



**Begründung  
zur  
Satzung über die  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
„Dorfgebiet Dargelin“  
der  
Gemeinde Dargelin  
Landkreis Vorpommern-Greifswald“  
für das Gebiet:**

**"Grundstück Kastanienweg Hausnummer 5"**

**Verfahrensstand nach BauGB**

**ENTWURF**

**Stand 24.07.2025**

**STADTPLANUNG REGGENTIN**

# **Begründung zur Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Dargelin**

<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Planungsgrundlagen</b>	<b>1</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	1
1.5 Denkmalschutz	1
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>1</b>
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	2
<b>3. Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
3.1 Ziel und Zweck der Planung	2
<b>4. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	
Bauweise und Gebäudehöhe	3
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung	3
4.3 Erschließung	3
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	3
4.3.2 Ver- und Entsorgung	3
4.4 Örtliche Bauvorschriften	4
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Artenschutzes sowie des Küstenschutzes	4
<b>6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung</b>	<b>5</b>
<b>7. Beschluss über die Begründung</b>	<b>5</b>

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) geändert wurde. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24.08.2010 (GVOBl. S.301), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 425),

### **1.2 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient ein Auszug der ALK im Maßstab 1: 1.000.

### **1.3 Planvorgaben**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entwickelt sich gem. § 5 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

### **1.4 Altlasten / Altablagerungen**

Nach Kenntnis der Gemeinde sind für den Plangeltungsbereich keine Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt.

### **1.5 Denkmalschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Flächen für Bodendenkmäler geführt.

## **2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im Südosten der Gemeinde Dargelin und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 380/2 der Flur 1 in der Gemarkung Dargelin (13 3296).

Die Lage des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung kann zudem dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von rd. 617 m<sup>2</sup>.

## **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen**

Das Umfeld des Plangeltungsbereiches ist geprägt von Wohnbebauungen sowie von gemischten Nutzungen.

## **3. Planungsanlass und Planerfordernis**

Die Fläche für die Verwirklichung des Vorhabens liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 1, der nun im Sinne eines neuen Planentwurfes geändert werden soll. Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes ist hier jedoch das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Die Gremien der Stadt befürworten jedoch grundsätzlich den Antrag und haben deshalb einen Aufstellungsbeschluss zugunsten einer Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Es ist vorgesehen, diese B-Planänderung auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.

### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

Geplant ist ein Wohngebäude in sogenannter 2. Reihe, das über eine Zufahrt vom Kastanienweg erschlossen ist

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wie folgt zusammenfassen:

Planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Vorhabens.

## **4. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird das Gebiet als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der Festsetzung des Ursprungsplanes Nr. 1. Damit das Dorfgebiet seinen ursprünglichen Charakter beibehält, werden sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Entsprechendes gilt auch für die Festsetzung von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1, der aus dem Jahre 1992 stammt auf eine GRZ von 0,3 erhöht. Ein entsprechendes höheres Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um hier auch ein Wohngebäude errichten zu können, das den heutigen Erfordernissen gerecht werden kann.

Weiterhin ist für die Möglichkeit das Wohngebäude in 2. Reihe erreichen zu können, eine ausnahmsweise Überschreitung der Grundfläche erforderlich, weil die Zufahrt zum Grundstück bereits 30 m lang ist.

Für Einzelhäuser sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen.

Um zu verhindern, dass das Grundstück mit weiteren baulichen Anlagen überfrachtet wird, werden die Nebenanlagen mit 12 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt als Pfeifengrundstück vom Kastanienweg aus.

#### **4.3.2 Ver- und Entsorgung**

Die **Wasserversorgung** ist in ausreichender Menge und ausreichendem Druck sichergestellt.

Für das Amt Landhagen besteht eine **Löschwasserbedarfsplanung**. Aktuell sind in diesem Bereich jedoch keine gemeindeeigenen Standorte vorgesehen. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer, die zur Löschwasserbereitstellung dienen können.

Eine **Schmutzwasserleitung** ist in ausreichendem Querschnitt im „Kastanienweg“ vorhanden.

Die Versickerung des **Niederschlagswassers** erfolgt auch dem Grundstück. Bei ungenügender Versickerungsfähigkeit des Bodens werden alternative Maßnahmen der Regenentwässerung im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen. Die Entwässerung der Fläche obliegt dem Privateigentümer, der sich ggf. erforderliche Genehmigungen einzuholen und gegebene Auflagen umzusetzen hat.

Die **Stromversorgung** wird vom Versorger e.dis Wolgast gesichert.

Die **Wärmeversorgung** ist gesichert.

Die **Fernmeldeversorgung** ist gesichert.

#### **4.4 Örtliche Bauvorschriften**

§ 86 LBauO M-V ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Diese können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.

Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Gemeinde hat für die vorliegende Bebauungsplanänderung zur Fassadengestaltung und zu Dachformen Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur einen gestalterischen Rahmen zu setzen und um damit ortsuntypische Materialien auszuschließen.

Diese Regelungen werden für erforderlich gehalten, um das geplante Baugebiet gut in das Ortsbild einzupassen und eine möglichst homogene Gestaltung zu gewährleisten.

### **5. Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Artenschutzes sowie des Küstenschutzes**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Es wird eine naturschutzfachliche Beurteilung zur Berücksichtigung der Umweltbelange der Planung beigelegt.

Darin werden Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung des Eingriffs beschrieben.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen, so dass der Gemeinde auch diesbezüglich keine Kosten entstehen.  
Bodenordnende Maßnahmen, die über privatrechtlichen Grunderwerb hinausgehen, sind zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig.

## **7. Beschluss über die Begründung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dargelin hat die Begründung in der Sitzung am .....gebilligt.

Dargelin, den .....

.....Bürgermeister

---