

# SATZUNG DER STADT DARGUN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "SONDERGEBIET EINZELHANDEL AN DER DEMMINER STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung 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) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße" der Stadt Dargun im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

## PLANZEICHNUNG - TEIL A

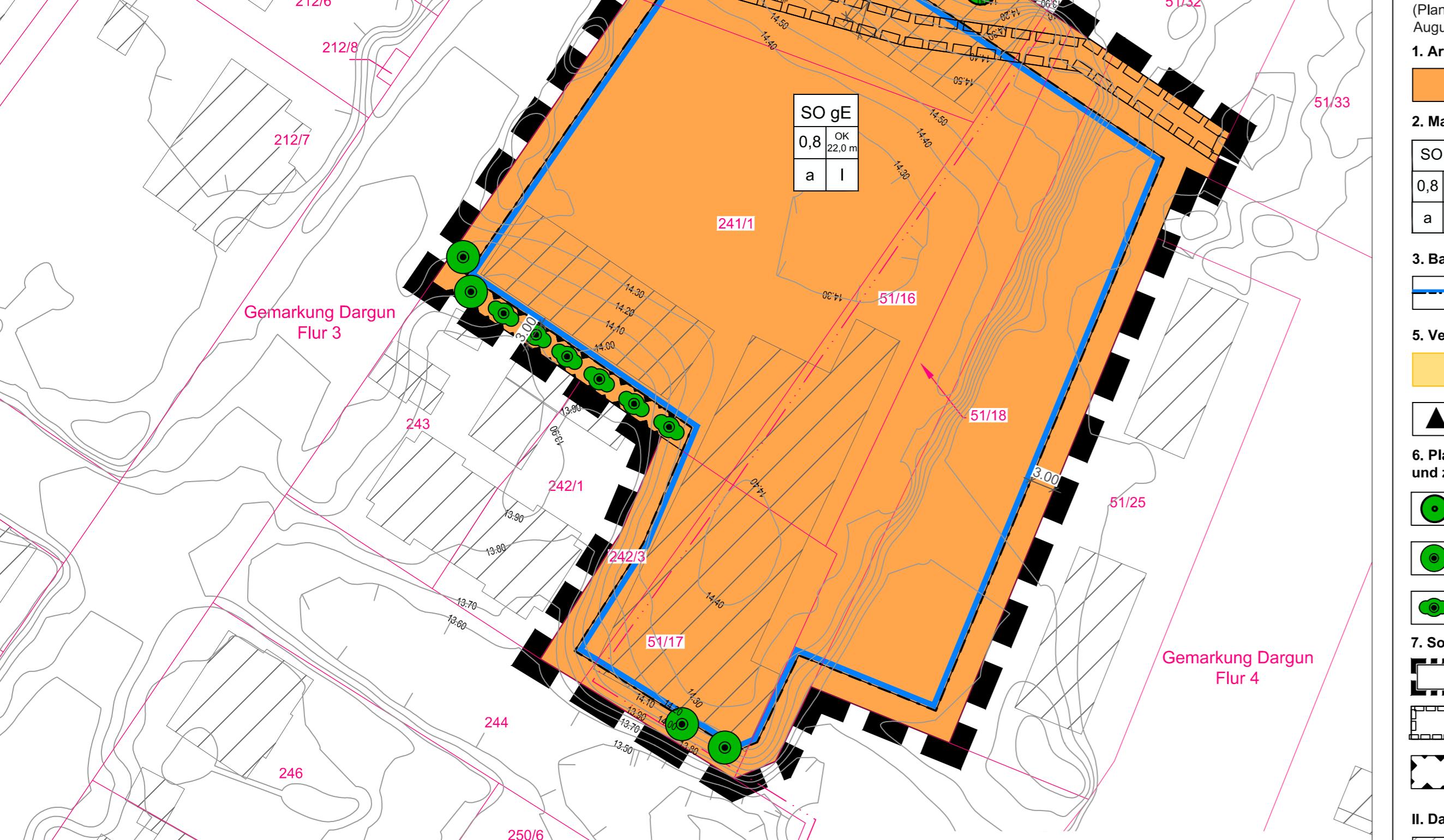
### Plangrundlage

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 (flw.) der Flur 4 in der Gemarkung Dargun.



### Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVOBl. 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig ist ein Discounter mit folgenden Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden auf insgesamt maximal 1.220,00 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Im SO-gE ist ein Betrieb der Ausrichtung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig.
- Im SO-gE ist ein Betrieb mit der Ausrichtung „Bäckerei mit Cafebetrieb“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.

1.1.2 Stellplätze, Packstationen, Parkplatzschranken, Werbepylonen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie Unterstände für Fahreräder 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. Gebäudeängen von über 50,00 m sind zulässig.

1.1.7 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit einer 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.

### Planzeichnerklärung

1. 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 I Nr. 189)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel  
(§ 11 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

 Nutzungsschablone  
Bauliche Nutzung: SO gE, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel  
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,8  
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 Geltungsbereiches 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

 Kataster

 Flurgrenze

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

### Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerhaften Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
....., den ..... Siegel .....

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Dargun im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Öffentlicher Anzeiger" am ..... Jahrgang ... Nr. .... sowie auf der Homepage der Stadtverwaltung Dargun unter der Adresse <https://www.dargun.de>.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am ..... informiert worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB. Folglich entfallen die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die vereinfachte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung am ..... durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ..... im Bekanntmachungsblatt der Stadt Dargun, dem "Öffentlichen Anzeiger" Nr. ....

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum ..... durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit von ..... bis ..... während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Dargun, Platz des Frieden 6, 17159 Dargun sowie auf der Internetseite der Stadtverwaltung Dargun, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Öffentlicher Anzeiger" sowie auf der Homepage der Stadtverwaltung Dargun unter der Adresse <https://www.dargun.de> bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister  
Dargun, den ..... Siegel .....

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister  
Dargun, den ..... Siegel .....

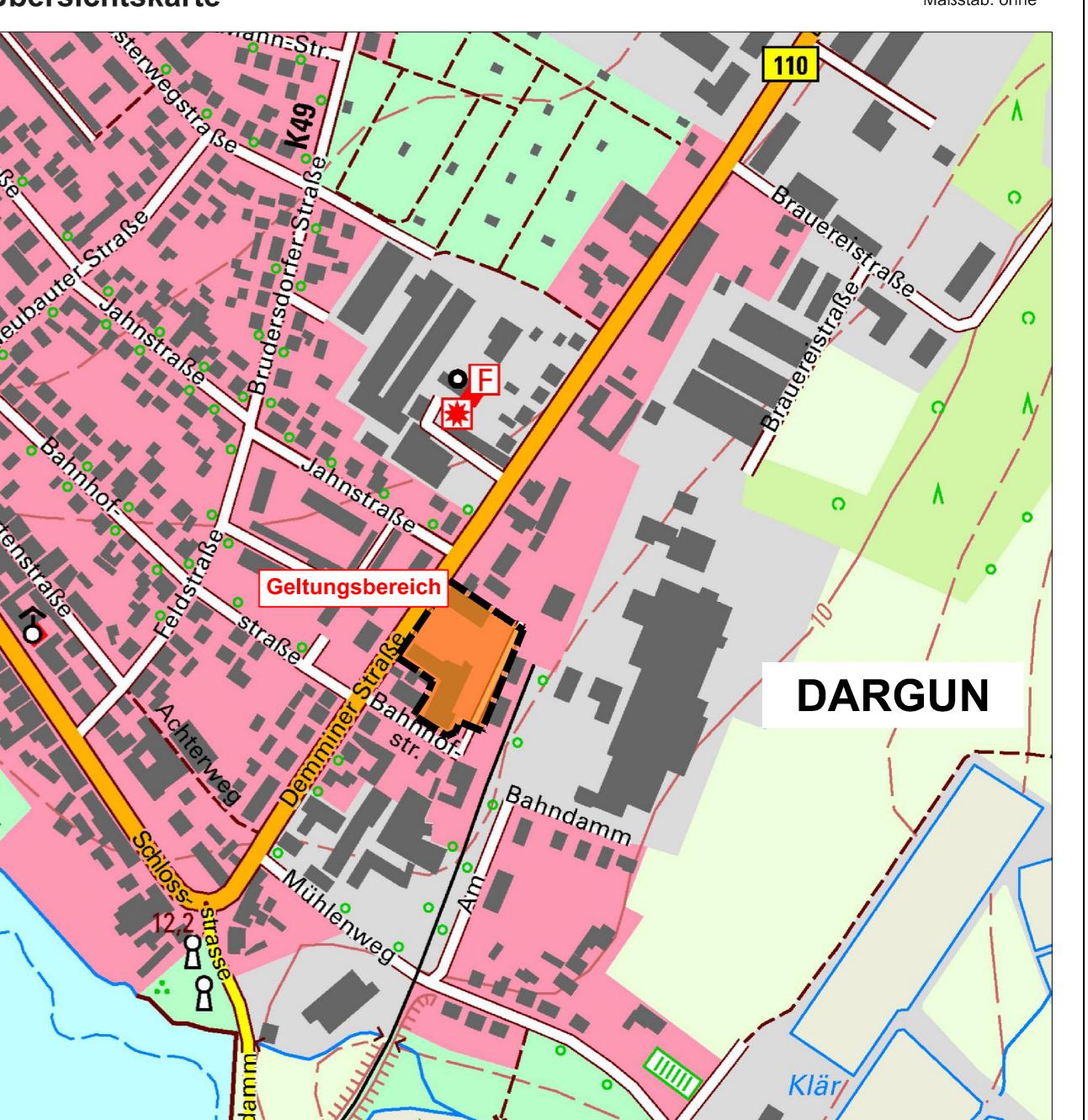
5. Der Satzungsbeschluss des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind auf der Homepage der Stadtverwaltung Dargun unter der Adresse <https://www.dargun.de> sowie im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Öffentlicher Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwiegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das erlöschene dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Der Bürgermeister  
Dargun, den ..... Siegel .....

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 364), 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.33), 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 48es Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgebet - 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. 33, 392)
- Hauptsatzung der Stadt Dargun in der aktuellen Fassung

### Übersichtskarte



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20  
"Sondergebiet Einzelhandel an der Demminer Straße"  
der Stadt Dargun

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB