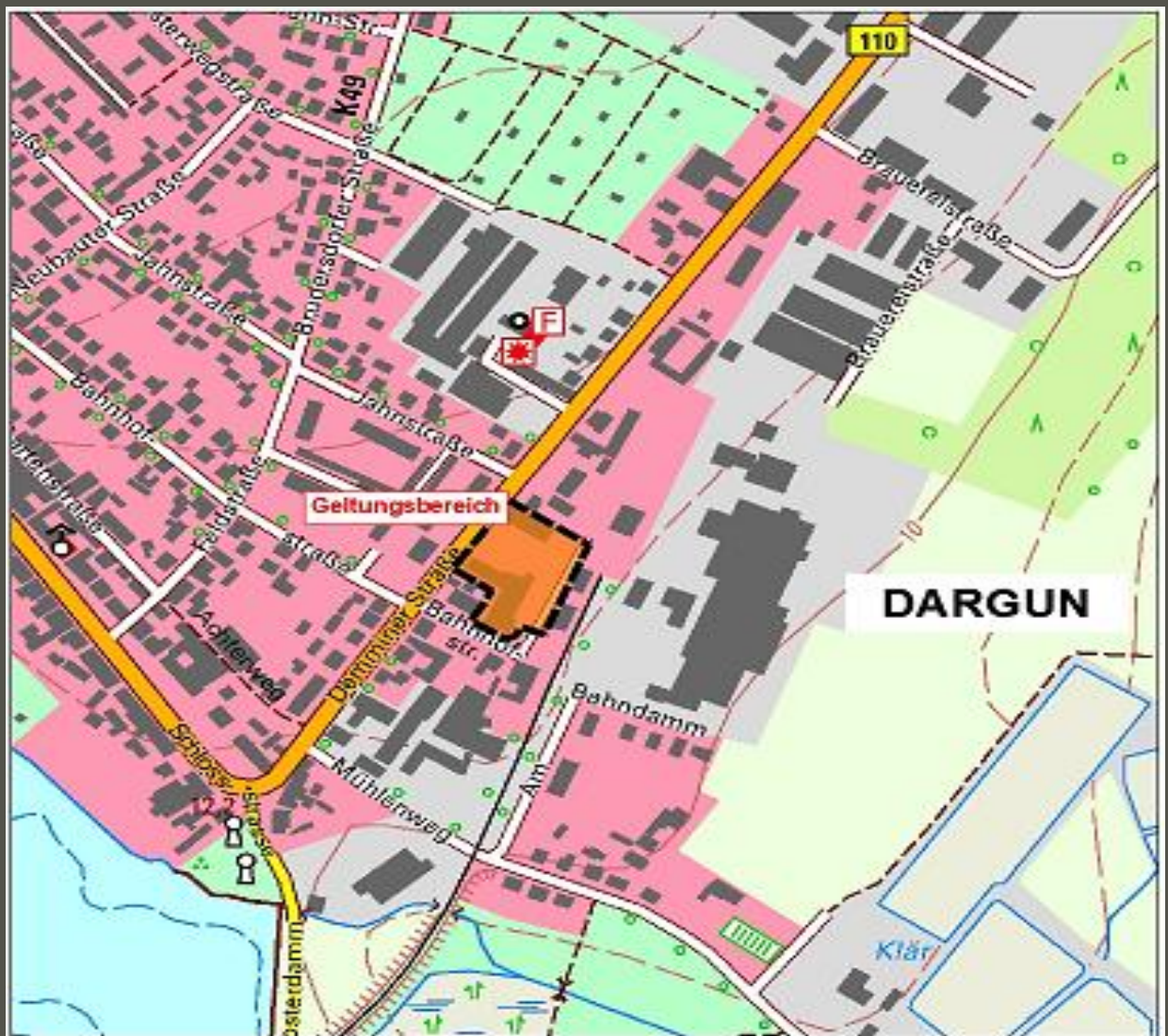


Stadt Dargun

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



Begründung

September 2025

Aktualisiert auf Stand November 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5.	Beschaffenheit des Plangebietes.....	10
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	11
6.1	Städtebauliches Konzept.....	11
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Umweltprüfung	14
6.4	Verkehrskonzept	14
7.	Immissionsschutz	15
8.	Wirtschaftliche Infrastruktur.....	16
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
8.2	Gewässer	16
8.3	Telekommunikation	16
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	16
8.5	Brandschutz	17
9.	Denkmalschutz	18
9.1	Baudenkmale	18
9.2	Bodendenkmale	18
10.	Auswirkungen	19

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Auf Antrag der MGR II. Grundstücksgesellschaft Dargun GmbH & Co. KG (Vorhabenträger) hat die Stadt Dargun der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Erweiterung eines NORMA SB-Marktes mit Bäcker zugestimmt, und das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“ am 25. März 2025 im beschleunigten Verfahren 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 m² wird über die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisiert.

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 Bundesstraße 110 gegeben. Zudem befindet sich gegenüber des Grundstücks eine Bushaltestelle.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) 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 S. 189)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- **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)
- **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)
- **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)
- **Hauptsatzung der Stadt Dargun** in der aktuellen Fassung

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 m² 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 m² 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 m².

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 Ver-

kaufsfäche 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, Einzelhandesagglomerationen und sonstige in ihren Auswirkungen vergleichbare neue Betriebsformen des Einzelhandels - sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² 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 (2) Nr. 1 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird künftig insgesamt als sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Raumverträglichkeitsanalyse

Im Rahmen des Vorhabens *vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße“* hat die **Stadt + Handel Beckmann und Föhrer 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 B110. 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

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 22,00 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:

- 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 m² Verkaufsfläche*
 - Im SO-gE ist ein Betrieb der Ausrichtung „Lebensmittel-discounter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.*
 - Im SO-gE ist ein Betrieb mit der Ausrichtung „Bäckerei mit Cafebetrieb“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 20 m² 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 ist auf 0,80 begrenzt.*
- 1.1.5 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 22 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.*

6.3 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.

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.

6.4 Verkehr

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.

7. Immissionsschutz

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, Schonenfahnerstraße 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.“*

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 Rechtsträgers zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser wird auch weiterhin gesammelt und der Vorflut zugeführt. Im Zuge der auf der Genehmigungsebene der Bauvorhaben vorzulegenden Entwässerungsplanung, ist ein angemessenes Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzulegen.

8.2 Gewässer

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.

8.3 Telekommunikation

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

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Planungsraum keine Altlastenverdachtsfälle vor.

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.

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 den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

8.5 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 m³/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.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale betroffen.

9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Hinweis:

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 (GVObI. 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 tiefergehende Umweltverträglichkeitsprüfung 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 Föhrer 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.