

PLANZEICHNUNG - TEIL A

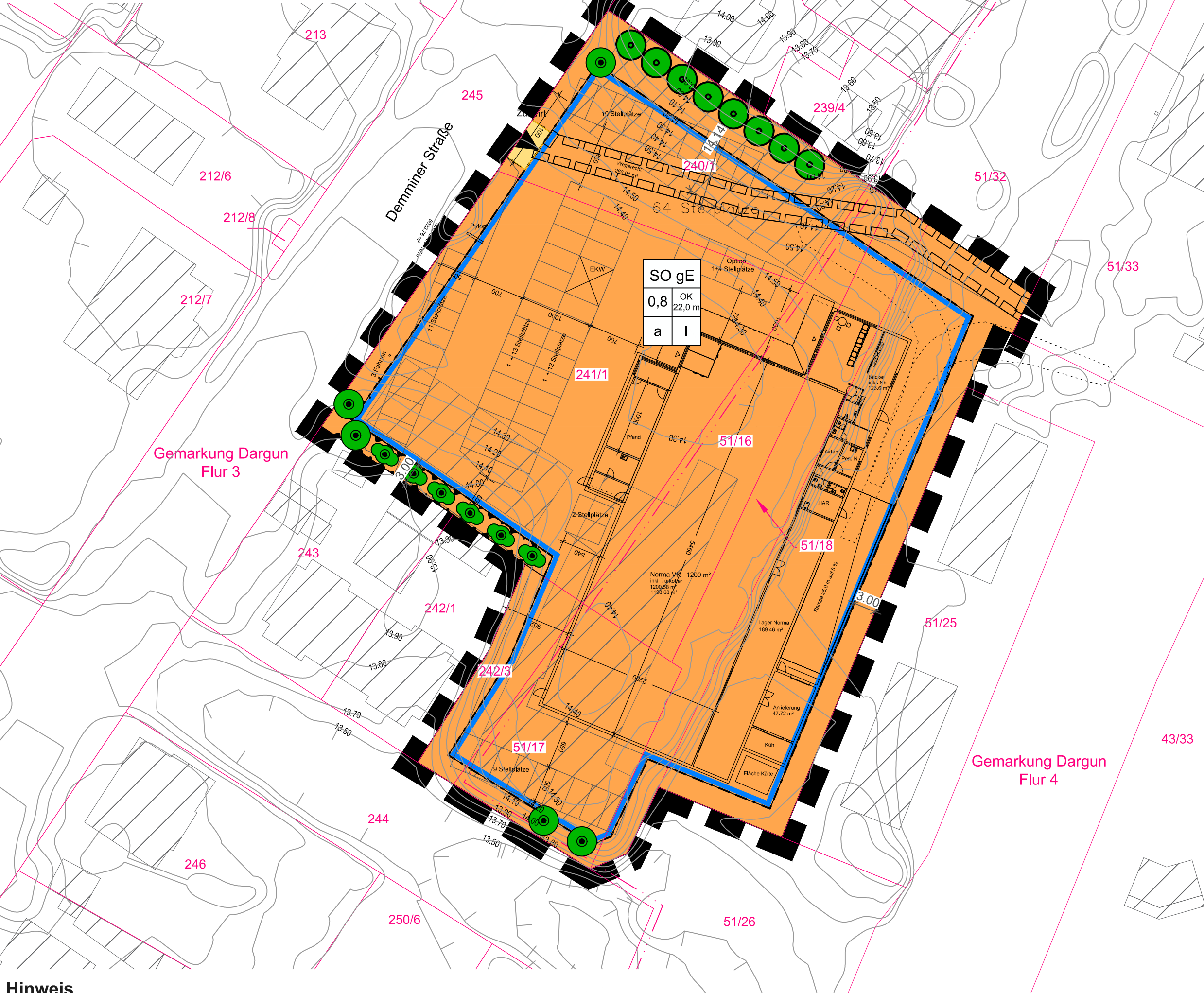
Plangrundlage

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

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

Geltungsbereich

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



Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Vorhabenbeschreibung

Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Einzelhandel an der Demminer Straße“ umfasst die Flurstücke 51/16, 51/17, 51/18 und 51/32 (tlw.) der Flur 4 sowie die Flurstücke 240/1, 241/1 und 242/3 der Flur 3 in der Gemarkung Dargun in einem Flächenumfang von etwa 0,6 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nachträglich im Osten um ca. 20 m² erweitert, dadurch besteht eine Verbindung zu den Flurstücken 51/32 und 51/33.

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

Der Ersatzneubau des NORMA SB-Marktes mit Bäcker soll eine Verkaufsflächenzahl von 1.220,00 m² haben und im Osten des Geltungsbereichs, relativ mittig errichtet werden. Die Zulieferung und Abholung von Waren erfolgt am hinteren Bereich des Marktes, der sich auf einem Teil des Flurstücks 51/28 im Osten des Planungsraums befinden soll. An der nördlichen Seite des Marktes soll die Zufahrt für Lieferwagen ermöglicht werden. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von über 50,00 m sind zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 22 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt und die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit eins festgesetzt.

Insgesamt sind 64 PKW-Stellplätze im Geltungsbereich vorgesehen, die jeweils mindestens eine 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. Die Parkplätze verteilen sich im Norden, Westen und teilweise im Süden des Geltungsbereichs.

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

Arten- und Biotopschutz

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

Umweltverträglichkeitsvorprüfung

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

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

SO gE	Nutzungsschablone
0,8	Bauliche Nutzung: SO gE, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
a	Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,8
I	Oberkante in m, Höchstmaß: 22,0. Absolute Höhenangabe im Bezugssystem DHHN.
	Bauweise: a, Abweichende Bauweise
	Vollgeschosse, Höchstmaß: 1

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

5. Verkehrsflächen

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

Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

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

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

7. Sonstige Planzeichen

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

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

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

II. Darstellung ohne Normcharakter

Gebäude hier: Bestand

51/25 Kataster

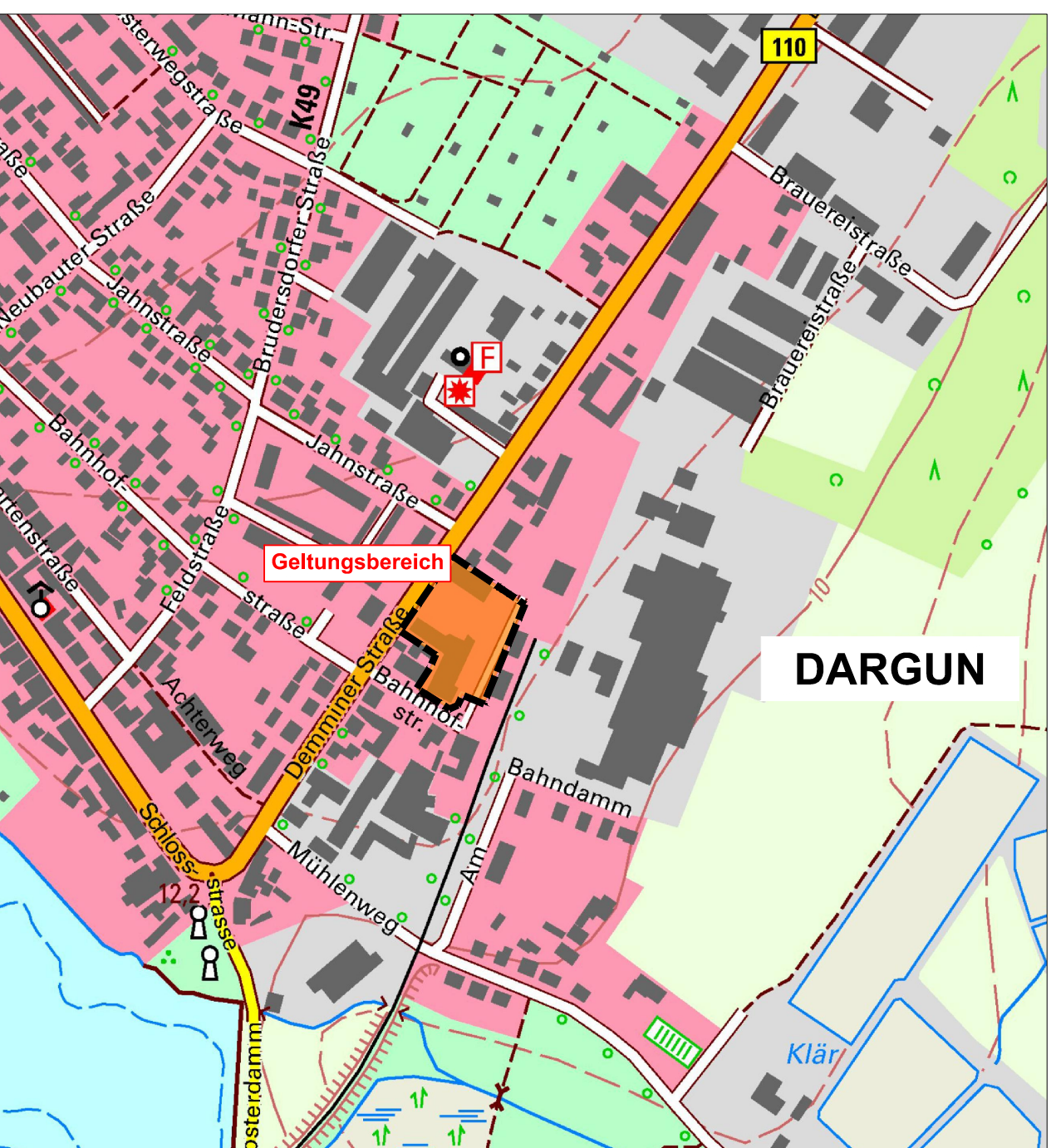
Flurgrenze

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

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **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 Nr. 189)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V GVOBl. M-V S. 270, ber. S.351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **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 Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, 12) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl M-V S. 383, 392)
- **Hauptsatzung der Stadt Dargun** in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte



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

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 301207

Entwurf

November 2025

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de