

# Gemeinde Damshagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Damsh/17/11703</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 23.06.2017 Verfasser: Carola Mertins			
<b>3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen für das Gutshaus Parin</b>				
<b>Abschließender Beschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Damshagen Gemeindevertretung Damshagen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Damshagen hat das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für Parin im Zusammenhang mit dem Gutshaus Parin durchgeführt. Die Abwägung wurde bereits behandelt. Auf der Grundlage der Abwägung wird der abschließende Beschluss gefasst.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen für das Gutshaus Parin begrenzt:
  - im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
  - im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
  - im Süden durch ein bebautes Grundstück und eine Grünfläche,
  - im Westen durch das bebaute Grundstück Unterdorf 7 und eine Grünfläche nördlich des Teiches.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen beim Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.
4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die Erteilung der Genehmigung dann gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

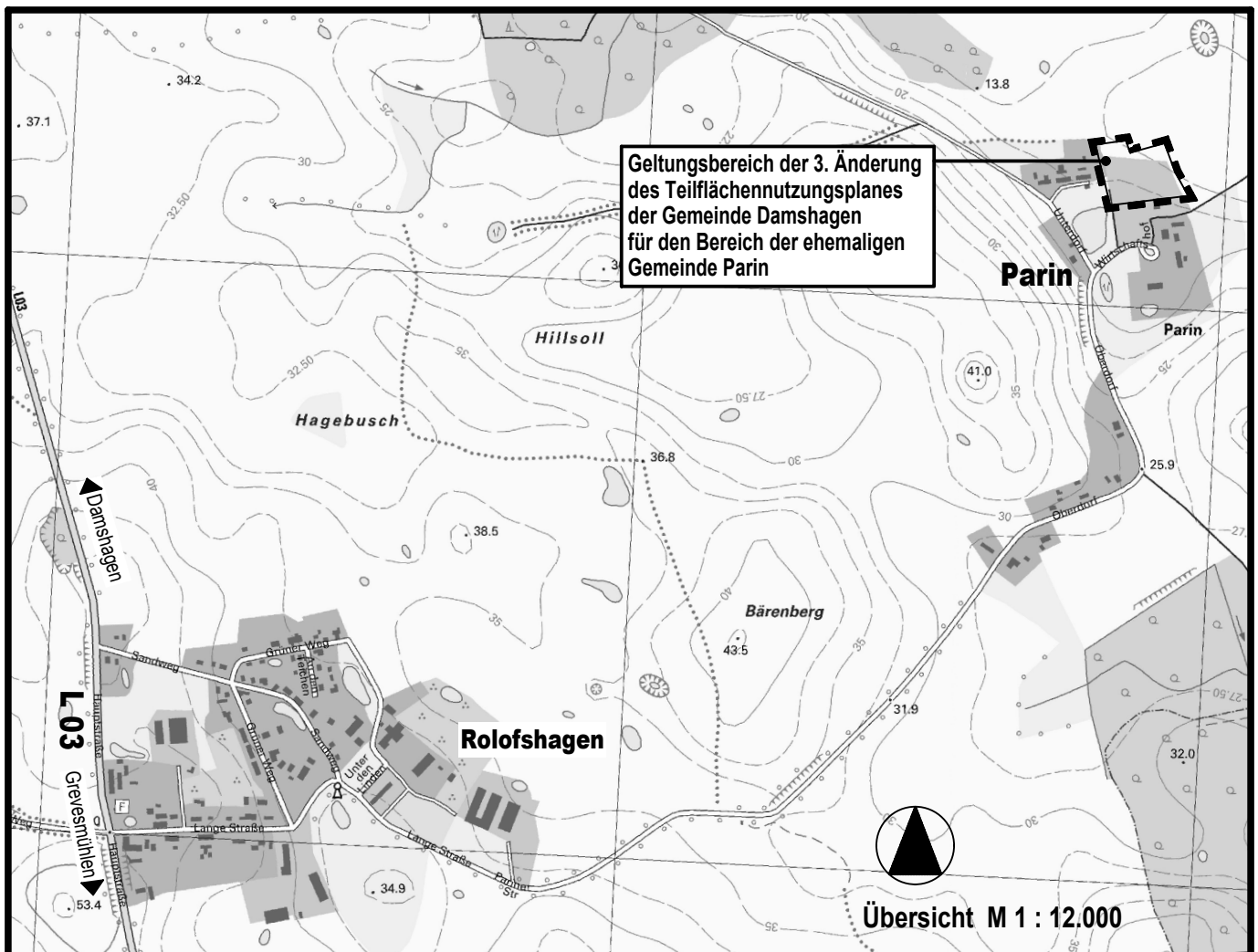
Werden vom Vorhabenträger übernommen.

## **Anlagen:**

Plan, Begründung inklusive Umweltbericht



# 3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER EHEMALIGEN GEMEINDE PARIN IM ZUSAMMENHANG MIT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS GUTSHAUS PARIN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11    Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen            Fax 03881/7105-50

Planungsstand:    13. April 2016

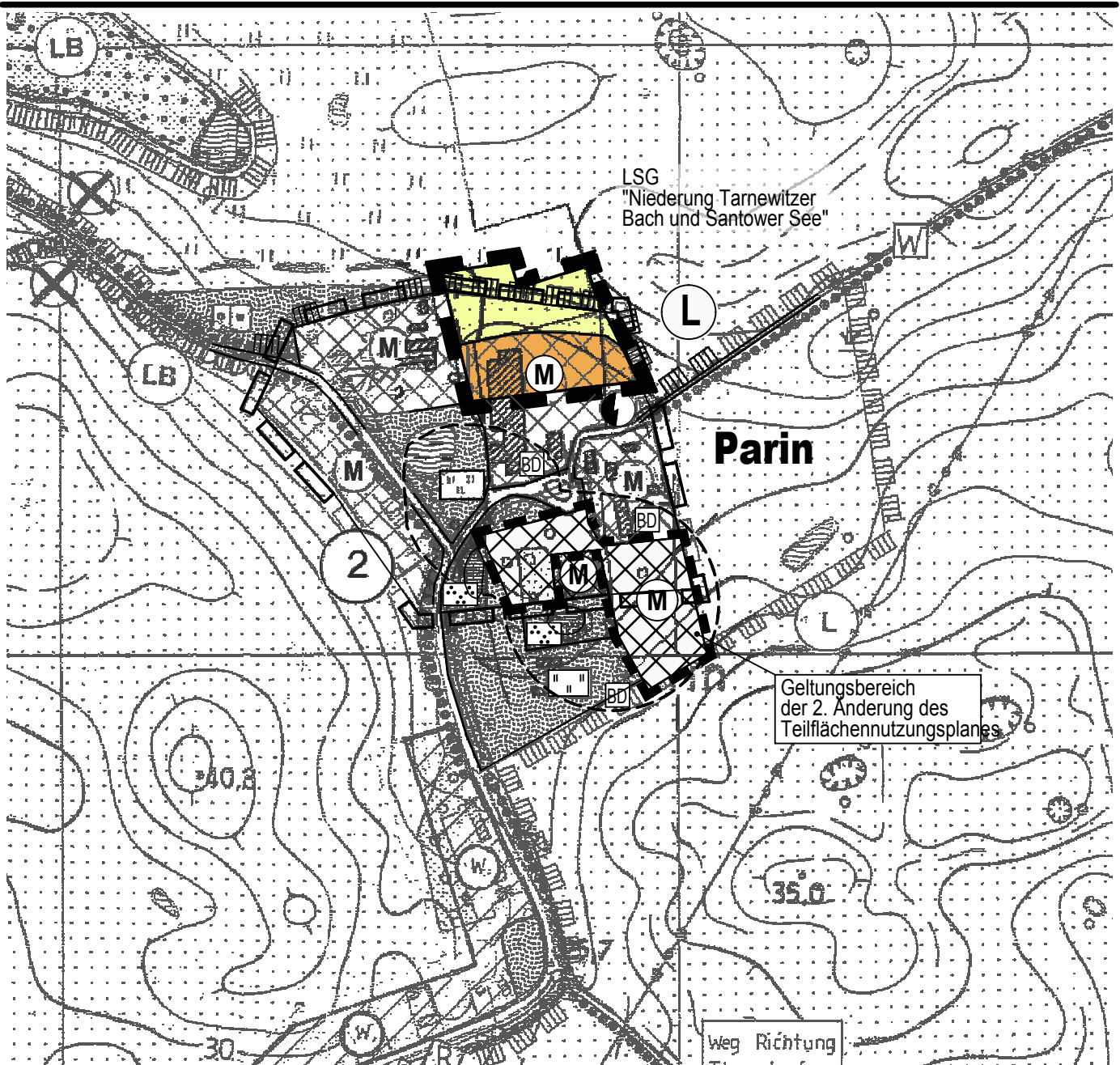
**ENTWURF**

# 3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER EHEMALIGEN GEMEINDE PARIN IM ZUSAMMENHANG MIT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS GUTSHAUS PARIN

Darstellung in der Fassung der 2. Änderung  
(wirksame Planfassung)



M 1 : 5.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. DARSTELLUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 5 (2) 1 BauGB
	Gemischte Bauflächen (gem. Par. 1 (1) 2 BauNVO)	
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Par. 5 (2) 9 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	Par. 5 (2) 10 BauGB Par. 5 (4) 10 BauGB
	Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, L = Landschaftsschutzgebiet	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Gemeinde Damshagen - Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin	

Planungsstand: 13. April 2016

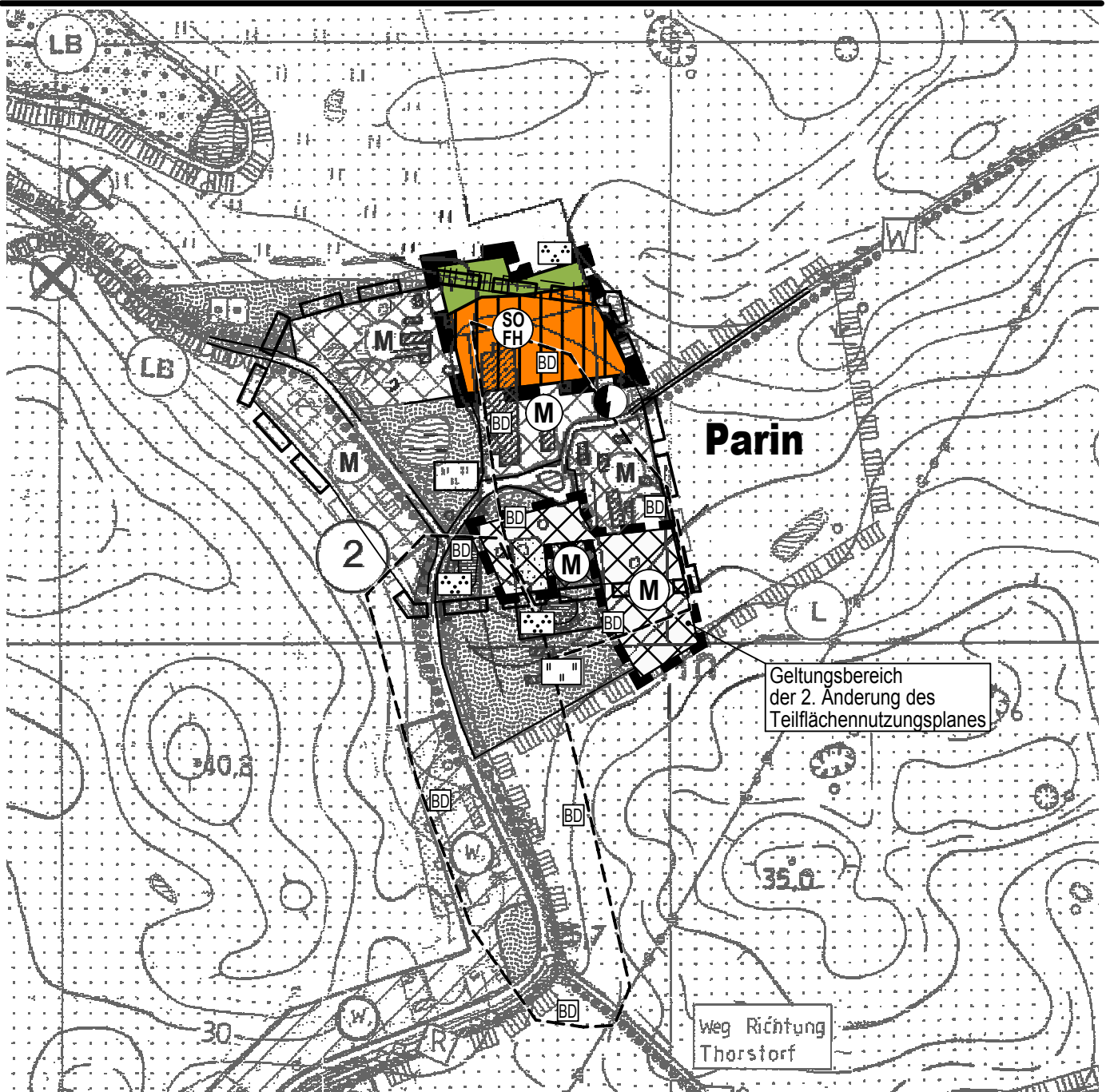
**ENTWURF**

# 3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER EHEMALIGEN GEMEINDE PARIN IM ZUSAMMENHANG MIT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS GUTSHAUS PARIN

Darstellung in der Fassung der 3. Änderung



M 1 : 5.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. DARSTELLUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) - Ferienhausgebiet	Par. 5 (2) 1 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche	Par. 5 (2) 5 BauGB
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Gemeinde Damshagen - Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin	
	Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen	

Planungsstand: 13. April 2016

**ENTWURF**

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in ..... am ..... erfolgt.

Damshagen, den .....  
(Siegel) , Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... , auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, erfolgt.

Damshagen, den .....  
(Siegel) , Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden des Amtes durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in der ..... am ..... erfolgt.

Damshagen, den .....  
(Siegel) , Bürgermeisterin

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Damshagen, den .....  
(Siegel) , Bürgermeisterin

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist zuletzt mit Schreiben vom ..... erfolgt.

Damshagen, den .....  
(Siegel) , Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Damshagen, den .....  
(Siegel) , Bürgermeisterin

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Damshagen, den .....  
(Siegel) , Bürgermeisterin

8. Der Entwurf der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei wurde bekannt gegeben, dass der Umweltbericht und Stellungnahmen mit öffentlich ausliegen. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Damshagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Teilflächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstige Träger öffentlichen Belange sind von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom ..... benachrichtigt worden.

Damshagen, den .....  
(Siegel) , Bürgermeisterin

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Damshagen, den .....  
(Siegel) .....  
, Bürgermeisterin

10. Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde am ..... gebilligt.

Damshagen, den .....  
(Siegel) .....  
, Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: .....  
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Damshagen, den .....  
(Siegel) .....  
, Bürgermeisterin

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Damshagen, den .....  
(Siegel) .....  
, Bürgermeisterin

13. Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird hiermit am ..... ausgefertigt.

Damshagen, den .....  
(Siegel) .....  
, Bürgermeisterin

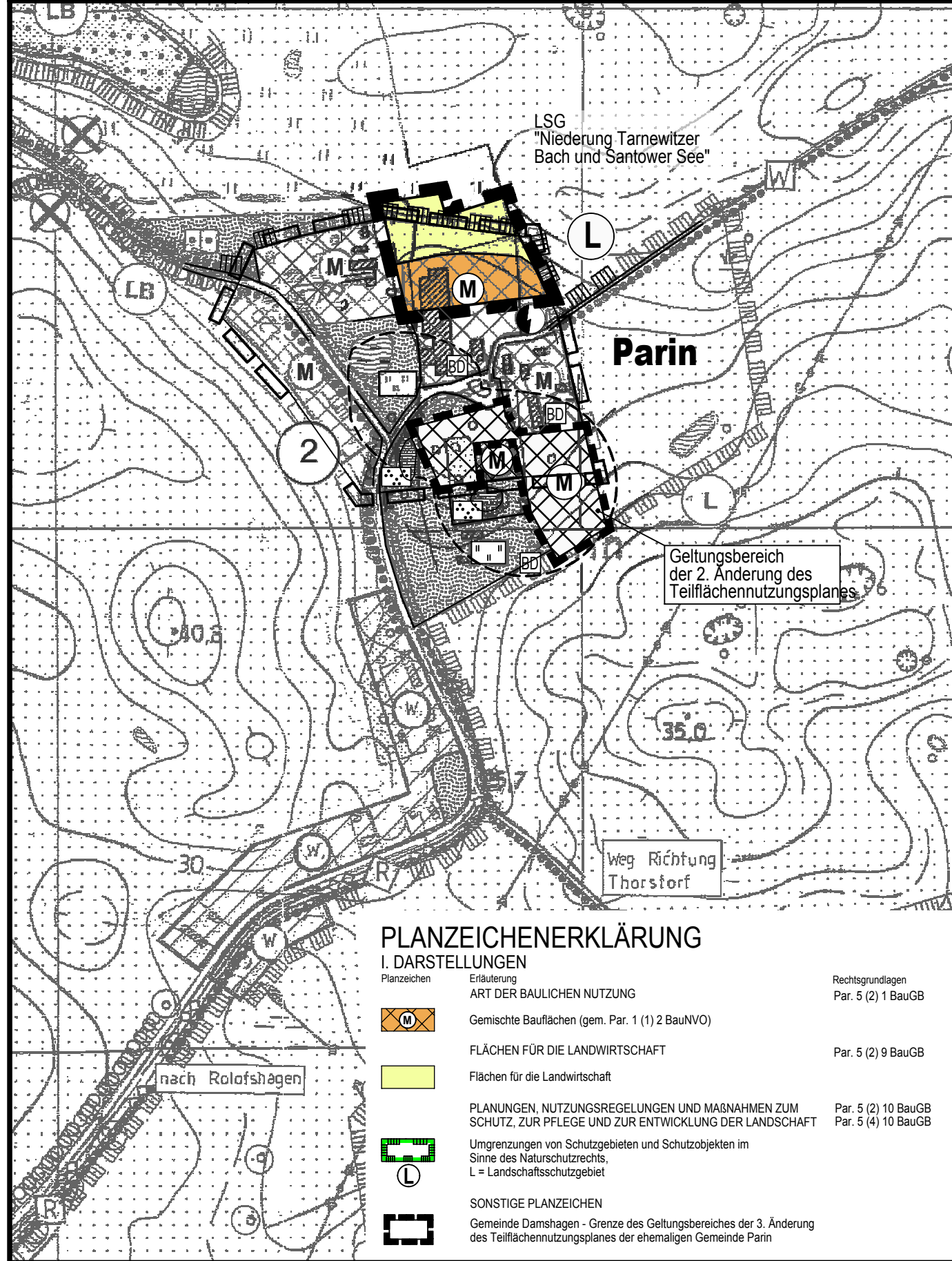
14. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Damshagen, den .....  
(Siegel) .....  
, Bürgermeisterin

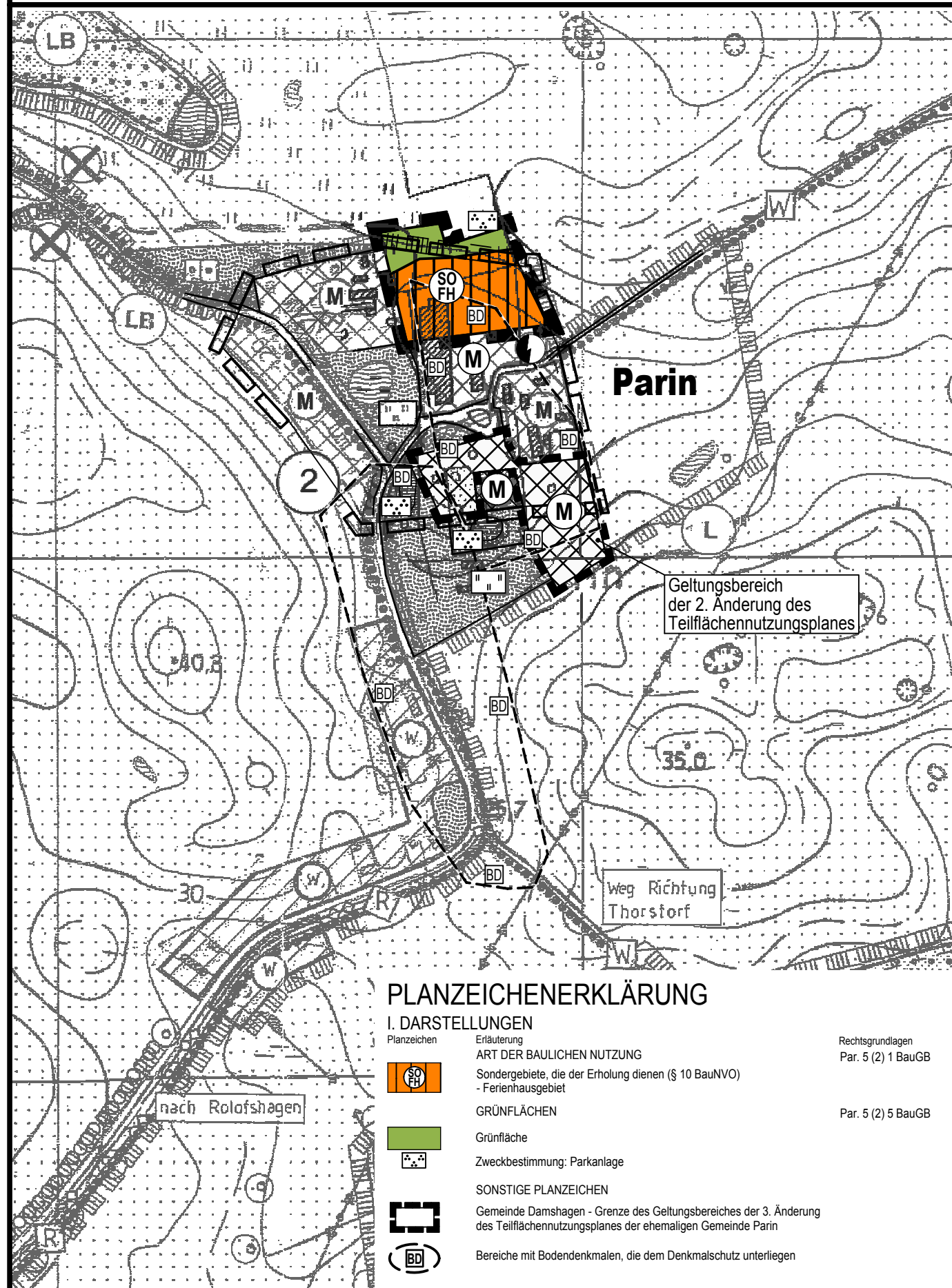
## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

**3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER EHEMALIGEN GEMEINDE PARIN IM ZUSAMMENHANG MIT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS GUTSHAUS PARIN**  
Darstellung in der Fassung der 2. Änderung (wirksame Planfassung)



**3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER EHEMALIGEN GEMEINDE PARIN IM ZUSAMMENHANG MIT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS GUTSHAUS PARIN**  
Darstellung in der Fassung der 3. Änderung

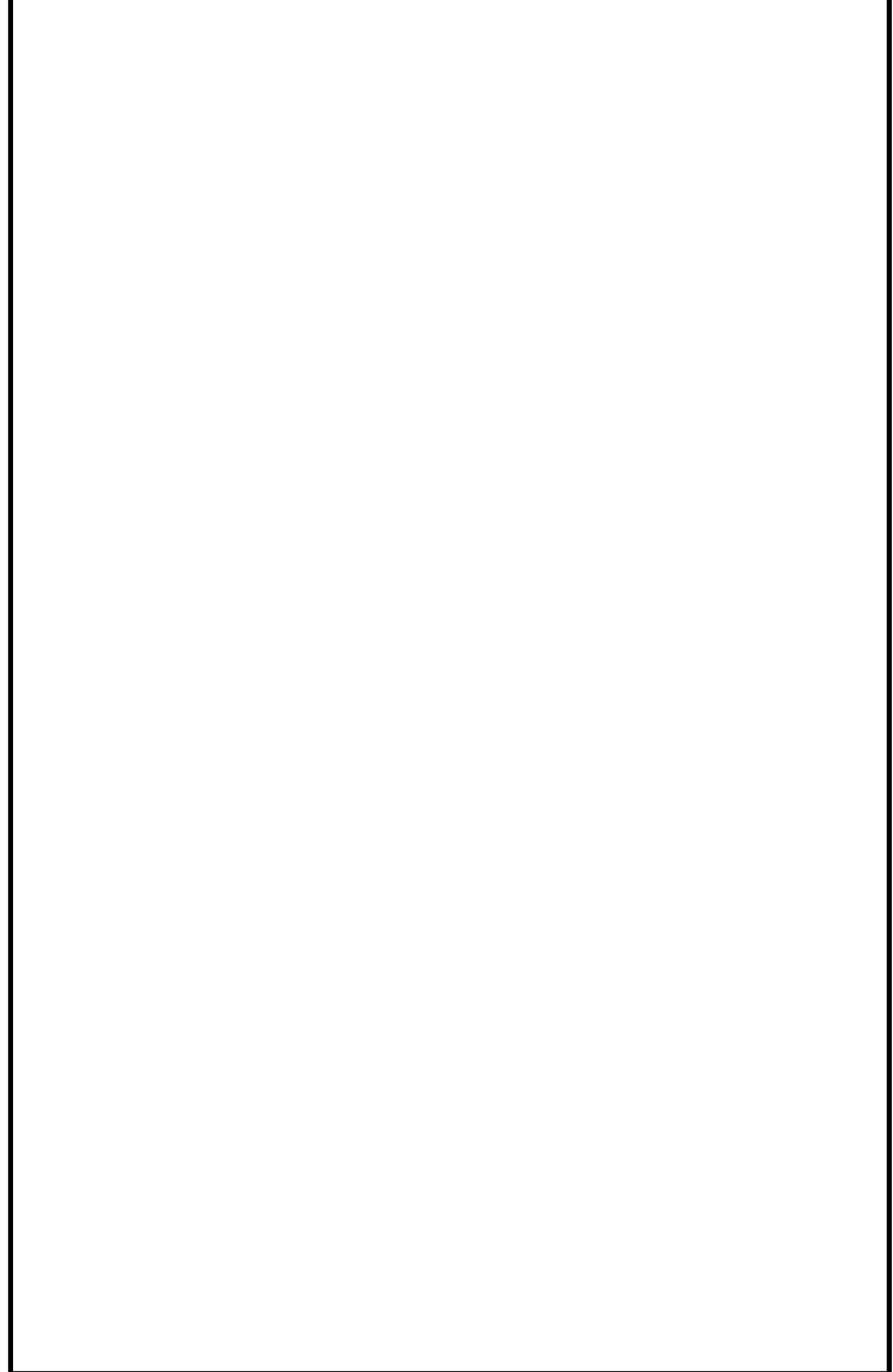


**VERFAHRENSVERMERKE**

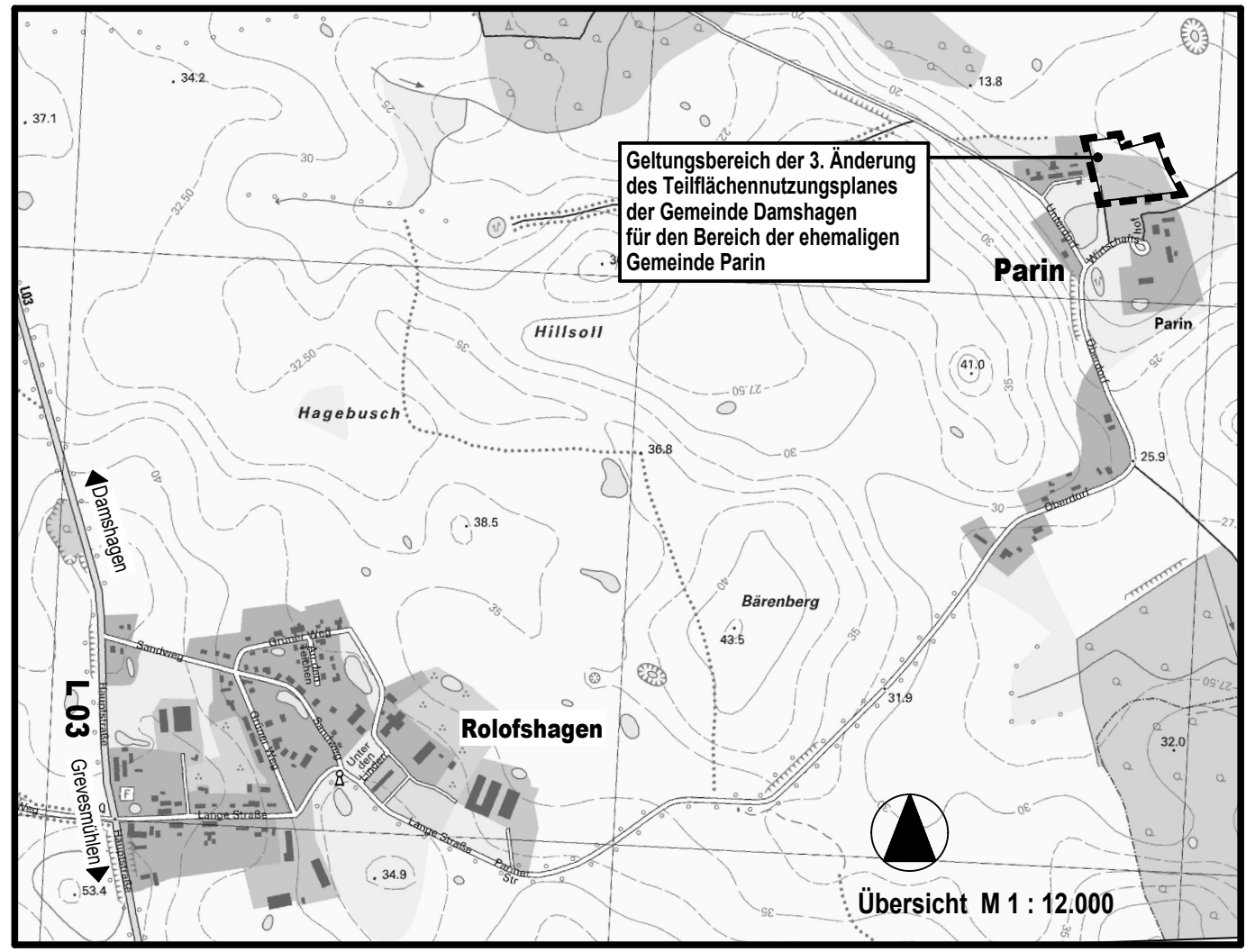
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in ..... am ..... erfolgt.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, erfolgt.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden des Amtes durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in der ..... am ..... erfolgt.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist zuletzt mit Schreiben vom ..... erfolgt.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Der Entwurf der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei wurde bekannt gegeben, dass der Umweltbericht und Stellungnahmen mit öffentlich ausliegen. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Damshagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Teilflächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom ..... benachrichtigt worden.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde am ..... gebilligt.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Die Genehmigung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... bestätigt.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird hiermit am ..... ausgefertigt.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin
- Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.  
Damshagen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777).



**3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER EHEMALIGEN GEMEINDE PARIN IM ZUSAMMENHANG MIT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS GUTSHAUS PARIN**

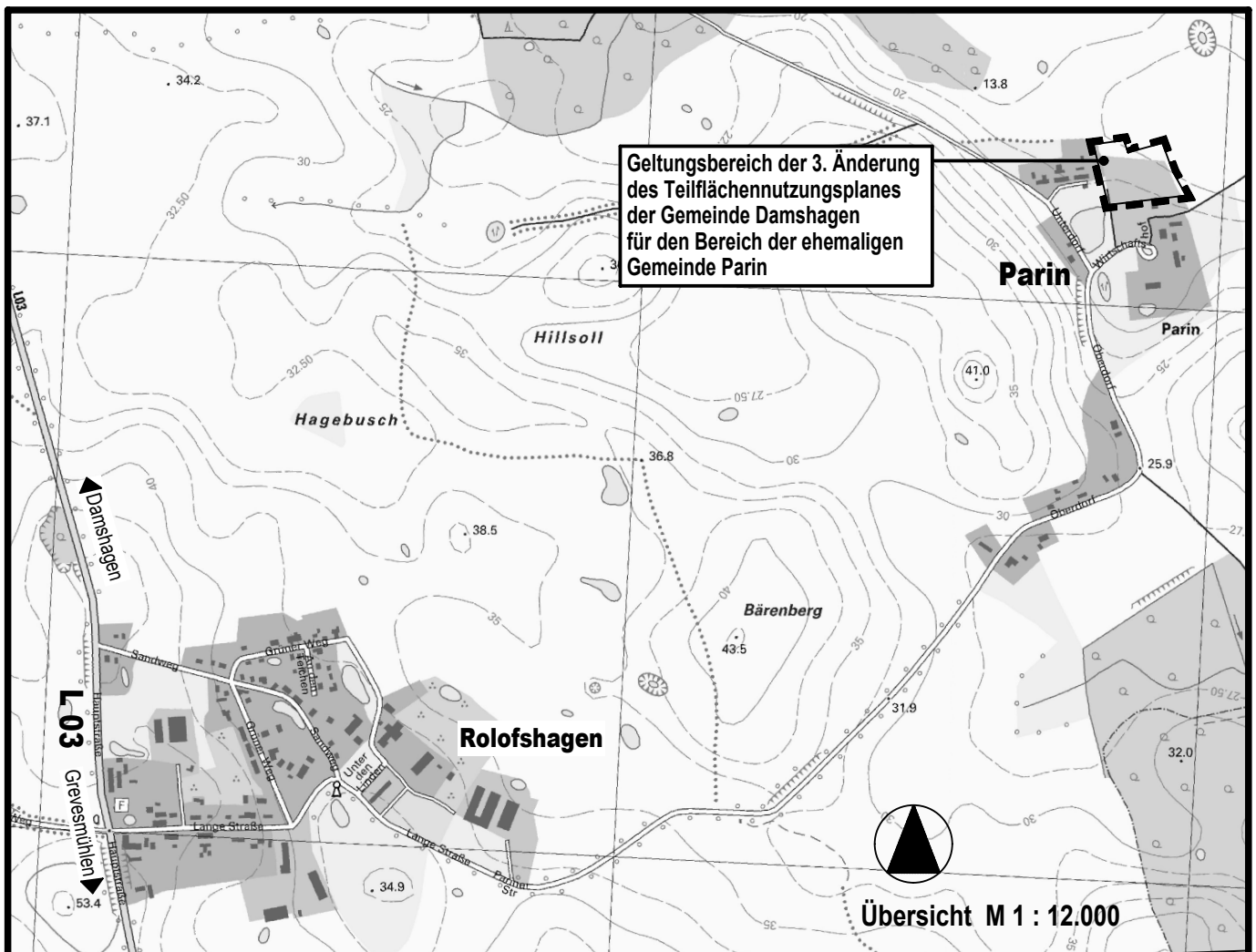


**Planungsbüro Mahnel**  
Rudolf-Breitscheid-Str. 11 | Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen | Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 13. April 2016  
**ENTWURF**



# BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER EHEMALIGEN GEMEINDE PARIN IM ZUSAMMENHANG MIT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS GUTSHAUS PARIN



Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 13. April 2016

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Dams- hagen für das Gutshaus Parin

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>4</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Damshagen</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	6
<b>3. Gründe für die Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	7
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>10</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
<b>5.2 Naturräumlicher Bestand</b>	<b>10</b>
<b>6. Planungsziele und städtebauliches Konzept</b>	<b>11</b>
6.1 Planungsziel	11
6.2 Städtebauliches Konzept	11
<b>7. Darlegungen zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes</b>	<b>12</b>
7.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung	12
7.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	12
7.3 Ver- und Entsorgung	13
7.4 Verkehrliche Erschließung	17

7.5	Immissions- und Klimaschutz	17
7.6	Grünflächen	17
7.7	Auswirkungen der Planung	18
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>19</b>
9.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	19
9.2	Anzeige des Baubeginnt bei Erdarbeiten	19
9.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	19
9.4	Munitionsfunde	19
9.5	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	20
9.6	Bodenschutz	20

---

<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>22</b>
---------------	--	-----------

---

<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>22</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>22</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>22</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>23</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>25</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	25
<b>5.1.1.</b>	<b>Bewertungsmethodik</b>	<b>25</b>
<b>5.1.2.</b>	<b>Vorbelastungen</b>	<b>26</b>
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	27
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	35
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	35
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>35</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>36</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	36
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>36</b>

---

<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>37</b>
---------------	---------------------	-----------

---

<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>37</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>37</b>

---

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin im Zusammenhang mit der  
1. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen für das Gutshaus Parin

---

---

Planungsstand: Entwurf 13.04.2016

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Damshagen**

Die Gemeinde Damshagen ist durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Damshagen und Moor-Rolofshagen im Juni 2009 gebildet worden. Die ehemalige Gemeinde Moor-Rolofshagen ist seinerzeit durch Fusion der ehemaligen Gemeinde Moor und der ehemaligen Gemeinde Parin entstanden. Für die einzelnen ehemaligen Gemeindegebiete bestehen einzelne Flächennutzungspläne, die nunmehr als Teilflächennutzungspläne fortgelten.

Die Gemeinde Damshagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises. Sie gehört zum Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz.

Die Gemeinde Damshagen besitzt etwa 1.268 Einwohner (Stand: 31.12.2014) und umfasst eine Fläche von rund 3.843 ha (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2014: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern).

Zur Gemeinde Damshagen gehören neben dem Hauptort Damshagen die Ortschaften Dorf Gutow, Dorf Reppenhagen, Hof Reppenhagen, Kussow, Moor, Parin, Pohnstorf, Rolofshagen, Stellshagen und Welzin.

Die Gemeinde Damshagen ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Nähe zur Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. Die Landwirtschaft wird auch weiterhin der strukturbestimmende Wirtschaftsfaktor der Gemeinde bleiben. Die Gemeinde Damshagen möchte die günstige territoriale Lage in Ostseennähe zwischen den Städten Lübeck und Wismar nutzen, um die Wohnfunktion sowie das touristische Angebot bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

Die Bevölkerungszahl soll weitgehend konstant erhalten werden. Die Wohnqualität der einzelnen Dörfer soll durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden. Die einzelnen Ortslagen sollen baulich lediglich abgerundet bzw. ergänzt werden. Eine starke Durchgrünung der Ortslagen ist beabsichtigt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat in ihrer Sitzung am 15.07.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen für das Gutshaus Parin beschlossen und den Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Das Aufstellungsverfahren wird als zweistufiges Verfahren und somit als Regelverfahren nach dem BauGB durchgeführt.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

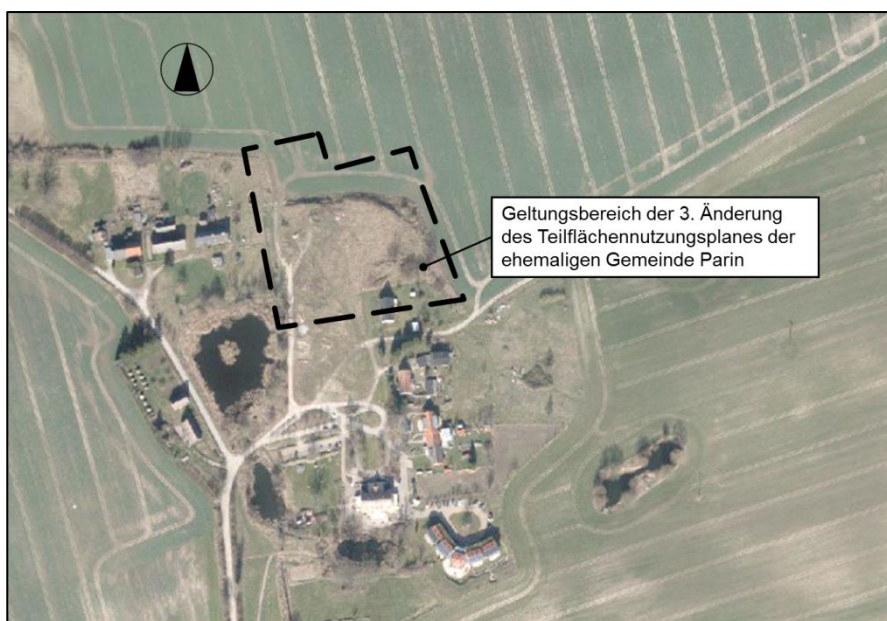
Die Gemeinde legt den Geltungsbereich für den zu ändernden Bereich des Teilflächennutzungsplanes fest. Der Geltungsbereich berücksichtigt Flächen nördlich des Gutshauses Parin in der Ortslage Parin. Die Gemeinde Damshagen ändert den Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Parin, um

Übereinstimmung der Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herzustellen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist kleiner, als der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Die Gemeinde ändert nur die Darstellungen im Teilflächennutzungsplan, die nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes übereinstimmen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch ein bebautes Grundstück und eine Grünfläche,
- im Westen durch das bebaute Grundstück Unterdorf 7 und eine Grünfläche nördlich des Teiches.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 1 dargestellt.



**Abb. 1:** Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/login.php>), eigene Bearbeitung

## 2.2 Kartengrundlage

Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Parin wird auf der Grundlage des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin in der Darstellung der Fassung der 2. Änderung (wirksame Fassung) durchgeführt.

## 2.3 Bestandteile der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. Der Änderungsbereich ist sowohl für die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes (auf der Grundlage der wirksamen 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes) als auch für die Planziele (Zielsetzung gemäß 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes) dargestellt. Bestandteil der Begründung zur 3. Än-

derung des Teilflächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange.

In der Begründung werden entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und in dem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen für das Gutshaus Parin liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

## 3. Gründe für die Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

Die Gemeinde Damshagen stellt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 auf. Die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entsprechen nicht vollständig den Darstellungen der wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin (Fassung der 2. Änderung). Die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 kann somit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird eine Fläche nördlich des Gutshauses in der Ortslage Parin als Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der wirk-

samen Fassung des Teilflächennutzungsplanes ist diese Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die Ziele des Bebauungsplanes müssen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Die Gemeinde stellt unter Berücksichtigung der Anforderungen des BauGB die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Voraussetzung für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 auf. Der wirksame Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Parin wird im Parallelverfahren entsprechend den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 geändert.

#### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

Die Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

##### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) formuliert Erfordernisse der Raumordnung und Landesentwicklung. Im LEP M-V ist die Gemeinde Damshagen dem Mittelbereich/Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich darüber hinaus innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Darstellungen und Inhalte des LEP M-V werden in den einzelnen Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert.

##### **4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Grundlage für die gemeindliche Entwicklung aus raumordnerischer Sicht ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Die Gemeinde Damshagen wird im RREP WM dem Nahbereich Klütz und dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.

Die Ortslage Parin befindet sich gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsräum.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden (RREP WM 2011: S. 38).

In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Die Tourismusschwerpunkträume und Tou-



rismusräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden (RREP WM 2011: S. 33).

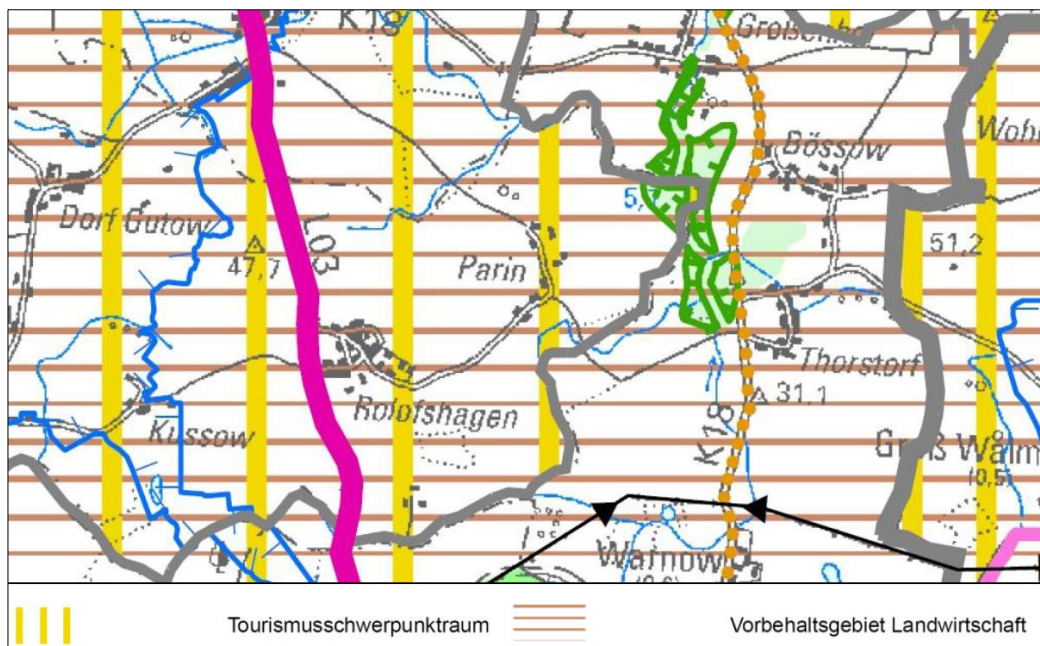


Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM für die Ortslage Parin

Die Gemeinde Damshagen hat sich im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit ihrer Eigenentwicklung beschäftigt und die Zielrichtungen für den Ort Parin überprüft. Für die gesamte Gemeinde Damshagen ist beachtlich, dass mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die Möglichkeiten zur Realisierung von Wohnbaukapazitäten durch Festsetzung eines Ferienhausgebietes im nördlichen Teil des Plangebietes anstelle eine Mischgebietes reduziert werden. In der wirksamen 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen ist eine Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt in diesem Bereich ein Mischgebiet fest. Ein Mischgebiet ist durch die Nutzungsmischung, zu der auch das Wohnen zählt, gekennzeichnet. Mit der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird ein Sondergebiet - Ferienhausgebiet dargestellt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird ein Sondergebiet - Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. In diesem Sondergebiet ist die Wohnnutzung unzulässig. Mit der Nutzungsänderung von einem Mischgebiet zu einem Sondergebiet, das der Erholung dient, geht somit die Reduzierung von Möglichkeiten zur Wohnbebauung in diesem Plangebiet einher.

Die Gemeinde entspricht damit dem Ziel, die maßgebliche wohnbauliche Entwicklung im Hauptort der Gemeinde Damshagen zu realisieren. Ansonsten sind innerörtliche Verdichtungen wie z.B. in Rolofshagen unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßen und technischen Infrastruktur vorgesehen. Für Rolofshagen ist maßgeblich, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Ansonsten sind in den Ortsteilen der Gemeinde Stellshagen und Parin durchmischte Strukturen mit einem höheren Anteil von Fremdenverkehr vorgesehen. Hier ist das Fremdenverkehrsaufkommen auch mit einem Anteil von Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftswohnungen zu verbinden und der entsprechend erforderlichen Infrastruktur.

#### **4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Den Plankarten des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) können u. a. folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Damshagen entnommen werden:

- Karte Ib: Das Lebensraumpotential wird für südliche und südöstliche Bereiche als mittel bis teilweise sehr hoch dargestellt. Südlich der Ortslage befindet sich eine Waldfläche.
- Karte II: Hinsichtlich des Bodenpotentials sind Lehme/Tieflehme (grundwasserbestimmt/staunass) vorhanden.
- Karte III: Die Grundwasserneubildung ist der Klasse 2 zugeordnet. Dies entspricht einer mittleren Bedeutung (Durchschnitt 10% bis 15%). Die Bedeutung des Grundwasserdargebotes wird als sehr hoch eingestuft (>10.000m<sup>2</sup>/d).
- Karte V: Im Bereich der Ortslage Parin sollen die landschaftlichen Freiräume mit hoher und sehr hoher Bedeutung gesichert werden.
- Karte VI: Das Gebiet ist gut durch Wanderwege erschlossen.
- Karte VIII: Als terrestrischer Naturraum wird die Grundmoräne angegeben.

Zu berücksichtigende Schutzgüter sind gemäß Karten des GLP M-V innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der landschaftliche Freiraum wird im Vergleich zu dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde entwickelt einen ursprünglich baulich genutzten Bereich, auf dem Anlagen der Landwirtschaft standen, der somit anthropogen vorbelastet ist.

#### **4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008) werden u.a. folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Damshagen getroffen:

- Karte I: In der Ortslage Parin ist ein naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen vorhanden.
- Die potenzielle Wassererosionsgefährdung wird als gering eingestuft.
- Der GLRP WM stellt den vorhandenen Teich als naturnaher Feuchtlebensraum dar. Der Teich befindet sich unmittelbar südwestlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

Vorgaben für die gemeindliche Entwicklung ergeben sich daraus nicht.

#### **4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Der Bereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin berührt keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das FFH-Gebiet Santower See (DE 2133-301), ca. 2.500 m entfernt,
- das SPA-Gebiet Wismarbucht und Salzhaff (DE 1934-401) 4.800 m entfernt,
- das Naturschutzgebiet Santower See 2.400 m entfernt und
- das Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald, ca. 5.000 m entfernt.

Auswirkungen auf internationale oder nationale Schutzgebiete werden aufgrund der jeweiligen Entfernungen ausgeschlossen.

Ein Landschaftsschutzgebiet ist im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. Auf die Darstellung der Grenze eines Landschaftsschutzgebietes kann im Änderungsbereich daher verzichtet werden. Im Zuge einer Gesamtbearbeitung des Flächennutzungsplanes kann auf die dann gültigen Landschaftsschutzgebiete Rücksicht genommen werden; nicht festgelegte Landschaftsschutzgebiete werden nicht berücksichtigt. Die im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Parin betrachtete Landschaftsschutzgebietsgrenze ist seinerzeit durch die Gemeinde berücksichtigt worden, weil es sich um eine in Aussicht genommene Planungsabsicht handelte, die seinerzeit jedoch nicht rechtsverbindlich umgesetzt wurde. Deshalb kann auf die Darstellung verzichtet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen befindet sich gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie kein geschütztes Biotop. Unmittelbar südwestlich an den Änderungsbereich grenzt ein Gewässerbiotop. Auswirkungen auf im Umfeld des Geltungsbereiches liegende geschützte Biotope sind nicht zu erwarten, da keine Eingriffe in diese Biotope erfolgen.

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Damshagen bestehen Teilflächennutzungspläne der ursprünglich eigenständigen Gemeinden Damshagen, Moor sowie Parin. Somit wird die Flächennutzung in der Gemeinde in 3 Teilplänen dargestellt.

Für den Bereich der Ortslage Parin liegt der wirksame Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Parin sowie dessen 1. Änderung bzw. Ergänzung und die 2. Änderung vor. Für die Flächen, die mit der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes betrachtet werden, gilt der wirksame Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Parin. Der Teilflächennutzungsplan wurde in diesem Bereich noch nicht geändert.

### **5.2 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet umfasst Flächen im Norden der Ortslage Parin. Die Ortslage der Gemeinde Damshagen liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit "Klützer Winkel" zuordnen.

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin wird im Norden und Osten durch Ackerflächen begrenzt. Im Süden grenzt ein bebautes Grundstück mit Nutzgarten und Brachflächen an. Südwestlich befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Kleingewässer. Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ebenfalls ein bebautes Grundstück mit Nutzgarten.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich zentral gelegen versiegelte Verkehrsflächen sowie eine größere Betonfläche und Ablagerungen aus Erdstoffen und Beton. Dieser Bereich ist von Brachflächen umgeben. Der nördliche Teilbereich wird durch Ackerflächen charakterisiert.

Unabhängig davon bestehen für die überwiegenden Teile des Plangeltungsgebietes, maßgeblich für die bebauten Flächen bereits Planungsrechte, die in die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan münden. Im Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Damshagen für das Gutshaus Parin wurden die Flächen bereits in entsprechender Größe ausgewiesen und festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist keine parzellenscharfe Darstellung enthalten. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Somit besteht dann Übereinstimmung zur vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Zusätzliche bisher nicht planungsrechtlich geregelte Flächen befinden sich lediglich im nördlichen Teil der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Darüber hinaus wurden bereits einige Baumpflanzungen vorgenommen. Es handelt sich hierbei um eine Kompensationsmaßnahme i.Z.m. dem Bebauungsplan Nr. 3 und dessen 1. Änderung.

## **6. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

### **6.1 Planungsziel**

Die Gemeinde Damshagen stellt die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin für Flächen im Nordosten der Ortslage Parin auf. Die Ziele für den Bereich nördlich des Gutshauses haben sich geändert. Die Entwicklung einer Gemischten Baufläche im Nordosten der Ortslage Parin ist künftig nicht Ziel der Gemeinde. Die Gemeinde verfolgt die Absicht, diese Flächen für eine fremdenverkehrliche Entwicklung zu nutzen. Die Gemeinde Damshagen möchte diesen Bereich für Ferienhäuser und -wohnungen vorbehalten.

Weiterhin werden mit der Änderung des Teilflächennutzungsplanes Flächen berücksichtigt, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen sind. Die Gemeinde Damshagen plant für Flächen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze die Herstellung einer Grünfläche mit einem Regenwasserrückhaltebecken. Für die Ausbildung dieser Grünflächen werden maßgeblich landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Mit der Umsetzung der Grünfläche möchte die Gemeinde Damshagen einen weichen Übergang von der künftigen Bebauung in die Landschaft erreichen.

Für die weiteren Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegen, bleiben die Ziele der Gemeinde hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert beschrieben. Neben den vorhandenen Wohngebäuden, den touristischen Angeboten des Gutshauses und dem im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Mischgebiet ist die Ergänzung des Angebotes an Beherbergungskapazität in der Ortslage um ein Ferienhausgebiet geplant. Mit der Planung des Ferienhausgebietes einher geht die Reduzierung des bereits für diesen Bereich planungsrechtlich geregelten Mischgebietes. Die Gemeinde berücksichtigt für das Ferienhausgebiet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Einzel- und Doppelhäuser. Die GRZ und GFZ werden im Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit 0,3 festgesetzt.

Die Fläche, die zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, soll als Parkanlage gestaltet werden, um einen weichen Übergang in die Landschaft zu erreichen.

Die Erschließung des Ferienhausgebietes erfolgt über die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzte Verkehrsfläche sowie über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung einzelner Grundstücke innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet.

## **7. Darlegungen zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes**

### **7.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung**

In der wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich folgende Flächennutzungen enthalten:

- Gemischte Baufläche,
- Flächen für die Landwirtschaft.

Durch den Änderungsbereich des Teilflächennutzungsplanes verläuft die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes. Die hier betrachtete Landschaftsschutzgebietsgrenze ist seinerzeit durch die Gemeinde berücksichtigt worden, weil es sich um eine in Aussicht genommene Planungsabsicht handelte, die jedoch nicht rechtsverbindlich umgesetzt wurde. Deshalb wird im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes auf die Darstellung dieser Linie verzichtet.

### **7.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes**

Mit der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden folgende Darstellungen vorgenommen:

- Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet,
- Grünfläche – Parkanlage (die Flächen für das erforderlichen Regenwasserrückhaltebecken werden eingebettet).

Die bisherigen und künftigen Darstellungen im Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Parin sind in der Abbildung 3 dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Eine flurstücksbezogene Abgrenzung von Flächennutzungen erfolgt nicht. Der Vergleich der bisherigen und künftigen Darstellungen auf der Ebene des Teilflächennutzungsplanes zeigt, dass die künftige Darstellung des Sondergebietes - Ferienhausgebiet größer ist, als die Fläche der bisher dargestellten Gemischten Baufläche. Tatsächlich werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Baugebiete reduziert. Die Baugebiete werden unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeverhältnisse auf die vorhandene Böschung zurückgezogen. Ein Teil der MI-Gebiete des Bebauungsplanes im nördlichen Teil wird zu Grünfläche.

Die im wirksamen Teilflächennutzungsplan dargestellte Gemischte Baufläche entspricht nicht vollständig den Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 3 als Mischgebiet festgesetzt sind. Das im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Mischgebiet geht über die im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche hinaus.

Mit der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt eine reale Darstellung der Baufläche unter Berücksichtigung des in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet. Mit der 1.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden Bauflächen reduziert. Die Abbildung 4 zeigt, dass Flächen des im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Mischgebietes zugunsten einer Grünfläche reduziert werden. Das in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzte Sondergebiet - Ferienhausgebiet ist kleiner als das im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Mischgebiet.



**Abb. 3:** bisherige (links) und künftige Darstellungen (rechts) des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin



**Abb. 4:** Ausschnitt der Planzeichnungen des Bebauungsplanes Nr. 3 (links) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (rechts)

Ein Landschaftsschutzgebiet ist im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. Auf die Darstellung der Grenze eines Landschaftsschutzgebietes kann im Änderungsbereich daher verzichtet werden. Im Zuge einer Gesamtbearbeitung des Flächennutzungsplanes wird auf die dann gültigen Landschaftsschutzgebiete Rücksicht genommen; nicht festgelegte Landschaftsschutzgebiete werden nicht berücksichtigt.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Die Gemeinde ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 3 mitgeteilt, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht eine Erschließungsvereinbarung vom 08.12.2010. Es müssen keine Änderungen aufgrund der veränderten Ziele (neuen Festset-

zungen in der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3) vorgenommen werden.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig.

Innerhalb des Plangebietes werden neu entstehende bauliche Anlagen durch Leitungsneuerlegungen an das vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbandes angeschlossen. Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird das Leitungsnetz so erweitert, dass die erforderlichen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können.

Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Verursacher die anfallenden Kosten zu tragen und nach Maßgabe des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und an den ZVG zu überreichen. Es sind dazu vor Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

### **Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde wird durch die Ableitung über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) gewährleistet. Das anfallende Schmutzwasser ist im Trennsystem zu entsorgen. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 3 mitgeteilt, dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers des Plangebietes grundsätzlich gewährleistet ist. Es existiert eine Erschließungsvereinbarung vom 08.12.2010. Es müssen keine Änderungen aufgrund der veränderten Ziele (neuen Festsetzungen in der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3) vorgenommen werden.

Das neu zu erschließende Gebiet ist möglichst im freien Gefälle zu entwässern. Ist die Entsorgung des Schmutzwassers nur über das Drucksystem möglich, müssen neue Druckrohrleitungen und Hauspumpwerke verlegt bzw. errichtet werden. Vor Planungs- und Realisierungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig.

Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Verursacher die anfallenden Kosten zu tragen und dem ZVG entsprechende Bestandspläne nach Maßgabe des ZVG zu überreichen. Es sind dazu vor Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

Durch die Herstellung neuer Leitungen, die an die vorhandenen Leitungen anzubinden sind, wird die Ableitung des Schmutzwassers gesichert. Die erforderlichen Leitungen und Anlagen sind innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit dem ZVG herzustellen. Durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem jeweiligen Bauherrn/ Erschließungsträger und dem ZVG ist die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers gesichert.

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Für den Ortsteil Parin besteht eine Versickerungssatzung. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll vorzugsweise auf den Grundstücken versickert werden, auf denen es anfällt.

Aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 ist bekannt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Entsprechend des Bodengutachtens von Prof. Reeck & Partner vom 09.07.2009 ist der kf-Wert des anstehenden Bodens Schluff  $k_f \leq 1 \cdot 10^{-8}$  m/s und somit kleiner  $10^{-6}$  m/s.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in den geplanten Teich am nördlichen Rand des Änderungsbereiches eingeleitet werden. Der Teich ist noch nicht vorhanden. Der vorgesehene Teich sowie das Leitungssystem für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind entsprechend neu herzustellen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird als gering verschmutzt beurteilt, daraus leitet sich kein besonderer Handlungsbedarf ab.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahmen eventuell aufgefundene Leitungssysteme sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVBWasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

### **Brandschutz und Löschwasser**

Die Bereitstellung von Löschwasser wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 geprüft. Die Löschwasserbereitstellung ist über die Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz, vorhandene natürliche Gewässer sowie über den neu zu schaffenden Teich im Norden des Plangebietes vorgesehen. Die Zufahrt zu den Entnahmestellen für die Feuerwehr wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die vorhandenen Hydranten Nr. 753 und Nr. 754 derzeit nicht Bestandteil der Vereinbarung Gemeinde/ZVG sind und entsprechend nicht zur Verfügung stehen. Die Hydranten sind in die Vereinbarung aufzunehmen um die Löschwasserbereitstellung zu sichern. Darüber hinaus ist ein weiterer Hydrant zu errichten. Die Errichtung eines neuen Hydranten erfolgt unter Abstimmung der Gemeinde Damshagen mit dem Zweckverband Grevesmühlen.

Weiterhin soll insbesondere der nahegelegene Dorfteich soll zur Entnahme von Löschwasser genutzt werden.

Die Zufahrt zu dem neu zu schaffenden Teich im Norden des Plangebietes wird durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Feuerwehr ausreichend gesichert. Da es sich bei der im Norden des Plangebietes liegenden Grünfläche um eine öffentliche Fläche handelt, wird auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unmittelbar angrenzend an den Teich verzichtet. Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes.

Offene Löschwasserentnahmestellen zur Löschwasserversorgung müssen über ausreichend dimensionierte Zufahrten gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ erreichbar sein und Einrichtungen haben, die eine ungehinderte Löschwasserförderung durch die Feuerwehr auch während langen Frostperioden gewährleistet. Die Zufahrten und Hinweisschilder sind nach DIN 4844 dauerhaft zu kennzeichnen.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie innerhalb der Gemeinde erfolgt durch die E.DIS AG. Der Anschluss an die Elektroenergieversorgung für das Plangebiet erfolgt zukünftig über die vorhandenen Leitungen bzw. wird die Anlage neuer Leitungen erforderlich. Bei dem Stromversorgungsunternehmen ist rechtzeitig der Antrag auf Stromanschluss einzureichen. Zwischen dem jeweiligen Bauherrn/ Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.



Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage vorhandener Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig mindestens 14 Tage vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden, um dann die erforderlichen Bestandsunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Zu Kabeln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Hand-schachtung erforderlich.

### **Gasversorgung**

Die HanseWerk AG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass keine Anlagen aus ihrem Verantwortungsbereich im Plangebiet liegen.

### **Telekommunikation**

Die Gemeinde Damshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. der Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich und verbindlich beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritz-mow, Biestower Weg 20 angezeigt wird.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung, für Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist daher erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien bei der Deutschen Telekom spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen einholt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat gemäß dafür gültiger Satzung des Landkreises Nord-westmecklenburg zu erfolgen. Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallende Abfälle sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zuzuführen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Grundstücksbesitzer, deren Grundstücke über Stichwege verkehrlich erschlossen werden, haben die Müllbehälter an den im Bebauungsplan festgesetzten Müllbehälterstandorten bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

#### **7.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Ortslage Parin befindet sich östlich des Ortes Rolofshagen und südöstlich des Ortsteiles Damshagen. Durch Rolofshagen und Damshagen verläuft die L03 von Nord nach Süd. Richtung Norden führt die L03 über Klütz nach Boltenhagen. Richtung Süden ist die Stadt Grevesmühlen an die L03 angebunden. Grevesmühlen verfügt über eine Anschlussstelle an die A20.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege, Oberdorf, Unterdorf und Wirtschaftshof sowie durch die Herstellung neuer Erschließungsstraßen mit Anbindung an die vorhandenen Straßen und Wege.

Das Plangebiet wird über die vorhandene Wendeanlage nördlich des Gutshauses erschlossen. Richtung Norden wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fortgeführt.

Die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet wird maßgeblich durch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzte Straßenverkehrsfläche und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Zusätzlich ist die Durchfahrt zu dem Landwirt vorgesehen.

Aus Sicht der Gemeinde kann durch die bestehenden sowie geplanten Wege und Straßen die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert werden. Im Flächennutzungsplan werden die Grundzüge der baulichen Entwicklung dargestellt. Auf die Festsetzungen von Verkehrsflächen wird verzichtet.

#### **7.5 Immissions- und Klimaschutz**

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch die Änderung des Teilflächennutzungsplanes auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen sind nicht begründet. Südlich des Änderungsbereiches des Teilflächennutzungsplanes schließt sich ein in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetztes Mischgebiet an. Innerhalb des in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzten Mischgebietes sind Wohn- und gewerbliche Nutzung nebeneinander zulässig. Die Gemeinde schätzt ein, dass von dem Sondergebiet - Ferienhausgebiet keine höheren Emissionen, als von den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen, ausgehen. Höhere Anforderungen an den Immissionsschutz, als sie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 berücksichtigt sind, werden nicht begründet. Andererseits ist nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen des geplanten Ferienhausgebietes durch vorhandene Nutzungen in der Ortslage entstehen können.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsimmissionen wird hingewiesen.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

#### **7.6 Grünflächen**

Eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird anstelle von einer Fläche für die Landwirtschaft am nördlichen Rand des Gebietes dargestellt. Hier wird der Übergang in die offene Landschaft gestaltet. Dabei können Ausblicke in die offene Landschaft gesichert werden. Innerhalb der Grünfläche mit

der Zweckbestimmung Parkanlage ist auch die Einbettung des Regenwasser-rückhaltebeckens vorgesehen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

### 7.7 Auswirkungen der Planung

Die mit der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin betrachteten Flächen sollen für eine fremdenverkehrliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Gemeinde Damshagen verfolgt für diesen Bereich künftig keine Nutzungsmischung im Sinne eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Es werden keine höheren Emissionen begründet, als sie von den bereits im Bebauungsplan Nr. 3 planungsrechtlich geregelten und zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes zu erwarten sind.

Mit der Nutzungsänderung von einem Mischgebiet zu einem Sondergebiet, das der Erholung dient (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO), ist eine Reduzierung der planungsrechtlich zulässigen Wohnkapazitäten (innerhalb eines Mischgebietes zulässigen Wohnkapazitäten) verbunden. Die in dem bisher festgesetzten Mischgebiet zulässige Wohnnutzung ist innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet unzulässig. Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt, die „frei werdenden“ Kapazitäten für den Hauptort Damshagen zu sichern und bei künftigen Planungen zu berücksichtigen. Erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet und geregelt.

Mit der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Durchführung der Baumaßnahme wird mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt.

## 8. Flächenbilanz

### Flächenbilanz für bisherige Darstellungen

bisherige Flächendarstellung	(in ha)
Fläche für die Landwirtschaft	6.487, 2 m <sup>2</sup>
Gemischte Baufläche	6.140 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>12.627, 2 m<sup>2</sup></b>

### Flächenbilanz für Entwicklungsziel

Darstellungen der 3. Änderung	(in ha)
Grünfläche - Parkanlage	3.018,2 m <sup>2</sup>
Sondergebiet - Ferienhausgebiet (nach §10 Abs. 4 BauNVO)	9.609 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>12.627, 2 m<sup>2</sup></b>

Der Bereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Parin in der Gemeinde Damshagen nimmt eine Größe von etwa 1,40 ha ein. Eine differenzierte Flächenbilanz wird Gegenstand der Unterlage.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **9.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

Innerhalb des Plangebietes sind Bodendenkmale betroffen. Die Lage und Ausdehnung der Bodendenkmale werden anhand der Daten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Für Maßnahmen im Bereich von Bodendenkmalen oder deren ebenfalls gesetzlich geschützte Umgebung ist grundsätzlich eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 7 Denkmalschutzgesetz MV erforderlich. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. 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.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann diese Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### **9.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### **9.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet liegen nicht vor. Mit dieser Auskunft wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

### **9.4 Munitionsfunde**

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach

bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

## **9.5 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrWG-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## **9.6 Bodenschutz**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin im Zusammenhang mit der
  1. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen für das Gutshaus Parin
- 

keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

## **TEIL 2                    Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **1.            Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Damshagen stellt die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin für Flächen im Nordosten der Ortslage Parin auf. Die Ziele für den Bereich nördlich des Gutshauses haben sich geändert. Die Gemeinde verfolgt die Absicht, diese Flächen für eine fremdenverkehrliche Entwicklung zu nutzen, sodass dort die Darstellung als Bereich für Ferienhäuser und –wohnungen erfolgen soll.

Weiterhin werden mit der Änderung des Teilflächennutzungsplanes Flächen berücksichtigt, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen sind. Die Gemeinde Damshagen plant für Flächen an der nördlichen Änderungsbereichsgrenze die Herstellung einer Grünfläche mit einem Regenwasserrückhaltebecken. Für die Ausbildung dieser Grünflächen werden maßgeblich landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Mit der Umsetzung der Grünfläche möchte die Gemeinde Damshagen einen weichen Übergang von der künftigen Bebauung in die Landschaft erreichen.

Für die weiteren Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegen, bleiben die Ziele der Gemeinde hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 3 „Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes“ und Punkt 6 „Planungsziele“ dargestellt.

### **2.            Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Die Gemeinde Damshagen liegt überwiegend innerhalb der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und darin in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Die Ortslage Parin befindet sich im Südosten der Gemeinde Damshagen und ist kleinräumig der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zugeordnet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Parin, nördlich des Gutshauses.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,4 ha. Davon sind etwa 1 ha als Sondergebiet Ferienhäuser und etwa 0,4 ha als Grünfläche dargestellt.

### **3.            Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Flächennutzungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Flächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren

Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 „Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen“ enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

#### **4. Schutzgebiete und Schutzobjekte**

##### Natura2000-Gebiete

Innerhalb der Gemeinde Damshagen liegen keine Natura2000-Gebiete. Das nächstgelegene Gebiet ist das FFH-Gebiet „Santower See“ in etwa 2,5 km Entfernung südlich der Ortslage Parin.

Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen durch die Umsetzung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans auszuschließen.

##### Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

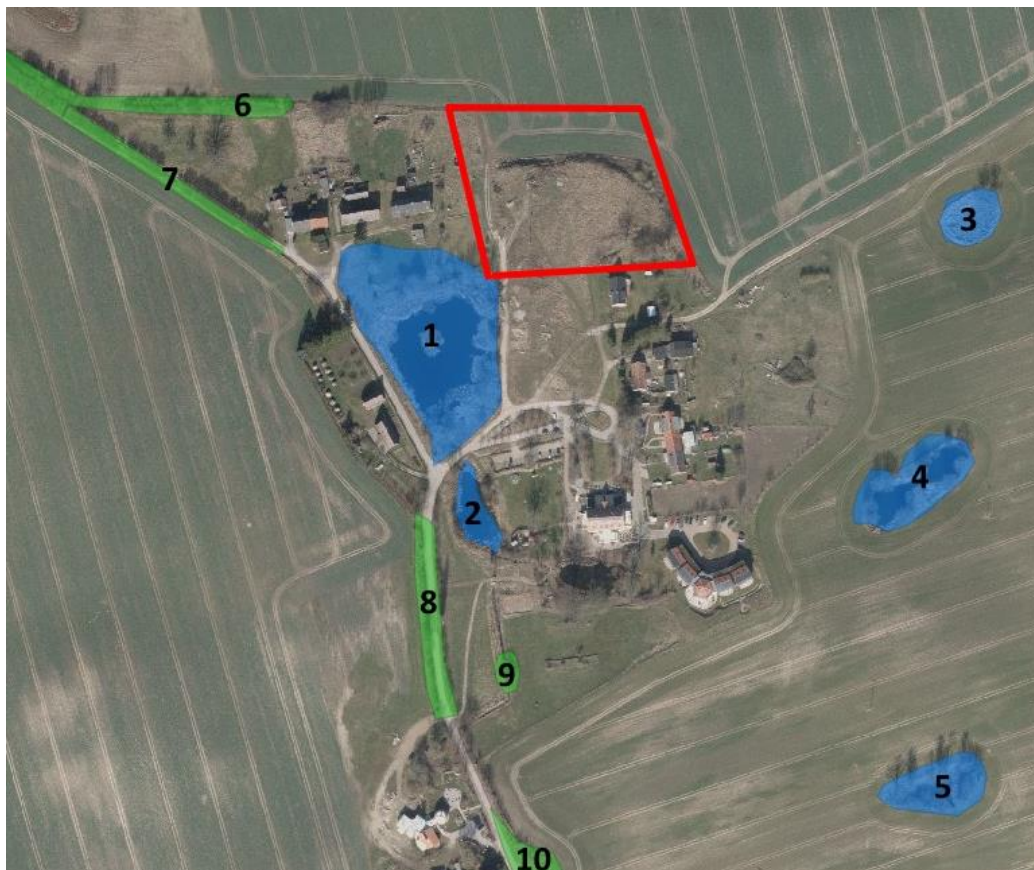
In der weiteren Umgebung der Ortslage Parin befinden sich in 2,5 km Entfernung südlich das Naturschutzgebiet „Santower See“ und in fast 5 km Entfernung westlich das Naturschutzgebiet „Moorer Busch“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“.

Auswirkungen auf die nationalen Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

##### Gesetzlich geschützte Biotop

Im Umkreis des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Parin befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop (Abb. 5).





**Abb. 5:** Gesetzlich geschützte Biotop um Umkreis des Geltungsbereichs (rot) der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Parin (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), mit eigener Bearbeitung)

- 1.) NWM 08948: permanentes Kleingewässer, Staudenflur (stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation)
- 2.) NWM 08938: permanentes Kleingewässer (stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation)
- 3.) NWM 08960: permanentes Kleingewässer, Staudenflur, undifferenziertes Röhricht (stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation)
- 4.) NWM 08957: permanentes Kleingewässer, verbuscht, Gehölz, Weide (stehende Gewässer, einschließlich der Ufervegetation)
- 5.) NWM 08945: permanentes Kleingewässer, Gehölz (stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation)
- 6.) NWM 08947: Hecke (naturnahe Feldhecken)
- 7.) NWM 08944: Hecke, strukturreich (naturnahe Feldhecke)
- 8.) NWM 08934: Hecke (naturnahe Feldhecke)
- 9.) NWM 08935: Gebüsch/Strauchgruppe (naturnahe Feldgehölze)
- 10.) NWM 08928: Hecke, strukturreich (naturnahe Feldhecke)

Aufgrund der Nähe des Vorhabens zu einigen der gesetzlich geschützten Biotop können Auswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Sie werden unter Punkt 5.2 des Umweltberichtes näher betrachtet.

## **5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

#### **5.1.1. Bewertungsmethodik**

Art und Größe des Geltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

#### **5.1.2. Vorbelastungen**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches ist durch anthropogene Nutzung vorbelastet, sodass eine Veränderung des natürlichen Bogengefüges vorliegt.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<b>a1) Mensch</b>	unerheblich	<p><u>Naturräumlicher Bestand:</u> Dörflich geprägter Bereich im Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortslage Parin mit anthropogenen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung. Bereich mit mittlerer Bedeutung für Erholungs-, Tourismus- und Wohnfunktionen.</p> <p><u>Planungsrechtlicher Bestand:</u> Die Flächen der 3. Änderung sind derzeit kleinflächiger als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Regelung der Flächen erfolgte jedoch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, der eine größere Fläche als Mischgebiet festsetzt. Die Darstellung im Teilflächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, weshalb eine Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 3 nicht notwendig war.</p>	<p>Eine Erhöhung von Verkehrsströmen und Lärmemissionen wird durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im Bereich des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ erwartet, die aufgrund der geringen Anzahl von zu erwartenden Gästen als unerheblich zu bewerten ist. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz auf Bebauungsplan-Ebene sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Im RREP WM (2011) ist für den Bereich Parin ein Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Die Ziele der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Parin – die Ausweisung eines Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ – sind in Übereinstimmung mit diesen Plänen.</p> <p>Die Erholungsfunktion der Umgebung wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.</p>
<b>a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	erheblich	<p><u>Naturräumlicher Bestand:</u> Geringe Bedeutung der Bracheflächen. Mittlere bis hohe Bedeutung der Gehölzstrukturen.</p>	<p>Eine Überplanung von derzeitigen Freiflächen (Brache, Ackerflächen) führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts.</p>

		<p>Geringe Bedeutung der Ackerflächen. Mittlere Bedeutung der Kleingewässer mit Ufervegetation/Gehölzen in der Umgebung des Plangebietes. Geringe Bedeutung der Wohnbauflächen und anschließenden Gärten.</p> <p>Die Ortslage Parin wird im Westen und Norden von einem Rastgebiet der Stufe 2 mit mittlerer bis hoher Bedeutung umgeben.</p> <p><u>Planungsrechtlicher Bestand:</u> Die Flächen der 3. Änderung sind derzeit kleinflächiger als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Regelung der Flächen erfolgte jedoch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, der eine größere Fläche als Mischgebiet festsetzt. Die Darstellung im Teilflächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, weshalb eine Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 3 nicht notwendig war.</p>	<p>Im Zuge der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans wird die Darstellung als derzeitiges Mischgebiet in ein flächenmäßig größeres Sondergebiet-Ferienhausgebiet geändert. Nördlich angrenzend wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche ausgewiesen. Derzeit ausgewiesene Flächen für die Landwirtschaft gehen verloren, für die jedoch durch den Bebauungsplan Nr. 3 bereits eine Überplanung in Teilbereichen zulässig ist. Beachtlich ist jedoch, dass bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 3 die Bauflächen in entsprechender Größe vorhanden sind und somit keine zusätzlichen Bauflächen im rechtsverbindlichen Sinne des Bebauungsplanes zu verzeichnen sind.</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange werden innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 detailliert betrachtet. Erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden ebenfalls im Zuge des Bebauungsplans festgelegt.</p> <p>Zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 liegt ein Artenschutzgutachten vor. Die grundlegenden Aussagen daraus gelten weiterhin für den Bereich. Von einer Betroffenheit geschützter oder seltener Arten ist nicht auszugehen.</p> <p>Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht betroffen; eine Beeinträchtigung der geschützten Gehölzbiotope ergibt sich nicht. Das geschützte Gewässerbiotop in geringer Entfernung westlich des Geltungsbereichs bleibt bestehen. Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die das</p>
--	--	--	--

			<p>Kleingewässer beeinträchtigen könnten. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist das Anlegen eines Teichs innerhalb der im Norden auszuweisenden Grünfläche (Parkanlage) zur Einleitung anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des südwestlich naheliegenden Kleingewässers ist daher und im Falle weiter entfernt liegender Kleingewässer aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.</p> <p>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Rastgebietes zu erwarten, aufgrund der Einbindung der geplanten Bebauung in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 in den bestehenden Siedlungsbereich sowie der Lage des Rastgebietes außerhalb des Geltungsbereichs.</p>
<p><b>a5, a6) Boden, Wasser</b></p>	<p>erheblich</p>	<p><u>Naturräumlicher Bestand:</u> Im Bereich des Vorhabenstandortes stehen grundwasserbestimmte (&gt; 40% hydromorph) und/oder staunasse Lehme/Tieflehme an. Die Böden sind anthropogen überprägt und u.a. durch Verdichtung, Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft und Versiegelungen vorbelastet.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand beträgt &gt;10 m und das Grundwasser ist somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>).</p>	<p>Durch die Überplanung bereits anthropogen vorbelasteter Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz können die Auswirkungen durch eine zukünftige Versiegelung als relativ gering bewertet werden.</p> <p>Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich. Eine Überplanung der derzeitigen Flächen für die Landwirtschaft ist in Teilbereichen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 zulässig.</p> <p>Die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Dabei werden lediglich die Belange der Bereiche betrachtet, die geändert und ergänzt werden im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 3. Eine Zusammenfassung dazu ist</p>

		<p>Überwiegend anthropogen vorgeprägte Flächen mit entsprechend überwiegend geringer Bedeutung und ohne natürlich gewachsene Böden.</p> <p><u>Planungsrechtlicher Bestand:</u> Die Flächen der 3. Änderung sind derzeit kleinflächiger als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Regelung der Flächen erfolgte jedoch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, der eine größere Fläche als Mischgebiet festsetzt. Die Darstellung im Teilflächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, weshalb eine Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 3 nicht notwendig war.</p>	<p>unter Punkt 5.4 dieses Umweltberichtes aufgeführt.</p> <p>Eine Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen ist zu erwarten. Aufgrund der geringen Flächengröße ist nur eine geringfügige Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu erwarten.</p> <p>Aufgrund schlechter Versickerungseigenschaften des Bodens ist eine ortsnahe Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im Norden des Geltungsbereichs einen Teich anzulegen, um das anfallende Niederschlagswasser einzuleiten.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität von Oberflächen- und Grundwasser zu erwarten.</p>
<b>a7, a8) Luft, Klima</b>	unerheblich	Dörflich geprägte Umgebung, geringe Bedeutung der Ackerflächen für die Frischluftentstehung.	<p>Eine stärkere Erwärmung auf im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam.</p> <p>Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Die Grundzüge der Planung ändern sich im Vergleich um bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 geringfügig.</p>
<b>a9) Landschaftsbild</b>	unerheblich	<p><u>Naturräumlicher Bestand:</u> Die Ortslage Parin ist von einem landschaftlichen Freiraum der Stufe 3 (hohe</p>	Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

		<p>Bedeutung) umgeben. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans liegt aufgrund der Lage angrenzend an die bestehende Siedlungsstruktur außerhalb der landschaftlichen Freiräume.</p> <p>Der Landschaftsbildraum ist als „Ackerland des Klützer Winkels“ mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>) definiert.</p> <p>Das Gelände steigt innerhalb der Ortslage Parin von Nord (ca. 15 m üNN) nach Süd (ca. 25 m üNN) an.</p> <p>Feldgehölze und Hecken sind als wertvolles Landschaftsbildelement enthalten.</p> <p><u>Planungsrechtlicher Bestand:</u> Die Flächen der 3. Änderung sind derzeit kleinflächiger als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Regelung der Flächen erfolgte jedoch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, der eine größere Fläche als Mischgebiet festsetzt. Die Darstellung im Teilflächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, weshalb eine Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 3 nicht notwendig war.</p>	<p>Ein erweiterter Bereich für die Überplanung in Teilbereichen ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 bereits zulässig.</p> <p>Der landschaftliche Freiraum ist von der Planung nicht betroffen, da er außerhalb der Siedlungslage liegt.</p> <p>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p><b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>Der Abstand des Plangeltungsbereichs zum nächsten FFH-Gebiet beträgt minimal ca. 2500 m.</p>	<p>Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zum Schutzgebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>



3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen für das Gutshaus Parin

<b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	unerheblich	s. Punkt a1	Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
<b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	erheblich	In der Ortslage Parin, auch teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans sind Bodendenkmale (blau) bekannt.	Bei Umsetzung des Vorhabens werden die Bodendenkmale überplant. Daher werden die Auswirkungen auf die Bodendenkmale als erheblich eingeschätzt.  Die Veränderung oder Beseitigung „blauer“ Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.
<b>e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	unerheblich	-	Wird bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	Nicht relevant	-	-
<b>g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Im-</b>	erheblich	Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor.  Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.	Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich ein Mischgebiet sowie Flächen für die Landwirtschaft vor. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht somit nicht den Zielen der 3.

<p><b>missionsschutzrecht</b></p>			<p>Änderung des Teilflächennutzungsplans (Sondergebiet Ferienhausgebiet und Grünfläche – Parkanlage). Daher erfolgt die Änderung des Teilflächennutzungsplans. Es kommt zu keiner Vergrößerung der Bauflächen. Die Bauflächen sind bereits im Bebauungsplan Nr. 3 entsprechend planungsrechtliche gesichert und geregelt. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf.</p>
<p><b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</b></p>	<p>Nicht betroffen</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p><b>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</b></p>	<p>unerheblich</p>		<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.</p> <p>Minimierungen der Eingriffe erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplans.</p> <p>Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild sind unerheblich, da eine Änderung und Erweiterung des derzeit ausgewiesenen Mischgebietes in ein Sondergebiet-Ferienhausgebiet dem Ziel der Entwicklung als Tourismusschwerpunktraum</p>

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen für das Gutshaus Parin

---

			entspricht und die nun vorgesehene Nutzung eine geringfügige Änderung der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 3 ausgewiesenen und rechtskräftigen Flächen entspricht.
--	--	--	---

### **5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Eine detaillierter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es liegt bereits eine faunistische Erfassung und artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 3 vor, die als Grundlage weiterhin Verwendung finden wird. Ergänzungen sind nach aktuellem Bestand im Plangebiet vorgesehen.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes im Anschluss an die bestehende Siedlungslage ist mit keinen besonders geschützten oder seltenen Arten zu rechnen.

### **5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Für den Änderungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen aufgestellt.

Für den im Bereich des Bebauungsplanes entstehenden Eingriff wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Diese wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 angepasst.

Der Eingriff von 25.629,30 m<sup>2</sup> KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent) kann vollständig über die festgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 25.720,93 m<sup>2</sup> erbracht.

## **6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Situation als Mischgebiet und Flächen für die Landwirtschaft bestehen bleiben.

## **7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Die Errichtung eines Ferienhausgebietes ist prinzipiell auch auf anderen Flächen möglich. In der Gemeinde Damshagen kommen dazu die Ortslagen Stellshagen, Parin und Kussow infrage, die bereits fremdenverkehrliche Anlagen aufweisen. Für das Gutshotel Stellshagen ist eine eigene Entwicklung vorgesehen. Das Steinzeitdorf in Kussow befindet sich im Außenbereich und die Flächen sind von ihren Voraussetzungen nicht mit denen in Parin zu vergleichen.

Eine Entwicklung des Ferienhausgebietes in Parin wird daher bevorzugt. Zum Ursprungsplan ergeben sich zudem nur geringfügige Änderungen.

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Plangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, würden keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Ein Artenschutz-Gutachten liegt zum Bebauungsplan Nr. 3 vor. Die darin erfassten Artgruppen und potentielle Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese werden auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 herangezogen und auf Plausibilität geprüft.

## **9. Zusammenfassung**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der vorliegenden 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Parin mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Nationale und internationale Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe werden auf Ebene des Bebauungsplans durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Es sind unter Berücksichtigung der auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzenden Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **TEIL 3                    Ausfertigung**

---

### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen für das Gutshaus Parin wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Damshagen, den

(Siegel)

Bürgermeisterin  
der Gemeinde Damshagen

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Damshagen durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de