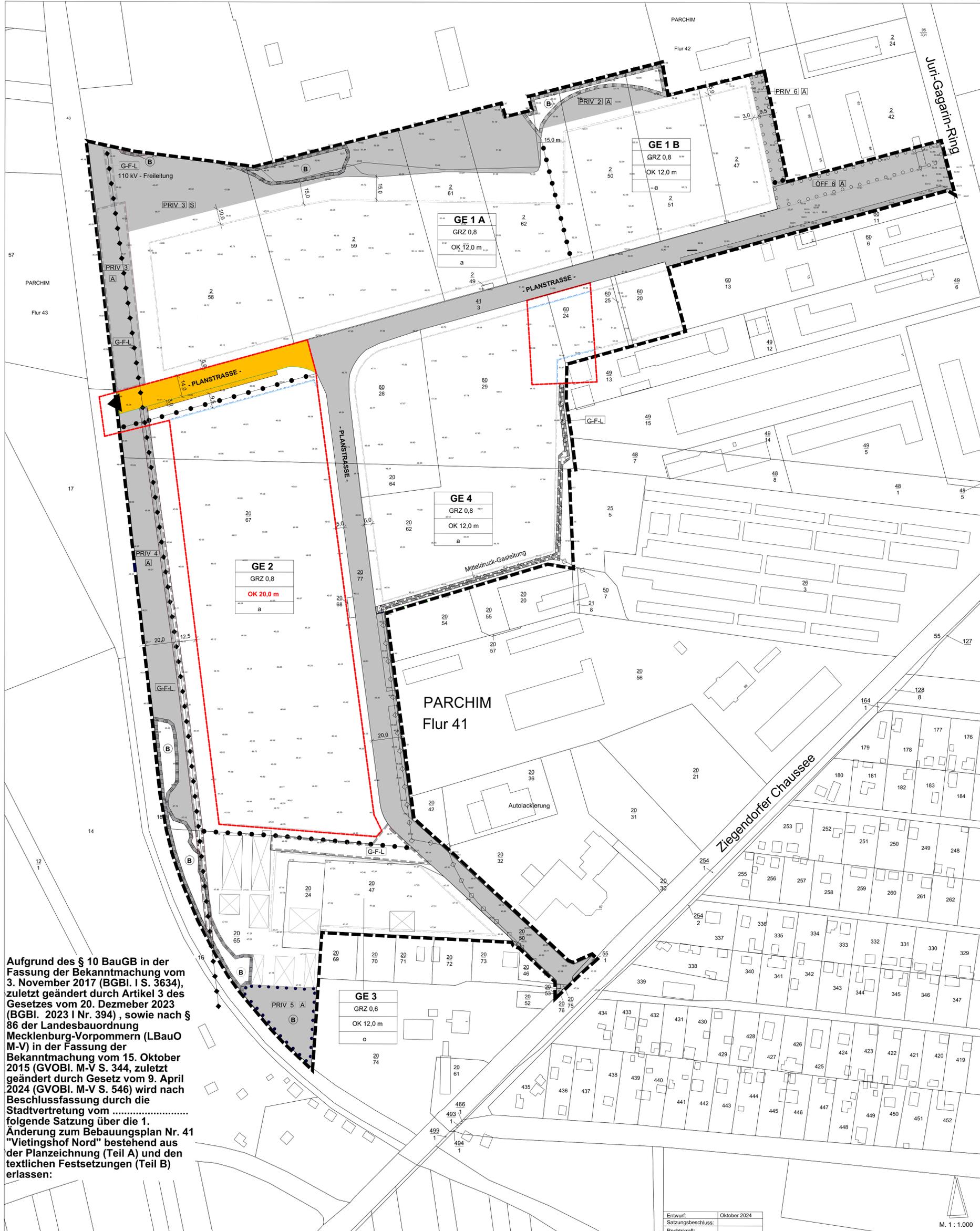


SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "VIETINGSHOF NORD" DER STADT PARCHIM

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- | Planzeichen | Erläuterung |
|-------------|--|
| | Änderungsbereich |
| | Gewerbegebiete § 8 BauNVO |
| | Höhe baulicher Anlagen / Oberkante als Höchstmaß über Bezugspunkt § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO |
| | Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB |
| | Baugrenzen § 23 (3) BauNVO |
| | Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| | Verkehrsflächenbegleitgrün |
| | Ein- bzw. Ausfahrtsbereich |
| | Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB |
| | 110-KV Leitung oberirdisch |
| | 6. Sonstige Planzeichen |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| | 7. Darstellungen ohne Normcharakter |
| | Bemaßung |
| | Alle Angaben in Meter |
| | 64 |
| | Flurstücksnummern |

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt.
Der Bebauungsplan Nr. 41 "Vietinghof Nord", in Kraft getreten als Satzung am 15.11.2014 wird im Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41 wie folgt geändert:

- I. Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereich (rot gestrichelt) werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 durch die zeichnerischen Festsetzungen dieser 1. Änderung vollständig ersetzt.
- II. Die textliche Festsetzung 1.4.1 wird neu aufgenommen:
1.4.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbebetrieben die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe unzulässig.
Die textliche Festsetzung 1.6 wird folgendermaßen ergänzt:
1.6 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe (insbesondere Einrichtungen für die Schaustellung von Personen wie Peep-Shows, Sex-Kinos u.ä.) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Die textliche Festsetzung 2.2 wird gestrichen und wie folgt neu gefasst:
2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen in den GE 1 A und B, GE 2, GE 3 und GE 4 wird die Oberkante der Straßennitte (Mecklenburgerstraße), senkrecht zur Mitte der Gebäudesite festgesetzt, die zur Straße liegt.
Die textliche Festsetzung 7.3 wird neu aufgenommen:
7.3 Innerhalb der (durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41) neu entstehende Verkehrsfläche sind mindestens 8 Bäume gemäß Gehölzliste in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 - 18 cm, anzupflanzen, zu pflanzen und Dauer zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m. Je Baum ist eine unverstehende Fläche von mindestens 12 qm freizuhalten. Die Pflanzstreifen sind darüber hinaus vollständig mit Rasen, niedrigen oder bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Parchim hat am 16.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2024 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt Uns Pütt ortsüblich bekannt gemacht. Eine Bekanntmachung erfolgte ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Parchim sowie dem Bau- und Planungsportal M-V (<https://plan.geodaten-mv.de>).
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.
3. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41 wird gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.
4. Der Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B sowie der Begründung wurden durch die Stadtvertretung am 11.12.2024 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B sowie der Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Parchim sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Darüber hinaus wurde die genannten Entwurfsunterlagen vom bis zum während der Zeiten
Mo, Mi, Do: 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Di: 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
Fr: 8:00 - 12:00 Uhr
in den Räumen des Fachbereichs 6 Bau und Stadtentwicklung, Raum A111 öffentlich ausgelegt.
Die Veröffentlichung ist am im amtlichen Bekanntmachungsblatt UnsPütt Nr. auf der Internetseite der Stadt Parchim (www.parchim.de/bekanntmachungen) sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V (<https://plan.geodaten-mv.de>) mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht:
- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichung abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
7. Die Stadtvertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, den textlichen Festsetzungen Teil B sowie der Begründung wurde am von der Stadtvertretung beschlossen.

- | | |
|---|--|
| Siegelabdruck | Flörke, Bürgermeister |
| 9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim. | |
| Siegelabdruck | Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur |
| 10. Die Änderungsatzung wird hiermit ausgefertigt. | |
| Parchim, den | |
| Siegelabdruck | Flörke, Bürgermeister |
| 11. Der Beschluss der Satzung zur 1. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt UnsPütt Nr. sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim ortsüblich bekannt geworden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB), § 5 der Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41 "Vietinghof Nord" ist am in Kraft getreten. | |
| Parchim, den | |
| Siegelabdruck | Flörke, Bürgermeister |

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 546) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41 "Vietinghof Nord" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Entwurf: Oktober 2024
Satzungsbeschluss:
Rechtskraft:

M. 1 : 1.000

Begründung

der Satzung zur 1. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 41 "Vietingshof Nord"



INHALT

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Verfahrensablauf	3
1.2. Rechtsgrundlagen	4
2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	4
2.1. Lage des Plangebiets	4
2.2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
3. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS	5
3.1. Planungsanlass und –erfordernis.....	5
3.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	5
4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG	5
4.1. Landes- und Regionalplanung	5
4.2. Flächennutzungsplan	5
5. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE PLANÄNDERUNG	6
5.1. Beschränkter Bauschutzbereich	6
5.2. Verkehrserschließung	6
5.3. Ver- und Entsorgung	6
6. PLANFESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG	6
6.1. Art der baulichen Nutzung	6
6.2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (OK)	7
6.3. Bauweise, Baugrenze	9
6.4. Verkehrserschließung	9
7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
8. SCHUTZ- UND PFLEGEMAßNAHMEN VON NATUR UND LANDSCHAFT	11
8.1. Umweltbericht.....	11
8.2. Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung	11
9. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	11
10. HINWEISE	11

1. ALLGEMEINES

1.1. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.2014 in Kraft getreten. Mit der Aufstellung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fortentwicklung der gewerblich-industriellen Nutzung westlich des Juri-Gagarin-Ringes (gemäß der Zielsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes) geschaffen worden.

Im Zuge der Ansiedlung von Gewerbetreibenden ergibt sich nunmehr die Erforderlichkeit zur Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Parchim.

Die 1. Änderung umfasst die Streichung, die Ergänzung und Änderung vorhandener Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“.

Die vorliegende Begründung als auch die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen beschränken sich somit auf die Änderungsbestandteile.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ ist im Übrigen weiterhin rechtsverbindlich.

Im Sinne des § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung und Ergänzung anzuwenden.

Die Einleitung des Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahrens i.S.d. § 2 Abs. 1 i.V. m. § 13 BauGB erfolgte somit durch Stadtvertreterbeschluss am 16.10.2024.

Das Verfahren zur 1. Änderung erfolgt als Vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 13 BauGB. Dieses Verfahren wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 41 nicht berührt werden. Die Grundkonzeption des Planwerks bleibt erhalten. Es werden ebenso keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Als Rechtsfolge kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus werden lediglich die betroffene Öffentlichkeit, berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung mit Umweltbericht, von der zusammenfassenden Erklärung sowie von der Durchführung des abschließenden Monitorings abgesehen. Es erfolgt ein Abweichen vom Regelverfahren.

Die Stadt Parchim hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom vor.

Zeitgleich erfolgten die Anschreiben gemäß § 2 Abs. 2 (Nachbargemeinden) und § 4 Abs. 2 BauGB. Die formelle Veröffentlichung i.S.d. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum Es erging der Hinweis, dass man sich in den Stellungnahmen ausschließlich auf die Planänderungen beziehen kann (und nicht auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 41).

Der Bebauungsplan Nr. 41 bleibt für die hier nicht thematisierten Festsetzungen weiterhin verbindlich.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgt am und die ortsübliche Bekanntmachung am

Ebenfalls erfolgt im Ursprungsbebauungsplan Nr. 41 der Vermerk, dass die 1. Änderung für die hier näher aufgeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen heranzuziehen ist.

1.2. Rechtsgrundlagen

Grundlagen zur Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Vietingshof Nord“ und des Aufstellungsverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz– NatSchAG M-V) 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)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet 04 „Parchim Stadt“ (Flur 41, Flur 42) bzw. im Stadtgebietsteil 04.07 „Weststadt“.

Im Osten des Plangebietes verläuft der Juri-Gagarin-Ring, welcher Teil des gesamtstädtischen Hauptverkehrsstraßennetzes ist. Im Süden wird das Gebiet von der Ziegendorfer Chaussee tangiert, die als Landesstraße 38 die Verbindung über Groß Godems zur Autobahn A 24 herstellt.

2.2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

Die Planänderung wurde so gefasst, dass die Änderungen farblich hinterlegt sind, nur diese sind Gegenstand des Verfahrens. Grau hinterlegte Bereiche sind nicht von der Planänderung betroffen und bleiben verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Parchim.

3. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

3.1. Planungsanlass und –erfordernis

Die allgemeinen Entwicklungsziele der Kreisstadt Parchim bestehen in der Sicherung sowie Stärkung der Leistungskraft der Stadt, einer ausgewogenen Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Handwerk, sowie des Dienstleistungssektors.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen Sachverhalte vor, die einer vollständigen Besetzung des Gewerbegebiets Vietingshof Nord im Wege stehen und welche im Rahmen einer vereinfachten Planänderung vollständig lösbar sind. Gleichwohl erfolgt die Anpassung an aktuelle Planungen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs.

Die Erforderlichkeit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41 ergibt sich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, da die Gewährleistung geeigneter Ansiedlungsbedingungen vor Ort sicherzustellen ist.

In diesem Zuge erfolgen textliche und zeichnerische Änderungen, welche unter Punkt 6 dieser Begründung näher ausgeführt werden.

3.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel für den Änderungsbereich ist die Sicherung der gewerblich-industriellen Nutzung westlich des Juri-Gagarin-Ringes (gemäß der Zielsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes).

Mit der vorliegenden Planung werden rechtsverbindliche Festsetzungen und die Voraussetzungen für eine vollständige Ansiedlung des Plangebiets getroffen.

4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

4.1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Parchim hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom vor.

4.2. Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Parchim stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche sowie Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 (5) BauGB in einer Breite von 50 m am Juri-Gagarin-Ring dar.

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ und die nun erfolgende 1. Änderung sind nach wie vor aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE PLANÄNDERUNG

5.1. Beschränkter Bauschutzbereich

Gemäß § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) besteht ein Zustimmungsvorbehalt der Luftfahrtbehörde angesichts der Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim. Der Vorbehalt bezieht sich auf die Höhe der geplanten baulichen Anlagen. Die Höhe des Bauschutzbereiches beträgt 25,0 m. Bezogen auf den Flughafenbezugspunkt, der 45,27 m über NN liegt, ergibt sich für das Bebauungsplangebiet eine Maximalhöhe von 70,27 m über NN für Bauwerke, bauliche Anlagen oder auch zeitweilige Hindernisse (z.B. Baukräne). Bei Überschreiten dieser Höhe ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

5.2. Verkehrserschließung

Die Mecklenburgstraße (lt. Bebauungsplan noch Planstraße) gliedert das Gewerbegebiet Vietingshof Nord und schließt im Süden an die vorhandene Anbindung an die Landesstraße 083 an. Im Osten mündet die Mecklenburgstraße in den Juri-Gagarin-Ring. Von der Mecklenburgstraße aus erfolgt die Erschließung der Gewerbegrundstücke. Durch nachträglich aufgetretene Gegebenheiten vor Ort ist eine Erweiterung der Mecklenburgstraße anvisiert (Punkt 6.5).

5.3. Ver- und Entsorgung

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung eine 110-kV-Freileitung der WEMAG Netz GmbH. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes verläuft eine Mitteldruckgasleitung DN 100. Der Verlauf dieser Mitteldruckgasleitung ist nachrichtlich im Plan gekennzeichnet und obsolet geworden. Dadurch ergeben sich Änderungen für die überbaubare Grundstücksfläche (Punkt 6.3).

6. PLANFESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Es erfolgt die Gegenüberstellung der (innerhalb der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41) neu gefassten Festsetzungen mit der Ausgangssituation im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ der Stadt Parchim.

Eine entsprechende Kenntlichmachung der Änderungen erfolgt in der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Als Ausgangssituation ist von der Art der baulichen Nutzung im ganzen Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Unter Beibehaltung des Gebietscharakters i.S.d. § 8 BauNVO ergehen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Die textliche Festsetzung 1.4.1 wird neu erfasst.
„Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbebetrieben die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe unzulässig.“

Mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Jahr 2015 (BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 02. November 2015 – 4 B 32/15) wurde in folgendem Leitsatz klargestellt, dass „Bordelle oder bordellähnliche Betriebe als in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommende Nutzungen eine Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind“. Daraus folgt, dass diese Nutzungen in Gewerbegebieten zulässig sind. Bordelle und bordellähnlichen Betriebe bergen ähnlich wie Vergnügungsstätten aufgrund ihrer besonderen Eigenart die Gefahr, sich in vielfältiger Hinsicht negativ auf die vorhandenen Nutzungen in ihrer Umgebung auszuwirken. Längerfristig können sie zu einer Zweckentfremdung des Gebietes führen und sogar Arbeitsplätze im Gewerbegebiet gefährden. Mit diesen Nutzungen geht i.d.R. eine hohe Verkehrsbelastung einher, die die Umgebung zusätzlich beeinträchtigt. Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet grenzt in Teilen an Wohnbebauung und ein sog. Trading-Down-Effekt, die Niveauabsenkung bestehender Strukturen, ist zu befürchten. Dies wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Die vorgenannte Festsetzung wird des Weiteren getroffen, um vorrangig die Ansiedlung produzierender Gewerbebetriebe und Anlagen zu unterstützen. Für diesen Zweck erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Vietingshof Nord“ im Jahr 2014.

- Die textliche Festsetzung 1.6 wird ergänzt.

Im Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ ist derzeit folgende textliche Festsetzung 1.6 getroffen:

„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

Die Festsetzung 1.6 wird im Zuge der 1. Änderung entsprechend ergänzt durch:

„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (insbesondere Einrichtungen für die Schaustellung von Personen wie Peep-Shows, Sex-Kinos u.ä.) nicht Bestandteil des Bebauungsplans“

Bereits im verbindlichen B-Plan Nr. 41 der Stadt Parchim erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten mit entsprechender Begründung.

Die vorgenannte Ergänzung wird getroffen, um keinen Auslegungsspielraum zu schaffen. Die geänderte Festsetzung 1.6 ist demnach rein deklaratorisch und bedarf keiner weiteren Erläuterung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (OK)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete durch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung bestimmt und mit textlichen Festsetzungen ergänzt. Geänderte Festsetzungen erfolgen für die maximale Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen.

Es erfolgt ebenfalls eine Anpassung der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zur 1. Änderung.

Im Bebauungsplan Nr. 41 gilt derzeit die textliche Festsetzung 2.2:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Bezugspunkt für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen mit 45,27 über NN festgesetzt.“

Innerhalb der GE-Gebiete sind die Gebäudehöhen (OK) von 12,0 m bzw. 25,0 m unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbeansiedlungen festgesetzt worden. Als Bezugspunkt wurde der Flughafenbezugspunkt des Flughafens Schwerin-Parchim mit 45,27 m über NN festgesetzt.

Dieser Bezugspunkt liegt außerhalb des Plangebiets und bietet Einschränkungen in der Umsetzung. Das Plangebiet besitzt eine andere Geländehöhe als das Plangebiet, welche natürlich topographisch vorgegeben ist. Im Sinne einer beabsichtigten Vollbesetzung des Gewerbegebiets Vietingshof Nord ist eine Abänderung (unter Berücksichtigung der maximalen Höhen) dieser Festsetzung notwendig, um die Gebäudehöhen i.S.d. textlichen Festsetzung ausreizen zu können.

- Die textliche Festsetzung 2.2 wird gestrichen und im Zuge der 1. Änderung wie folgt neu gefasst:

„Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen in den GE 1 A und B, GE 2, GE 3 und GE 4 wird die Oberkante der Straßenmitte (Mecklenburgstraße), senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt.“

Mit dieser abgeänderten Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (OK) wird gewährleistet, dass die festgesetzte bauliche Höhe ausgereizt werden kann und gleichwohl die maximale Höhe baulicher Anlagen mit Bezugspunkt 70,27 m über NN nicht überschritten wird.

In der Praxis ist der jeweilige Bezugspunkt im späteren Bauantragsverfahren anzugeben und nachzuweisen.

Ebenso erfolgt die dadurch notwendige Änderung der Nutzungsschablone für das GE 2, da die Bezugspunkte im Plangebiet höher liegen als der Flughafenbezugspunkt. Die maximale Höhe (OK) ab neuem Bezugspunkt muss sich dementsprechend reduzieren, um im vorgegebenen Rahmen der Luftfahrtbehörde zu bleiben.

- Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) 25,0 m wird gestrichen und durch die neue Höhe baulicher Anlagen (OK) 20,0 m ersetzt.

Dies ist in der geänderten Planzeichnung farblich aufgeführt. Das GE 2 ist weder bebaut noch läuft ein Bauantragsverfahren, sodass dadurch mögliche Abweichungen mit Bestandsbauten bzw. sich in Planung befindenden baulichen Anlagen nicht zu betrachten sind.

Die Festsetzung soll nach wie vor bewirken, dass im Gewerbegebiet keine Betriebe angesiedelt werden, die das Landschaftsbild sowie das städtebauliche Erscheinungsbild gravierend beeinträchtigen. Die Höhenfestsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und passt sich nach wie vor an die benachbarte gewerbliche Bebauung an.

6.3. Bauweise, Baugrenze

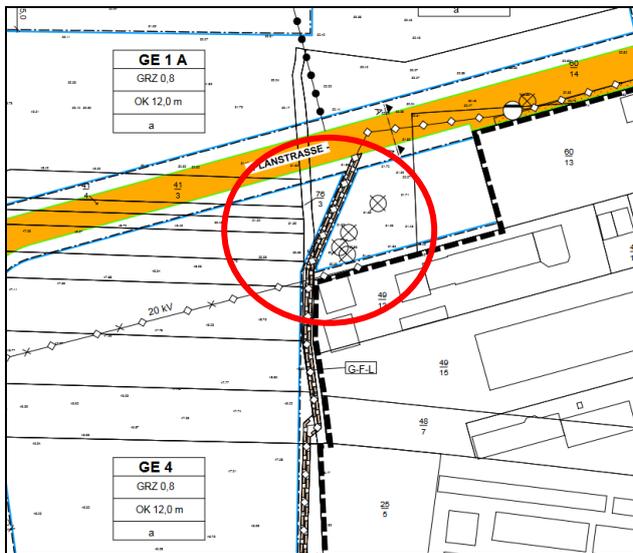


Abbildung 1: Auszug verbindlicher Bebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“, Datum: 14.10.2024

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet als Flächenausweisung mittels Baugrenzen festgesetzt, um den Anforderungen der gewerblichen Nutzungen zu entsprechen und die erforderliche Flexibilität in der Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Im Zuge einer nachrichtlich übernommenen Kennzeichnung einer Mitteldruckgasleitung im nordöstlichen Plangebiet (Punkt 4.2 Erschließung) wurden entsprechende Geh-, Fahr- und leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Mit Schreiben der Stadtwerke Parchim vom 3. Januar 2018 sowie 20. Juni 2024 wurde bestätigt, dass eine rechtliche Sicherung der rot umkreisten Fläche (siehe Abbildung 1) nicht notwendig ist. Die im B-Plan Nr. 41 gekennzeichnete Gasmitteldruckleitung wurde zurückgebaut. Das Planzeichen für eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird für diesen Bereich entfernt. Somit findet sich in der Planzeichnung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41 eine daraus resultierend durchgehende Baugrenze.

6.4. Verkehrserschließung

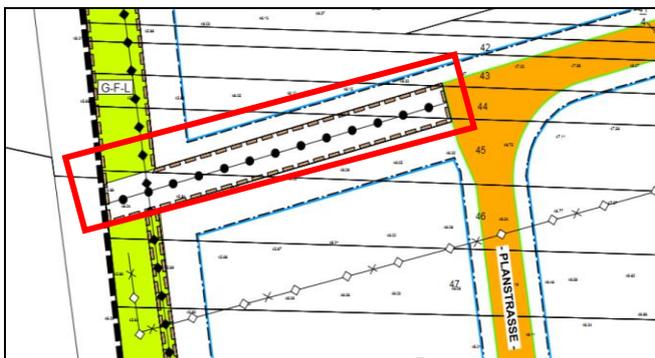


Abbildung 2: Auszug nordwestlicher Bereich des verbindlichen Bebauungsplans Nr. 41 „Vietingshof Nord“, Datum: 15.10.2024

Gegenstand der 1. Änderung ist ebenfalls die ca. 133,0 m lange westliche Verlängerung der Mecklenburgstraße.

Im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 ist der benannte Bereich (Abbildung 2 rote Umrandung) als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Innerhalb der 1. Änderung erfolgt die Festsetzung als Planstraße mit Verkehrsflächenbegleitgrün, welche der geänderten Planzeichnung zu entnehmen ist. Diese Planänderung ist notwendig, um die verkehrliche Erschließung des Baufensters GE 1 A vollständig sichern zu können. Es wird ebenso eine potenzielle Verbindung zum Großgewerbestandort Parchim West herstellt.

Die ursprüngliche Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient grundsätzlich der Sicherung der Grundstücke bzw. Nutzungen, die nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegen und soll von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Im Westen des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine 110-KV Freileitung. Der Verlauf der Leitung wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 41 durch die Festsetzung eines 5,0 m breiten Leitungrechtes gesichert. Die Flächen dürfen wegen der erforderlichen laufenden Unterhaltung demnach nicht überbaut werden.

Die nun festgesetzte westliche Verlängerung der Mecklenburgstraße beinhaltet die Erweiterung des Straßenzugs. Die Zugänglichkeit der Freileitung für die laufende Unterhaltung ist weiterhin gesichert.

Die Verlängerung der Mecklenburgstraße erfolgt westlich bis an die Grenze des Geltungsbereichs und endet dort. Durch diese Festsetzung wird eine spätere Verbindung zu anderweitig städtischen Planungen herstellt. In der Planzeichnung der 1. Änderung wird demnach ebenfalls eine Kennzeichnung als Ein- bzw. Ausfahrtbereich festgesetzt. Die Planzeichenerklärung der 1. Änderung wird unter Punkt 5 (Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) um dieses Planzeichen ergänzt.

Bei Verlängerung der Planstraße werden die im Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzten privaten Grünflächen nicht beeinträchtigt und die damit einhergehenden Anpflanz-, Erhalt- und Pflegegebote (Bebauungsplan Nr. 41, Textliche Festsetzung 6.1) nicht berührt.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die textliche Festsetzung 7.3 wird neu erfasst.

„Innerhalb der (durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41) neu entstehende Verkehrsfläche sind mindestens 8 Bäume gemäß Gehölzliste (zum Bebauungsplan Nr. 41) in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm , anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m. Je Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 12 qm frei zu halten. Die Pflanzstreifen sind darüber hinaus vollständig mit Rasen, niedrigen oder bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.“

Die Aufnahme dieser Festsetzung erfolgt im Sinne der Einhaltung der städtischen Nachhaltigkeitsziele als auch zur Bestandssicherung eines attraktiven Gewerbestandorts.

Der Durchmesser des Stammumfangs (16-18 cm) und die festgelegten 12 qm unversiegelte Fläche pro Baum werden durch die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V) vorgegeben.

8. SCHUTZ- UND PFLEGEMAßNAHMEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

8.1. Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen.

8.2. Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 41 „Vietingshof Nord“ erfolgte u.a. die Berücksichtigung des Zuschlages für Versiegelungen (in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung). Dies erfolgte ebenfalls für die Planstraße/ Mecklenburgstraße.

Bei der Planstraße wurde der gemäß Querschnitt zu erwartende Anteil versiegelter Fläche in Ansatz gebracht. Die Erweiterungsfläche der Mecklenburgstraße (siehe Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41) ist in diesem Ansatz enthalten. Es bedarf keiner erneuten Bilanzierung in Hinblick auf die Verlängerung des Straßenzugs.

9. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Das Spektrum der Festsetzungen ist thematisch sehr beschränkt ist und es ist davon auszugehen, dass (aufgrund der geringen Wichtung der einzelnen betreffenden Festsetzungen) keine Folgewirkungen entstehen.

10. HINWEISE

In der Planzeichnung zur 1. Änderung erfolgt die Aktualisierung der Flurstücke für das gesamte Plangebiet.

Ebenso erfolgt die restlose Streichung von Darstellungen ohne Normcharakter.

Bei den Darstellungen handelt es sich um fortgefallene Bäume sowie fortgefallene Leitungen, die keiner weiteren Erläuterung bedürfen.