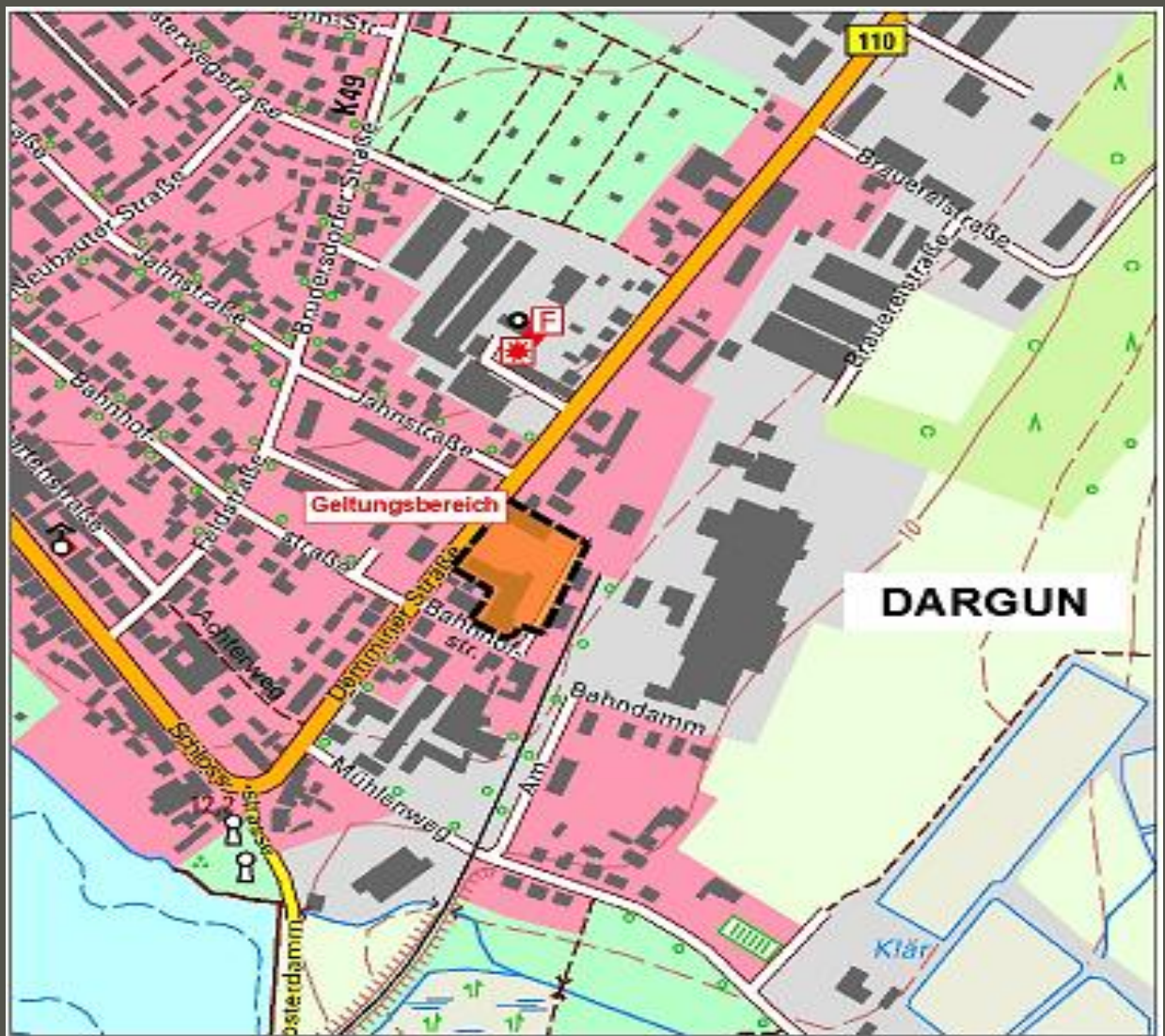


Stadt Dargun

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20  
„Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“



Begründung

September 2025

Aktualisiert auf Stand März 2026

- 2. Entwurf -

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2	Planungsgrundlagen .....	6
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Beschaffenheit des Plangebietes.....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>11</b>
6.1	Städtebauliches Konzept.....	11
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.3	Örtliche Bauvorschriften .....	14
6.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
6.5	Umweltprüfung .....	14
6.6	Verkehrskonzept.....	16
6.7	Gewässerschutz.....	17
6.8	Bodenschutz .....	17
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Wirtschaftliche Infrastruktur.....</b>	<b>21</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung .....	21
8.2	Telekommunikation .....	21
8.3	Abfallentsorgung/Altlasten .....	23
8.4	Brandschutz .....	24
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>25</b>
9.1	Baudenkmale .....	25
9.2	Bodendenkmale .....	26
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen .....</b>	<b>27</b>

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Auf Antrag der MGR II. Grundstücksgesellschaft Dargun GmbH & Co. KG (Vorhaben-träger) hat die Stadt Dargun der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Erweiterung eines NORMA SB-Marktes mit Bäcker zugestimmt, und das Aufstel-lungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“ am 25. März 2025 im beschleunigten Ver-fahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich beläuft sich auf etwa 0,6 ha und liegt in einem vom Flächennutzungsplan der Stadt Dargun ausgewiesenen Mischgebiet. Die für den Bau geplante Verkaufsflächenzahl von 1.220 m<sup>2</sup> wird über die Festset-zung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisiert. Mit Verweis auf §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, ist der Flä-chennutzungsplan im Wege der Berichtigung unverzüglich anzupassen.

Auf dem Grundstück befinden sich der NORMA Markt und zwei leerstehende Gewerbeimmobilien. Für die Erweiterung ist der Rückbau aller Gebäude und ein Ersatzneubau notwendig.

Insgesamt sind 64 PKW-Stellplätze im Geltungsbereich vorgesehen.

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist über die Bun-desstraße 110 (Demminer Straße) gegeben. Eine Bushaltestelle befindet sich parallel zum Geltungsbereich des Bebauungsplans, im Westen des Plangebiets, an der Demminer Straße.

Aufgrund nachträglicher denkmalschutzrechtlicher Änderungen sowie geringfügi-ger Änderungen und Ergänzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, wird eine verkürzte Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchge-führt. Es soll wiederholt die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben werden, je-doch nur in Bezug auf die Änderungen.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 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)
- **Planzeichenverordnung** (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

### ***Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB***

Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. Im Durchführungsvertrag ist das Vorhaben so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Betrieb des Einzelhandels (einschließlich Stellplätze, Werbepylon, Löschwasser, etc.) notwendig sind.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. bei einer Zulässigkeitsprüfung während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen bzw. bei einer Zulässigkeitsprüfung während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen bzw. bei einer Zulässigkeitsprüfung während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.) Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.

## 2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin von 2024
- Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezugssystem DHHN2016
- Höhen- und Lageplan des Vermessungsbüros Zeise, Papendorfer Chaussee 2, 17309 Pasewalk

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Es besteht dadurch eine Verbindung zu den Flurstücken 51/32 und 51/33.

#### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

*Ziele* der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1 (1)** fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (**LEP 4.2 [2]**).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (**LEP 4.1 [3]**).

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (**LEP 4.3.2 [1]**). Der Stadt Dargun ist raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. (**Konzentrationsgebot erfüllt**).

Einzelhandelsgroßprojekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**LEP 4.3.2 [2]**).

Die geplante Verkaufsfläche liegt mit 1.220 m<sup>2</sup> im Rahmen einer heute branchenüblichen Verkaufsfläche und wird in ihrer Versorgungsfunktion der Stadt Dargun hinsichtlich Nahversorgung der Bevölkerung und touristischer Gäste gerecht. Es konnten keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die weiteren am Markt befindlichen Nahversorger festgestellt werden. (**Kongruenzgebot erfüllt**).

Als Lebensmitteldiscounter, der ausschließlich auf Selbstbedienung setzt, liegen die Verkaufsflächen gleichartiger Einrichtungen bei Neubauprojekten heute zwischen rd. 1.100 bis in Einzelfällen 1.800 m<sup>2</sup>.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**LEP 4.3.2 [3] Abs. 1 und 2**). Das Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) des in Rede stehenden Discounters bildet sich als nahversorgungsrelevantes Sortiment ab. Bei dem Standort „An der Demminer Straße“ handelt es sich um einen für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgeprägten Standort, welcher aus städtebaulicher Sicht gut in den Siedlungskörper integriert ist. Ferner dient dieser der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Weitere Versorgungsbereiche der Stadt Dargun werden nicht wesentlich beeinträchtigt. (**Integrationsgebot erfüllt**).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** beinhaltet darüber hinaus verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen eine räumlich ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung gesteuert werden soll.

Dem **Ziel 4.3.1 [2] des RREP MS** entsprechend, ist die Stadt Dargun ein regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie an der Bundesstraße B110. Dieser Standort dient der Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industrieunternehmen. Eine zielgerichtete Flächenvorsorge ist dafür erforderlich. Der Erhalt und die Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes ist daher für die Versorgung der Bevölkerung in der Region von herausgehobener Bedeutung. Eine Verbesserung der Versorgung durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche und die damit verbundene qualitative Aufwertung des Angebotes und des Einkaufserlebnisses entsprechen folglich den formulierten raumordnerischen Vorgaben. Eine Aufwertung des Standortes aus touristischer Hinsicht ist ebenso zu erwarten.

Gemäß dem **Ziel 3.2.3 [1]** ist die Stadt Dargun der Status eines Grundzentrums zugeordnet. Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den ländlichen Räumen beitragen (**Ziel 3.2.3 [2] RREP MS-LVO-M-V**). Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen (**Ziel 3.2.3 [4] RREP MS-LVO-M-V**). Die Stadt Dargun ist ein Standort zentralörtlicher Aufgaben (**Ziel 3.2.3 [3] RREP MS-LVO-M-V**).

Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO - hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren, Einzelhandelsagglomerationen und sonstige

in ihren Auswirkungen vergleichbare neue Betriebsformen des Einzelhandels - sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> nur in dem Oberzentrum und in den Mittelzentren zulässig (**Ziel 4.3.2 [1] RREP VP-LVO-M-V**).

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden (**Ziel 4.3.2 [1] RREP MS-LVO-M-V**).

### **Flächennutzungsplan**

Die Stadt Dargun verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist für den betroffenen Geltungsbereich des B-Plan Nr. 20 die Plangebietsfläche als Mischgebiet aus.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird künftig insgesamt als sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

### **Raumverträglichkeitsanalyse**

Im Rahmen des Vorhabens *vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“* hat die **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, Amtsgericht Dortmund, Handelsregisternummer HRB 33826, Hauptsitz: Dortmund**, eine Auswirkungsanalyse durchgeführt (siehe Anlagen). Die Raumverträglichkeitsanalyse kommt zu folgendem Ergebnis: **„Das Planvorhaben ist grundsätzlich konform hinsichtlich der normativen Aspekte des § 11 Abs. 3 BauNVO, des LEP M-V 2016 sowie des RREP Mecklenburgische Seenplatte 2011. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Stadt Dargun kein Einzelhandelskonzept aufweist und damit eine fehlende Zielkonformität zu Ziel 5 des LEP M-V 2016 gegeben ist.“**

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südosten der Stadt Dargun in einem Mischgebiet. Er umfasst das Betriebsgelände des bestehenden NORMA-Marktes einschließlich des zugehörigen Kundenparkplatzes. Im Geltungsbereich befinden sich außerdem zwei leerstehende Gewerbegebäude. Die Verkaufseinrichtung einschließlich Warenanlieferung befindet sich südlich. Die PKW-Stellplätze verteilen sich mittig auf dem Grundstück, zwischen dem NORMA-Markt und den beiden leerstehenden Gebäuden. An der westlichen Seite des Grundstücks verläuft die Erschließungsstraße B 110 (Demminer Straße). Im Süden der Stadt schließt die Bundesstraße 110 an die Landesstraße 20 an.

Die Stadt besitzt als Grundzentrum eine zentralörtliche Versorgungsfunktion und ist als Standort für Gewerbe und Industrie regional bedeutsam. Der NORMA-Markt profitiert von seiner Lage, da er nicht nur für die Bewohner, sondern auch für den Tourismus eine naheliegende Versorgungsquelle für den täglichen Bedarf darstellt.

Südwestlich von Dargun liegt der Klostersee mit Strandbad und Wanderwegen sowie Beherbergungsbetrieben in der nahen Umgebung. Im Südosten befindet sich das Schloss Dargun. Die für den Tourismus relevanten Gebiete liegen vorwiegend im Süden der Stadt und somit in der Nähe des Plangebiets.

## 6. Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung geht die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher.

Der geplante Ersatzneubau des NORMA-Marktes in einem wohnortnahen Nahversorgungsgebiet führt trotz der vorgesehenen Vergrößerung der Verkaufsfläche zu keinen städtebaulichen Konflikten. Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept beschränkt sich auf eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Grundfläche im Rahmen der Innenentwicklung sowie auf die Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel.

Zur Erschließung östlich des Plangebietes befindlicher Grundstücke wird am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen.

Weitere städtebauliche Anforderungen bestehen aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Planungsraumes nicht.

### 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Es besteht keine Bindung an den sonst geltenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das wesentliche Ziel der Planung ist es, den aktuellen Lebensmittel-Discounter durch einen neuen, modernen Neubau zu ersetzen. Dieser soll eine bedarfsgerechte Verkaufsfläche, eine Bäckerei sowie alle notwendigen Nebenräume und Kundenparkplätze umfassen, um den Bedarf und die Funktionen optimal abzudecken. Die PKW-Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen jeweils mindestens eine Breite von 2,70 m und eine Länge von 5,00 m aufweisen. Ein Teil der Stellplätze soll barrierefrei und daher mindestens 3,50 m breit und 5,00 m lang sein.

Als Art der baulichen Nutzung wird dazu ein sonstiges Sondergebiet *großflächiger Einzelhandel* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

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

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,80 soll vor allem die Nutzung eines bereits stark bebauten Geländes optimieren. Außerdem trägt sie dazu bei, die heute üblichen Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze zu erfüllen.

Die gem. § 16 i. V. m. § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgesehenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird nicht überschritten. Die Planung bewegt sich somit im vorgegebenen Rahmen für die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen hinsichtlich der maximal auszuweisenden Grundflächenzahl. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Planung schöpft die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale vollständig aus.

Der Ersatzneubau soll 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. Die Kundenparkplätze verteilen sich im Norden, Westen und teilweise im Süden des Geltungsbereichs.

Durch die Festlegung der Baugrenze und die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze wird dieser planerische Ansatz verbindlich.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten im Wesentlichen Regelungen zum Höchstmaß der betriebsbezogenen Verkaufsfläche, zur zulässigen Höhe des neuen Verbrauchermarktes mit einer Gesamthöhe von bis zu 7,0 m ab OK Fertigfußboden sowie zur Grundflächenzahl.

Da sich das anstehende Gelände nahezu homogen bei etwa 14,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 bewegt, wird im Bereich des Baufeldes ein entsprechender unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist damit auf 26,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

### Beseitigung baulicher Anlagen

*Der Absatz 3 des § 61 LBauO M-V regelt die Beseitigung von Gebäuden und Anlagen. Die Beseitigung von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 sowie die Beseitigung von sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m, sind beispielsweise verfahrensfrei, es sei denn, es handelt sich um ein Denkmal. Der beabsichtigte Abbruch aller übrigen Anlagen ist mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Näheres ist dem § 61 (3) LBauO M-V zu entnehmen.*

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

*(gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet)*

- 1.1.1 *Das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig ist ein Discounter mit folgenden Sortimenten:*
- *Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden auf insgesamt maximal 1.220,00 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*
  - *Im SO-gE ist ein Betrieb der Ausrichtung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig.*
  - *Im SO-gE ist ein Betrieb mit der Ausrichtung „Bäckerei mit Cafebetrieb“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.*
- 1.1.2 *Stellplätze, Packstationen, Parkplatzschranken, Werbepylonen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie Unterstände für Fahrräder oder Einkaufswagen sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 1.1.3 *Die maximale Anzahl von zwei Werbepylonen darf nicht überschritten werden.*
- 1.1.4 *Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,80 begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ ist unzulässig, dies gilt ebenso für Nebenanlagen (§19 Abs. 4 BauNVO).*
- 1.1.5 *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 26 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.*
- 1.1.6 *Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von über 50,00 m sind zulässig.*
- 1.1.7 *Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit eins festgesetzt.*
- 1.1.8 *Zur Erschließung östlich des Plangebietes befindlicher Grundstücke wird am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen.*
- 1.1.9 *Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen o.ä.) ist zulässig. Photovoltaik-Anlagen sind ausschließlich als flach aufliegende, einfarbige und geometrisch in sich geschlossene Flächen zulässig. Dachteilflächen, insbesondere die der Anlieferung - nahe der südöstlichen Grundstücksgrenze, sind von Photovoltaik-Anlagen freizuhalten.*

### 6.3 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 LBauO M-V gegeben.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

1.1 Für die rückseitigen Fassaden des NORMA-Ersatzneubaus im Osten des Geltungsbereichs sind ausschließlich die folgenden Farbtöne gemäß der NCS-Farbliste zulässig (Sandsteinfarbtöne):

- NCS S 1020 Y20R

- NCS S 1020 Y30R

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

Die Gemeinde hat gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.1 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.

1.2 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.

### 6.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Darüber hinaus ist auf die bereits bestehende Nutzung und die daraus resultierenden Vorbelastungen z. B. durch Gebäude und Flächenversiegelungen zu verweisen.

Eine durchgeführte standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr.2 UVPG kam zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der dort beschriebenen und bewerteten Schutzgüter nicht festgestellt werden kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist entsprechend nicht notwendig.

### **Artenschutz**

Die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude stellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und hausbewohnende Vogelarten dar. Daher ist folgendes zu beachten:

Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Rückbau zu verstoßen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen.

Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

### Begründung

In und an Gebäuden kommt es schnell zur Ansiedlung verschiedener Vogelarten, wie Rauch und Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz. Gebäudefugen und dahinter liegende Hohlräume stellen oft Zwischenquartiere, z.T. auch Wochenstubenquartiere für verschiedene Fledermausarten dar. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 13 bb BNatSchG als besonders geschützt eingestuft. Nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 b BNatSchG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse aus den besonders geschützten Arten als streng geschützt herausgehoben.

### **Vermeidung und Minimierung**

Notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beziehen sich auf die geplanten Gebäudeabbrüche innerhalb des Geltungsbereichs. Grundsätzlich muss der Abbruch von Gebäuden durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate herzustellen.

## 6.6 Verkehrskonzept

Für die im Geltungsbereich geplanten PKW-Stellplätze und den Ersatzneubau ist die Zufahrt über die Bundesstraße „Demminer Straße“ (B110) gegeben. Die B110 stellt eine Direktverbindung zum Mittelzentrum Hansestadt Demmin dar und bindet innerorts südlich an die Landstraße L 20 Klosterdamm an.

Es ist eine ausreichende verkehrliche Erschließung sowohl für die Feuerwehr als auch für den Lieferverkehr, Kunden-PKW, Fußgänger und Radfahrer gewährleistet. Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erzeugt keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen oder eine Veränderung des spezifischen Verkehrsaufkommens über die derzeitige Situation hinaus.

Sofern außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Änderungen an der bestehenden Beschilderung an der Erschließungsstraße (Bundesstraße 110, Demminer Straße) sowie an der Markierung erforderlich sind, ist ein Markierungs-/Beschilderungsplan der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg zur verkehrrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

### Hinweise

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. 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. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter [verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de](mailto:verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de) einzuholen.

## 6.7 Gewässerschutz

Es befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung innerhalb des Planungsraumes. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

### Allgemein

Das Vorhaben berührt keine der Wasserschutzgebiete, festgesetzten Überschwemmungsgebiete und Oberflächengewässer, so dass sich daraus keine gesonderten Forderungen ergeben. Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, 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 Oberflächengewässers/Grundwassers führen könnten.

## 6.8 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu beachten. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie beispielsweise Bodenverdichtungen oder Stoffeinträgen, sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Bodenverdichtungen, Boden Vernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge beziehungsweise wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von 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 standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird hingewiesen.

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 beziehungsweise Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen etc.).

Es ist darauf zu achten, dass während des gesamten Bauvorhabens die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind so weit wie möglich auf vorbelasteten beziehungsweise entsprechend befestigten Flächen anzulegen.

Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.

#### Hinweise zu Grenzmarken

Gemäß § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG MV) vom 16.12.2010 (GVObI. M-V S. 713) sind Grenzmarken ebenfalls zu schützen. Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegen dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

## 7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob immissionsschutzrechtliche Belange gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) berührt werden. Zentrales Ziel ist dabei die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen, wie in § 1 Abs. 6 BauGB festgelegt.

Gemäß § 50 BImSchG sollen Nutzungen so räumlich angeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere Lärm, Gerüche und Luftverunreinigungen – möglichst vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip schützt sowohl bestehende, potenziell störende Nutzungen vor heranrückenden empfindlichen Nutzungen als auch empfindliche Nutzungen vor bereits vorhandenen Emissionen. Ziel ist es, ein ausgewogenes Miteinander verschiedener Nutzungen zu gewährleisten.

Wesentliche Änderungen des innerstädtischen und überörtlichen Verkehrsaufkommens sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde im Hinblick auf die im Festsetzungskatalog zulässigen Nutzungen ermittelt, wie hoch der zu erwartende Beurteilungspegel an den Häusern der im unmittelbaren Umfeld befindlichen Wohnnutzungen sein wird. In diesem Rahmen ist festzustellen, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen, über das bisherige Maß hinausgehende, Belästigungen führen werden. Zu diesem Ergebnis kommt ein im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „Einzelhandel an der Demminer Straße“ erstelltes **Schallschutzgutachten der AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH, Schonenfahrerstraße 4, 18057 Rostock vom 02.09.2025 (siehe Anlage)**.

Als zulässige Orientierungswerte gemäß den Immissions-Richtwerten und Spitzenpegel wurden gemäß der TA-Lärm zulässigen Richtwerte zur Beurteilung herangezogen. Im Ergebnis ist festzustellen, *„dass vom gegenständlichen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb am Standort Dargun während des bestimmungsmäßigen Betriebs keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden.“*

Den durch den Rückbau zweier leerstehender Gewerbegebäude im Norden und Süden des Geltungsbereichs zu erwartenden Lichtimmissionen werden durch die Anpflanzung einer Baumreihe im Norden und einer **Sichtschutzhecke im Süden des Geltungsbereichs** entgegengewirkt, sodass eine Beeinträchtigung umliegender Wohnbebauung durch Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Die geplante Heckenpflanzung (Hainbuchen-Hecke) im Südosten des Geltungsbereichs (siehe 6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) soll neben dem Sichtschutz auch als Emissionsschutz für die Wohnbebauung im Südosten des Plangebiets dienen, da Lärmimmissionen ausgehend vom Lieferverkehr

zu erwarten sind (Anlieferungen und Abholungen hinter dem geplanten Ersatzneubau im Osten des Geltungsbereichs). Das Schallschutzgutachten der *AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH*, Schonenfahrerstraße 4, 18057 Rostock vom 02.09.2025 schließt Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung im Plangebiet aus.

## 8. Wirtschaftliche Infrastruktur

### 8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für das Bauvorhaben ist eine Erweiterung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie nicht erforderlich. Die energetische Optimierung des neu zu errichtenden Gebäudekörpers ist auf eine Verbrauchsreduzierung ausgelegt. Sollten von den bisherigen Verbräuchen abweichende Bedarfe entstehen, ist dies mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen und umzusetzen. Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

#### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über die zentrale Regenentwässerung der Stadt Dargun abgeführt. Diese Einleitung besitzt eine wasserrechtliche Erlaubnis (wasserrechtlichen Erlaubnis NW52017-35-00, Einleitstelle 6).

Es wird seitens der unteren Wasserbehörde gefordert, dass das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen (insbesondere des Parkplatzes) wegen seiner höheren Verkehrsdichte und Fahrzeugwechsel durch eine Behandlungsanlage gemäß DWA-A-102-2 behandelt wird, um die Belastung der Vorflut zu minimieren. Dies ist im vorgesehenen Entwässerungskonzept darzustellen.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Arbeitsblätter A 138-1 der *Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)* zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Sollte dies vorgesehen werden, ist es entsprechend im Entwässerungskonzept dazulegen.

### 8.2 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist derzeit nicht erforderlich.

### 8.3 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß der BBodSchV und der ErsatzbaustoffV zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- und Biomülls gemäß der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft beziehungsweise durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Auf der Fläche soll sich eine ehemalige Molkerei befunden haben. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Betriebsstandort sind Altlasten auf dem Gebiet nicht auszuschließen. Aktuelle Unterlagen liegen dem Umweltamt gegenwärtig nicht vor. Eventuelle Untersuchungs- und Sanierungserfordernisse sind mit der zuständigen Altlastensanierungsbehörde, dem StALU MS, abzustimmen. Aufgrund des geplanten Rückbaus bestehender Gebäude sind die nachfolgenden Anforderungen zu beachten:

Vor dem Abbruch der Bauwerke ist zunächst durch Inaugenscheinnahme und Auswertung vorhandener Unterlagen festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung des dabei anfallenden Bauschutts gerechnet werden muss. Ebenfalls vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüsselnummer 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen wird untersagt. Nachweislich kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden. Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch

Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe und verkohlte Holzreste. Die Verwertung und Beseitigung von Abbruchmaterial hat auf der Grundlage der Ersatzbaustoffverordnung zu erfolgen. Bauschutt ist vor einer Verwertung gemäß der benannten Verordnung zu untersuchen, bevor er in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden kann oder bei umweltgefährdenden Belastungen auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden muss.

### Hinweise

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von 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 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Soweit im Rahmen von 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 standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen. Beim Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe für die Herstellung von Stell-, Parkflächen oder Gehwegen sind die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten. Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen, Wertstoffhöfe usw.). Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist verboten.

## 8.4 Brandschutz

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge 96 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Entsprechend der bisherigen Nutzung wird der Löschwasserbedarf auch weiterhin über insgesamt drei vorhandene Löschwasserhydranten in der nahen Umgebung des NORMA-Geländes abgedeckt (siehe **Lageplan Löschwasser-Hydranten 2025** in den Anlagen).

## 9. Denkmalschutz

### 9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale betroffen.

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 Baudenkmalern 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).
- 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.

(siehe Festsetzung unter *6.3 Örtliche Bauvorschriften* und Festsetzungen unter *6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*)

Alle Veränderungen an Denkmälern und in deren Umgebung sind, wenn hierdurch das Erscheinungsbild der Denkmale erheblich beeinträchtigt wird, genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V die zuständige Genehmigungsbehörde zu erteilen.

Das Vorhaben beeinträchtigt das Erscheinungsbild der benachbarten Denkmale erheblich, daher ist eine Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Für die vorgesehene Maßnahme, den Ersatzneubau des NORMA-Marktes, ist eine Baugenehmigung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, dadurch wird die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 7 DSchG M-V). In diesem Fall ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

### Erläuterungen

Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die deren Erhaltung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Baudenkmale nach § 2 Abs. 2 DSchG M-V sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Historische Ausstattungstücke sind wie Baudenkmale zu behandeln, sofern sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.

## **9.2 Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

### Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 10. Auswirkungen

Zielstellung des § 13a BauGB ist es, die Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Daher legt § 13a BauGB auch für den vorliegenden Fall die erwarteten Eingriffe im „Siedlungskörper“ als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig fest.

Der wirksame Bebauungsplan definiert die allgemeine Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit den entsprechend getroffenen Festsetzungen. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden bereits in der abwägenden Entscheidung der Stadt Dargun hinreichend berücksichtigt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

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 tiefere Umweltschutzprüfung nicht erforderlich.

Der Versiegelungsgrad bleibt unverändert. Darüberhinausgehende Eingriffe sind nicht vorgesehen.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine erheblichen Immissionswirkungen zu erwarten. Es ist unwahrscheinlich, dass durch das Vorhaben Umweltbeeinträchtigungen entstehen, die die immissionsschutzrechtlich festgelegten Grenzwerte überschreiten würden (siehe **Schallschutzgutachten** der *AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH* in den Anlagen).

Die geplanten Festsetzungen führen nicht zu einer negativen Veränderung der städtebaulichen Situation der angrenzenden Gebiete bzw. der derzeit zulässigen Umweltauswirkungen.

Die Raumverträglichkeit des Planvorhabens ist bestätigt (siehe **Auswirkungsanalyse** der *Stadt + Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner GmbH* in den Anlagen).

Der Planungsraum ist vollständig mit den **Ver- und Entsorgungsleitungen** erschlossen. Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass Überbauungen der Leitungen nicht zulässig sind. Bei Annäherung und Kreuzung der Leitungen sind die Leitungsschutzanweisungen der jeweiligen Versorger und Rechtsträger zu beachten.