

Stadt Dargun
- Der Bürgermeister -

2. Entwurf
Bebauungsplan Nr. 18
„Ausbau“
der Stadt Dargun

Begründung
Teil - I (allgemeiner Text)

Stand: 10. Mai 2023

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7
17109 Demmin
Tel. 03998/ 222047
Mail: info@ib-teetz.de

Inhaltsverzeichnis:		Seite
Inhaltsverzeichnis:		1
1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.1	Erfordernis der Planung	2
1.2	Ziel der Planung	2
2	Städtebauliches Erfordernis.....	2
3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
4	Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Grundlagen	5
4.2	Übergeordnete Vorgaben	5
	<i>Bodenschutz/Altlasten</i>	5
	<i>Hochwasserschutz</i>	6
	<i>Denkmalschutz</i>	6
5	Bestandsituation	7
5.1	Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	7
5.2	Verkehrerschließung	7
5.3	Ver- und Entsorgung.....	7
	<i>Trinkwasserversorgung</i>	7
	<i>Löschwasser/ Brandschutz</i>	7
	<i>Abwasserbeseitigung</i>	8
	<i>Niederschlagswasserbeseitigung</i>	8
	<i>Umgang mit wassergefährlichen Stoffen</i>	8
	<i>Energieversorgung</i>	8
	<i>Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft</i>	8
6	Hinweise von Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB.....	8

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planung

Die Stadt Dargun ist als Grundzentrum nach dem System der Zentralen Orte in der Raumordnung festgeschrieben. Gemäß den raumplanerischen Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS), Programmsatz 4.1(4) soll sich die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte verdichten.

Durch den seit Jahren stetig anhaltenden Bedarf an Bauland sind die bisherigen als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen und Grundstücke im Stadtgebiet Darguns ausgeschöpft. Um diesen Bedarf zu decken und somit auch die positive Bevölkerungsentwicklung zu fördern, ist die geplante Ausweisung Teil des Entwicklungskonzeptes der Stadt Dargun, dass die Entwicklung attraktiver Wohngebiete im Stadtgebiet und in Nähe zur Ortsmitte ermöglicht.

An das Plangebiet grenzt östlich eine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern und westlich schließt es die vorhandene Wohnbebauung ein. Um die geplante Nutzung zu ordnen, planungsrechtlich zu sichern und somit die Lücke zwischen den Bebauungen zu schließen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

Die Stadtvertretung der Stadt Dargun hat am 14. September 2021 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 18 „Ausbau“ der Stadt Dargun in der öffentlichen Stadtvertreter-sitzung gefasst. Ziel der Bebauleitplanung ist es, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ausbau“ der Stadt Dargun soll gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB ein allgemeines Wohngebiet als hauptsächliche Nutzung im Plangebiet festgesetzt werden.

1.2 Ziel der Planung

Mit der angestrebten Bauleitplanung sollen die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um hier Baurecht für eine Bebauung mit Wohngebäuden zu ermöglichen.

Die geplante Nutzung soll in den Landschaftsraum verträglich eingebunden und die Belange der themenbezogenen Nutzergruppen fürs allgemeine Wohnen vorrangig dargestellt werden.

Das auszuweisende allgemeine Wohngebiete zeichnet sich dadurch aus, dass es gerade keine eindeutige Prägung in Richtung auf eine Störungsempfindlichkeit oder immissionsrelevante Nutzung zu den am Plangebiet angrenzenden Nutzungen hat.

Neben der Berücksichtigung der vorgenannten und allgemeinen Belange nach § 1 Abs. 2 BauGB wird mit der Planung insbesondere das Ziel der Entwicklung von Wohnnutzungen unter Berück-

sichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbedürfnisse, sowie der Belange von Natur und Landschaft verfolgt.

Für den Geltungsbereich wird entsprechend des Planungsziele im aufgestellten Bebauungsplan Nr. 18 „Ausbau“ der Stadt Dargun nach § 4 Baunutzungsverordnung ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

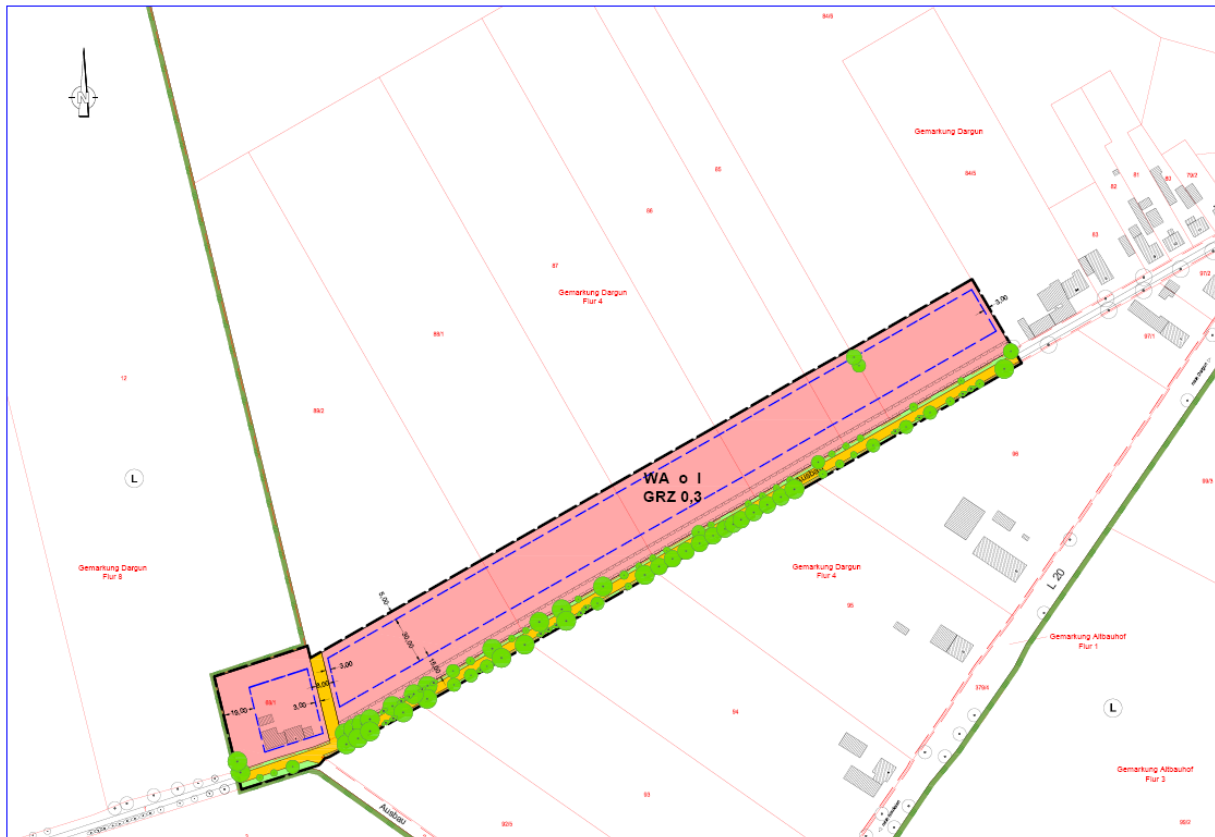


Abbildung 1: Planzeichnung Geltungsbereich

1.3 Grundgedanken und Leitziele

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. In der Stadt Dargun besteht eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung möchte die Stadt Dargun daher im vorliegenden Bebauungsplan die Errichtung von Einfamilienhäusern sicherstellen

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die städtebaulich prägende Gestaltung der vorhandenen, an das Plangebiet angrenzende Bebauung übergangslos weitergeführt wird.

1.4 Verfahrensweg der Bauleitplanung

Mit der angestrebten Bauleitplanung werden die Grundzüge der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindebedarfs nicht beeinträchtigt und auf einer zulässigen Grundfläche von ca. 33.000 Quadratmeter in Anlehnung der Ortsmitte Darguns überplant.

2 Städtebauliches Erfordernis

Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, sowie die Anliegerstraße „Ausbau“ mit der beidseitig vorhandenen Baumreihen.

Am westlichen Rand des Plangebietes sind auf dem Flurstück 68/1 Wohn- und Nebengebäude vorhanden. Diese Nutzung ist zwingend zu erhalten.

Über die Anliegerstraße „Ausbau“ werden die im Plangebiet geplanten Baugrundstücke verkehrsmäßig erschlossen. Eine andere Möglichkeit der Zufahrt zu diesen Grundstücken besteht nicht.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum unterliegen seit Jahren einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Um die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsarten zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ausbau“ der Stadt Dargun soll gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB ein allgemeines Wohngebiet als vorrangige Nutzung im Plangebiet festgesetzt werden.

3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde: Stadt Dargun
	Gemarkung: Dargun
Plangeltungsbereich:	Flur: 4
	Flurstücke: 68/1, sowie Teilflächen der Flurstücke 84/6, 85, 86, 87, 88/1 und 89/2
	Flur: 8
	Flurstück: 1

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Dargun und gehört somit zum Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha (33.016 m²), befindet sich in der Gemarkung Dargun, Flur 4 und 8, und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Ausgewiesene Baugrenze,
- Osten: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 84/5 in der Flur 4,
- Süden: nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 92/5, 93, 94, 95, 96 in der Flur 4,
- Westen: östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 12 in der Flur 8.

Als Planungsgrundlage diene der derzeit gültige Flächennutzungsplan auf TOP-Kartengrundlage und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Grundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

4.2 Übergeordnete Vorgaben

Bodenschutz/Altlasten

Sofern während der Bauarbeiten Anzeichen für bisher noch unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten etc. auftreten, sind die entsprechenden bodenschutz- bzw. abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung von ggf. belastetem Bodenaushub nach § 11 KrWG verpflichtet und unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrWG.

Gleiches trifft auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr zu. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG in Verbindung mit § 2 AbfBodSchZV vom zuständigen StALU anzuordnen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach §7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders gedrungen.

Besondere Beachtung gilt der Vorsorgepflicht nach §7 BBodSchG sowie dem im § 1a Abs. 2 des BauGB verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, um Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sofern im Zuge der künftigen Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig gemäß §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotential gegenüber Hochwasser sind daher nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Falls während der Erdarbeiten dennoch Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, wird gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Greifswald benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

4.3 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

Flächennutzungsplan

Die Stadt Dargun verfügt über einen durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genehmigten und mit Ablauf des 28. April 2012 wirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Auf der Stadtvertreterversammlung am 18. Februar 2019 hat die Stadt Dargun den Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Sport- und Freizeitpark Dargun gefasst. Aktuell befindet sich die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Aufstel-

lung und ist noch nicht genehmigungsreif. Aus diesem Grund wurde für die vorliegende Bauleitplanung die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht aufgestellt und entwickelt.

Da mit der vorliegenden Planung grundsätzlich die städtebauliche Entwicklung und die Nachverdichtung des Stadtgebietes umgesetzt werden, kann gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Für das Haushaltsjahr 2024 hat die Stadt Dargun bereits finanzielle Mittel und Kapazitäten für die 2. Änderung beschlossen. So dass im Ergebnis das Entwicklungsgebot eingehalten wird.

Landschaftsplan

Die Stadt Dargun hat keinen wirksamen Landschaftsplan.

5 Bestandsituation

5.1 Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Die geodätischen Höhen der natürlichen Geländeoberfläche liegen im gesamten Geltungsbereich zwischen ca. 8,2 m ü.NHN bis ca. 11,5 m ü. NHN.

Über das Plangebiet werden die südlich am Plangebiet angrenzenden Wochenendhausgrundstücke verkehrsmäßig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über zwei unbefestigte und unversiegelte Wege.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum unterliegen seit Jahren keiner nachhaltigen Nutzung.

5.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die befestigte Stadtstraße von Dargun in Richtung Kämmerich an. Für die geplante Nutzung entsteht keine zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet und in den anliegenden Bereichen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist derzeit mit allen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Diese führt vorrangig über den vorhandenen öffentlichen Weg an der nördlichen Vorhabengrenze.

Für die geplante Nutzung sind lediglich im Plangebiet ergänzende Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant.

Trinkwasserversorgung

Für die geplante Nutzung werden die vorhandenen Trinkwasserversorgungseinrichtungen im Plangebiet erweitert.

Löschwasser/ Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nut-

zung und Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sieht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Geschossigkeit bis 3 Vollgeschosse und einer geschossflächenzahl bis 0,7 einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dazu ist eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung notwendig.

Da die Bauweise der Häuser überwiegend in Beton oder Stein mit Ziegel- oder Betondachsteinen durchgeführt wird, und damit nach der Definition der DIN 4102 die Begriffe feuerbeständig/ feuerhemmend und Harte Bedachung zutreffen, ist der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ausreichend.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h kann durch das Netz der vorhandenen Wasserversorgung gewährleistet werden. Für diese Löschwasserversorgung stehen Hydranten zur Verfügung. Die Entnahmestellen befinden sich innerhalb des Umkreises von 300 m vom Plangebiet.

Abwasserbeseitigung

Das durch die Nutzung des Plangebietes entstehende Abwasser wird in die örtliche Abwasserkanalisation abgeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind aufgrund der bisherigen Nutzung und Bodenbeschaffenheit nicht vorhanden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Umgang mit wassergefährlichen Stoffen

Für die im Zusammenhang mit der Lagerung errichteten Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (JGS-Anlagen) sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 und 2, § 51 und der Anlage 7 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (AwSV) einzuhalten.

Energieversorgung

Für die geplante Nutzung sind keine weiteren Energieversorgungseinrichtungen geplant.

Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die durch die Nutzung des Plangebietes als Wohnbaufläche entstehen Abfälle werden durch die kommunale Abfallentsorgung beseitigt.

6 Hinweise von Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten einzelne, von der Planänderung betroffene Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange (z.B. Versorgungsträger) die Möglichkeit, Hinweise, Anregungen oder Be-

denken zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 zu formulieren. Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken bei der Relevanz werden durch die Stadtvertretung Dargun die entsprechenden Hinweise in der Begründung zur Satzung zu verankert.