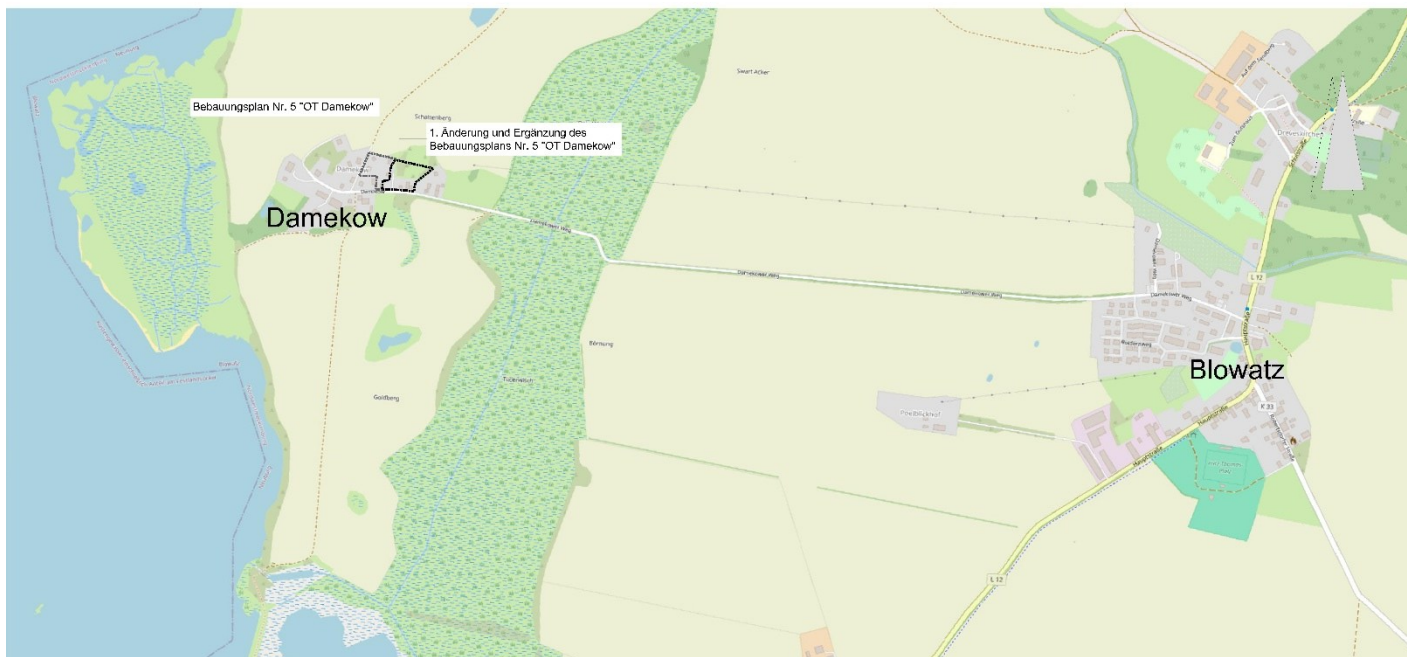




Quelle: QGis, OpenStreetMap, 2026

Gemeinde Blowatz

Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5

„OT Damekow“ der Gemeinde Blowatz

-im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a) BauGB-

ENTWURF

Begründung

10.07.2026

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „OT Damekow“ der Gemeinde Blowatz

B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Blowatz

Der Bürgermeister
über

Herr Tino Schmidt

Amt Neuburg

Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Ansprechpartner:

Bauamt

Telefon: 038426 / 410-0

Fax: 038426 / 410-39

E-Mail: zentrale@amt-neuburg.eu

Internet: www.amt-neuburg.de

Bauleitplanung:**SMB**

Dipl.-Ing. (FH)
Wriezener Str. 36
16259 Bad Freienwalde

Ansprechpartner:

Herr S. Müller

Telefon: 03344 / 477 99 23

E-Mail: info@smb-planung.de

Grünordnungsplanung:**STADT LAND FLUSS**

Dorfstraße 6
18211 Rabenhorst

Ansprechpartner:

Herr Hellweg

Tel.: 038203-733990

Fax: 038203-733993

E-Mail: hellweg@slf-plan.de

Internet: www.slf-plan.de

Stand:

Entwurf 10.07.2026

Inhalt Begründung

1.1	Einführung und Erfordernis	7
1.2	Aufstellungsbeschluss	9
1.3	Verfahren und Verfahrensverlauf	9
1.3.1	Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB	9
1.3.2	Verfahrensverlauf	13
1.4	Kartengrundlage	13
1.5	Rechtsgrundlagen	13
1.6	Bestandteile des Bebauungsplanes	14
1.7	Räumlicher Geltungsbereich	15
2.	PLANUNGSABSICHT, ZIELE DER VOHABENPLANUNG / NUTZUNGSKONZEPT	16
2.1	Ziele der Vorhabenplanung/Nutzungskonzept	16
2.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens	17
2.3	Gemeindliche Entwicklungsziele	17
2.4	Beitrag zum Klimaschutz	18
3.	RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	19
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	19
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)	19
3.3	Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Sonstige Planungen	20
3.3.1	Bezug zum Flächennutzungsplan, FNP	20
3.3.2	Bezug zu bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde	21
4.	DIE GEMEINDE BLOWATZ - GEMEINDEPORTRAIT	22
5.	GROBE BESTANDSANALYSE INNERHALB UND IM UNMITTELBAREN UMKREIS DES GELTUNGSBEREICHES	23
5.1	Lage des Plangebietes	23
5.2	Naturräumliche Gegebenheiten	23
5.3	Vorhandene Bestandsstrukturen	23
5.4	Schutzgebiete/Schutzobjekte	23
6.	NATURSCHUTZRECHTLICHE UND ÖKOLOGISCHE BELANGE	26
6.1	Auswirkungen der Planung auf umweltrechtliche Belange, Konfliktanalyse	26
6.1.1	Gegenwärtige Nutzungen und Konflikte	26
6.1.2	Nachbarschaftliche Belange/ Konflikte	26

6.2	Beschreibung der Schutzgüter/ Konfliktanalyse	26
6.2.1	Schutzgebiete-Bestand/Konflikt	27
6.2.2	Mensch-Bestand/Konflikt	27
6.2.3	Klima-Bestand/Konflikt	27
6.2.4	Boden/Grundwasser/Wasserflächen/Hochwasserschutz-Bestand/Konflikt	27
6.2.5	Relief-Bestand/Konflikt	27
6.2.6	Landschaftsbild/ Konflikt	28
6.2.7	Flora, Fauna-Bestand/Konflikt	28
6.3	Ergebnis der schutzgutbezogenen Konfliktanalyse	28
7.	VEHRKEHRANBINDUNG/ TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	29
7.1	Verkehrliche Erschließung	29
7.1.1	Äußere Erschließung	29
7.1.2	Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt	29
7.2	Brandschutz	29
7.2.1	Löschwasserversorgung	29
7.3	Technische Ver- und Entsorgung	29
7.3.1	Trinkwasser	29
7.3.2	Abwasser	29
7.3.3	Elektroenergie/Stromversorgung	30
7.3.4	Telekommunikation	30
7.3.5	Niederschlagsentwässerung	30
7.3.6	Abfallentsorgung	30
7.3.7	Gasversorgung	30
8.	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 BAUGB	31
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	31
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	31
8.2	Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	31
8.2.1	Maß der baulichen Nutzung	31
8.2.2	Höhe baulicher Anlagen	32
8.3	Bauweise/Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]	33
8.3.1	Bauweise	33
8.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	33

8.4	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	34
8.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]	34
8.6	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	34
8.6.1	Geltungsbereich	34
8.6.2	Allgemein	34
8.6.3	Dächer und Dacheindeckung	34
8.6.4	Vorgärten	35
9.	HINWEISE ALS TEIL DES PLANINHALTS / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	36
9.1	Bodendenkmalpflege	36
10.	WEITERE HINWEISE	37
10.1	Altlasten und Bodenschutz	37
10.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	37
10.3	Straßenverkehrswesen	38
10.4	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in Mecklenburg-Vorpommern und Vermessungsmarken	38
10.5	Kampfmittel	38
10.6	Bau- und Kunstdenkmale	39
11.	FLÄCHENBILANZ	40

Anlagen

1710 Damekow Bodengutachten Reeck-Flurstück42_7

Begründung

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 „OT Damekow“ "der Gemeinde Blowatz

1. ALLGEMEINES UND GELTUNGSBEREICH

1.1 Einführung und Erfordernis

Der Bebauungsplan an sich hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Diese Aufgabe ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „OT Damekow“ der Gemeinde Blowatz im Jahre 2004 erfüllt worden.

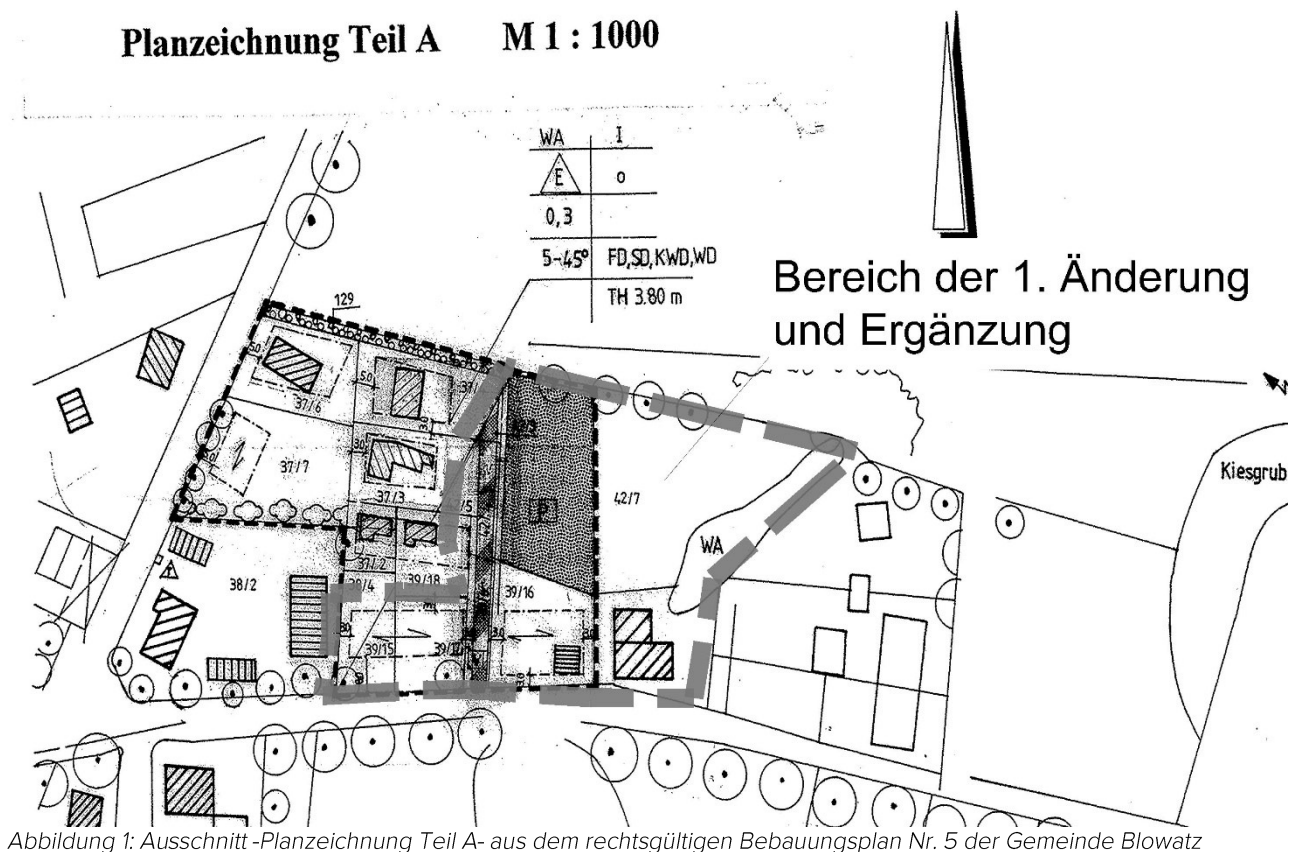


Abbildung 1: Ausschnitt -Planzeichnung Teil A- aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Blowatz

Planungsanlass für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche im Osten der Ortslage Damekow für eine Bebauung in einem für das Ortsbild angemessenen Umfang städtebaulich zu entwickeln bzw. zu steuern sowie auf die Umsetzung der eigenen Planungsziele im Rahmen eines ganzheitlichen Planansatzes (gemäß dem Flächennutzungsplan) hinzuwirken.

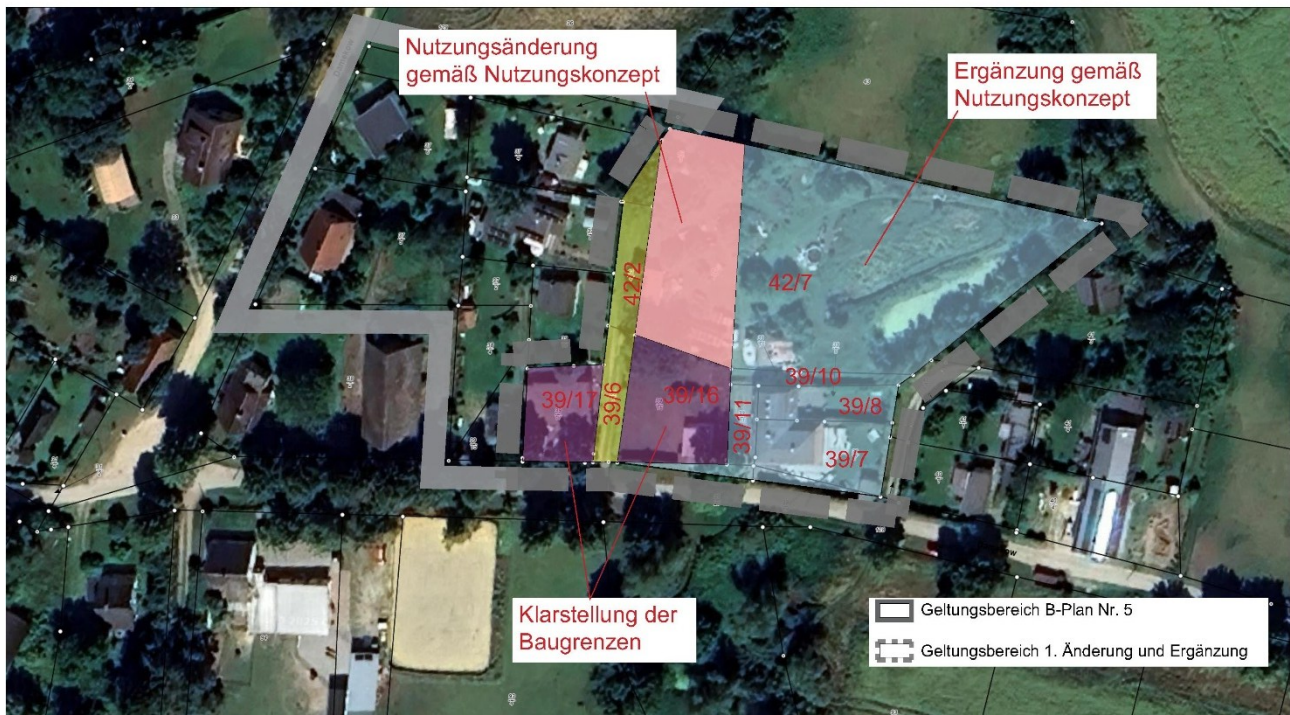


Abbildung 2: Luftbild mit Darstellung der Änderungsziele der 1. Änderung und Ergänzung, unmaßstäblich, Quelle: QGis 2025

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan setzt den zu entwickelnden Bereich auf dem Flurstück 42/7, der Flur 1, Gemarkung Damekow zum Teil als private Grünfläche fest (s. Abbildung 1).

Um der beabsichtigten Entwicklung und damit einhergehenden Nutzungsabsicht zu entsprechen (s. Punkt 2.1 Nutzungskonzept), muss der Bebauungsplan hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung, hier in Wohngebietsnutzung, geändert werden. Weiterhin verfolgt die Gemeinde, den Geltungsbereich zudem in Richtung Osten zu ergänzen, um die beabsichtigte (Erweiterungs-)Bebauung des Flurstücks 39/10 und 42/7 zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Funktionsgebäuden und damit einhergehende Erweiterung/Modernisierung eines ansässigen Gewerbetriebs. Bei dem gewerblichen Betrieb handelt es sich um einen Betrieb zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Weiterhin werden zwei Teilbereiche, gelegen auf den Flurstücken 39/16 und 39/17, aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 5 in die 1. Änderung und Ergänzung miteinbezogen, mit dem Ziel, die dort festgesetzten Baugrenzen im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung klarstellend anzupassen (Planungsziel).

Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt für den Änderungs- und Ergänzungsbereich ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Der Betrieb erzeugt mit seinem Nutzungskonzept (s. Punkt 2. Ff.) keine Immissionen, welche die Zulässigkeiten nach TA-Lärm als auch nach TA-Luft für ein Dörfliches Wohngebiet innerhalb als auch außerhalb für die umliegenden Wohnnutzungen überschreiten.

Weiterhin beabsichtigt die 1. Änderung die im rechtskräftigen BPlan Nr. 5 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Änderungsbereichs hinsichtlich der aktuellen rechtlichen Vorschriften zu ergänzen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blowatz hat am 24.07.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „OT Damekow“ der Gemeinde Blowatz beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 24.11.2025 bis zum 09.12.2025 im Internet unter www.amt-neuburg.de und vom 24.11.2025 bis zum 09.12.2025 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat sich inhaltlich mit dem Bedarf der Entwicklung eines geeigneten Standortes für die gewerbliche Nutzung bzw. Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes auseinandergesetzt und diesen impulsgebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes genutzt. Das Vorhaben entspricht den gemeindlichen Entwicklungszielen.

1.3 Verfahren und Verfahrensverlauf

1.3.1 Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

Die Erstellung der 1. Änderung über den B-Plan Nr. 5 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a) BauGB durchgeführt werden, da durch das Vorhaben eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung (bzw. Nutzung) von Flächen im Sinne der „Innenentwicklung“ angestrebt wird.

Auf dem Gelände des Flurstücks 42/7 befanden sich einst bauliche Anlagen, deren bauliche Reste, hier Grundplatten, als Grundlage für die geplanten Bebauungen verwendet werden.

Es sind keinerlei weitere, über die beabsichtigte Bebauung hinausgehende bauliche Maßnahmen vorgesehen.

Im Weiteren sollen die Bestandgebäude in Art und Maß ihrer Nutzung städtebaulich langfristig gesichert werden.

Begründung

Gemäß § 13a Abs. 1 kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Um das beschleunigte Verfahren durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln, d.h., die Maßnahme muss im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur stattfinden und darf diese nicht in die freie Landschaft ausdehnen. Das Gesetz nennt beispielhaft die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Unter Wiedernutzbarmachung ist die (Wieder-)Aufnahme einer Nutzung auf einer aufgegebenen Fläche bzw. die Neubebauung einer Brachfläche zu verstehen. Das ist hier nichtzutreffend.

Die Nachverdichtung kann im Errichten/Ertüchtigen in vorhandenen Siedlungsgebieten, durch Aufstockung bestehender Gebäude, aber auch durch Abbruch nicht mehr zeitgemäßer Bausubstanz und verdichtete Neubebauung erfolgen. Die Innenentwicklung erfolgt auf Grundlage aktueller Bedürfnisse und Planungsabsichten zum Teil auf Fundamentresten bereits abgebrochener Bausubstanz und trifft somit zu.

Aber auch andere Maßnahmen der Innenentwicklung gehören zur Absicht des § 13 a BauGB. Dies kann beispielsweise die Änderung der Nutzung zugunsten privater oder öffentlicher Infrastruktur sein. Auch kann hierunter die Beschränkung einer Nutzung in Gestalt des Entzuges überbaubarer Grundstücksfläche fallen.

Dient ein Bebauungsplan aber lediglich zur Verbesserung des Ortbildes oder zur Reduktion von Emissionen zugunsten einer benachbarten Wohnbebauung, so liegt keine andere Maßnahme der Innenentwicklung vor.

Die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 5 erklärt sich als Änderung und Ergänzung der Nutzungen zugunsten privater oder öffentlicher Infrastruktur (von privater Grünflächennutzung hin zur Allgemeinen Wohnnutzung). Ferner versteht sie sich als behutsame und siedlungsverträgliche Nachverdichtung.

Der im § 13a Abs. 1 Punkt 1. genannte Sachverhalt liegt für die 1. Änderung und Ergänzung vor und wurde wie folgt geprüft:

In der Gemeinde Blowatz, als auch in seinen Ortsteilen bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne (Jahr des Inkrafttretens / Größe Geltungsbereich / Sachstand / Status) mit einigen Änderungsfassungen:

- Bebauungsplan Blowatz OT Blowatz Am Damekower Weg Nr. 1
1994 / keine Angaben / Allgemeine Wohngebietsnutzung / vollständig umgesetzt
- Bebauungsplan Blowatz OT Groß Strömkendorf Süd-West Nr. 3
1998 / keine Angaben / Allgemeine Wohngebietsnutzung / vollumfänglich umgesetzt
- Bebauungsplan Blowatz OT Blowatz Wohngebiet Ost Nr. 4
2000 / keine Angaben / Allgemeine Wohngebietsnutzung / nicht umgesetzt
- Bebauungsplan Blowatz OT Alt Farpen Gestüt Domäne Alt Farpen Nr. 6
2004 / keine Angaben / Sonstige Sondergebietsnutzung „Pferdezucht“ / umgesetzt
- Bebauungsplan Blowatz OT Alt Farpen Wohnbebauung am Lindenweg Nr. 7
2006 / keine Angaben / Allgemeine Wohngebietsnutzung / vollumfänglich umgesetzt
- Bebauungsplan Blowatz OT Groß Strömkendorf Nr. 8
2014 / 3.965 m² / Allgemeine Wohngebietsnutzung / vollumfänglich umgesetzt
- Bebauungsplan Blowatz OT Dreveskirchen Zum Gutshaus Nr. 9
2018 / keine Angaben / Allgemeine Wohngebietsnutzung / nicht umgesetzt
- Bebauungsplan Blowatz OT Blowatz Hauptstr. 4 - 14 Nr. 10
2018 / ca. 1,1 Hektar / Allgemeine Wohngebietsnutzung / vollumfänglich umgesetzt

- Bebauungsplan Blowatz "Wassersportstelle Groß Strömkendorf" Nr. 11
Entwurf 2025 / ca. 1,2 Hektar / Sonstiges Sondergebiet „Wassersport“ / In Aufstellung
- Bebauungsplan Blowatz Solarpark Friedrichsdorf Nr. 12
Vorentwurf 2024 / ca. 19,8 Hektar / Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ / in Aufstellung
- Vorhabenbez. B-Plan Blowatz OT Groß Strömkendorf Sondergebiet Hotel Schäfereck Nr. 1
1993 / keine Angaben / Sondergebiet „Hotel“ / vollumfänglich umgesetzt

Fazit:

Bei den genannten Bebauungsplänen handelt es sich um im Regelverfahren durchgeführte „Angebotsbebauungspläne“ sowie vorhabenbezogene Bebauungspläne und nicht um Bebauungspläne nach § 13 a) BauGB. Aufgrund der Entfernungen der einzelnen B-Pläne zum OT Damekow trifft der räumliche Zusammenhang nicht zu.

Lediglich der Bebauungsplan Blowatz OT Blowatz Hauptstr. 4 - 14 Nr. 10 wurde ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13 a) BauGB aufgestellt und erlangte 2018 Rechtskraft. Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 umfasst eine Fläche von ca. 1,1 Hektar und befindet sich südlich der Haupt- und westliche der Robertsdorfer Straße.

Als Art der baulichen Nutzung setzt er die Allgemeine Wohngebietsnutzung fest. Wesentlicher Planinhalt des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Unterbringung zusätzlicher Wohnflächen im bereits besiedelten Bereich innerhalb der Ortslage Blowatz durch Umnutzung vorhandener Nebengebäude bzw. An- und Neubauten in „zweiter Reihe“. Die Planungsabsichten wurden bereits umgesetzt.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 und der B-Plan Nr. 10 stehen weder räumlich noch zeitlich im engen Zusammenhang. Wenn auch sachlich ähnlich, verfolgt die 1. Änderung und Ergänzung vorrangig die Entwicklung von nicht störender gewerblicher Nutzung und sichert in zweiter Sache die bestehenden Wohnnutzungen.

Die Flächensumme der Geltungsbereiche beider Bebauungspläne beträgt rund 1,523 Hektar.

Die Bedingungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB treffen hier somit zu.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren zu beachten, dass:

1. die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend gelten;
2. ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Von den hier genannten Punkten 1.- 3. wird im Verfahren über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 Gebrauch gemacht.

Weiterhin gilt gem. § 13 Abs. 3, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen wird; § 4c ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Begründung

Grundsätzlich handelt es sich bei der neu zu beplanenden Fläche im Baufeld 1 und teilweise Baufeld 2, gelegen auf dem Flurstück 42/7 der Flur 1 in der Gemarkung Damekow, um einen Bereich, der bereits 2 Gebäude beherbergte, welche abgerissen werden mussten. Die Grundplatten in Beton sind teilweise noch erhalten und werden im Zuge der Neubebauung abgebrochen. Die Neubebauung greift in etwa die Abmessungen der Grundplatte im Bereich des Baufelds 2 auf. Das Baufeld 1 befindet sich zwar nicht vollständig im Bereich der ehemaligen Scheune, dennoch hat die Versiegelung mit dem Bau der alten Scheune, welche mit Genehmigung aus 1993 abgerissen wurde, bereits stattgefunden.

Daher ist die Voraussetzung für § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gegeben.

Auswirkungen der Planungen auf die Schutzziele des nördlich angrenzenden Vogelschutzgebiets SPA "Wismarbucht und Salzhaff" sind angesichts der gleichbleibenden und sich hinsichtlich ihrer Intensität nicht bzw. nicht signifikant ändernden Nutzungsart innerhalb des Geltungsbereiches nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten; der Bebauungsplan kennzeichnet nunmehr im Detail für Dritte erkennbar den Grenzverlauf des SPA Wismarbucht und Salzhaff. Mit dieser Definition ist jegliche Beanspruchung des SPA ausgeschlossen, da nunmehr in diesem Bereich auch auf detaillierter Ebene des Bebauungsplans der auf dem Privatgrundstück befindliche Gehölzbestand – hierzu gehört auch eine ältere solitäre Winterlinde – eindeutig dem SPA zugeordnet ist und somit keiner Veränderung unterzogen werden darf. Somit ist die Voraussetzung zur Anwendung von § 13a BauGB erfüllt, da insofern keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vorliegen.

Ferner bietet der Bebauungsplan keinerlei Planungsgrundlage für die Umsetzung eines Projektes, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge hätte. Im Übrigen sind mit der Umsetzung der Planinhalte Unfälle im Sinne von § 50 Abs. 1 BImSchG ausgeschlossen. § 50 Satz 1 BImSchG lautet:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene

Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Von einer diesbezüglichen potenziellen Relevanz ist das, aufgrund der Festsetzungen zu erwartende Vorhaben, hinsichtlich Wirkungsintensität und -reichweite weit entfernt.

Insgesamt generiert die Planung kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13a BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

Eine Umweltprüfung entfällt somit ebenso wie die Anwendung der Eingriffsregelung; gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des (wie zuvor ausführlich begründet zutreffenden) Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3.2 Verfahrensverlauf

Der Beschluss über den Entwurf und dessen Veröffentlichung und damit verbundene öffentliche Auslegung wurde am gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis statt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch die Nachbargemeinden wurden parallel zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Verfahrensablauf wird entsprechend dem Verfahrensstand fortgeschrieben.

1.4 Kartengrundlage

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro des ÖbVI Christopher Sohn, Wismar vom 29.08.2019. Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme.

Lagebezug: ETRS89 UTM

Höhenbezug: DHHN 92

Stand Kataster: 04.07.2019

Hinweise/Bemerkungen: Der Grenznachweis wurde entsprechend des ALKIS-Datenbestands vom 04.07.2019 dargestellt und teilweise in der Örtlichkeit überprüft. Es kann keine Gewähr für die Vollständigkeit der Darstellung von unterirdischen Anlagen gegeben werden.

1.5 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- **Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV)** vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 90-1), Zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438).
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Blowatz** vom 21.11.2024

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplans besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der

- Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung gemäß § 2a BauGB beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.7 Räumlicher Geltungsbereich

Grenze und Größe des Plangebietes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Das zukünftige Baugebiet befindet sich ca. 130 Meter östlich des Damekower Ortskerns und ca. 2.000 Meter westlich der Ortslage Blowatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Damekow, Flur 1, die Flurstücke 39/6, 39/7, 39/8, 39/10, 39/11, 39/16, 39/17, 39/19, 39/20 und 42/3, 42/4 sowie 42/7.

Die Größe des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung beträgt ca. 5.557 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen des Schattenbarg
im Süden:	durch die Gemeindestraße Damekower Weg
im Osten:	durch den Siedlungsbereich Damekow
im Westen:	durch den Siedlungsbereich Damekow

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde sowie in privatem Eigentum.

2. PLANUNGSABSICHT, ZIELE DER VOHABENPLANUNG / NUTZUNGSKONZEPT

2.1 Ziele der gemeindlichen Planungsabsichten/Nutzungskonzept

Im Wesentlichen beabsichtigt die Gemeinde die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich ein ortsansässiger Betrieb auf seinem Flächeneigentum, dem Flurstück 42/7 der Flur 1 in der Gemarkung Damekow, sein Unternehmen, was darauf abzielt Produkte in Bio-Qualität zu produzieren, mit modernen Produktions- und Lagermöglichkeiten ansiedeln kann, um somit seine Produktivität zu verbessern. Damit sollen drei Arbeitsplätze in Damekow geschaffen werden.

Die Planungsphilosophie beruht darauf, sich an den historischen Bebauungsfenstern zu orientieren und somit auf Bereiche zurückzugreifen, die bereits einer Bebauung unterlagen und dementsprechend bereits versiegelt worden sind (Grundplatten). Die Baufenster BF 1 und BF 2 liegen an den Positionen dieser historischen Bebauung/ Scheunen.

Planungsziel ist Schaffung von Baurecht für die Errichtung und Betreibung der im Folgenden genannten Gebäude, baulichen Anlagen und Nutzungen.

Baufeld 1

Beabsichtigt ist zum einen die Errichtung und Nutzung einer Manufaktur mit untergeordneter Wohnnutzung; grundsätzlich sollten bis zu zwei Gebäude im Baufenster zulässig sein. Die Ausgestaltung kann als jeweiliges Einzelhaus oder als Reihenhaushaus erfolgen. Die Manufaktur dient dazu, um Maschinen und Werkzeuge sowie die geplanten Nutzungen - Büroräume, Produktionsküche, Lagerräume darin unterzubringen.

Dabei soll die Vermarktung primär über Online-Verkauf und Versand erfolgen. Ein Hofabverkauf in Form eines Hofladens ist nicht angedacht; die „offene Schauproduktion“ für Interessierte sowie eine persönliche Beratung soll jedoch in den Räumlichkeiten möglich sein.

Weiterhin sollen Räumlichkeiten für eine Gästewohnung für Familienangehörige vorgehalten werden. Diese Nutzung soll im Baufeld 1 zulässig sein (zwei Gebäude).

Die Erschließung ist über den bestehenden Stichweg über das Flurstück 39/6, 42/3 und 42/4 sowie 39/11, ausgehend von der Gemeindestraße gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Baufeld 2

Zu anderen ist neben dieser neu zu errichtenden freistehenden Hauptbebauung im Baufeld 2 ein Anbau an das bestehende Wohngebäude, auf den Flurstücken 39/10 und 42/7 geplant. Der Anbau ist als landwirtschaftliche Scheune geplant, inkl. Unterstand für landwirtschaftliche Fahrzeuge, landwirtschaftlicher Bedarf inkl. Werkstatt und Lagerbereich für die Produktionsküche.

Die Erschließung des geplanten Anbaus ist bereits über Dienstbarkeiten/Gestattungsverträge geregelt worden.

Baufeld 3 und 4

Die innerhalb der aktuell rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „OT Damekow“ stehenden Nutzungen und Zulässigkeiten sollen ebenfalls im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung überprüft und wenn nötig, entsprechend den gemeindlichen Entwicklungszielen angepasst bzw. klargestellt werden. Dies betrifft die Baufelder 3 und 4.

Die beiden Baufelder sollen die bestehende Bebauung sichern. Die Baugrenzen werden klargestellt. Die Gebäude genießen Bestandsschutz und wurden bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 05 legitimiert. Alle weiteren rechtsgültigen gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „OT Damekow“ bleiben von der 1. Änderung und Ergänzung unberührt. Lediglich die baugestalterischen Festsetzungen gelten auch für die Baufelder 3 und 4.

Die Erschließung ist über den bestehenden Stichweg über das Flurstück 39/6, 42/3 und 42/4 sowie 39/11, ausgehend von der Gemeindestraße gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Baufeld 5

Das Baufeld 5 dient ausschließlich der städtebaulich bestimmten Möglichkeit der Integration eines Gartenhäuschens/ Tiny Haus. Das Häuschen soll eine Höhe von maximal 5 m haben und nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

2.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens

Nach geltendem Planungsrecht ist das beabsichtigte Vorhaben gemäß § 34 oder § 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Zielstellung –einen Standort für nicht störendes Gewerbe zu entwickeln- erreichen zu können.

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Sie sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Das Planungsinstrument des Bebauungsplanes gewährleistet, dass ein planungsrechtlich untersetztes Angebot zur Entwicklung des Gebietes in einer städtebaulichen Einheit formuliert wird. Der Bebauungsplan ist folglich städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt werden, die insbesondere den baulichen Vorhaben bzw. Gemeindegemeinschaften gerecht werden können. Städtebauliche Restriktionen erfolgen in dem Maße, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Der vorliegende Bebauungsplan hat sich das städtebaupolitische Ziel gesetzt, die Wohnnutzung im westlichen Gemeindegebiet zu stärken und diese Nutzungen zugleich mit den örtlichen Gegebenheiten (Wald- und Seenähe, Landschaftsschutzgebiet, Boden, etc.) zu vereinbaren.

2.3 Gemeindliche Entwicklungsziele

Mit dem § 13a BauGB wurde den planaufstellenden Kommunen eine Beschleunigungsmöglichkeit von Bebauungsplanverfahren unter bestimmten Voraussetzungen geschaffen. Damit sollen Planungsvorhaben der sog. Innenentwicklung erleichtert werden im Interesse einer zügigeren Vorhabenrealisierung.

Die Gemeinden werden angehalten, verstärkt auf die Innenentwicklung abzielen und weniger auf Planungen im Außenbereich auszuweichen. Damit soll neben einer schnelleren Vorhabenabwicklung das Flächenrecycling gefördert, der Flächenverbrauch gemindert, die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und einer Verödung oder Monostrukturierung bestehender Ortsteile vorgebeugt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Diesem Bedarf möchte die Gemeinde mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung entsprechen.

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes auseinandergesetzt. Sie begrüßt und fördert die Planungsabsichten eines regionalen Unternehmens, eine Innenbereichsparzelle zu nutzen. Die bestehende Erschließung lässt dieses Vorhaben vollumfänglich zu.

2.4 Beitrag zum Klimaschutz

Der § 1a Abs. 5 BauGB konkretisiert die in § 1 Abs. 5 als Leitvorstellung enthaltene Forderung, den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Ein wesentlicher Beitrag kann hierbei durch die Nutzung erneuerbarer Energien geleistet werden, welche auf den Dach- und Nebenflächen der einzelnen Gebäude zulässig sind.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Blowatz bei nachgelagerten Verfahren auf die Möglichkeiten der Nutzung erneuerbarer Energien hinzuwirken und auch weitere Klimaanpassungsmaßnahmen zu berücksichtigen und Maßnahmen der Klimaanpassung ggf. auch über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Weitere Anforderungen können sich zudem aus den Vorschriften des Energierechts ergeben.

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind mit der Planung nicht zu erwarten. Die allgemeinen Auswirkungen wurden beschrieben und bewertet.

Die Neuversiegelung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wird infolge der Beanspruchung bereits versiegelter, weil ehemals bereits bebauter Teilflächen in einem äußerst geringen Rahmen gehalten, wobei eine Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Böden strikt vermieden wird. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung greift die Gemeinde auf bestehende Infrastruktur zurück.

3. RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 3 und 5 begründet, dass Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden sollen. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden und somit der Innenentwicklung Vorrang gegeben werden.

In der Karte des LEP 2016 ist der Planungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt. Die Planung hat dahingehend keine Auswirkungen bzw. wird die touristische Nutzung mit dem Vorhaben im verträglichen Maße gefördert.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg - Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung aus dem Jahr 2024 heißt es, dass die gewachsene Siedlungsstruktur erhalten und weiterzuentwickeln ist. Die Weiterentwicklung soll an den sozialen und wirtschaftlichen Ansprüchen ihrer Bevölkerung unter Berücksichtigung demographischer Aspekte ausgerichtet werden.

Als Grundsätze der Landesplanung werden in der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung weiterhin genannt:

(2) Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs-, Gewerbe- und Versorgungsstandorte soll gestärkt werden. Die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sollen in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden.

(6) Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf kurze Wege zwischen Wohnstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden. Eine Nach- oder Umnutzung bestehender Bausubstanz soll angestrebt werden.

Als Ziel der Landesplanung wird der Innen- vor Außenentwicklung Vorrang gegeben.

(5) Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken.

In der Karte des RREP WM ist der Planungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt. Teilweise berührt werden Flächen des Vorbehaltsgebiets Küsten- und Hochwasserschutz. Die Planung hat dahingehend keine Auswirkungen.

Blowatz bzw. der Ortsteil Damekow haben keine zentralörtliche Funktion. Die Bauflächenentwicklung resultiert aus der „Eigenentwicklung“ der Gemeinde. Das Vorhaben soll eine Bebauung in geringem Umfang darstellen.

Mit dem Vorhaben wird eine vormals bebaute Siedlungsfläche im Innenbereich reaktiviert. Die Erschließung ist gesichert. Das städtebauliche Konzept, das dieser Planung zu Grunde liegt, erfüllt die Ziele des RREP WM.

3.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Sonstige Planungen

3.3.1 Bezug zum Flächennutzungsplan, FNP

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (§ 1 BauGB):

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima,

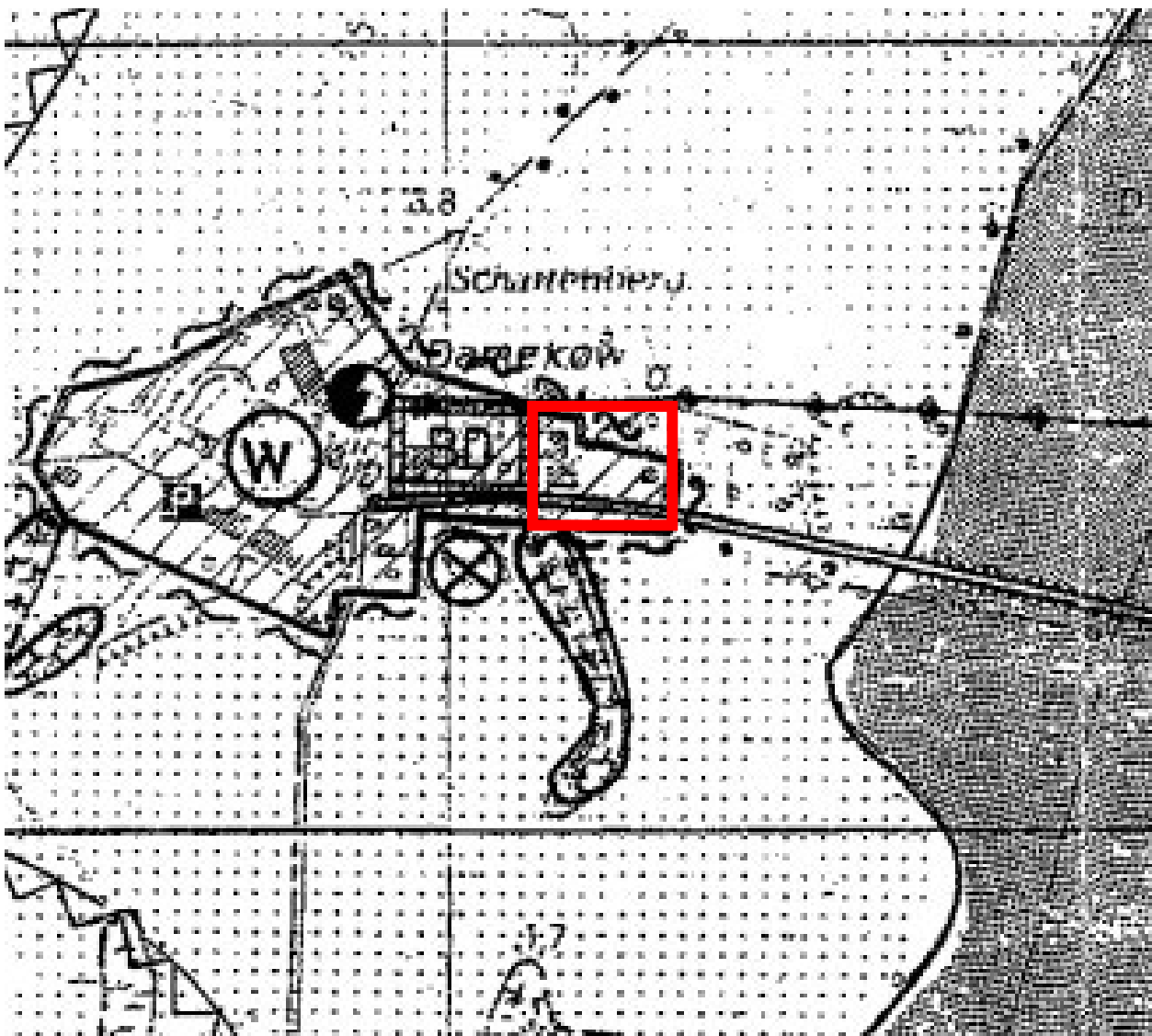


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blowatz

Die genannten Leitziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten bzw. berücksichtigt.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blowatz rechtsgültig seit Juli 2002, stellt den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung als Wohnbaufläche dar (siehe Abbildung 3). Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Nahbereich des Planvorhabens wird auch als Bodendenkmal gekennzeichnet (s. vgl. Punkt 9.1). Eine Beeinträchtigung wird zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

3.3.2 Bezug zu bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde

Die bestehenden Bebauungspläne der Gemeinde Blowatz werden im Punkt 1.3.1 aufgeführt. Im OT Damekow existiert lediglich der Bebauungsplan Nr. 05, welcher im Rahmen seiner 1. Änderung und Ergänzung die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und geplante Nutzung realisieren kann. Die weiteren im Punkt 1.3.1 genannten Bebauungspläne verfügen über keine Voraussetzungen und/oder Kapazitäten, diese Planungsabsicht umsetzbar zu machen bzw. aufzunehmen.

Es ist zu erwarten, dass die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 keine Auswirkungen auf die umliegenden Bebauungspläne haben wird.

4. DIE GEMEINDE BLOWATZ - GEMEINDEPORTRAIT

Die Gemeinde Blowatz befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Landeshauptstadt Schwerin liegt ca. 40 Kilometer südwestlich und die Hansestadt Wismar ca. 11 Kilometer südwestlich vom OT Damekow.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Alt Farpen, Damekow, Dreveskirchen, Friedrichsdorf, Blowatz sowie Groß Strömkendorf, Heidekaten, Robertsdorf, Wodorf und wird verwaltet vom Amt Neuburg mit Sitz in Neuburg.

Die Gemeinde Blowatz verfügt über eine Gebietsfläche von 30,3 km² mit 1.111 Einwohnern (www.wikipedia.de, Stand 31.12.2024) und befindet sich bei einer mittleren Höhe 14 m ü. NHN.

Der OT Damekow ist ein sogenanntes „Sackgassendorf“. Er endet im Westen in das Schilfgebiet „Dei Soltgrat“ bzw. an der Ostsee (Breitling).

5. GROBE BESTANDSANALYSE INNERHALB UND IM UNMITTELBAREN UMKREIS DES GELTUNGSBEREICHES

5.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 2000 Meter westlich des Blowatzer Ortskerns und im Bereich des Ortseingangs Damekows.

5.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Landschaftszone 1 Ostseeküstenland. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes erübrigt sich eine weitergehende Erläuterung der naturräumlichen Gegebenheiten, da sich deren charakteristische Merkmale durch die Umsetzung der Planinhalte aufgrund der gleichartigen Umgebungskulisse nicht maßgeblich ändern.

5.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Der Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst fast ausschließlich private Grün- und Gartenflächen. Die Flächen sind bereits seit vielen Jahren hausgärtnerisch genutzt und entsprechen dem aktuellen Bebauungsplanfestsetzungen des B-Plans Nr. 5.

Es gab auf den zu überplanenden Grundstücken ein Wohnhaus (als Anbau an das Wohnhaus Nr. 2), das abgerissen wurde sowie eine alte Scheune, die abgerissen wurde. Die Bodenplatten der Gebäude sind noch erhalten. Diese werden im Zuge der Bebauung abgerissen und entsorgt.

Nachbarschaftliche Belange

In der Nachbarschaft befinden sich weitere Wohngebäude. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich verläuft die Gemeindestraße nach Blowatz.

Vorbelastungen / Emissionsquellen

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Anlagen bekannt, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

Die geplante Nutzung als Manufaktur, etc. erzeugt keine Immissionen, die die gesunde Wohn- und Lebensqualität der umliegenden Wohngebäude beeinträchtigen könnte. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind auch nach Umsetzung der Planinhalte der 1. Änderung und Ergänzung gegeben.

5.4 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Nördlich angrenzend erstreckt sich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ bzw. erstreckt sich mit einer südlichen Spitze in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung hinein. Die Schutzgebietsausgrenzung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Somit wird das Schutzgebiet und seine Ausgrenzung auf Bebauungsplanebene vollständig berücksichtigt.

Innerhalb der Schutzgebietsgrenze werden keine Veränderungen in Verbindung mit der 1. Änderung und Ergänzung vorgenommen. Die Schutzgebietsausgrenzung als auch die Schutzziele des VSG bleiben von den Planungen unberührt.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE_1934-302 „Wismarbuch“ erstreckt sich ca. 450 m westlich entfernt. Es sind entfernungsbedingt und infolge der gleichbleibenden Nutzungsarten und -intensitäten innerhalb des Geltungsbereiches keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete NSG_006 „Insel Langenwerder“ und NSG_082 „Rustwerder“ befinden sich ca. 4 Kilometer nördlich des Geltungsbereichs.

Gesetzlich geschützte Biotope

Ca. 50 m südlich entfernt befindet sich laut Biotopkataster MV das Stehende Kleingewässer NWM 19987; ca. 100 m östlich das Feldgehölz NWM 19994. Beide Biotope sind von der Planung nicht betroffen oder beeinträchtigt

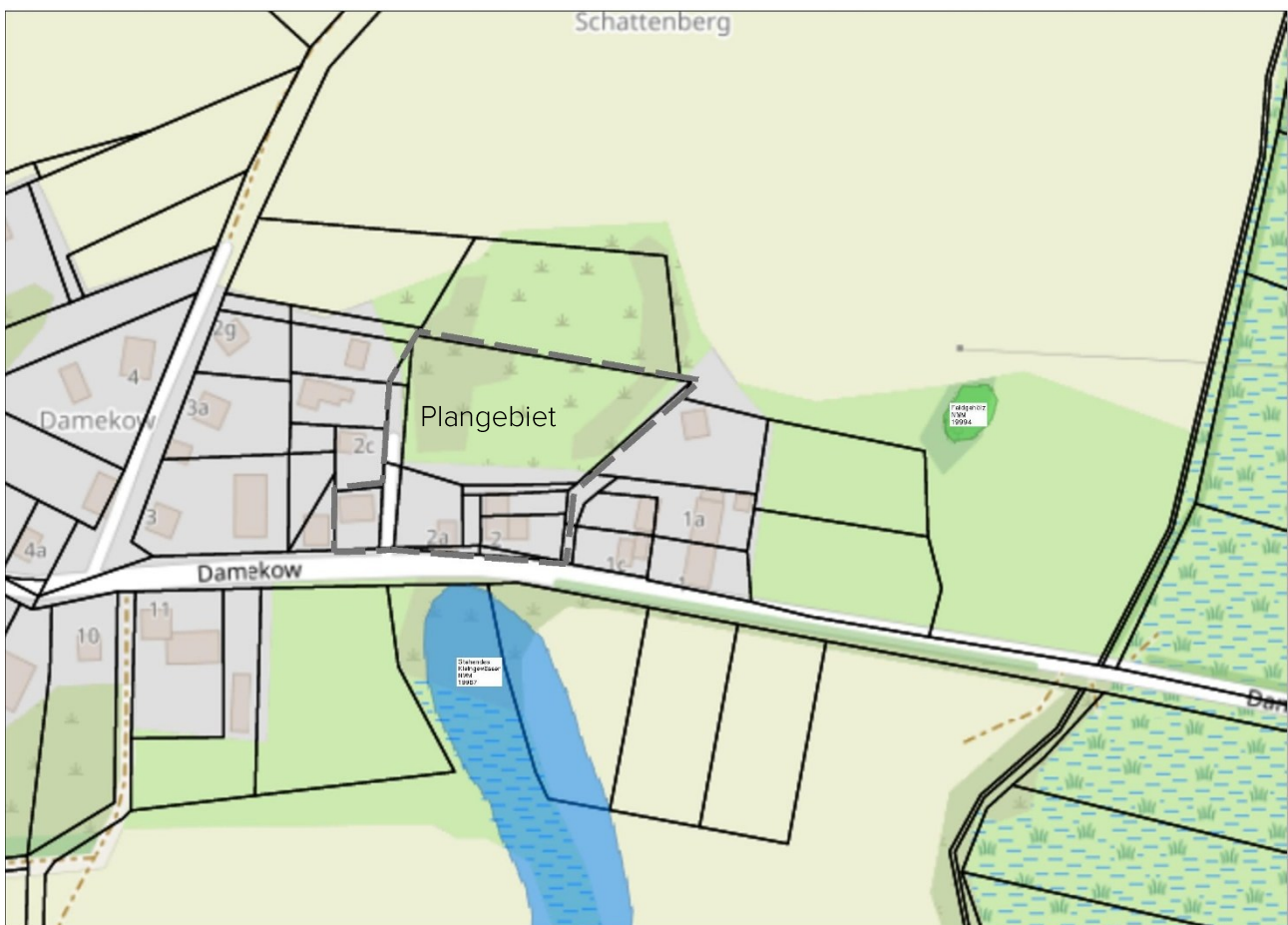


Abbildung 4: Darstellung der Lage benachbarter gesetzlich geschützter Biotope, unmaßstäblich, Quelle: QGIS 2026

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Der Schutz des Grundwassers hat bei Gestaltung und Bebauung des Änderungsbereichs oberste Priorität.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer und das Grundwasser

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert direkt vor Ort in eine, bereits vor einigen Jahren hergestellte/n, Versickerungsmulde/Teich im Osten des Änderungsbereichs und stellt somit keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung dar. Weiterhin ist geplant das anfallende Niederschlagswasser von den Gebäuden und versiegelten Flächen in die besagte Mulde/Teich einzuleiten.

6. NATURSCHUTZRECHTLICHE UND ÖKOLOGISCHE BELANGE

Wenngleich infolge der vorliegenden Anwendung von § 13a BauGB eine Umweltprüfung entfällt, spielen bei der Planung die ökologischen Belange und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der NATURA 2000-Richtlinie dennoch eine entscheidende Rolle. Insbesondere aus diesem Aspekt heraus gibt die Gemeinde der städtebaulichen Innenentwicklung zur Vermeidung der Inanspruchnahme vorbelastungs- und störungsarmer Flächen in der bislang unbebauten freien Landschaft den Vorzug.

Die Planung zielt im Übrigen darauf ab, hohe ökologische Ansprüche mit den ökonomischen Forderungen zu vereinbaren und zu einer umwelt- und siedlungsverträglichen Planung zu kommen. Das Baugebiet soll sich gut in die vorhandene natur- sowie siedlungsräumliche Situation einfügen, aber sich auch an der bestehenden Bebauungsstruktur im Umfeld orientieren.

Durch die mit der geplanten Nutzung einhergehende flächenhafte Versiegelung und Baufeldfreimachung, wird die aktuell insbesondere durch vorhandene Wohnbebauung und Ziergärten geprägte Fläche in vertretbarem Maße ergänzt. Im Bereich der geplanten Versiegelung mit Bebauung befinden sich bereits Bodenplatten und gestörte Bereiche. Somit kommt es lediglich zu einer marginalen Neuversiegelung. Die lokale Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bleibt damit in größtmöglichem Umfang erhalten.

6.1 Auswirkungen der Planung auf umweltrechtliche Belange, Konfliktanalyse

Im Weiteren soll dargestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und somit die Anwendbarkeit der Verfahrensweise nach § 13 in Verbindung mit § 13 a) BauGB nachgewiesen werden.

6.1.1 Gegenwärtige Nutzungen und Konflikte

Es handelt sich bei den zu bebauenden Flächen um bereits bebaute und im Übrigen privatgärtnerisch genutzte Flächen.

6.1.2 Nachbarschaftliche Belange/ Konflikte

Hinsichtlich von Immissionen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Lärm- und Geruchsemissionen sind vom geplanten gewerblich genutzten Gebäude nicht zu erwarten.

Eine Anlieferung von Verbrauchsmaterialien, wie Verpackungen, Schnittkräutern, Material zur Herstellung von Salben im "klassischen" Sinne per LkW oder Traktor kann ausgeschlossen werden. Die Anlieferung erfolgt in unregelmäßigen Abfolgen (kein täglicher oder wöchentlicher Anlieferungszyklus) per Pkw bzw. Transporter. Ein Hofabverkauf ist nicht vorgesehen. Somit ergibt sich keine „Laufkundschaft“.

Bei der Produktion von Salben in Bio-Qualität entstehen keine Luftverschmutzungen im Sinne der TA-Luft. Das Vorhaben unterliegt keiner Genehmigung und Überwachung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

6.2 Beschreibung der Schutzgüter/ Konfliktanalyse

Nachfolgend wird auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen.

6.2.1 Schutzgebiete-Bestand/Konflikt

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der südliche Bereich des Europäischen Vogelschutzgebiets (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ mit einer Fläche von ca. 494 m². Konflikte sind infolge der innerhalb des Geltungsbereiches klargestellten Gebietsgrenzen und der somit festgesetzten, vollständigen Erhaltung der betreffenden Teilfläche ausgeschlossen.

6.2.2 Mensch-Bestand/Konflikt

Das Vorhaben grenzt an bebautes Gebiet an.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung befindet sich am nordöstlichen Randbereich eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs des Ortsteils Damekow. Der größere Teil des Plangebiets besteht aus einem Allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der behutsamen Eingliederung und der siedlungsverträglichen Nutzungsabsicht, die sich hinsichtlich Qualität, Quantität und Intensität an der Umgebung orientiert, sind Lärm- und/oder Geruchkonflikte mit der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Die Nachbarschaft weist sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Bauform gleichartige Bestandsituationen auf. Das Vorhaben hat keine Auswirkung auf die bestehende Wohnfunktion. Baurechtliche Mindestabstände zu Nachbargebäuden werden eingehalten. Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

6.2.3 Klima-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die umliegende Landwirtschaftsnutzung und die bestehenden Versiegelungen geprägt. Die bestehenden Bäume und Grünstrukturen, sowie der Teich, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und verringern die Austrocknung des Bodens im Frühjahr und Sommer, da sie Flächen verschatten, vernässen und Windbarrieren bieten.

Die Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Staubbindungs- und Luftaustauschfunktion werden auch durch die bestehende Vegetation im Plangebiet begünstigt.

6.2.4 Boden/Grundwasser/Wasserflächen/Hochwasserschutz-Bestand/Konflikt

Städtebaulich relevante Wasserflächen liegen nicht im Plangebiet. Im östlichen Bereich befindet sich ein Teich, welcher für die Aufnahme und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verwendet werden soll bzw. bereits verwendet wird (Wohnhaus Flurstück 39/17).

Das Grundwasser soll durch die geplante Bebauung nicht berührt werden. Es ist weder eine Unterkellerung noch eine Grundwasserabsenkung geplant.

Auf Grund der Höhenlage besteht kein Hochwasserrisiko.

Es sind keine großflächigen neuen Versiegelungen geplant. Somit sind Auswirkungen der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen nicht gegeben.

Ein Konfliktpotenzial besteht somit nicht.

6.2.5 Relief-Bestand/Konflikt

Das Vorhaben hat keine Reliefveränderungen zur Folge. Aufschüttungen und/oder Abgrabungen sind nicht vorgesehen oder langfristig geplant.

6.2.6 Landschaftsbild/ Konflikt

Die Planung erfolgt in einem historisch über längere Zeit hinweg entstandenen Siedlungsbestandteil.

Der Bebauungsplan setzt die maximale zulässige Geschossigkeit und Gebäudehöhe fest. Die Firsthöhe mit maximal 9,00 Metern orientiert sich an den bestehenden Gebäudehöhen im umliegenden besiedelten Bereich. Die Bebauung ist seitens der Landschaft nicht als Fremdkörper wahrnehmbar. Ein Eingriff in das Landschaftsbild durch das Vorhaben erfolgt nicht.

Kulturelle Schutzgüter/Baudenkmale sind nicht beeinträchtigt.

6.2.7 Flora, Fauna-Bestand/Konflikt

Auf Grund der großen Abstände zu geschützten Biotopen im Umfeld besteht mit ihnen kein Konflikt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich mit Ausnahme der innerhalb des SPA liegenden nördlichen Gehölze wie insb. die ältere Winterlinde kein gesetzlich geschütztes Biotop oder schützenswerte Vegetationsstrukturen. Geprägt werden die beanspruchten und festsetzungsgemäß bebaubaren Teilflächen durch bereits versiegelte Flächen (zurückgebautes Wirtschaftsgebäude) bzw. Ziergarten. Der Gebietscharakter wird durch die ergänzende Bebauung nicht maßgeblich verändert. Hinsichtlich ihres Habitatwertes bleiben wertvollere Bereiche wie insb. Großbäume und der Teich im Nordosten per Festsetzung erhalten. Der bei den vorhandenen Bäumen einzuhaltende Abstand von Kronentraufe plus 1,5 m Schutzabstand wird berücksichtigt. Eine Fällung ist zur Realisierung der Planinhalte nicht beabsichtigt bzw. erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 (1) BNatSchG und der gesetzliche Alleenschutz nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V werden von dem Vorhaben nicht berührt, sofern vorsorglich folgende Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planinhalte Berücksichtigung finden:

- Gehölzbrüter: Einhaltung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG¹
- Gebäudebrüter / Fledermäuse: Realisierung von Anbauten oder Teilabriss von bestehenden Gebäuden nur im Zeitraum 1.10. bis 28.2.

Gesetzliche geschützte Biotope und Geotope sind nicht betroffen.

6.3 Ergebnis der schutzgutbezogenen Konfliktanalyse

Die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

¹ „Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen, (...)“

7. VEHRKEHRSANBINDUNG/ TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Verkehrliche Erschließung

7.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße über eine Stichstraße (Sackgasse) bis zum Baugebiet Baufeld 1. Dieser verkehrsberuhigte Bereich unterliegt den Bestimmungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 5. Die weitere festgesetzte Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 39/11 dient als Zufahrtsbereich zu dem geplanten Anbau im Baufeld 2. Die Erschließung ist durch die bereits bestehende Dienstbarkeit gegenüber der Gemeinde privatrechtlich gesichert.

7.1.2 Innere Erschließung und Feuerwehruzufahrt

Die Ausgestaltung der äußeren Erschließung ermöglicht und sichert die uneingeschränkte Erreichbarkeit der Baugrundstücke/Wohngebäude für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

7.2 Brandschutz

7.2.1 Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser ist vollumfänglich gegeben. Im Umfeld von 300 Metern zu den Baufeldern 1 bis 4 befindet sich ein Vertragshydrant auf einer Trinkwasserleitung. Zusätzlich gibt es die trockene Leitung vom Lattenteich, welcher sich in ca. 2 Kilometern Entfernung befindet. Über diese Leitung kann Wasser von der Feuerwehr aus dem Teich nach Damekow gepumpt werden.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Technische Ver- und Entsorgung

Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung sind im Wesentlichen nur für die baulichen Anlagen in der jeweiligen Bauparzelle/Grundstück innerhalb des Wohngebiets erforderlich. Die konkrete technische Erschließung ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

7.3.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung liegt am Standort an. Eine Anschlussmöglichkeit der geplanten Gebäude ist gegeben.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3.2 Abwasser

In Damekow ist keine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden. Die Entsorgung erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben. Der Bauherr beabsichtigt den Anschluss der Neubauten an die vorhandene biologische Kleinkläranlage für die bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis besteht und das Gebäude auf dem Flurstück 39/17 bereits daran angeschlossen ist.

7.3.3 Elektroenergie/Stromversorgung

Die Stromversorgung liegt am Standort an. Eine Anschlussmöglichkeit der geplanten Gebäude ist gegeben.

7.3.4 Telekommunikation

Die Telekommunikation liegt am Standort an. Eine Anschlussmöglichkeit der geplanten Gebäude ist gegeben.

7.3.5 Niederschlagsentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken vor Ort zu versickern. Zusätzlich wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Regenwasser von den Dächern in Zisternen zurückzuhalten, und als Brauchwasser zu nutzen.

Der Bauherr beabsichtigt, dass auf den Dächern und befestigten Flächen anfallende Wasser in die östlich vorhandene Versickerungsmulde/ Teich zu versickern.

Die beiliegende Untersuchung (siehe Anlage) des anstehenden Bodengefüges zeigt eine gute Durchlässigkeit des Bodens.

Die Flurstücke 39/7 und 39/8 leiten derzeit das Regenwasser über zwei Rohrleitungen in das südlich gelegene Gewässer/Sumpf.

7.3.6 Abfallentsorgung

Da die Anfahrt der Baufelder 1 und 2 nicht direkt mit den Müllfahrzeugen gewährleistet werden kann bzw. ein Wenden am Ende des Stichwegs nicht möglich ist, müssen die Mülltonnen vom Eigentümer des Flurstücks 42/7 bis vor an die Gemeindestraße gebracht werden. Dies ist bereits so Usus bei den Anwohnern der Hausnummern 2, 2a bis 2 f.

7.3.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung liegt am Standort nicht an. Gasversorgung gibt es nicht. Die Anwohner Damekows heizen ihre Gebäude mit Öl; viele mit Flüssiggas aus Gascontainern. Für die neu zu errichtenden Gebäude im Baufeld 1 bis 3 sollen perspektivisch Wärmepumpen oder Pelletheizungen zum Einsatz kommen.

8. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 BAUGB

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* verfassten Texte bedeuten die Erläuterungen zu den Festsetzungen aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5.

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen der Gemeinde und gemäß § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Bereich der Baufelder 3 und 4 bleibt das Allgemeine Wohngebiet WA gem. dem Ursprungsbebauungsplan unverändert.

Im Dörflichen Wohngebiet MDW sind die Nutzungen gemäß § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Im Dörflichen Wohngebiet MDW sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Gartenbaubetriebe (§ 5a Abs. 3 Nr. 1. und Nr. 2. BauNVO) ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist unzulässig (Tankstellen).

Der § 1 Abs. 9 der BauNVO bestimmt, dass wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Einliegerwohnungen sind im Dörflichen Wohngebiet MDW allgemein zulässig, wenn sie sich gegenüber der in dem jeweiligen Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung unterordnen (§ 13a BauNVO). Pensionen, Hotels und reine Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.

Die Festsetzung des dörflichen Wohngebiets begründet sich in dem Planungsziel der Gemeinde, hier neben der Wohnnutzung auch nicht störendes Gewerbe anzusiedeln.

Die klare Abgrenzung der zulässigen baulichen Anlagen verhindert eine über die festgesetzte Zweckbestimmung hinaus gehende Bebaubarkeit.

Im Baufeld BF 3 und BF 4 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "OT Damekow" der Gemeinde Blowatz zur Art der baulichen Nutzung fort.

Im Dörflichen Wohngebiet MDW 1 ist im Baufeld BF 5 ausschließlich die Errichtung eines Gartenhäuschens/Tiny Haus allgemein zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

8.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Für das Dörfliche Wohngebiet MDW 1 und MDW 2 wird eine GRZ von 0,35 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Das im Baufeld 5 im MDW 1 allgemein zulässige Gartenhäuschen/Tiny Haus ist in die GRZ von 0,35 einzurechnen.

Der Ausschluss sichert die maximale Versiegelung im Bestand und schließt die Erweiterbarkeit aus.

Die Gemeinde regelt somit die maximale Versiegelung auf den Baugrundstücken und hält den Eingriff in das Schutzgut Boden dadurch so gering wie möglich und so groß wie nötig.

Im Baufeld BF 3 und BF 4 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "OT Damekow" der Gemeinde Blowatz zum Maß der baulichen Nutzung.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Es werden zwei untere Bezugspunkte bestimmt.

Diese Bezugspunkte werden durch die Oberkante der jeweiligen in der Straßenverkehrsfläche bestimmten Deckelhöhe eines Schachtdeckels bemessen. Der Höhenpunkt wurde durch das Vermessungsbüro Christopher Sohn, Wismar am vor Ort aufgenommen. Sie stimmen somit mit der örtlichen Realität überein.

Als unterer Bezugspunkt der im Dörflichen Wohngebiet MDW festgesetzten Firsthöhe und Traufhöhe sowie der im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzten Traufhöhe gilt für die im Plan im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzte absolute Höhe der Geländeoberkante über NHN (im System DHHN 2016).

Als unterer Bezugspunkt für das BF 1 und BF 5 gilt die Höhe OK 5.36 m ü NHN (im System DHHN 2016).

Als unterer Bezugspunkt für das BF 2 gilt die Höhe OK 3.07 m ü NHN (im System DHHN 2016).

Als unterer Bezugspunkt für das BF 3 und BF 4 gilt die Höhe OK 4.40 m ü NHN (im System DHHN 2016).

Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlage usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe im BF 2 darf durch Brandwände bis zu einer Höhe von max. 0,50 m überschritten werden.

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird die ein- bis zweigeschossige Bauweise ermöglicht.

Damit orientiert sich die Gemeinde mit der Höhenfestsetzung an den bestehenden Gebäuden im Umfeld.

Aus Gründen der Erhaltung und Rücksichtnahme des Orts- und Landschaftsbildes, wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe im Baufeld 1 auf 8,00 m und im Baufeld 2 auf 6,00 m festgesetzt.

8.3 Bauweise/Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]

8.3.1 Bauweise

Im Baufeld BF 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Im Baufeld BF 2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es besteht ein Anbaugesuch an das bestehende Gebäude.

Im Baufeld BF 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Einzelhäuser zulässig.

Die Gemeinde orientiert sich an den Hausformen im Umkreis des Plangebiets. Sie gewährt somit die Siedlungstypologie des Ortes.

Die Gemeinde möchte die o.g. Hausformen erlauben, um die Bebaubarkeit innerhalb des Baufeldes 1 offen und flexibel zu halten, auch vor dem Hintergrund, dass für die Produktionsküche aufgrund von Produktionssteigerungen Gebäudeerweiterungen notwendig werden.

8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Errichtung der Hauptgebäude ist grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dieser Bereich ist durch Baugrenzen bestimmt.

Das Baufeld 1 ist so eingeordnet worden, dass die Bebauung Rücksicht auf die Baumkronen + 1,5m Wurzelschutzbereich der nördlichen Linde und der südlichen Walnuss auf dem Flurstück 42/7 nimmt.

Im Dörflichen Wohngebiet wird eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie wird durch die Bauflucht der Aussenkante der Fassade des bestehenden Gebäudes, gelegen auf den Flurstücken 39/7 und 39/8, bestimmt.

Im Dörflichen Wohngebiet wird eine zweite Baugrenze (II), gelegen auf den Flurstücken 39/7 und 39/8 festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze II sind ausschließlich angebaute Terrassen im Sinne der GRZ 1, unter Einhaltung der maximal zulässigen GRZ, zulässig.

Im Baufeld 2 erfolgt eine Grenzbebauung bzw. ein Anbau an ein bestehendes Wohnhaus unter Einhaltung der bestehenden Bauflucht (durch Festsetzung der Baulinie). Sie möchte damit den historischen Bezug wahren. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird eingehalten.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Dörflichen Wohngebiet MDW Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Änderungsbefehl: Im Baufeld BF 3 und BF 4 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die in der Planzeichnung Teil A dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen in den Baufeldern 3 und 4 werden gemäß den im Planteil ersichtlichen Abmessungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 5 OT Damekow klargestellt.

Im Baufeld 4 orientiert sich die Baugrenze anhand der katasterlich bestätigten Einmessung des Wohnhauses Nr. 2 b.

Die Baufelder BF 3 sowie teilweise BF 2 sichern den Gebäudebestand und stellen die Baugrenze klar. Im Baufeld BF 2 ist durch einen Anbau an das Wohnhaus Hausnummer 2 eine Grenzbebauung geplant. Somit soll der historische Bestand aufgegriffen werden.

Da das Baufeld 3 lediglich mit einer Garage bebaut ist, besteht noch Potenzial, die Fläche innerhalb der Baugrenze von ca. 231 m², unter Beachtung der Grundflächenzahl gem. des Bebauungsplanes Nr. 5 OT Damekow, mit einem Wohngebäude zu bebauen.

Das Baufeld 5 dient lediglich der Festlegung und städtebaulichen Eingliederung eines Gartenhäuschens/Tiny Haus.

8.4 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Flächen der Flurstücke 39/11 und 39/20 der Flur 1, Gemarkung Damekow werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Diese Flächen dienen der Erschließung der Flurstücke 39/7, 39/8 und 39/10 sowie des Flurstücks 42/7 für private (Grundstückszufahrten) und öffentliche Zwecke (Feuerwehr, Rettungsdienst). Die Flurstücke 39/11 und 39/20 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Blowatz.

8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder in die östlich angrenzende Versickerungsmulde/Teich einzuleiten.
- V2 Die Durchführung der Baufeldfreimachung einschließlich etwaiger Gehölzentfernungen hat ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen.
- V3 Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeuge auf die nachtaktive Fauna zu vermeiden.
- V4 Gebäudebrüter / Fledermäuse: Realisierung von Anbauten oder Teilabriss von bestehenden Gebäuden nur im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. oder nach vorheriger artenschutzfachlicher Kontrolle des Baubereichs durch eine Fachkraft mit Ergebnisprotokollierung und -übermittlung an die zuständige Naturschutzbehörde.

8.6 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

8.6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "OT Damekow" der Gemeinde Blowatz.

8.6.2 Allgemein

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 5 "OT Damekow" der Gemeinde Blowatz für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (Baufeld 3 und 4) fort.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften im festgesetzten Dörflichen Wohngebiet (Baufeld 1, 2 und 5).

8.6.3 Dächer und Dacheindeckung

Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metalldachflächen ist unzulässig.

Gründächer sind zulässig.

PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern zulässig.

Die Gemeinde möchte damit den privaten Bauherren die Möglichkeit zum Klimaschutz einräumen (s. vgl. Punkt 2.4 Beitrag zum Klimaschutz).

8.6.4 Fassade

Für die Außenwände sind rote, rotbraune Klinker, weiße und helle Putzflächen in Kombination mit roten und rotbraunen Klinkern sowie weiße und helle Putzflächen zulässig.

Holzhäuser sind zulässig.

Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

Metallfassaden sind bei Hauptanlagen unzulässig.

Die Neubebauung im BF2 wird unabhängig von der Nutzung hier als Hauptanlage eingestuft, da keine Unterordnung zur Hauptanlage Manufaktur gegeben ist.

8.6.5 Vorgärten

Schottergärten sind unzulässig.

Diese Bauvorschrift verringert zusätzliche Flächenbefestigungen und minimiert somit die Auswirkungen von Flächenversiegelungen auf das Mikroklima und den Naturhaushalt.

9. HINWEISE ALS TEIL DES PLANINHALTS / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise wurden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

9.1 Bodendenkmalpflege

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich selbst sind keine Bodendenkmale bekannt. Westlich angrenzend befindet sich ein Bodendenkmal.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs. 3 DSchG M-V).

10. WEITERE HINWEISE

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planungen relevant.

Bei Nichtbetroffenheit werden sie entfallen.

10.1 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet liegen im Altlastenkataster dBAK keine Erkenntnisse vor.

Von der südlich des Plangebiets verzeichneten Altablagerung AA_Z_74_0157 ist keine Beeinflussung des Plangebiets zu erwarten.

Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10.3 Straßenverkehrswesen

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Straßenverkehrsamt des Landkreises einzuholen ist. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in Mecklenburg-Vorpommern und Vermessungsmarken

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten ebenfalls durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Auf den Erhalt vorhandener nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützter Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist generell zu achten.

Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10.5 Kampfmittel

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier 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 Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

10.6 Bau- und Kunstdenkmale

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

11. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche ca.	5.7779 m ²	0,58 ha
Allgemeines Wohngebiet	860,17 m ²	0,08 ha
Dörfliches Wohngebiet	2.463,01 m ²	0,25 ha
Straßenverkehrsfläche	529,41 m ²	0,05 ha
Private Grünfläche	1.704,56 m ²	0,17 ha