

Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte



Amt für Raumordnung und Landesplanung, Neustrelitzer Straße 121, 17033 Neubrandenburg

Baukonzept Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

per E-Mail an: toeb@baukonzept-nb.de

Bearbeiterin: Sophia Steinberg
Telefon: 0385 588 89311
E-Mail: sophia.steinberg@afrlms.mv-regierung.de
ROK-Nr.: 4_001/26
Datum: 22.01.2026

Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“, Stadt Dargun

Hier: TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 05.01.2026
Ihr Zeichen: 301207-Ian

Die eingereichten Unterlagen werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011. Darüber hinaus wurde der Entwurf nach § 9 Abs. 2 ROG der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte zu Windenergiegebieten vom 18.09.2025 zur Bewertung herangezogen.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Bebauungsplan Nr. 20, Entwurf November 2025
- V & E-Plan, Entwurf November 2025
- Begründung, Stand November 2025
- Umweltverträglichkeitsprüfung, Entwurf September 2025
- Gutachten Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel, September 2025

1. Sachverhalt

Die Stadt Dargun hat am 25.03.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Ziel ist der Ersatzneubau eines NORMA Marktes mit 1.220 m² Verkaufsfläche. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und liegt im Südosten der Stadt in einem im FNP ausgewiesenen Mischgebiet. Auf dem Grundstück befinden sich der NORMA Markt und zwei leerstehende Gewerbeimmobilien. Für die Erweiterung ist der Rückbau aller Gebäude und ein Ersatzneubau notwendig.

2. Prüfung

Gemäß Programmsatz **4.3.2(1) LEP M-V** sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. (**sog. Konzentrationsgebot; Ziel der Raumordnung**)

Gemäß Programmsatz **4.3.2(2) LEP M-V** sind Einzelhandelsgroßprojekte nach 4.3.2(1) LEP M-V 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. (**sog. Kongruenzgebot; Ziel der Raumordnung**)

Dargun übernimmt als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion für das ländliche geprägt Umland, sowie für gewisse Tourismuseffekte. Der zugewiesene Nahbereich der Stadt Dargun umfasst das eigene Stadtgebiet und reicht nicht darüber hinaus. Laut Auswirkungsanalyse werden maximal 24 % des prognostizierten Vorhabenumsatzes aus den umliegenden Kommunen des Einzugsgebietes des Vorhabens generiert. Somit sei der Verflechtungsbereich von Dargun nicht wesentlich überschritten.

Die Stadt Dargun weist nach gutachterlicher Einschätzung keinen Standortbereich auf, welcher den rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich gerecht werden würde. Die Magnetbetriebe sind hierfür nur unzureichend durch weitere Einzelhandelsangebote oder zentrenergänzende Funktionen wie Dienstleistungen oder Gastronomie ergänzt. Auch ein „räumliches Zentrum“ wie eine historische Altstadt o. Ä. besteht in Dargun nicht. Somit verfügt Dargun über keinen aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht schützenswerten zentralen Versorgungsbereich. Auch innerhalb des weiteren Einzugsgebietes des Planvorhabens sind keine zentralen Versorgungsbereiche verortet. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit den Programmsätzen 4.3.2(1) und 4.3.2(2) LEP M-V.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß Programmsatz **4.3.2(3) LEP M-V** nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (**sog. Integrationsgebot; Ziel der Raumordnung**)

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.

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

Dargun verfügt faktisch über keinen Bereich, der die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen könnte. Die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist für das o.g. Vorhaben demnach nicht möglich. Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß LEP M-V 2016 als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Der Vorhabenstandort ist angesichts seiner vergleichweisen zentralen Lage im Kernort Dargun sowie der südlich und westlich gelegenen Wohnbebauung als städtebaulich integriert zu bewerten. Das Planvorhaben trägt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei, insbesondere auch hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit für die nicht motorisierte Bevölkerung des Kernortes Dargun. Das Vorhaben ist mit Programmsatz 4.3.2(3) LEP M-V vereinbar.

Gemäß Programmsatz **4.3.2(5) LEP M-V** sind zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. (**Ziel der Raumordnung**)

Dargun weist kein kommunales Einzelhandelskonzept auf. Daher wurde im Rahmen des Planvorhabens eine Gutachterliche Auswirkungsanalyse vorgelegt, welche die Nahversorgung betreffende Aspekte dezidiert beleuchtete und bewertete. Faktische zentrale Versorgungsbereiche waren dabei aus fachlicher Sicht nicht zu identifizieren. Da es sich beim o.g. Vorhaben lediglich um die geplante Erweiterung eines bereits ansässigen Marktes handelt, wird das Gutachten als Ersatz für ein Einzelhandelskonzept in diesem Fall akzeptiert. Sollte es zu weiteren Einzelhandelsrelevanten Planungen in der Stadt Dargun kommen, ist die Aufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes unabdingbar. Der Programmsatz 4.3.2(5) LEP M-V wird dem Planvorhaben nicht entgegengehalten.

3. Schlussbestimmung

Dem Vorhaben werden keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegengehalten.

Hinweis: Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (AfRL MS) weist darauf hin, dass die untere Landesplanungsbehörde (hier: AfRL MS), gem. Punkt 9 im Anzeige-Erlass vom 22.01.2020, nach Abschluss der Planung über das entsprechende Ergebnis in Kenntnis zu setzen ist. Rechtswirksame Pläne sind in Kenntnis zu übergeben.



Peter Seifert

Leiter

Nachrichtlich per E-Mail:

- LK Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 5, Ref. 550

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Stadt Dargun
Platz des Friedens 6
17159 Dargun**

per E-Mail an

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Sascha Gloße

E-Mail: kreisplanung@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.30 Vorwahl: 0395 Durchwahl: 57087-2458
Fax: 0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
27/2026-213

Datum
04. März 2026

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße" der Stadt Dargun

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Dargun hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße" der Stadt Dargun beschlossen.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: November 2025) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Stadt Dargun beabsichtigt mit der Erweiterung und Modernisierung des Einzelhandelsstandortes die verbrauchsnahe Versorgung zu sichern und durch den Abriss zweier leerstehender Gewerbeimmobilien die Umgebung städtebaulich anzupassen.

Das Planverfahren führt die Stadt im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a BauGB** durch. Die im konkreten Fall zu überplanender Fläche kann im Sinne des Gesetzgebers in Bezug auf die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) als den Innenbereich arrondierende Fläche sowie noch als dem Siedlungsbereich zugeordnet angesehen werden. Von daher bestehen aus planungsrechtlicher Sicht hierzu keine grundsätzlichen Bedenken.

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2

17192 Waren (Müritz)

Telefon: 0395 57087-0

Fax: 0395 57087-65906

IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900

BIC: NOLADE 21 WRN

Umsatz-Steuernr.: 079/133/801556

Umsatzsteuer-Identifikationsnr.: DE18012814

Regionalstandort Demmin

Adolf-Pompe-Straße 23

17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz

Woldegker Chaussee 35

17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg

Platanenstraße 43

17033 Neubrandenburg

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 22. Januar 2026 liegt mir vor. Danach ist der o. g. Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung **vereinbar**.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dargun wird für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ein Mischgebiet dargestellt. Somit ist zunächst festzustellen, dass mit dem o. g. Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB nicht entsprochen wird.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der **Berichtigung** anzupassen.

Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.

Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**.

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen.

- 4.1. In der Festsetzung 1.1.4. sollte verdeutlicht werden, dass die GRZ von 0,8 selbst durch Nebenanlagen nicht überschritten werden dürfen (Verweis auf § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 4.2. Als Rechtsgrundlage wird die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern LBauO MV benannt. Da jedoch keine örtlichen Bauvorschriften vorliegen, ist dies überflüssig.
- 4.3. Verfahrensvermerke sind dem tatsächlichen Verfahren anzupassen. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat meiner Ansicht nach nicht stattgefunden. Sie ist zu korrigieren.

5. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:

- * den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- * den Durchführungsvertrag und
- * als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß **§ 12 BauGB** somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im **Durchführungsvertrag** verpflichten.
- 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.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.

Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.

6. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des **§ 12 Abs. 3a BauGB** hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Dies hat die Gemeinde Rosenow im o. g. Bebauungsplan beachtet.

Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber 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.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass **im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet**.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.

Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

Im vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wird ein Baugebiet festgesetzt, so dass hier offensichtlich von der Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 a BauGB auszugehen ist.

Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten. **Die Festsetzung § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ist daher noch zu ergänzen.**

II. Bedenken, Anregungen und Hinweise

1. Nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme des Umweltamtes

1.1. Immissionsschutz

Gegen die Planungsabsichten der Stadt Dargun bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind, einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Blendwirkungen können aufgrund des geplanten Rückbaus bestehender Gebäude entstehen. Lichtimmissionen sind immissionsschutzrechtlich relevant, wenn sie geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen oder erhebliche Belästigungen für schutzbedürftige Nutzungen hervorzurufen.

Zur Vermeidung unzumutbarer Blendwirkung wird bei weiterführenden Planungen empfohlen, geeignete Maßnahmen vorzusehen, dass es nicht zu erheblichen Belästigungen durch mögliche Lichtimmissionen an den im Einwirkungsbereich befindlichen Wohnnutzungen kommen kann.

1.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Au den o.g. Flurstücken besteht größtenteils bereits eine bauliche Vornutzung. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind damit keine zusätzlich versiegelten Flächen zu erwarten. Somit handelt es sich nicht um einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V. Aus Sicht der Eingriffsregelung bestehen damit keine Bedenken gegen die Umsetzung des Vorhabens.

Artenschutz

Die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude stellen potentielle 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.

1.3. Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser erfolgt 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 und in B-Plan bzw. Begründung aufzunehmen.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw.) erforderlich sein, ist eine **wasserrechtliche Erlaubnis** beim Landrat des LK 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.

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.

Eventuell vorhandene Drainagesysteme auf den Flächen sind beim jeweiligen Flächeneigentümer zu erfragen. Diese sind zu sichern und gegebenenfalls umzuschließen.

1.4. Sachgebiet Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz, Abfall

Dem Planungsvorhaben stehen keine grundsätzlichen abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange entgegen.

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:

Anforderungen:

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 auf die Deponie Rosenow 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.

Darüber hinaus sollte der Punkt 8.4 zur Begründung wie folgt angepasst bzw. ergänzt werden: 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 Bundesbodenschutz- 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.

2. weitere Beteiligung der Behörden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

2.1. unteren Denkmalschutzbehörde

In der Umgebung des o. g. Vorhabens sind die Einzeldenkmale „Bahnhof“ mit „Empfangsgebäude“ und „Lagerhaus“ sowie „Wohnhaus“ Bahnhofstraße 3 bekannt (vgl. beiliegende Karte). Bei dem Vorhaben werden daher Belange des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen berührt.

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn hierdurch das Erscheinungsbild der Denkmale erheblich beeinträchtigt wird, sind **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.

Seitens der unteren Denkmalsschutzbehörde wird angeregt, in der Vorhabenplanung **festzusetzen**, die den Denkmalen zugewandten Gebäudeseiten in einem Sandstein-Farbtönen, 2-3 Nuancen heller als die beiden Baudenkmale des ehemaligen Bahnhofs, zu gestalten. Zudem ist das Pflanzen einer Hainbuchen-Hecke in diesen Bereichen angeraten, um die Wandhöhen des neuen Gebäudes von den Denkmalen aus gesehen optisch zu reduzieren und Emissionen einzudämmen.

Zudem wird empfohlen, die Darstellung der Vorhaben-Umgebung mit den Straßen, Grundstückszufahrten, Gehwegen, Parkflächen für Pkw sowie Grünflächen und Bäumen schematisch in den Vorhaben- und Erschließungsplan mit aufzunehmen und auch die Baudenkmale als solche zu kennzeichnen. Eine differenziertere Darstellung der Umgebung lässt räumliche Bezüge erkennen und städtebauliche Zusammenhänge werden ersichtlich. Zudem werden die Belange des Umgebungsschutzes der Denkmale verdeutlicht.

Die geplanten Solarmodule auf der den Denkmalen zugewandten Dachfläche sind ausschließlich als flach aufliegende, einfarbige und geometrisch in sich geschlossene Fläche zustimmungsfähig. Dachteilflächen, insbesondere die der Anlieferung - nahe der südöstlichen Grundstücksgrenze, sind von PV-Anlagen frei zu stellen.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen, ausgehend vom Lieferverkehr, wird die Prüfung der Eingrenzung der Lieferzeiten auf morgens bis mittags, zum Schutz der Nutzung der Denkmale nachmittags und abends als Veranstaltungsorte für Lesungen und Ausstellungen, angeregt.

Die vorliegende Planung erlaubt die Einschätzung, das Vorhaben beeinträchtigt das Erscheinungsbild der benachbarten Denkmale erheblich und **eine Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V wird erforderlich**. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.

Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 7 DSchG M-V). In diesen Fällen 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.

2.2. Straßenverkehrsbehörde des Landkreises

Für das o. g. Vorhaben werden von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken erhoben.

Aus der beigefügten Begründung ergeben sich keine Einwände verkehrsrechtlicher Art.

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 verkehrsrechtliche 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 einzuholen.

Sofern Änderungen an der bestehenden Beschilderung sowie an der Markierung erforderlich sind, ist ein Markierungs- / Beschilderungsplan der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

2.3. Kataster- und Vermessungsamt

Bezugnehmend auf das Vorhaben wird mitgeteilt, dass seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte weder Bedenken gegen die Baumaßnahme bestehen, noch Bedingungen gestellt werden.

Ich weise jedoch darauf hin, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713) Grenzmarken ebenfalls zu schützen sind.

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.

2.4. Brand- und Katastrophenschutz

Zu dem Vorhaben gibt es aus der Sicht des Brand- und Katastrophenschutzes keine Einwände.

Laut unseren digitalen Unterlagen befinden sich die Flurstücke nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet.

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.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungsbereiches die Löschwasserversorgung in Form des Grund-

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**



StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

BAUKONZEPT
Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg



Telefon: 0385 588 69-153
Telefax: 0385 588 69-160
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Stahl
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c
0201/5121.12
Reg.-Nr.: 001-26
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 11.02.2026

**301207_Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Einzelhandel
an der Demminer Straße" der Stadt Dargun**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz, Wasser und Boden

Im Hinblick auf Altlastensanierungsmaßnahmen

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) ist nach § 14 Absatz 4 Nummer 3 dem Landesbodenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) zuständig für die Anordnung der notwendigen Maßnahmen zur Sanierung von und der notwendigen Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen für Altlasten. Daraus ergeben sich die folgenden Auflagen, die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind und sich nach § 4 „Vorsorgeanforderungen“ der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) richten.

Auflagen

1. Dem StALU MS sind alle verfügbaren Unterlagen zu bereits durchgeführten Detailuntersuchungen, Sanierungen, Sanierungserfolgskontrollen oder Sicherungsarbeiten nachzureichen.
2. Sofern die Prüfwerte der BBodSchV für die geplante Nutzungsabsicht innerhalb des Bauvorhabens nicht eingehalten werden, muss eine dem Wirkungspfad angepasste Gefährdungsbeurteilung durchgeführt werden.
3. Bei Erdarbeiten aufgeschlossener kontaminierter Boden bzw. Lockergestein ist vollständig nach Ersatzbaustoffverordnung zu beproben, verwerten und entsorgen.

Allgemeine Datenschutzinformationen:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Begründung

Die Flurstücke 241/1, 240/1, 242/3 der Flur 3, sowie 51/16, 51/18, 51/17 und 51/32 der Flur 4, Gemarkung Dargun waren Bestandteile des ehemaligen Werksgeländes der Molkerei Dargun. Dieses ehemalige Werksgelände sind nach § 10 BBodSchV typische Altstandorte und Bereiche mit potentiellen Kontaminationen im Boden. Bei einer Ersterfassung von 1993 (Altlastenschätzung) wurden auf dem Gelände Grundwasserproben entnommen. Diese Proben wiesen eine schwarz-gelbe Färbung und opalisierende Trübung auf, wodurch der Altlastenverdacht bekräftigt wird. Die Flächen der o.g. Flurstücke sind im digitalen Boden- und Altlastenkataster eingetragen, jedoch mit dem Status „aus dem Kataster entlassen“. Gründe für die Entlassung sind aus der vorliegenden Aktenlage nicht ersichtlich. Informationen über eine durchgeführte orientierende Untersuchung, eine Detailuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung oder eine durchgeführte Sanierung einzelner Kontaminationsbereiche liegen nicht vor. Ohne orientierende Untersuchung oder eine ausführliche Detailuntersuchung ist eine Aussage über Kontaminationsbereiche oder damit einhergehende Gefahren nicht möglich. Auch dem Landkreis MSE liegen keine Unterlagen zu dieser Altlast vor. Ebenso ist dem StALU MS nicht bekannt, ob eine Sanierungs- bzw. Sicherungserfolgskontrolle durchgeführt wurde.

Hinweise

1. Das StALU MS weist darauf hin, dass es im Bereich des Bauvorhabens insbesondere auf dem betroffenen Teil der Altlast zur Erschließung von Kontaminationsbereichen im Rahmen der Bautätigkeiten kommen kann. Folgende Schadstoffgruppen wären standorttypisch, MKW, PAK, BTEX, LHKW, Cyanide, Asbest und Schwermetalle wie Chrom, Kupfer, Nickel, Zink, Arsen und Blei. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wäre es sinnvoll die Bereiche nach relevanten Parameter gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu untersuchen.
2. Eine Regenversickerung ist im Bereich von Kontaminationen nach derzeitigem technischen Standard ebenfalls ausgeschlossen.
3. Für die gegebenenfalls erforderlichen Erdarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei Dargun sollte ein Arbeits- und Sicherheitsplan nach DGUV 101-004 für Arbeiten im kontaminierten Bereich erstellt werden.
4. Das StALU MS sollte bei Sanierungsvorhaben als zuständige Behörde rechtzeitig eingebunden werden.

Ansprechpartner für altlastenbezogenen Bodenschutz und Altlasten sind Frau Stefanie Pütz (Telefonnummer: 0385 / 588 69 420) und Herr Torben Brüning (Telefonnummer 0385 / 588 69 423).

Andere Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Linke
Amtsleiter

Lange, Emmely

Von: Janssen, Henrik <Henrik.Janssen@lgm.de>

Gesendet: Dienstag, 6. Januar 2026 07:49

An: Lange, Emmely <lange@baukonzept-nb.de>

Betreff: AW: Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zu 301207_vhbz. B-Plan Nr. 20 „Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“ der Stadt Dargun

Sehr geehrte Frau Lange,

Ihre E-Mail mit dem Anschreiben zur Abgabe einer Stellungnahme zum o.g. Vorhaben haben wir erhalten. In unserem Zuständigkeitsbereich sind von der Baumaßnahme / Umnutzungen keine landeseigenen Flurstücke / grundstücksgleichen Rechte betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Henrik Janssen
Grundstücksverkehr



T +49 (395) 4503 -22

M +49 (173) 62 92 700

Henrik.Janssen@lgm.de

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Reitbahnweg 8
17034 Neubrandenburg
www.lgm.de



Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Till Backhaus, Minister für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Geschäftsführung: Daniela Degen-Lesske (Ass. Jur.), Till Pagels (M.Sc. Agrarwissenschaften)

Sitz der Gesellschaft: Leezen · AG Schwerin · HRB 944 · St.Nr. 090/126/00019

Datenschutzhinweis Wir verarbeiten Daten ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung)). Wir weisen darauf hin, dass, wenn Sie per E-Mail-Kontakt mit uns aufnehmen, Ihre angegebenen Daten zwecks Bearbeitung der Anfrage und für den Fall von Anschlussfragen nach den gesetzlich vorgegebenen Vorschriften gespeichert werden. Diese Daten geben wir nicht ohne Ihre Einwilligung weiter. Weitere Informationen bekommen Sie unter <https://www.lgm.de/datenschutz>.

Von: Landgesellschaft <landgesellschaft@lgm.de>

Gesendet: Montag, 5. Januar 2026 13:38

An: Nienkarken, Ulf <Ulf.Nienkarken@lgm.de>

Betreff: WG: Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zu 301207_vhbz. B-Plan Nr. 20 „Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“ der Stadt Dargun

Von: Lange, Emmely <lange@baukonzept-nb.de>

Gesendet: Montag, 5. Januar 2026 12:54

An: TÖB <toeb@baukonzept-nb.de>

Cc: poststelle@afrlms.mv-regierung.de; poststelle@stalums.mv-regierung.de; Landgesellschaft <landgesellschaft@lgm.de>; poststelle@lakd-mv.de;

toeb@lung.mv-regierung.de; geodatenservice@laiv-mv.de; abteilung3@lpbk-mv.de; dargun@lfoa-mv.de; poststelle@ba.mv-regierung.de; Sba-nz@sbv.mv-regierung.de; baiudbwtoeb@bundeswehr.org; poststelle@nb.sbl-mv.de; info@neubrandenburg.ihk.de; info@hwk-omv.de; Toeb.bb@bundesimmobilien.de; pi.neubrandenburg@polmv.de; T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de; info@gku-mbh.de; info@mvvg-bus.de; info@landwerke-mv.net; Kirchenkreisamt@pek.de; kath-pfarramt-nb@t-online.de; richard.hempel@dargun.de; planung@amt-demmin-land.de; banek@malchin.de; hoeter@amt-gnoien.de; stimm@recknitz-trebeltal.de; christina.terfort@dargun.de

Betreff: Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zu 301207_vhbz. B-Plan Nr. 20 „Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“ der Stadt Dargun

WARNUNG: Diese E-Mail kam von außerhalb der Landgesellschaft M-V. Klicken Sie nicht auf Links und öffnen Sie keine Anhänge, es sei denn, Sie kennen den Absender und wissen, dass der Inhalt sicher ist.

ShareFile-Anlagen

Ablaufdatum: 7. Juli 2026

301207_vhbz. B-Plan Nr.20 Einzelhandel Dargun

12,5 MB

Anlagen herunterladen

Emmely Lange verwendet ShareFile zum sicheren Freigeben von Dokumenten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie die digitalen Unterlagen zum o.g. Vorhaben mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum **06.01.2026**.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Emmely Lange
Assistenz Bauleitplanung



BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH
Gerstenstr. 9
17034 Neubrandenburg
Tel: +49 (0) 395 / 42559 - 19
Fax: +49 (0) 395 / 42559 - 20

E-Mail: lange@baukonzept-nb.de
Internet: www.baukonzept-nb.de

Amtsgericht Neubrandenburg, HRB 2005
Geschäftsführer: Thorsten Haker, Michael Meißner, Christoph Haker
Gesellschafter: Christoph Haker, Michael Meißner

Wir sind gern für Sie da!

Die Baukonzept Neubrandenburg GmbH fördert die freiwillige Kommunikation und den sicheren Umgang mit personenbetreffenden Daten. Deshalb ist es uns ein Bedürfnis, Sie auf unsere [Datenschutzbestimmungen](#) im Zusammenhang mit der Kommunikation über unser Internetangebot und unserem Schriftwechsel per E-Mail, hinzuweisen.

Wichtiger Hinweis:

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der richtige Adressat sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie die E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe der E-Mail sind nicht gestattet.

Important Note:

This e-mail may contain confidential and/or legally privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and delete this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of this e-mail is strictly forbidden.

Lange, Emmely

Betreff: WG: 26002 - Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zu 301207_vhbz. B-Plan Nr. 20 „Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“ der Stadt Dargun

Von: toeb@lung.mv-regierung.de <toeb@lung.mv-regierung.de>

Gesendet: Donnerstag, 5. Februar 2026 08:03

An: TÖB <toeb@baukonzept-nb.de>

Betreff: 26002 - Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zu 301207_vhbz. B-Plan Nr. 20 „Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“ der Stadt Dargun

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 05.01.2026 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Frau Chmielowitz



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow

Telefon 0385/588 64 778

toeb@lung.mv-regierung.de

www.lung.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).

Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz>

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

BAUKONZEPT
Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
DE-17034 Neubrandenburg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: <http://www.laiv-mv.de>
Az: 341 - TOEB202600006

Schwerin, den 06.01.2026

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zu 301207_vhbz. B-Plan Nr. 20
„Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“ der Stadt Dargun

Ihr Zeichen: 6.1.2026

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. Festpunkte der Lagenetze sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdbreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck \triangle , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit \triangle und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehoben werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarktet (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarktet, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal ($1 \text{ mGal} = 10^{-5} \text{ m/s}^2$) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen (\varnothing 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und \triangle), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarktet. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck \triangle gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.
- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.
- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.
- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.
- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.
- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: [http:// www.lverma-mv.de](http://www.lverma-mv.de)

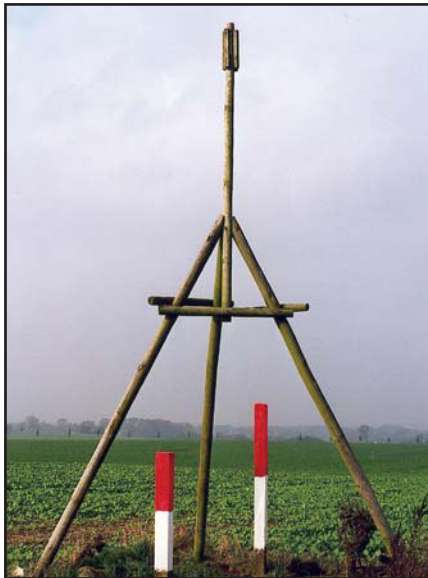
Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



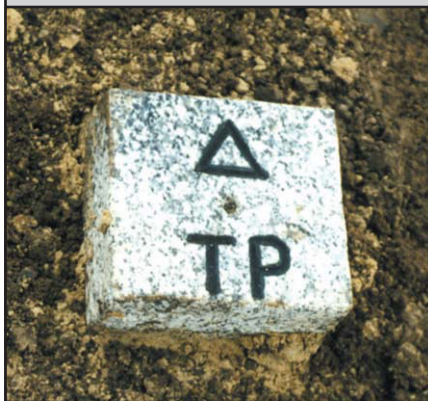
TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



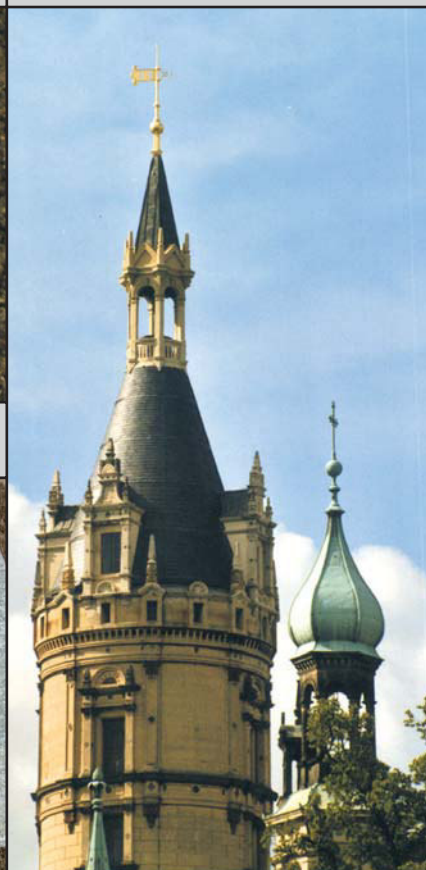
OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlenschutzbügel



BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*



Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke



GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“



TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlenschutzbügel