

## Vorhabenbeschreibung

Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Einzelhandel an der Demminer Straße“ umfasst die Flurstücke 51/16, 51/17, 51/18 und 51/32 (tlw.) der Flur 4 sowie die Flurstücke 240/1, 241/1 und 242/3 der Flur 3 in der Gemarkung Dargun in einem Flächenumfang von etwa 0,6 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nachträglich im Osten um ca. 20 m<sup>2</sup> erweitert, dadurch besteht eine Verbindung zu dem Flurstück 51/33.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Rückbau eines bestehenden Lebensmitteldiscounters und zwei leerstehender Gewerbeimmobilien für einen Ersatzneubau des Lebensmitteldiscounters (SB-Markt) geplant. Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,80 begrenzt.

Der Ersatzneubau des SB-Marktes mit Bäcker soll eine Verkaufsflächenzahl von 1.200,00 m<sup>2</sup> haben und im Osten des Geltungsbereichs, relativ mittig errichtet werden. Die Zulieferung und Abholung von Waren erfolgt am hinteren Bereich des Marktes, der sich auf einem Teil des Flurstücks 51/28 im Osten des Planungsraums befinden soll. An der nördlichen Seite des Marktes soll die Zufahrt für Lieferwagen ermöglicht werden. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von über 50,00 m sind zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 26 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt und die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit eins festgesetzt.

Insgesamt sind 64 PKW-Stellplätze im Geltungsbereich vorgesehen, die jeweils mindestens eine Länge von 2,70 m und eine Breite von 5,00 m aufweisen. Ein Teil der Stellplätze soll barrierefrei und daher mindestens 3,50 m lang und 5,00 m breit sein. Die Parkplätze verteilen sich im Norden, Westen und teilweise im Süden des Geltungsbereichs.

Die äußere Erschließung ist weiterhin über die Bundesstraße B110 (Demminer Straße) gewährleistet. Die Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter befindet sich im Westen des Geltungsbereichs.

### Arten- und Biotopschutz

Vorliegend wird im Bestand ein Versiegelungsgrad von gut 90 % erreicht. Die bisher nicht versiegelten Freiflächen haben keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

### Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Eine durchgeführte **standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG** kommt in ihrer Zusammenfassung zu dem Schluss, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der in ihr beschriebenen und bewerteten Schutzgüter unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht festgestellt werden kann. Entsprechend ist eine tiefergehende Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Maßnahmenflächen A und B sind als Sichtunterbrechungen durch Anpflanzung von Hainbuchenhecken mit einer Höhe von mindestens 2,00 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Im Süden des Geltungsbereichs, im Süden des Flurstücks 51/17, sind zwei Bäume zu pflanzen. Im Norden des Geltungsbereichs, im Süden der Flurstücke 239/4 und 239/5, sind acht Bäume als Baumreihe zu pflanzen.

### Denkmalschutz

Im Osten des Plangebiets, im Süden des Flurstücks 51/25 der Flur 4, Gemarkung Dargun, steht das Gebäude Nr. 1a unter Denkmalschutz (Bezeichnung: „Lagerhaus“). Es befindet sich parallel zum Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. zum Ersatzneubau des geplanten NORMA-Marktes. Das Gebäude Nr. 1, im Südosten des Plangebiets, im Norden des Flurstücks 51/31 der Flur 4, steht ebenso unter Denkmalschutz (Bezeichnung: „Bahnhof“). Beide Baudenkmale werden von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische-Seenplatte unter der Nr. 214 gelistet. Neben Gebäude Nr. 1 befindet sich das Baudenkmal Gebäude Nr. 3 (Bezeichnung: „Wohnhaus“), welches unter der Nr. 215 gelistet ist. Im Westen des Geltungsbereichs befinden sich die beiden Gebäude Nr. 12 mit der Bezeichnung „Villa“ (Baudenkmal Nr. 225) auf dem Flurstück 212/7 und Nr. 14 mit der Bezeichnung „Wohnhaus“ (Baudenkmal Nr. 226) auf dem Flurstück 213.

Das Erscheinungsbild der genannten Baudenkmale darf nicht beeinträchtigt werden, daher wurden folgende Änderungen an der Planung vereinbart und vorgenommen:

- Heckenpflanzung (Hainbuchen-Hecke) als Sichtschutz und zum Schutz vor Emissionen, zwischen den Baudenkmalen Nr. 1 und 1a und dem geplanten Ersatzneubau im Südosten des Geltungsbereichs.
- Farbe der rückseitigen Fassaden des Ersatzneubaus im Südosten des Geltungsbereichs an die sandfarbenen Bereiche an den Fassaden der o.g. Baudenkmäler angepasst (2 - 3 Nuancen heller).

### Auswahl (Sandsteinfarbtöne, NCS-Farbliste):

- NCS S 1020 Y20R
- NCS S 1020 Y30R

- Zwei Baumpflanzungen im Süden des Geltungsbereichs, neben den zwei bestehenden und zu erhaltenden Bäumen. Im Ergebnis soll eine Baumreihe als Sichtschutz für die Wohnbebauung im Süden des Plangebiets entstehen, um die dortige städtebauliche Situation aufzulockern.

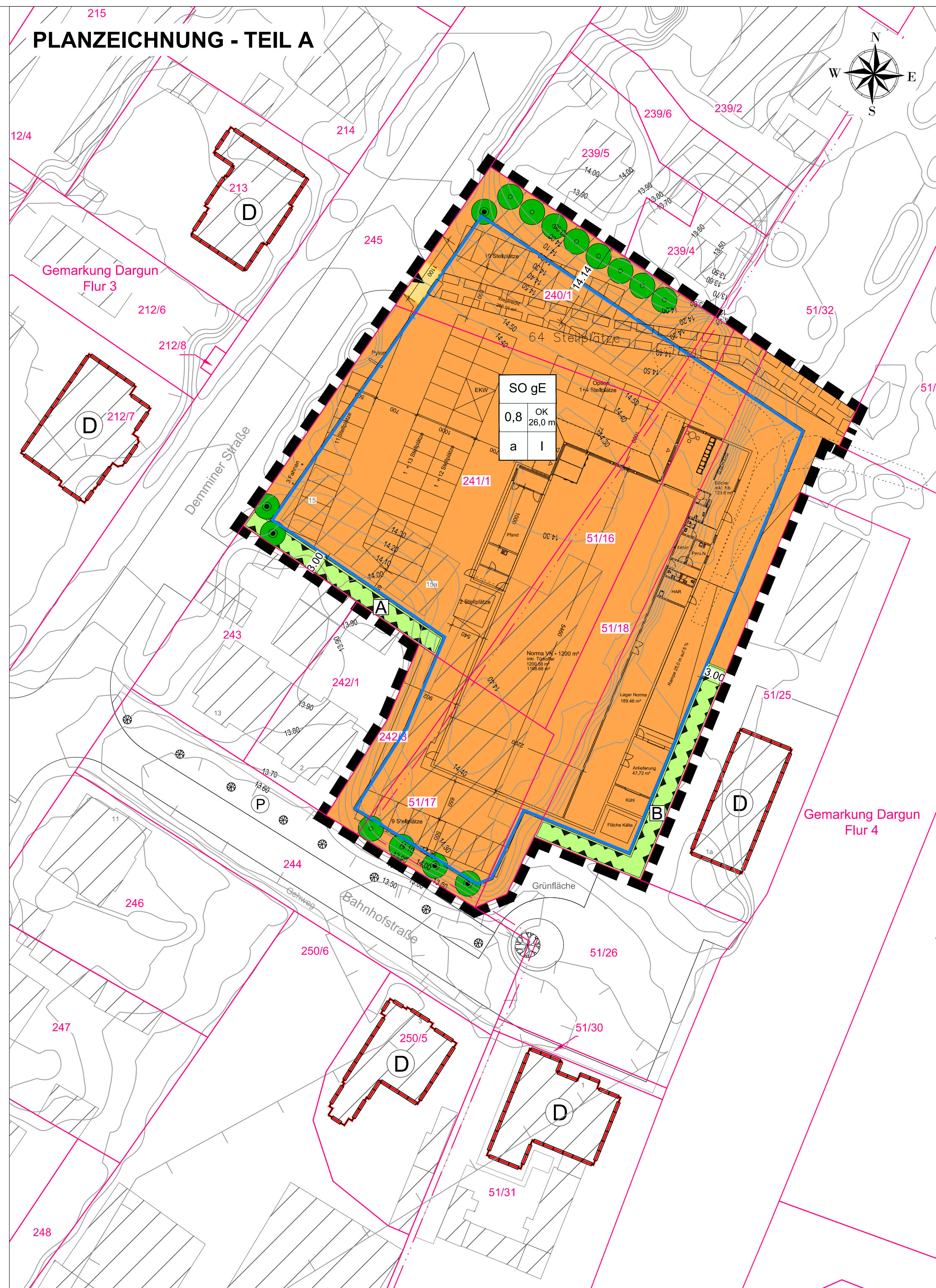
## Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2025

Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,6 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 240/1, 241/1, und 242/3 der Flur 3 sowie die Flurstücke 51/16, 51/17, 51/18 und 51/32(tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Dargun.



## Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

SO gE	Nutzungsschablone
0,8	Bauliche Nutzung: SO gE, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
OK	Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,8
26,0 m	Oberkante in m, Höchstmaß: 26,0. Absolute Höhenangabe im Bezugssystem DHHN.
a	Bauweise: a, Abweichende Bauweise
l	Vollgeschosse, Höchstmaß: 1

### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### 3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Sichtschutzhcke

### 6. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Baudenkmal Nr. 214, 215, 225 und 226 (untere Denkmalschutzbehörde des LK Mecklenburgische-Seenplatte)

vorhandene Bepflanzung hier: Bäume

Parkplatz

### II. Darstellung ohne Normcharakter

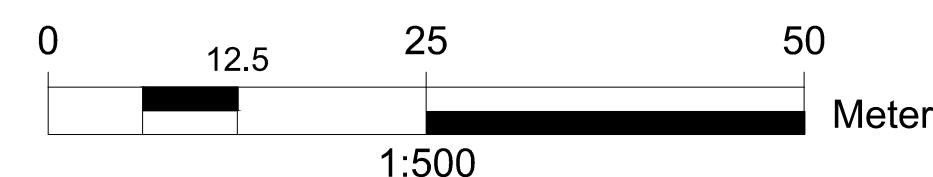
Gebäude hier: Bestand

Kataster

Flurgrenze

vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt

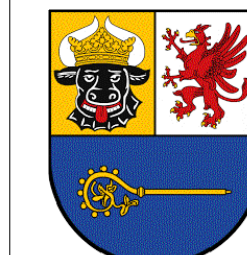
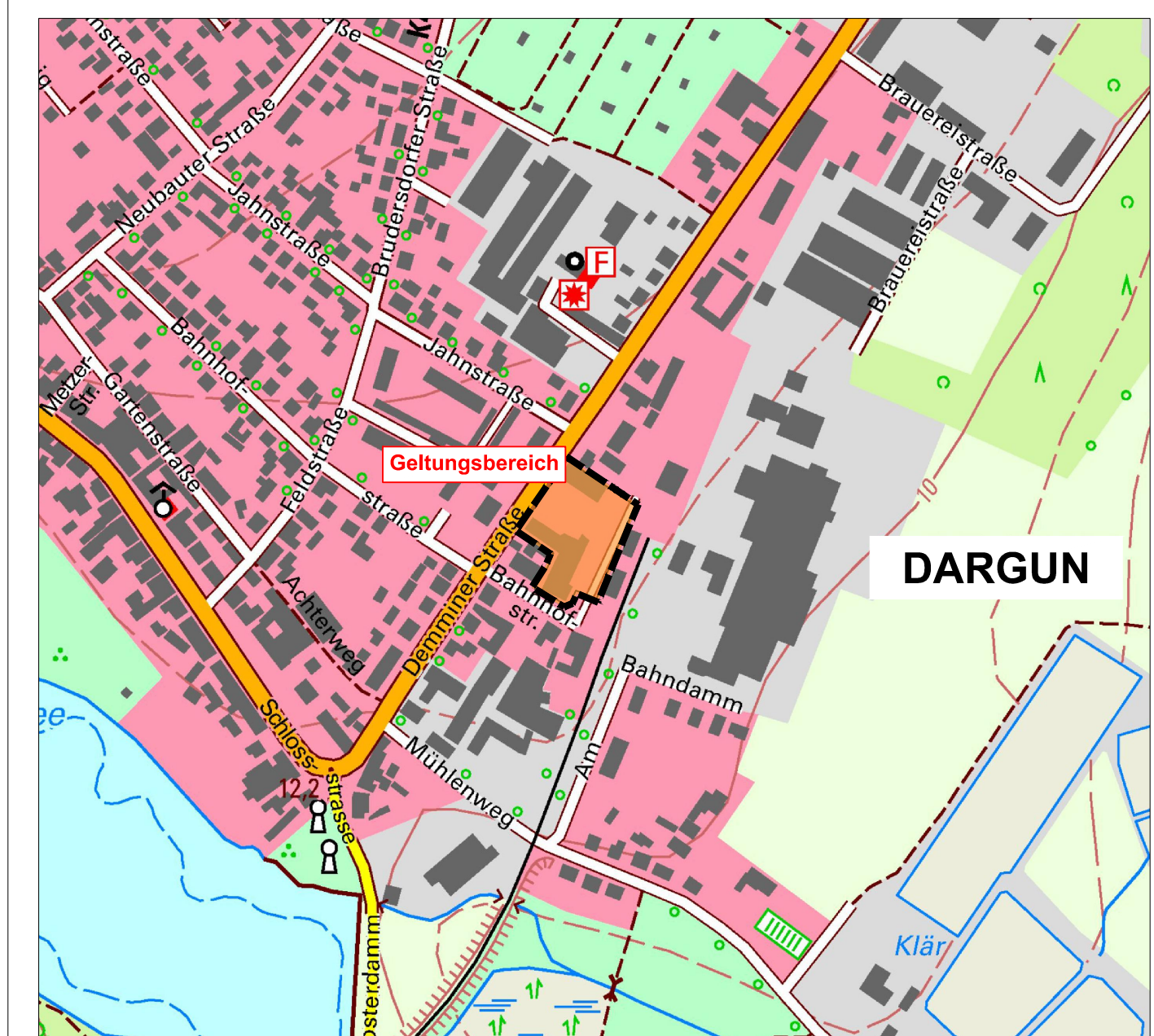
Maßstab: 1 : 500



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenerverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, ber. S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. MV S. 130, 136)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716); Neufassung vom 01.08.2023
- Ersatzbaustoffverordnung** (ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung 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)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Denkmalschutzgesetz M-V** (DSchG M-V) vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329)
- Geoinformations- und Vermessungsgesetz (GeoVermG MV)** vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204)
- Hauptsatzung der Stadt Dargun** in der aktuellen Fassung

## Übersichtskarte



**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20  
"Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße"  
der Stadt Dargun  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**BAUKONZEPT**  
architekten + ingenieure

BAUKONZEPT  
NEUBRANDENBURG GmbH  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 301207

2. Entwurf

März 2026