflächen	W
gemischte Bauflächen	M
gewerbliche Bauflächen	G
Sonderbauflächen	S

- besondere Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete)

Reine Wohngebiete	WR
Allgemeine Wohngebiete	WA
Mischgebiete	MI
Sondergebiete (z.B. mit Zweckbestimmung)	SO Tennis, Wochenendhausgebiete

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Ablagerungen,
- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
- Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
- Wasserflächen,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für Landwirtschaft und Wald,

Daneben sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen:

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten,
- Flächen für den Bergbau und
- Flächen, die für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen in den Plan nachrichtlich übernommen werden. Dazu gehören u. a. die nach Bundesgesetzen festgesetzten Bundesfernstraßen (Autobahnen, Bundesstraßen), Eisenbahnanlagen, Fernmeldeanlagen, Energieversorgungsanlagen (Leitungstrassen für Strom und Gas) sowie die nach Landesgesetz und -verordnungen festgesetzten und festgelegten Landes- und Kreisstraßen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Denkmalbereiche.

1.2. Geltungsbereich und Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich nach § 5 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet.

Seine unbefristete Geltungsdauer wird erst durch Aufhebung oder Änderung des Planes eingeschränkt.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Pinnow wird nach absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen des Planungszeitraumes bis etwa zum Jahre 2015 - 2020 konzipiert. (10 – 15 Jahre Entwicklungszeitraum)
Einige Planausweisungen von weit reichender Bedeutung bereiten aber auch über diesen Zeitraum hinausgehende Entwicklungen vor.

Da die gesamtgesellschaftlichen Entwicklungsprozesse ständig neue Anforderungen stellen, kann es aber bereits vor Ablauf dieser Zeit zu Änderungen in Einzelbereichen kommen.

1.3. Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wirkt nicht direkt auf bestehende Grundstücksnutzungen ein. Er ändert nicht das geltende Bodenrecht, das durch Bebauungspläne oder durch die vorhandene Bebauung bestimmt wird.

Der Flächennutzungsplan ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes.

Eine rechtliche Bedeutung für den Bürger erhält der Flächennutzungsplan in der Regel erst dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden, die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und nach deren Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu entscheiden ist.

Der Flächennutzungsplan kündigt also - soweit er nicht nur bestehende Nutzungen widerspiegelt - die beabsichtigte Art der zulässigen Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet an. Dies schließt auch die Ankündigung beabsichtigter Änderungen bestehender Nutzungsregelungen mit ein.

Für öffentliche Planungsträger erhält der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan aber bereits bindende Wirkung.

Treten gegenüber dem Flächennutzungsplan Veränderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, haben sich die Träger öffentlicher Belange (Behörden) mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen.

Der Ablauf des Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahrens der Bauleitplanung wird durch die §§ 2 bis 12 des Baugesetzbuches festgelegt.

Die nach Durchführung des Planverfahrens vorliegende Fassung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde. Der F-Plan setzt den Rahmen, in dem die Entwicklungen der künftigen Planungen der Gemeinde erfolgen.

Mit den im F-Plan getroffenen Aussagen erfolgt eine Selbstbindung der Planungen für die Gemeinde. Die einbezogenen Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) haben ihre fachbezogenen Planungen, das Gemeindegebiet betreffend, falls kein Widerspruch erfolgte, der F-Planung anzupassen.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern liegt die Gemeinde Pinnow im Ordnungsraum des Oberzentrums Schwerin.

Das Gemeindegebiet wird durch die regional wichtige Bundesstraße 321 gequert. Wegen dieser Lagegunst ist die Gemeinde Pinnow ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

Das bedeutet, dass sich die Siedlungsflächen über den Eigenbedarf der Gemeinde hinausgehend entwickeln haben. Durch die Anbindung neuer Siedlungsflächen an bestehende Ortslagen wurde eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und eine flächenschonende Erschließung sichergestellt.

Eingriffe in Natur und Landschaft können somit minimiert werden.

Im Landesraumordnungsprogramm heißt es dazu:

"Insbesondere in Ordnungsräumen ist eine auf sparsame Inanspruchnahme von Natur und Landschaft ausgerichtete Ausweisung von Siedlungsflächen anzustreben. Größere Flächenausweisungen sind im Wesentlichen auf die Erweiterung und Neuordnung bestehender Siedlungen im Zuge von Achsen auszurichten."

Die genannten Gesichtspunkte der Landesplanung fanden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung.

Vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurden landesplanerische Bedenken zum am 27.09.2005 vorgelegten Flächennutzungsplanentwurf mit der Stellungnahme vom 13.10.2005 erhoben.

Darin heißt es: „ Der F-Planentwurf in der Fassung vom 26.09.2005 ist nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Er kann zur Vereinbarkeit gebracht werden, wenn nachfolgend genannte Maßgabe bei der weiteren Planung berücksichtigt wird. **Maßgabe:**

Die zusätzlich ausgewiesenen Wohnbauflächen sind auf ca. 1,5 ha oder ca. 20 Wohneinheiten (WE) zu beschränken.“

„Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist dem Eigenbedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung und den ortsansässigen Wirtschaftsbetrieben anzupassen. Die Definition des Eigenbedarfes ist vor dem Hintergrund allgemein rückläufiger Bevölkerungszahlen und damit einer grundlegend anderen Betrachtung zu der in den 90-er Jahren des vorigen Jahrhunderts für die Gemeinde Pinnow schwer möglich. Zu diesem Zweck sollte der Eigenbedarf über eine im Rahmen der Fortschreibung des Konzeptes zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung durchgeführten Studie genauer definiert werden. Die festgelegten ca. 1,5 ha Wohnbaufläche oder ca. 20 Wohneinheiten stellen somit nur eine auf Anhaltswerte aus anderen Gemeinden begründete Annahme dar. Bei einem entsprechend abweichenden Ergebnis der vorgenannten Studie zu dem bisher festgelegten Entwicklungsrahmen ist dies bei einer späteren Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.“

„Bei der Umsetzung der genannten Maßgabe ist der Flächennutzungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“

Die Gemeinde ist der Maßgabe gefolgt und hat die neu ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen entsprechend des vorgegebenen Rahmens reduziert.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Raumordnung bleibt der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene B-Plan Nr. 12 „Alten- und Pflegeheim Pinnow“ mit den darin zukünftig entstehenden Heimplätzen oder betreuten/altengerechten Wohnungen von der Stellungnahme der Raumordnung zum F-Plan unberührt. Die zugebilligten 20 WE beziehen sich ausschließlich auf die Entwicklung von z.B. Familieneigenheimen aus dem Eigenbedarf der Gemeinde heraus.

Die Gemeinde Pinnow wird aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage als attraktiver Wohnstandort eingestuft. In diesem Zusammenhang wurde in der Vergangenheit die Entwicklung über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus befürwortet.

Von einer baulichen Entwicklung entlang der Bundesstraße Schwerin - Crivitz - Parchim (B 321) ist abzusehen.

Weiterhin sind die Flächen mit abbauwürdigen Kiesvorkommen langfristig zu sichern. Die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe sollte nur in Verbindung und im Zusammenhang mit dem Kiesabbau erfolgen.

Die überörtlichen Erfordernisse der Verwirklichung der Naturschutzziele und der Landschaftspflege sind im Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg festgehalten.

Aus landschaftspflegerischer Sicht stellt sich das Gemeindegebiet am Pinnower See und an der Bietnitz als sehr auffällig und klein strukturiertes Gebiet dar, welches durch Seen und viele Feuchtbereiche und Trockenstandorte und hügeliges Relief, besonders im Nordteil, gekennzeichnet ist.

Am Pinnower See und an der Bietnitz ist das Gemeindegebiet durch Bungalows und Kleingärten stark zersiedelt.

Die westliche Hälfte des Gemeindegebietes gehört zum Landschaftsschutzgebiet "LSG Schweriner Seenlandschaft".

Im Westen und Norden wird das Gemeindegebiet durch die FFH-Gebiete DE 2235-301 „Pinnower See“ und DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ tangiert.

Im Nordöstlichen Plangebietsteil der Gemeinde befindet sich das Naturschutzgebiet „NSG Trockenhänge am Petersberg“, welches aus 2 Teilflächen besteht.

Das Gemeindegebiet von Pinnow befindet sich mit Teilen im Naturpark „Sternberger Seenland.“

Der südliche Teil des Gemeindegebietes ist eben. Hier werden größtenteils Sander mit großen ausgeräumten Ackerflächen angetroffen.

Einen Konfliktpunkt stellt der Kiessandabbau Nord+Süd als Nassbaggerung in der Trinkwasserschutzzone III dar.

Die Ziele der Entwicklung der Landschaft werden wie folgt formuliert:

- Entwicklung der Niederung der Warnow mit angrenzenden Waldstücken zu einer Zone mit Naturschutzcharakter. Ebenso sollte dieses Gebiet mit der Seenlandschaft um Pinnow und dem verbindenden Fließgewässer zum Mühlensee entwickelt werden.

- Gebiete mit Naturschutzcharakter werden eingebunden in eine Zone mit wertvollen ökologischen Bestandteilen und ökologisch wertvollen Gliederungselementen.
- Die angrenzende Übergangszone von der Landwirtschaft zum Naturschutz soll vorwiegend der Erholung dienen und ist daher mit landschaftlichen Gliederungselementen auszustatten.

3. Allgemeine Grundlagen

3.1. Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Pinnow

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Parchim und liegt südöstlich der Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns.

Der Landkreis Parchim in Zahlen & Fakten:

Fläche	2.233 km ²
Einwohner	104.764 per 30.06.2004
Einwohnerdichte	47 Einwohner/km ²
Städte	7
Gemeinden	88
Lage im Südwesten Mecklenburgs, Südliche Grenze Land Brandenburg mit direkter Anbindung an die A24, A241, A19	
Maximale Nord-Süd Ausdehnung	62 km
Maximale Ost-West Ausdehnung	61 km
Niedrigster Punkt über Null	7 m
Höchster Punkt über Null	177 m
<u>Kreisstraßennetz</u>	
BAB	45 km
Bundesstraßen	230 km
Landesstraßen	266 km
Kreisstraßen	397 km
Kommunale Straßen	1.654 km
<u>Wasserstraßennetz</u>	
Elde	66 km
Stör	20 km
Seenfläche (Seen > 1 ha)	92 km ²

Die Gemeinde Pinnow grenzt an die Gemarkungen der Gemeinden Godern, Gädebehn, Sukow und Raben Steinfeld. Diese Gemeinden sind ebenfalls dem Landkreis Parchim zugeordnet.

Das Gemeindegebiet liegt im "Siedlungsraum größerer Zentren" (15-km-Radius von Schwerin). Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zum Amt Ostufer Schweriner See (Sitz in Leezen-Rampe).

Die Hauptverbindung zur Stadt Schwerin ist die Bundesstraße 321, welche das Gemeindegebiet durchteilt.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Pinnow und Petersberg.

Die Gemeindegröße beträgt ca. 1.415 ha.

Die Gesamtfläche der Gemeinde Pinnow gliedert sich gem. Flächenerhebung des

Statistischen Landesamtes Mecklenburg –Vorpommern mit Stand vom 31.12.2004 wie folgt:

Bauflächen:	65,51 ha
Wohnbauflächen:	52,67 ha
Gem. Bauflächen:	0,27 ha
Gewerbl. Bauflächen:	2,77 ha
Sonderbauflächen:	9,80 ha
Flächen für Gemeinbedarf:	0,30 ha
Flächen für Verkehr:	39,18 ha
Flächen für die Ver-/Entsorgung:	0,43 ha
Grünflächen:	8,57 ha
Kleingärten:	0,43 ha
Sportplätze:	2,38 ha
Friedhöfe:	0,72 ha
Sonst. Grünflächen:	5,04 ha
Flächen Land- und Forstwirt.:	806,94 ha
Landwirtschaft:	622,30 ha
Forstwirtschaft:	184,65 ha
Wasserflächen	304,00 ha
Flächen für Abgrabungen:	66,94 ha
Sonst. Flächen:	113,12 ha
Ausgleichsflächen:	113,12 ha
Bodenfläche insgesamt:	1.405,01 ha

Im Zuge der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes haben sich die Flächenangaben präzisiert, dies trifft insbesondere auf die Ausweisung der Flächen für Abgrabungen zu (Kiesabbau), die im Flächenschlüssel des F-Planes aber in den jeweiligen Flächennutzungen, wie Landwirtschaft, Wald und Wasserflächen aufgehen.

Die Gemeinde Pinnow verfügt über erhebliche Landschaftswerte und besitzt als Wohnstandort ein gutes Image, so dass langfristig mit einer weiteren Stärkung der Wohn- und Naherholungsfunktion gerechnet werden kann.

3.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Landschaft, Geologie

Entsprechend der Gliederung des Raumes nach physisch-geographischen Gesichtspunkten wird die Gemeinde Pinnow der mecklenburgischen Seenlandschaft zugeordnet.

Die Oberflächenstruktur wurde geprägt durch die letzte große Eiszeit. Das Frankfurter Stadium, dessen Eisrandlage sich im Gebiet etwa auf der Linie Crivitz - Pinnow - Südende Schweriner See erstreckte, hinterließ eine mächtige Hochfläche von Geröllablagerungen.

Das sich weiter zurückziehende Gletschereis bildete weiter nördlich das Pommersche Stadium. Von dort kamen gewaltige Schmelzwasserströme. Diese Wassermassen schufen sich zwischen dem Gädebehner und Raben Steinfelder Forst einen Abfluss, die Bietnitz - Pforte.

In dieser, durch die Schmelzwässer ausgeräumten Landschaft, blieb als Restpfeiler der Petersberg stehen, der in einer Höhe von 67,4 m ü HN aufragt.

Die Geländehöhen steigen im nördlichen und nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes, es wird von einer bewegten Hügellandschaft geprägt.

Auf dem Gemeindeterritorium lagern lokal Grundwasser führende Sande mit unterschiedlicher Mächtigkeit, die für die Wasserversorgung (örtliche und Stadt Schwerin) genutzt werden.

Die Baugrundverhältnisse sind durch mehrere Meter mächtige Sande und Kiese gekennzeichnet, die als tragfähig und kaum setzungsempfindlich gelten. Nur vereinzelt sind ihnen tragfähige Schluff - oder Geschiebemergelschichten zwischengelagert, die in der Regel jedoch in einer Tiefe auftreten, die für normale Gründungen nicht von Bedeutung sein dürften.

Klima

Das Gebiet liegt im Klimabezirk des mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklimas, d. h. im Spannungsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Der Klimaatlas gibt für das Gebiet eine mittlere Lufttemperatur von 8,5°C sowie eine Niederschlagshöhe von 600 mm jährlich an.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur der Wetterstation gibt für den Zeitraum 1951 - 1980 8,2°C an (Januar: - 0,4°C, Juli: + 16,8°C) sowie für 1992 9,7°C (Januar: + 1,8°C, Juli: + 19,2°C).

Die Hauptwindrichtungen sind West/Südwest bzw. Ost.

Gewässer

Hydrologisch gehört die Gemeinde zum Einzugsbereich Bietnitz und Warnow. Der nordöstliche Teil der Gemeinde (Petersberg) gehört zum Einzugsgebiet der Warnow.

Kleine kesselförmige Seen - Binnensee und der Hilligensee - schließen sich ostwärts (über Kirchsee) der größeren Fläche des Pinnowers Sees an.

Obgleich er nur durch den etwa 800 m breiten Endmoränenbogen von dem Schweriner See (Spiegelhöhe 37 m ü NN) getrennt ist, liegt sein Spiegel 10 m tiefer. Das Wasser des Pinnowers Sees wird in die Wasserbeschaffenheitsklasse 2 eingeordnet. Die Wasserbeschaffenheit des Sees wird neben den natürlichen Eutrophierungsvorgängen (starker Laubeintrag) negativ durch die vorhandene Erholungsnutzung beeinflusst.

Östlich des Petersbergs fließt die Warnow. Im Süden und Südosten liegen zwei Kiesseen, Baggerseen, die bei der Kiesgewinnung im Bereich des Grundwassers entstehen, sind Gewässer im Sinne des § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Grundwasserschutz

Laut hydrologischer Übersicht liegt das Gemeindegebiet auf Sandflächen. Am 08.10.2003 erfolgte die Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes Pinnow. Der größte Teil des gesamten Gemeindegebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Der Pinnower See mit seinen östlichen Randbereichen und der Kirchsees befinden sich in der Trinkwasserschutzzone II.

Es ist zu beachten, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in der Regel nicht geschützt ist. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind daher weitestgehend auszuschließen. Die Fließrichtung des Grundwassers tendiert etwa zum Norden, kann aber, bedingt durch westlich und südlich gelegene Wasserscheiden (Gemeindegebiete Raben Steinfeld und Sukow) sowie durch Absenkungstrichter der Wasserfassungen lokal durchaus gänzlich anders gerichtet sein.

Böden

Aufgrund der geologischen Formation (Talsande/Sander) sind im Gemeindebereich als Bodentyp der rostfarbene Waldboden (schwach-mäßiger Ackerboden) sowie in den westlichen und nördlichen Randbereichen der braune Waldboden (schwach-mäßig gebleicht - generell gute - mittlere Ackerböden) anzutreffen.

Die Bodenart ist Sand, die Ackerwertzahl nach Reichsbodenschätzung liegt um 18.

Vegetation

Als natürliche Vegetation ist für das Gebiet der Eichen-Buchenwald, im Norden der Gemeinde (Niederungsgebiete) der Eschen-Buchenwald anzutreffen.

Nach der Waldverteilung wird das Gebiet dem walddreichen mittelmecklenburgischen Kiefern-/Buchenwaldbezirk zugeordnet, nur im Uferbereich des Pinnower Sees stehen teilweise Buchen sowie in den Niederungen Erlen.

3.3 Infrastrukturelle Gegebenheiten

Trassenverläufe

Zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich der Gemeinde Pinnow verläuft die Bundesstrasse 321, die die Städte Schwerin-Crivitz unmittelbar verbindet.

Durch das Gebiet der Gemeinde Pinnow verlaufen weiterhin Hochdruckgasleitungen der eon-Hanse sowie Hochspannungsleitungen der WEMAG. Bei allen weiteren Planungen sind die Trassen der Versorgungsunternehmen zu beachten.

Im F-Plan sind die Versorgungsleitungen nicht vollständig dargestellt.

Vermessungsmarken

Im Gebiet der Gemeinde Pinnow befinden sich Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Die Lage und Bezeichnung der betreffenden Lagefestpunkte und der Höhenfestpunkte im Plangebiet sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen dargestellt worden.

Die Vermessungspunkte sind nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V geschützt. Zum Schutz der Festpunkte sind folgende Hinweise zu beachten:

Die Vermessungsmarken dürfen nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. In einem Umfeld von zwei Metern darf keine Überbauung oder sonstige Veränderung des Bodens erfolgen.

Die Standfestigkeit, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken darf nicht gefährdet werden. Falls notwendige Maßnahmen im Näherungsbereich der Festpunkte geplant werden, ist dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt mitzuteilen.

Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pinnow liegen mehrere Flächen, die dem Munitionsbergungsdienst (MBD) als kampfmittelbelastete Gebiete bekannt sind. Die betreffenden Zonen sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich vermerkt worden.

In diesen Gebieten wurden bereits Kampfmittel geborgen, mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel ist zu rechnen. Die vorliegenden Daten zur Kampfmittelbelastung in M-V werden ständig aktualisiert. Die Grenzen der Belastungsbereiche sind bisher auf Grundlage vorliegender Erkenntnisse des MBD in den F-Plan eingearbeitet worden. Sie sind aber nicht feststehend und können sich im Laufe der Zeit bei neuer Erkenntnislage ändern.

Lt. Sicherheits- und Ordnungsgesetz -SOG MV, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für die Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Insbesondere Bei Planungen und Maßnahmen in und im Umfeld um die gekennzeichneten Kampfmittelbelastungsgebiete sollten in den Planungsphasen jeweils konkrete vorhabenbezogene Anfragen zur Kampfmittelbelastung gestellt werden. Es erfolgt dann durch den MBD eine Einzelfallprüfung für das jeweilige Vorhaben.

Alle Arbeiten und Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung auf Bundesliegenschaften bzw. die durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung beauftragt werden, sind für den Auftraggeber kostenpflichtig. Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung des Landes M-V ist der Umgang mit Kampfmitteln nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch ihn beauftragte Stelle gestattet. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

3.4. Geschichtliche Entwicklung

Das Dorf Pinnow ging wohl aus einer wendischen Siedlung hervor. Wendische Volksgruppen siedelten in dem Land etwa von 800 – 1200 n. Chr. Es gehörte später zur Grafschaft Schwerin (Gunzelin von Hagen).

Noch im 15. Jahrhundert war ein großer Teil der Bevölkerung wendischer Abstammung.

Das Dorf Pinnow wird am 13. Februar 1265 erstmals urkundlich erwähnt. 1315, am 9. Oktober, erwirbt das Kloster Rehna Besitz in Pinnow und 1345 gab es nachweislich bereits eine Mühle.

Im 14. Jahrhundert entsteht die Kirche, ein frühgotischer Backsteinbau, und erhält 1494 eine Turmglocke.

1568 beruft der Herzog Henricus Baverter zum Pastor.

Ausgangs des 30-jährigen Krieges in den Jahren 1646/48 brennt das Dorf völlig ab und wird Wüstung, die aber schon 1649 von David von Raben aufgekauft wird.

1678 geht Pinnow in herzoglichen Besitz über.

1842 gibt es eine Pfarrkirche, eine Schule, fünf Hufner, vier Büdner, einen Fischer und selbstverständlich auch einen Erbkrug. 80 Jahre später, 1922, zählt man acht Bauernhöfe, 18 Büdnerereien, 39 Häuslerstellen und einen Erbfischer; die Kirche, ein Krug und eine Schankwirtschaft warten auf den Besuch der 330 Einwohner.

Am 3. Mai 1945 ist auch für Pinnow der 2. Weltkrieg zu Ende: Die Rote Armee besetzt den Ort.

Die Durchführung der Bodenreform 1945, eine neue, aber auch wieder diktatorische Politik und die Abschaffung bzw. Änderung historisch gewachsener Eigentums- oder Besitzverhältnisse prägen die Nachkriegszeit.

Auf Betreiben und durch Druck der Partei- und Staatsführung entstehen zwischen 1952 und 1960 auch in der Gemeinde Pinnow Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG), die sich 1972 der Kooperativen Abteilung Pflanzenproduktion (KAP) Plate anschließen.

Weitaus mehr Sympathien bringen die Pinnower Bürger dem 1958 auf dem Petersberg eröffneten Flugstützpunkt der Gesellschaft für Sport und Technik (GST) entgegen. Segelfliegen und Großflugschauen ziehen jedes Jahr tausende Besucher in ihren Bann. Tendenz steigend.

Nach 1990 setzt in Pinnow ein wahrer Bauboom ein. Die Nähe zur Landeshauptstadt und sicher auch das reizvolle Umfeld lockten Investoren und besonders Bauherren für Einfamilienhäuser an. 1992 erfolgt der erste Spatenstich für ein größeres Neubaugebiet. Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, gastronomische Einrichtungen, Pensionen und Sportanlagen entstehen und bieten nicht nur den Ortsansässigen, sondern auch den Urlaubern und Touristen einen recht guten Service. 1995 hat Pinnow 1.064 Einwohner.

Chronologie wichtiger Ereignisse:

- | | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.02.1265 | Das Dorf wird erstmalig urkundlich erwähnt. Das Kloster Reinfeld in Holstein besitzt die Grafenmühle und das Dorf Pinnow. Es tauscht 10 Hufen gegen 13 Hufen in Consrade. |
| 09.10.1315 | Der Ritter von Pinnow vermacht dem Kloster Rehna die halbe Mühle an der Bietnitz. |
| 31.10.1315 | Die Grafen von Schwerin verleihen dem Kloster Zarrentin das Eigentum an der anderen Hälfte der Mühle. |
| 14.07.1345 | Der Graf von Schwerin verpfändet eine Rente der Mühlensteuer und der Steuern der Petersberger Hufen Tymme und Trammann an den Crivitzer Burgmann Maquard Clawe. |

- um 1648 Während des 30jährigen Krieges waren Dorf und Kirche verwüstet, Nur jeder zehnte Bewohner hatte überlebt. Danach kamen Pinnow und Petersberg, Godern und Raben Steinfeld an die Landesherrschaft und wurden Dominaldörfer.
- 1766 Der englische Gelehrte Nugent bereist Mecklenburg und erwähnt in seinem Taschenbuch auch das Dorf Pinnow, in dem er Rast hielt.
- 1774 Errichtung des Pfarrhofes und vermutlich des Pfarrwitwenhauses (heute Möntmann).
- um 1774 Einrichtung der ersten Dorfschule wohl im alten Pfarrhof südlich des Kirchhofes. (heute Kindergarten)
- 1806 Durchzug der Franzosen, sie verfolgen Blücher
- 1806 Die Pfarre erhält die Insel Flakenwerder mit dem Kirchsee (Karksee) als Eigentum.
- 02./03.09.1813 Der russische General Wallmoden, dessen Truppen ebenso wie die schwedischen Truppen Mecklenburg besetzt halten, errichtet sein Hauptquartier in Pinnow.
- 1829 Kirchenrenovierung
- 1904 Abbruch des alten Schulgebäudes und Neubau, - 1970
Auflösung der selbständigen Schule; die Kinder besuchen seitdem die Schule in Sukow –
- 1964 Kirchenrestaurierung
- 1967/68 Ausbau der Landstraße nach Godern

Siedlungsentwicklung:

Das Dorf Pinnow entstand an einem Standort, der durch Seen und sumpfige Niederungen schwer zugänglich war. Den Siedlungskern bildete die Kirche mit künstlich erhöhter burgwallartiger Anlage, die von wenigen Bauernhäusern umsäumt und nur von Süden zugänglich war.

In der Nähe des Petersberges, einer slawischen Kultstätte, wird auch schon sehr zeitig eine kleine Ansiedlung bestanden haben.

Diese Siedlungen lagen in der Nähe der ehemaligen Landstraße Schwerin-Sternberg-Güstrow (später die Poststraße Schwerin - Rostock) und an der alten Landstraße Wismar - Hohen Viecheln - Zittow - Petersberg - Crivitz – Parchim.

Das Dorf Pinnow geriet in die Abseitslage, nachdem die ausgebauten Fernstraßen und die Eisenbahnlinie um die Mitte des 19. Jahrhunderts an dem Ort vorbeigeführt wurden.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts vergrößerte sich das Dorf erheblich. Neue Häuser wurden auf den Feldmarken errichtet. In dieser Zeit entstand u. a. die geschlossene

Bebauung der Seestraße, die ihren Charakter mit den wohlproportionierten Backsteinhäusern bis in die 70er Jahre des letzten Jahrhunderts bewahren konnte. Erst danach begann die schrittweise Zerstörung des Gesamtbildes durch unmaßstäbliche Fenstereinbrüche und verputzte Außenwände.

Eine weitere Ortsvergrößerung setzte in den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts mit der Errichtung der ersten Wochenendsiedlung ein, die bis in die Gegenwart ständig ausgebaut wird. Weitere Erholungskomplexe kamen in den 70er Jahren am Petersberg und in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts östlich der Bietnitz in Richtung Kieswerk hinzu.

Eigenheimbauten der vergangenen Jahre haben das Dorfbild auseinander gezogen. Sie wurden an der Straße "Zum Petersberg", am Ortsausgang der Bietnitzniederung und nördlich der Straße "Zum Petersberg" (auf der Höhe des Hilligen Sees) eingeordnet.

Der Landschaftsteil um Pinnow zählt bekanntlich zu den ersten durch Gesetz geschützten Landschaftsschutzgebieten in Mecklenburg.

Anfang der 90er Jahre vergrößerte sich das Dorf Pinnow erheblich. Neue Wohnsiedlungen mit 100 Häusern sind z.B. in „Pinnow-Süd“ entstanden. Weitere Baugebiete folgten.

Es wurde durch die Gemeinde konsequent auf eine möglichst harmonische Gestaltung und Einbindung der Neubaugebiete in die historisch gewachsene Baustruktur geachtet und ästhetisch reizvolle Sichtpunkte auf die ländliche Architektur relativ offen gehalten. So dominieren rote Klinkerbauten mit den für die Region typischen roten Dachlandschaften und großzügige Grünflächen verbinden Siedlungsachsen mit dem Landschaftsraum.

Landwirtschaft:

Ab Anfang der 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts waren alle Bauern des Ortes in der LPG "Frieden" vereinigt, sie bewirtschafteten eine Fläche von 648 ha.

Seit dem 16. Jahrhundert wurde eine Tradition ununterbrochen fortgeführt: die Schafzucht.

Das weitere Produktionsprofil war umfassend und erstreckte sich vom Feldbau und Gärtnerei über Ferkelaufzucht, Schweine- und Bullenmast, Milcherzeugung bis hin zur Schaf- und Hühnerhaltung.

Gleichzeitig mit der laufenden Produktion fanden Baumaßnahmen statt, die für bessere Produktionsbedingungen unerlässlich waren.

In den Jahren 1959 - 1964 wurden folgende Einrichtungen gebaut:

- Schweinestall in Petersberg,
- zwei große Rinderoffenställe und ein Melkhaus mit Fischgrätenmelkstand in Pinnow-Ausbau,
- ein Sauenstall in Petersberg,
- ein Gewächshaus von 3.000 m² Größe und ein Heizhaus für die Gärtnerei in Petersberg,
- das Pumpenhaus am Muchelwitzer See.

Bereits in den 50-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts erfolgte eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzfläche, die sich mit der Entwicklung des Pinnower Kieswerkes fortsetzte.

Der Prozess der Herausnahme der landwirtschaftlichen Produktion bewirkte in der Gemeinde Pinnow einen tiefgreifenden Wandel.

Bis auf die Stallanlage und den - allerdings außerhalb der Ortslage liegenden - Gartenbaubetrieb (heute als Großbuchhandlungslager genutzt) ist die an den Hof gebundene ländliche Wirtschaftsweise verschwunden.

Die für das Dorf charakterisierte Einheit von Wohnen und Arbeiten löst sich weiter auf, Pinnow entwickelt sich zunehmend zu einer Pendlergemeinde.

Folgende Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind zu beachten:

- konzentrierte Siedlungsentwicklung;
- rationelle Flächennutzung;
- flächen sparende Erschließung;
- sinnvolle Nach- und Umnutzungen von ehemals anderweitig genutzten Flächen und Objekten;
- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft;
- schwerpunktmäßige Entwicklung im Innenbereich Pinnows, Erschließung innerörtlicher Baulandreserven;
- notwendige Ausdehnung Pinnows in unmittelbarer Anlehnung an die bebaute Ortslage;
- Vermeidung der Entstehung von neuen Splittersiedlungen und Streubebauungen;
- Freihaltung von wichtigen Landschaftsteilen von Bebauungen;
- bauliche Arrondierungen entlang vorhandener Erschließungsstraßen.

4. Bevölkerung, Wohnen

Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die aktuellen Zahlen über die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Pinnow wurden von der Amtsverwaltung übergeben.

Im August 1993 beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde Pinnow 808.

Die Zahlen von 1950 bis 1992 sind der Statistik, der Volkszählung bzw. dem Einwohnerdatenspeicher entnommen.

Danach betragen die Einwohnerzahlen in Pinnow in den letzten Jahrzehnten:

1950	617 EW
1970	453 EW

Ab 1990 liegen verlässliche detaillierte Zahlen wie folgt vor:

Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre

Jahr	Einwohner gesamt	Anteil Männer	Anteil Frauen
1990	377	191	186
1991	417	215	202
1992	467	239	228
1993	692	350	342
1994	820	413	407
1995	998	500	498
1996	1.136	564	572
1997	1.227	608	619
1998	1.499	751	748

1999	1.664	844	820
2000	1.724	867	857
2001	1.750	886	864
2002	1.744	889	855
2003	1.742	889	853
2004	1.729	877	852
2005	1.705	872	833

Die Kurve der Einwohnerentwicklung im Zeitraum von Mitte der 50er Jahre bis 1992 ist durch einen relativ konstanten Verlauf gekennzeichnet.

Der erste starke Bevölkerungszuwachs von 315 Einwohnern bis zum Jahr 1993 ist auf die Fertigstellung von ca. 100 Eigenheimen zurückzuführen.

Zur Zeit der Bearbeitung des F-Planes (September 2005) sind in der Gemeinde Pinnow zum 22.09.2005 1.692 Einwohner mit dem Hauptwohnsitz und 191 mit Nebenwohnsitz gemeldet.

Bevölkerungsstruktur, Haushaltsstruktur

1970 (Volkszählung) waren von den 453 Bewohnern der Gemeinde Pinnow im:

	absolut	%
Kindesalter (0-15 Jahre)	147	32,4
Arbeitsfähiges Alter (15 – 60/65 Jahre)	214	47,2
Rentalter	92	20,3
Σ	453	100,0

1990 - entsprechend dem Einwohnerdatenspeicher waren von den Bewohnern im:

	absolut	%
Kindesalter (0-15 Jahre)	86	18,6
Arbeitsfähiges Alter (15 – 60/65 Jahre)	301	65,0
Rentalter	76	16,4
Σ	463	100,0

Mit Stand vom **01.01.2005** verteilen sich die Altersgruppen der Bevölkerung wie folgt:

Altersgruppen	gesamt	%	männlich	weiblich
Einwohner	1.705	100	872	833
Kinder bis 15 Jahre	196	12	108	88
Jugendlich 16-25 Jahre	231	13	133	98
Erwachsene 26-64 Jahre	1100	65	543	557
Rentner ab 65 Jahre	178	10	88	90

Die Altersstruktur der Bewohner hat sich gegenüber 1970 deutlich verändert.

Der Anteil der Kinder (0 - 15 Jahre) verringerte sich von 32 % auf 12 %. Zurückgegangen ist ebenfalls der Anteil Rentner von 20 % auf 10 %. Der Anteil der Bewohner im arbeitsfähigen Alter erhöhte sich wesentlich, von 47 % auf 78 %.

Im ehemaligen Kreis Schwerin umfasste 1990 der Kinderanteil 22 %, der der arbeitsfähigen Alter 63,9 % und der Rentneranteil betrug 1990 14,1 %.

Das Durchschnittsalter der Bewohner der Gemeinde Pinnow betrug 1990 38 Jahre.

1970 (Volkszählung) bestanden in der Gemeinde 147 Haushalte. Der Haushaltsfaktor betrug 3,1 Einwohner je Haushalt.

Durch den enormen Wohnungszuwachs hat sich damit auch die Zahl der Haushalte sowie die durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Haushalt erhöht, für die Eigenheime etwa 3,5 Einwohner je Haushalt. Damit erhöht sich auch die durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Haushalt für die Gemeinde insgesamt auf etwa 2,8.

künftige Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Pinnow hat sich aufgrund ihrer Entfernung zur Landeshauptstadt Schwerin immer mehr zum Wohnstandort für in Schwerin arbeitende entwickelt. Der realisierte Eigenheimbau (ca. 350 Eigenheime) hat zu einer deutlichen Erhöhung der Einwohnerzahlen geführt, damit aber nicht so sehr zu einer Erhöhung des Kinderanteils als vielmehr zu einer Erhöhung des Anteils der Bewohner im arbeitsfähigen Alter geführt.

Die Einwohnerzahl hat sich mit der Realisierung des Eigenheimbaus in den vergangenen Jahren über 1.700 entwickelt und damit gegenüber 1990 etwa eine Vervierfachung der jetzigen Einwohnerzahl erreicht.

Wohnungsbestand:

Seit 1983 bis 1991 gab es keinen Zuwachs des Wohnungsbestandes.

In der Gemeinde Pinnow gab es mit Stand 31.12.1991 (Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern) 149 Wohnungen.

Die Wohnungsgrößenstruktur (einschließlich Küchen) sah wie folgt aus:

	absolut	%
1 Raum	6	4
2 Räume	2	1,3
3 Räume	10	6,7
4 Räume	48	32,7
5 Räume	47	31,5
6 Räume und mehr	36	24,2
Σ	149	100,00

Seit 1992 wurden 350 Eigenheime in der Gemeinde Pinnow fertig gestellt.

Damit erhöht sich der Ausstattungsgrad mit Bad und Innen-WC wesentlich.

Im Jahr 1985 waren 65 % der Wohnungen mit Innen-WC und 59 % mit einem Bad ausgestattet, 1987 88 % mit Innen-WC und 82 % mit einem Bad.

Arbeitsmarkt/Pendlerverflechtungen

Der Arbeitsmarkt der Gemeinde Pinnow besteht innerhalb des Gemeindegebietes aus dem Angebot der innerhalb der Ortslage ansässigen Betriebe und ist entwickelt im Handels- und Dienstleistungsbereich. Das ansässige Arbeitsplatzangebot deckt aber bei weitem nicht den notwendigen Bedarf. Die Hauptfunktion der Gemeinde bleibt die Wohnfunktion. Daraus ergibt sich, dass sich ein deutlicher Auspendlerüberschuss entwickeln wird und sich die Entwicklungen im Dienstleistungs- und gewerblichen Bereich im wesentlichen an den örtlichen Maßstäben orientieren wird. Aus diesem Grund bestehen vielfältige Arbeitsmarktverflechtungen mit den nahe gelegenen Zentren, hervorzuheben die Landeshauptstadt Schwerin.

In den letzten 15 Jahren ist eine Vielzahl von Arbeitsplätzen, besonders auch in der Landwirtschaft, verloren gegangen. Genaue Daten hierüber liegen z. Z. nicht vor. Eine deutliche Verbesserung der Arbeitsplatzsituation in der Gemeinde selber ist in naher Zukunft nicht zu erwarten, so dass sich der Arbeitsmarkt daher langfristig im wesentlichen auf das Angebot der Ober-/Mittelzentren ausrichten wird. Hieraus resultierend wird es zu einer längerfristigen Pendlerbewegung im Oberzentrum Schwerin bzw. in Mittelzentren kommen.

Ein Großteil der örtlichen Arbeitsplätze wird auch langfristig durch Ortsansässige gedeckt werden können, so dass sich auch bei einer Weiterentwicklung im Dienstleistungsbereich ein verhältnismäßig geringer Einpendleranteil ergeben wird.

5. Wirtschaftliche Bereiche und Entwicklung

Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaft

Aufgrund der Umstrukturierungen nach 1990 ist die landwirtschaftliche Produktion in der Gemeinde stark rückläufig in der Entwicklung.

Landwirtschaftliche Flächen werden durch mehrere Pächter für die Pflanzenproduktion genutzt bzw. es handelt sich um landwirtschaftliche Stilllegungsflächen.

Von den 1.415 ha des Gemeindegebietes sind ca. 622 ha landwirtschaftlich genutzte bzw. geprägte Flächen. Dies entspricht ca. 44 % des Gemeindegebietes.

Forstwirtschaft

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich eine Vielzahl kleinerer und 3 größere Waldflächen an den nördlichen, östlichen und südlichen Gemeindegrenzen.

Der Anteil am Gemeindegebiet beträgt ca. 185 ha. Dies entspricht ca. 13 % des Gemeindegebietes. Die Bewirtschaftung der Waldflächen hat auf der Grundlage des Waldgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu erfolgen.

Für das Gemeindegebiet ist das Forstamt in Gädebehn zuständig.

In der Zwischenzeit wurden weitere Flächen, mit Antrag beim zuständigen Forstamt und entsprechenden Förderungen, erstaufgeforstet.

Gewerbe

Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es Gewerbestrukturen, die aber der Hauptfunktion der Orte Pinnow und Petersberg, der Wohnfunktion, untergeordnet sind.

So siedelten sich im Bereich Petersberg einige Gewerbeunternehmungen an. Daraus resultieren u.a. die in den rechtskräftigen B-Plänen ausgewiesenen Mischgebietsflächen.

Ein wichtiger Gewerbebezweig der Gemeinde ist der „Kiesabbau Nord und Süd“. Hierbei handelt es sich um Betriebe zur Gewinnung, Produktion und des Vertriebes von Kiesen und Sanden. Diesen Gewerbeeinheiten kommt in der Gemeinde eine wichtige Rolle hinsichtlich der Sicherung des Bergwerkseigentums zu.

Die vorh. Gewerbestrukturen haben die angrenzenden Wohnbebauungen bei Ihren Entwicklungen zu beachten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Mehrzahl der Unternehmungen mehr oder weniger im Rahmen einer kleingewerblichen Nutzung und hier zu einer Büro- und Verwaltungsnutzung tendieren.

Eine durch die Gemeinde beabsichtigte planmäßige Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auf einer Gewerbegebietsfläche im Gemeindegebiet ist nicht mehr geplant. Eine ursprünglich von der Gemeinde geplante eingeschränkte gewerbliche Siedlungsfläche im Bereich der B 321 wurde durch eine zur Zeit nicht begründbare Notwendigkeit und durch die entstehende Konkurrenz zum Oberzentrum Schwerin wieder fallen gelassen.

Pinnow wird momentan keine Gewerbegebietsflächen ausweisen.

Handwerk/Handel/Dienstleistungen

Handel/Handwerk und in größerem Umfang die Sparte der Dienstleistungen haben sich relativ stark in Pinnow angesiedelt, hier aber der Wohnfunktion des Ortes untergeordnet. Elementare Dienstleistungsbereiche wie Backwaren, Fleischwaren sowie Dinge des täglichen Bedarfes sind im Bereich des Mischgebietes in Pinnow im Supermarkt und dessen Randnutzungen (Imbissverkauf) konzentriert. In Pinnow, Ortsausgang Richtung Godern befindet sich ein Friseursalon. Als weitere wichtige Handwerks-/Handels- und Dienstleistungsbereiche wären u. a. zu nennen:

Handelsvertreter, Serviceagenturen, Vermittlung von Versicherungen, Ingenieurbüros, Transportunternehmen, soziale Dienstleistungen wie Pflegedienste sowie Unternehmensberatungen und Büroserviceeinrichtungen.

Viele weitere notwendige Gemeindefunktionen werden auch durch das Umland abgedeckt. Eine weitere Ausweisung von Mischbauflächen erscheint aufgrund der übergeordneten Ausbildung der Wohnstrukturen in Pinnow nicht notwendig.

Als ein weiterer wichtiger Dienstleistungsbereich wird sich zukünftig der Erholungssektor in Pinnow entwickeln. So werden sich kleinere Hotels oder auch Pensionen oder Ferienhausbereiche konzeptionell weiter entwickeln und vom Naturraum profitieren.

6. Planerische Konzeptionen

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 Westmecklenburg 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 Landschaftsplanung Rechnung zu tragen. Eine konkrete Landschaftsplanung wird für die Gemeinde Pinnow z. Z. nicht erstellt, so dass keine über die Schutzgebiete hinausgehenden Planinhalte in den Grundzügen in den F-Plan übernommen werden können. Es ist bei geplanten Bauvorhaben in der Gemeinde darauf zu achten, dass die künftigen Planungen den Eigenheiten des Ortes und dessen gewollter landschaftlicher Entwicklung entsprechen und die Bebauung sich dem Landschaftsumfeld anpasst. Die noch zu erwartenden Lückenbebauungen sind in ihr Umfeld einzupassen. Die künftig zu planenden Bebauungen auf den Wohnbauflächen sind ihrem Zweck und ihrer Umgebung in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in der Gestaltung angemessen zu planen.

Entwicklungskonzept Siedlungsplanung

Die Gemeinde Pinnow befindet sich im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Schwerin. Sie hat sich insbesondere in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin, der reizvollen Landschaft und der daraus resultierenden guten Wohnbedingungen überproportional (1.729 EW, Stand 01.01.04) entwickelt. Seit 1999 etwa stagniert die Einwohnerzahl auf dem aktuellen Niveau, zum 01.01.05 wohnten 1.705 Einwohner in der Gemeinde Pinnow.

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

Gemäß dem Konzept zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen des Oberzentrums Schwerin sowie den Mittelzentren Wismar und Parchim aus dem Jahre 2000 wurde der Gemeinde Pinnow eine Einwohnerentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung in einer Größe von 60 Einwohnern zugebilligt.

Eine spezielle Raumordnungsfunktion nach RRÖP ist für die Gemeinde Pinnow nicht gesondert ausgewiesen.

Um einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerechter zu werden, wären die bestehenden und realisierten Wohnungsbaupotentiale besser aufeinander abgestimmt entwickelt worden. Eine langsamere und behutsamere Siedlungsentwicklung war aber in den vergangenen Jahren aufgrund des starken Entwicklungsdruckes und der überdurchschnittlichen Nachfrage nach Bauland nicht allumfänglich möglich.

Da das Entwicklungspotential der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde aufgrund der naturräumlichen Eigenarten (FFH-Gebiete, LSG-Gebiet und NSG-Gebiet), der bestehenden Trinkwasserschutzzonen und dem bestehenden Bergwerksrecht nunmehr fast vollständig ausgereizt wurden, sind die ausgewiesenen neuen kleineren Wohnbau- und Entwicklungsflächen untergeordneten Charakters. Zur Vermeidung von Stadt-Umland-Konflikten, und um einer weiteren Zersiedlung des Umlandes entgegenzuwirken, ist eine konsequente Umsetzung der raumordnerischen Zielsetzungen abzusichern.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung billigt der Gemeinde Pinnow im Rahmen der **Eigenentwicklung** weitere untergeordnete Entwicklungsmöglichkeiten

im Bereich von Wohnbauflächen zu. Zur Zeit befindet sich das nachhaltige Siedlungskonzept in der Fortschreibung. Konkrete Inhalte stehen momentan nicht zur Verfügung.

Es besteht auch in den nächsten Jahren ein reges Interesse von Bürgern der Gemeinde im Ort zu bauen und damit im Rahmen der Eigenentwicklung die Gemeinde strukturell zu stärken. Unter diesem Blickwinkel ist die geplante Flächenausweisung von zwei kleinen Wohnbauflächen in Pinnow notwendig und dient damit der Deckung des Eigenbedarfes innerhalb der Gemeinde. Da die Bauwünsche der zukünftigen Bauherren sehr individuell sind, kann man nicht davon ausgehen, dass dieser Eigenbedarf gedeckt werden kann, wenn ausschließlich nur noch vereinzelte Baulücken oder nur ein Baugebiet für den Eigenbedarf zur Verfügung steht.

Bei den fertig gestellten Wohngebäuden ist eine deutlich abnehmende Tendenz in den letzten Jahren zu verzeichnen, dies ist auch darauf zurückzuführen, dass in der Gemeinde in der Vergangenheit kaum noch interessantes Bauland zur Verfügung gestellt werden konnte.

In den Gebieten der rechtskräftigen B-Pläne ist die Bebauung größtenteils abgeschlossen.

Im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge sieht die Gemeinde Pinnow eine Verpflichtung auch individuelles Bauland für die Zukunft zur Verfügung zu stellen.

Um diesem zukünftigen Zuwachs begegnen zu können, ist eine weitere mittelfristige Entwicklung und ein Ausbau der vorhandenen Wohn- und Erschließungsstrukturen am Standort in Pinnow notwendig.

Lt. der Studie zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ obliegt es den Gemeinden, innerhalb eines gesetzten Rahmens den lokalen Bedingungen entsprechende Lösungen zu finden.

Auszug aus dem Beschluss Nr. 5/2000 der 15. Verbandsversammlung vom 06.12.2000 des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg:

„Dem Entwicklungsrahmen für die einzelnen Gemeinden liegen die in den Stadt-Umland-Konzepten ermittelten Bedarfszahlen für die Eigenentwicklung der jeweiligen Siedlungsräume zugrunde. Die jeder Gemeinde zustehende Eigenentwicklung wurde nach ihren Bevölkerungsanteilen bestimmt. Die Orientierungswerte für die Eigenentwicklung stellen keine starren Grenzwerte für den Wohnungsbau in den Gemeinden dar, sondern sie sollen als Entwicklungsrahmen ein Maßstab für ihre kommunale Bauleitplanung sein. Damit soll ein Beitrag zur Schaffung von mehr Planungssicherheit für einen längerfristigen Planungszeitraum geleistet werden. Rechtskräftige verbindliche Bauleitplanungen bleiben davon unberührt, sofern die Gemeinden nicht anderweitig entscheiden. Der Eigenbedarf ist als eine sich kontinuierlich über den gesamten Planungszeitraum bildende Bedarfskomponente zu verstehen. Deshalb sollen die Gemeinden eine zeitliche Staffelung der verbindlichen Planung ihres Wohnungsneubaus festlegen.

Der weitere Wohnungsbau über den Eigenbedarf hinaus, der aufgrund von Wanderungsgewinnen des jeweiligen Siedlungsraumes von außerhalb erforderlich wird, bedarf der gesonderten landesplanerischen Beurteilung. Mögliche Wanderungsgewinne der Siedlungsräume von außerhalb sind gegenwärtig schwer zu prognostizieren, da das Wanderungsverhalten vor allem von der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen in diesen Räumen bestimmt wird. Der Wohnungsneubau zur Abdeckung des Außenwanderungsbedarfes bedarf deshalb einer konkreten Einzelfallbeurteilung. Er soll deshalb nicht durch Orientierungswerte bestimmt werden.

Grundlage für eine raumordnerische Beurteilung des Wohnungsneubaus einer Ge-

meinde über ihren Eigenbedarf hinaus sind die im RROP unter Punkt 5 enthaltenen Ziele für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Sie beinhalten, dass der Wohnungsbau hierfür nur in den dafür bestimmten (privilegierten) Gemeinden, insbesondere in den Kernstädten, mit den raumordnerischen Zielen vereinbar ist (Zentrale Orte, Siedlungsschwerpunkte für Wohnen).“ Weitere Informationen sind dem vorgenannten Konzept zu entnehmen.

Grundprinzip der weiteren Entwicklung der Gemeinde sollte die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur sein. Das dörfliche Erscheinungsbild in den Ortsteilen Pinnow-Dorf und Pinnow-Petersberg soll weiter ausgeprägt werden. Die weitere Flächenplanung berücksichtigt den Umstand, dass es sich bei den genannten Gemeindeteilen um Ortsteile mit eigenständiger Entwicklung und Struktur handelt. Die Trennung der Ortsteile soll aus siedlungsstrukturellen und landschaftspflegerischen Gründen unbedingt erhalten bleiben. Das Ortsbild der Gemeinde Pinnow ist dadurch geprägt, dass es sehr dicht nebeneinander zwei eigenständige Siedlungsansätze gibt. Ein Zusammenwachsen dieser beiden Ortsteile sollte verhindert werden. Neben den bereits genannten Gründen dient dies auch der Identifikation der Bürger mit ihrem Ort.

In den letzten Jahren sind entscheidende Verbesserungen bei dem Ausbau der technischen Infrastruktur der Gemeinde erreicht worden. Die Gemeinde verfügt heute über ein zentrales Abwasserentsorgungssystem und über ein Gasversorgungsnetz.

Die geringen Bodenwertzahlen der umliegenden Ackerflächen erlauben kaum eine rentable Landwirtschaft. Aus diesem Grund ist die Stellung der Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde stark zurückgegangen.

Die Standortgunst im Umkreis der Landeshauptstadt Schwerin sowie die Verfügbarkeit stillgelegter Ackerflächen förderten die Bereitstellung von Wohnbauflächen auch für Wohnungssuchende aus Schwerin.

Pinnow-Dorf hat sich vorrangig zum Wohnstandort entwickelt.

In Petersberg sind hingegen eher gemischte Funktionen anzutreffen. Hier gibt es eine Reihe von Firmenansiedlungen, die auch maßgeblich das Ortsbild bestimmen. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten soll auch in Zukunft erhalten und noch weiter ausgebaut werden. Weiterhin sind im südlichen Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen eine Tennissportanlage und eine Freizeitsportanlage für die Einwohner des Ortes entstanden.

Mit der Ansiedlung einer großen Anzahl von Neubürgern ist auch ein Ausbau der kulturellen und sozialen Infrastruktur erforderlich. Die Gemeinde verfügt derzeit über einen Kindergarten mit ca. 50 Plätzen.

Das Gebäude der alten Schule wurde saniert und beherbergt heute weitere Einrichtungen des Kindergartens.

Das Gemeindebüro, ehemals in der alten Schule untergebracht, befindet sich im neu gebauten Dorfgemeinschaftshaus in Pinnow-Petersberg.

Pinnow ist jedoch nicht nur ein interessanter Wohnstandort - Natur und Landschaft laden auch Tagesausflügler und Touristen zu einem Besuch ein. Ein umfangreiches Wanderwegenetz verbindet die Landeshauptstadt mit dem Gemeindegebiet und führt nach Godern und Augustenhof. Der Pinnower- und der Binnensee sind zunehmend Ziel für Badelustige und Wassersportler. Leider wird der Zugang zu den Seen an vielen Stellen durch bis ans Ufer reichende Grundstücke versperrt. Einen weiteren Anziehungspunkt stellt der Segelflugplatz in Pinnow-Petersberg dar.

Ziel ist es, hier weiterhin einen Segelflugbetrieb zu erhalten und somit einen weiteren touristischen Schwerpunkt in der Gemeinde zu bewahren und zielgerichtet auszubauen.

Der Ortsteil Petersberg, mit seinen Siedlungsstrukturen, wurde über den vollzogenen Ausbau des ehemaligen Feldweges direkt in Höhe der Kreuzung nach Sukow an die B 321 angeschlossen. Durch diesen Straßenneubau hat sich die verkehrliche Situation in Pinnow entscheidend entspannt, da ein wesentlicher Teil des innerörtlichen Durchgangsverkehrs von Petersberg direkt auf die Bundesstraße geleitet wird. Große Bedeutung hat für die Gemeinde auch die Sicherung der umfangreichen Kiessandvorkommen. Der Abbau dieser Vorkommen wird auch in den kommenden Jahren ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde sein.

Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen gem. § 5 BauGB darzustellen.

7. Art der baulichen Nutzung

7.1. Wohnbauflächen/Wohngebiete

(§5(2) Nr.1 BauGB i. V. m. §1(1) Nr.1 und §1(2) Nr.2,3 BauNVO)

Planungsziel der Gemeinde ist es, die Wohnfunktion vorrangig in den Ortsteilen Pinnow und Petersberg weiterzuentwickeln. Mit der Konzentration der Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau auf die Hauptorte soll eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und die Ver- und Entsorgung des Gemeindegebietes rationell gelöst werden.

Die übrigen bebauten Bereiche an der B 321 und Pinnow Ausbau sind Splittersiedlungen im Außenbereich. Sie genießen weiterhin Bestandsschutz. Da diesen bebauten Gebieten ein ausreichendes städtebauliches Gewicht fehlt und die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen dort nach den Absichten der Gemeinde nicht vorgesehen ist, werden im Flächennutzungsplan in diesen Gebieten keine Bauflächen dargestellt.

Gegenüber dem Bestand von 1990 sind im Flächennutzungsplan ca. 35 ha zusätzliche Wohnbauflächen (W), davon ca. 17 ha in Pinnow-Dorf ausgewiesen. Seit 1990 sind bereits verschiedene Planungsvorhaben realisiert worden. Folgende Wohngebiete sind seither erschlossen und bebaut worden:

- B-Plan Nr. 1 „Pinnow Süd“ mit einer Fläche von 8,4 ha
- B-Plan Nr. 2A „ Petersberg“ mit einer Gesamtfläche von 11,8 ha
- B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet an der Bietnitz“ mit einer Fläche von 8,6 ha
- B-Plan Nr. 5A „Am Stall“ mit einer Fläche von 5,8 ha.
- B-Plan Nr. 6 „Umwandlung Wochenendhausgebiet in WR“

Für die zukünftige verbindliche Bauleitplanung steht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Pinnow-Dorf noch eine Fläche von ca. 0,6 ha zur Verfügung. Diese Wohnbaufläche soll der städtebaulichen Verbindung der

„Sondergebietsfläche Erholung“ am Pinnower See mit den in den letzten Jahren entstandenen Baustrukturen in Pinnow dienen. Es handelt sich hierbei zum einen um eine brachliegende gemeindeeigene Fläche und zum anderen um eine z. Z. in landwirtschaftlicher Nutzung befindliche Fläche nordwestlich des alten Dorfkerns von Pinnow.

Die angesprochene bauliche Entwicklungsfläche wurde auf eine weiterführende straßenbegleitende Bebauung abgestellt, welche dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer überschaubaren Erschließung folgt. Bestehende Wegebeziehungen werden durch die Bebauung nicht verändert noch aufgehoben. Die vielfach genutzten Rad- und Wanderwege der Gemeinde werden von dieser zukünftig geplanten straßenbegleitenden Bebauung nicht behindert. Somit werden keine nennenswert ländlichen und bisher unberührten Räume zerschnitten.

Der Landschaftsraum wird durch die Kleinteiligkeit der Bauflächen ausgleichbar verändert und der Siedlungsraum von Pinnow in diesem Bereich durch eine Akzentuierung des Dorfrandes zur übrigen Landschaft behutsam abgegrenzt. Hierzu haben zum gegebenen Zeitpunkt die konkreten städtebaulichen Entwürfe für die Bebauung Aussagen zu treffen.

Die Wohnbaufläche befindet sich zur Zeit im LSG „Schweriner Seenlandschaft“. Im Zuge der Erarbeitung des F-Planes wurde hinsichtlich der zukünftigen Herausnahme dieses geringen Flächenanteiles aus dem LSG durch das zuständige Umweltamt des Landkreises Zustimmung signalisiert. Dies war die Voraussetzung, um an dieser Planungsabsicht festzuhalten.

Derzeit muss davon ausgegangen werden, dass für den Wohnungsbau keine weiteren Flächen in Gebieten, für die ein Bebauungsplan existiert, zur Verfügung stehen. Freie Bauplätze stehen im Gemeindegebiet so gut wie nicht mehr zur Verfügung.

Es muss aber zukünftig den Wünschen der Anwohner, auch der Kinder oder Eltern weitere Zuzugsmöglichkeiten in der Zukunft geboten werden. Um einer Zersiedlung der Gemeinde in Richtung Süden entgegenzuwirken, schlägt die Gemeinde eine arrondierende Bebauung im Ortsteil Petersberg, an der Straße „Mitteltrift“, in sehr attraktiver Lage vor. Die Fläche für die Errichtung von z.B. Familieneigenheimen hat eine Größe von ca. 0,9 ha und grenzt unmittelbar an das städtebauliche Entwicklungsgebiet für ein momentan in der Bauleitplanung befindliches Gebiet des geplanten Alten- und Pflegeheimes (vbz. B-Plan Nr.12). Die Fläche für das Alten- und Pflegeheim hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Die hier entstehende Anlage wird als Wohnbaufläche ausgewiesen, da die Heimplätze oder betreuten Wohnungen innerhalb von Wohngebieten zulässig sind.

Für das Gebiet des geplanten „Alten- und Pflegeheimes“ liegt eine befürwortende raumordnerische Stellungnahme vor.

Es ist insgesamt festzuhalten, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Standort Pinnow aufgrund der begünstigten naturräumlichen Lage auch bei einem zu erwartenden weiteren Einwohnerschwund in M-V weiterhin große Anziehungskraft behalten wird.

Mit der erfolgten und zukünftig abgeschlossenen Entwicklung dieser Wohnungsbauflächen ist der im Planungszeitraum voraussehbare Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau gedeckt. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanes der Wohnungsbau nach Belegung der dargestellten Flächen vorerst seinen Abschluss finden wird.

7.2. Gemischte Bauflächen/Mischgebiet

(§5(2) Nr.1 BauGB i. V. m. §1(1) Nr.2 und §1(2) Nr.6 BauNVO)

Als gemischte Bauflächen (M+MI) wurden die Teilflächen in der Ortslage Petersberg dargestellt, insgesamt ca. 1,86 ha.

Der B-Plan 5A „Am Stall“ trifft u.a. zu diesen Gebietsflächen Aussagen.

Misch- bzw. Mischgebietsflächen umfassen eine vorhandene Wohnbebauung im westlichen Teil des Ortes und Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude (Stallanlagen). Die ehemaligen Stallanlagen sind bereits abgerissen und die Flächen sind bebaut. Hier sollen das Wohnen und die nicht wesentlich störende kleingewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander stehen bzw. sich entwickeln. So existiert in diesem Bereich eine Versorgungseinrichtung sowie das Gemeindezentrum in Verbindung mit dem Feuerwehrgebäude.

Durch die Ausweisung als Mischbaufläche soll deutlich werden, dass hier nicht gewerbliche Gepräge vorherrschen, sondern ein städtebaulich ansprechendes Baugebiet in Verbindung mit einer Wohnnutzung entwickelt wurde.

7.3. Sondergebiete

(§5(2) Nr.1 BauGB i. V. m. §1(2) Nr.10 und §10, 11 BauNVO)

Wochenendhäuser

Am Südufer des Pinnower Sees wurde Ende der 50er Jahre/Anfang der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts eine Wochenendsiedlung aufgebaut (ca. 16 ha). Die bereits vorhandene Bebauung im Wochenendhausgebiet befindet sich z. T. innerhalb des nach § 7 Abs. 1 des EG NatSch M-V geschützten 100 m Gewässerschutzstreifens und teilweise innerhalb der TWSZ II und im Grenzbereich zur TWSZ III. Für die Siedlung von derart erheblichem Ausmaß, wie sie hier im Bestand und in der Entwicklung vorhanden ist, ist eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan (trotz der ungünstigen Lage-Trinkwasserschutzzone II/III und 100 m – Uferzone) unumgänglich, da es hier um einen größeren Bereich des Gemeindegebietes handelt, der ursprünglich durch die Wochenendhausnutzung geprägt ist. In der Siedlung sind die für derartige Bereiche landläufig übliche Erschließungsmerkmale, nämlich unbefestigte Fahrwege, Strom, Wasser und Telefon, vorhanden. Die vorhandene Siedlung wurde mit Gerichtsurteil vom Verwaltungsgericht Schwerin (30.04.1996) als Gebiet nach § 34 Abs.1 BauGB erklärt. Verfestigungen oder Erweiterungen der Wochenendhausnutzung liegen nicht in der Absicht der Gemeinde Pinnow, d.h. das Wochenendhausgebiet wird in seiner Ausdehnung auf den tatsächlichen Bestand begrenzt.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Darstellung der Bauflächen - Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ wurde so vorgenommen, dass alle vorhandenen Wochenendhausflächen in die Darstellung des F-Planes aufgenommen werden.

Der B-Plan Nr. 9 „Umbau und Sanierung der Wochenendhäuser Pinnow am See 108-

117“ regelt bereits einen Teilbereich des Gebietes.

Es bleibt weiterhin festzustellen, dass es im Gebiet eine geringe Anzahl von dauerbewohnten Grundstücken mit einem Bestandsschutz für eine Dauerwohnnutzung gibt. Dies hat aber keine Auswirkungen auf den definierten Gebietscharakter der Siedlung.

Tennisanlage

Die Gemeinde Pinnow hat mit der Ausweisung des Sondergebietes mit einer Größe von ca. 1,0 ha die Ansiedlung der Tennis-Freizeiteinrichtungen ermöglicht.

(B-Plan Nr. 8 „SO-Gebiet zur Errichtung einer Tennishalle“)

Es entstand eine Sporthalle mit Tennisplätzen, Badmintonplätzen, Fitness- und Gymnastikräumen sowie einem Gastronomiebereich mit einer Hotelfunktion.

Mit einer Bauleitplanung aus dem Jahre 2002 wurde die Anlage um weitere Außenplätze und um einen Kleinfeldfreizeitfußballplatz erweitert.

Mit der Realisierung der Kreisstraße Pinnow (B 321) - Muchelwitz ist das Freizeitgebiet unabhängig von der Ortszufahrt Pinnow und Petersberg erreichbar. Diese Einrichtung ist auf Besucher aus der Region um Schwerin angewiesen, da die erforderliche Auslastung durch die Gemeinde Pinnow nicht gedeckt werden kann.

Die Gemeinde Pinnow betreibt weiterhin eine Bauleitplanung (B-Plan Nr. 4 „Sondergebiet Tennisakademie“, ca. 5,0 ha) zur Ansiedlung einer Ausbildungsstätte für den Tennissport. Die Planung ist noch nicht rechtskräftig.

Ferienwohnungen/Sportanlagen

Um einen gelungenen Siedlungsabschluss in Pinnow – Petersberg zum Landschaftsraum zu erhalten, werden die östlich der vorhandenen Sportflächen gelegenen Grundstücke an der Straße „Mitteltrift“ Richtung Kiessee langfristig als Sonderbaugebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet und Sportanlagen ausgewiesen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,23 ha und steht damit in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen.

7.4 Flächen für Gemeinbedarf

(§5(2) Nr.2 BauGB)

Als Fläche für den Gemeinbedarf wurde der Bereich um die Kirche in Pinnow und die Freizeitsportanlage neben der Tennisanlage dargestellt. (B-Plan Nr. 8A „Sportanlage Pinnow“, ca. 1,5 ha)

Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen in Pinnow, wie Kirche, Kindergarten, Gemeindeverwaltung und Freizeitsportanlage wurden mit der entsprechenden Signatur und der Flächendarstellung gekennzeichnet. Sie sind im allgemeinen auch innerhalb der Bauflächen zulässig.