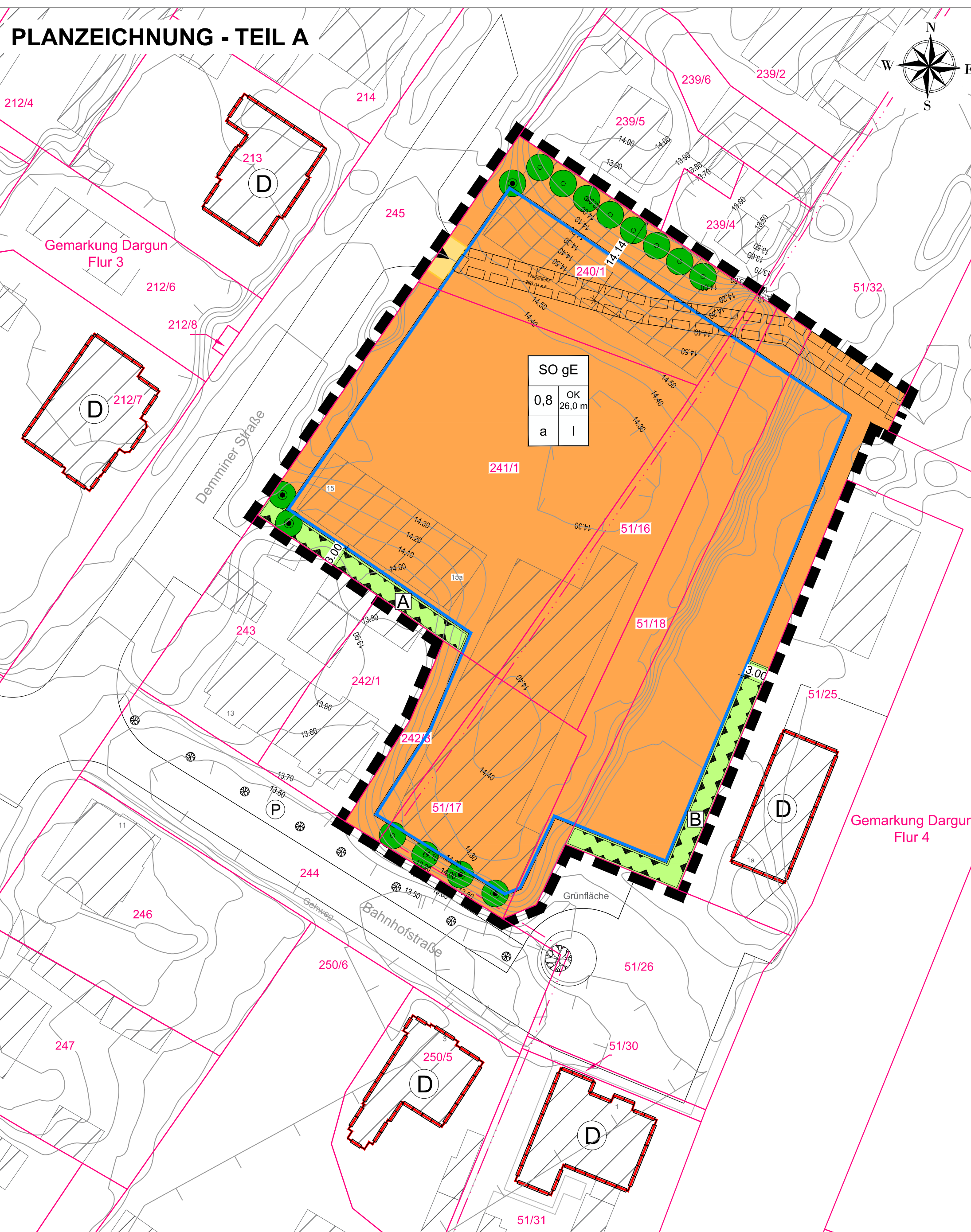


SATZUNG DER STADT DARGUN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "SONDERGEBIET EINZELHANDEL AN DER DEMMINER STRASSE"

PLANZEICHNUNG - TEIL A



PRÄAMBEL

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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. 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:

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 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 Discoutner 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 „Lebensmitteldiscounter“ 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, Parkplatzschränken, 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 26 m über NNH im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

1.1.6 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von über 50,00 m sind zulässig.

1.1.7 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit eins festgesetzt.

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

1.1.9 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen o.ä.) ist zulässig. Photovoltaik-Anlagen sind ausschließlich als flach aufliegende, einfarbige und geometrisch in sich geschlossene Flächen zulässig. Dachflächen, insbesondere die der Anlieferung - nahe der südöstlichen Grundstücksgrenze, sind von Photovoltaik-Anlagen freizuhalten.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Die Maßnahmenflächen A und B sind als Sichtunterbrechungen durch Anpflanzung von Haibuchenhecken mit einer Höhe von mindestens 2,00 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

1.2.2 Im Süden des Geltungsbereichs, im Süden des Flurstücks 51/17, sind zwei Bäume zu pflanzen. Im Norden des Geltungsbereichs, im Süden der Flurstücke 239/4 und 239/5, sind acht Bäume als Baumreihe zu pflanzen.

1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

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

- NCS S 1020 Y20R
- NCS S 1020 Y30R

Plangrundlage

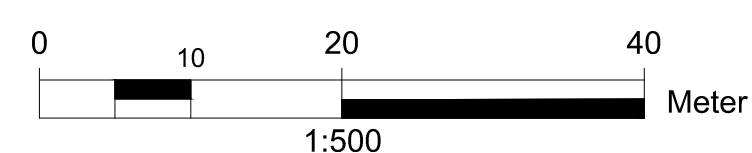
Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2025

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.

Maßstab: 1 : 500



Planzeichenerklärung

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

SO gE	Nutzungsschablone
0,8	Bauliche Nutzung: SO gE, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
a	Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,8
I	Oberkante in m, Höchstmaß: 26,0. Absolute Höhenangabe im Bezugssystem DHHN.
	Bauweise: a, Abweichende Bauweise
	Vollgeschosse, Höchstmaß: 1

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

3. Verkehrsflächen

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

Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

4. 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)

5. 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

6. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Baudenkmal Nr. 214, 215, 225 und 226 (untere Denkmalschutzbehörde des LK Mecklenburgische-Seenplatte)

vorhandene Bepflanzung hier: Bäume

Parkplatz

II. Darstellung ohne Normcharakter

Gebäude hier: Bestand

Kataster

Flurgrenze

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

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

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

..... den Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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 § 13 BauGB. Folglich entfallen die Umweltschuldprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die verkürzte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung am durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am im Bekanntmachungsblatt der Stadt Dargun, dem „Öffentlichen Anzeiger“ Nr.

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 vom bis während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Dargun, Platz des Friedens 6, 17159 Dargun sowie auf der Internetseite der Stadtverwaltung Dargun, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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.

Dargun, den Siegel Der Bürgermeister

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.

Dargun, den Siegel Der Bürgermeister

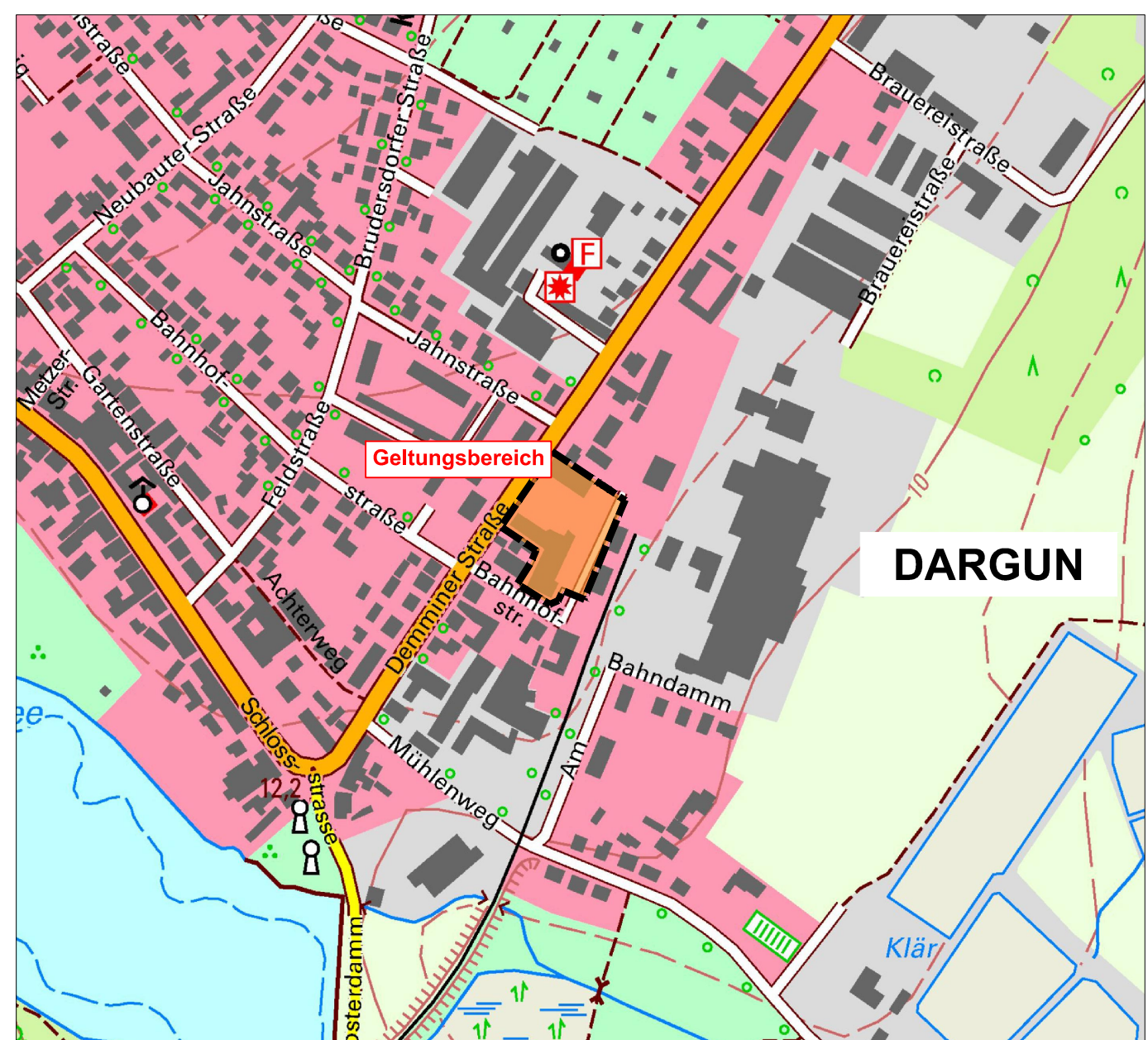
5. Der Satzungsbeschluss des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind auf der Homepage der Stadtverwaltung Dargun unter der Adresse <https://www.dargun.de> 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 Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Dargun, den Siegel Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeicherverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVObI. M-V S. 270, ber. S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130, 136)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716); Neufassung vom 01.08.2023
- **Ersatzbaustoffverordnung** (ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130)
- **Denkmalschutzgesetz M-V** (DSchG M-V) vom 6. Januar 1998 (GVObI. M-V 1998, 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 329)
- **Geoinformations- und Vermessungsgesetz** (GeoVermG MV) vom 16.12.2010 (GVObI. M-V S. 713) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVObI. M-V S. 193, 204)
- **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

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
 Gerstenstraße 9
 17034 Neubrandenburg
 BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
 Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 301207

2. Entwurf

März 2026