

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Ludwigsluster Chaussee II“

Textbebauungsplan



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Verfahrensablauf	3
1.2. Räumliche Abgrenzung	4
1.3. Satzungsbestandteile	5
1.4. Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3. LAGE DES PLANGEBIETS	5
4. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE PLANÄNDERUNG	6
4.1. Beschränkter Bauschutzbereich	6
5. BISHERIGE PLANFESTSETZUNGEN	6
6. PLANFESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG	6
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
8. VERFAHRENSVERMERKE	7

1. ALLGEMEINES

1.1. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Ludwigsluster Chaussee II“ ist am 06.11.2011 in Kraft getreten. Mit damaliger Aufstellung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fortentwicklung gewerblicher Vorhaben geschaffen worden.

Vor dem Hintergrund einer verhältnismäßigen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben mitsamt dessen untergeordneter Anlagen ergibt sich die Erforderlichkeit zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39. Die Änderung erfolgt als Textbepauungsplan. Sofern sich Änderungen eines bestehenden Bebauungsplans auf textliche Festsetzungen beschränken, kann der Änderungsbebauungsplan als reiner Textbepauungsplan aufgestellt werden. Aus diesem Planwerk muss eindeutig hervorgehen, welche Festsetzungen hinzukommen und welche geändert oder gestrichen werden.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 erfolgt nach Inkrafttreten der Änderung ebenso die Kenntlichmachung.

Gegenstand der Änderung ist die Anpassung der textlichen Festsetzung 2.2, welche Ausnahmen zur Höhenlage im eingeschränkten Gewerbegebiet GE e2 bestimmt und nicht mehr zeitgemäß in Bezug auf aktuell technische Standards ist. Die festgesetzte bauliche Höhe resultiert aus der Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim. 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).

Im festgesetzten GE e2 (eingeschränkten Gewerbegebiet 2) stellen 16,0 m die Maximalhöhe dar. Gerade in Hinblick auf die Bestandsunternehmen vor Ort sind Höhenüberschreitungen durch technische Anlagen nicht unüblich bzw. kann man aufgrund der jetzigen Beschränkung kaum innovative Änderungen innerhalb der Betriebsprozesse vornehmen.

Gemäß § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) besteht ein Zustimmungsvorbehalt der Luftfahrtbehörde, welcher sich auf die Höhe der baulichen Anlagen bezieht. Aufgrund vorhandener Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 werden diesbezüglich weitere Hürden festgeschrieben und machen eine Überschreitung von Anlagen über 16,0 m nicht möglich (selbst wenn die Luftfahrtbehörde der Überschreitung zustimmt). Künftige Überschreitungen der Maximalhöhe sollen fortan im Einzelfall durch das Referat Luftverkehr und Infrastruktursicherheit beschieden werden. Somit wird sichergestellt, dass die städtebauliche Ordnung gewahrt wird und gleichwohl die entsprechende Reaktion auf Sonderfälle möglich bleibt.

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. 39 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 u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus werden lediglich die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Gleichwohl erfolgt in dem vorliegenden Verfahren der 1. Änderung eine übliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (resultierend aus § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) anstelle einer Beteiligung der berührten Öffentlichkeit. 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 08.08.2025 angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom vor.

Am erfolgten die Anschreiben der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die formelle Veröffentlichung für die Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum Es erging der Hinweis, dass man sich in den Stellungnahmen ausschließlich auf die Planänderung beziehen kann (und nicht auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 39). Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 bleibt für die hier nicht thematisierten Festsetzungen weiterhin verbindlich.

1.2. Räumliche Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39.

SATZUNG DER STADT PARCHIM ÜBER DEN BAUUNGSPLAN NR. 39 "LUDWIGSLUSTER CHAUSSEE II"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baumzuchtverordnung (BaufVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1980 (BGBl. I Seite 132), insofern geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaufördergesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzuchtverordnung (PanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



Abbildung 1: Auszug Planzeichnung des verbindlichen Bebauungsplans Nr. 39 „Ludwigsluster Chaussee II“

1.3. Satzungsbestandteile

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Parchim besteht aus dem vorliegenden Satzungsexemplar, wobei die Begründung sowie der Satzungstext zusammengefasst wird. Eine Planzeichnung erfolgt in diesem Verfahren nicht.

1.4. Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130, 136)
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Mit Datum vom 08.08.2025 wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg beteiligt. Laut landesplanerischer Stellungnahme vom entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3. LAGE DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Ludwigsluster Chaussee (B191), im Westen durch Waldflächen, im Süden durch weitere Gewerbeanlagen und im Osten durch den Juri-Gagarin-Ring begrenzt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Parchim stellt gewerbliche Bauflächen dar.

4. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE PLANÄNDERUNG

4.1. 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, Gehölze oder auch zeitweilige Hindernisse (z.B. Baukräne).

5. BISHERIGE PLANFESETZUNGEN

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 findet sich die folgende textliche Festsetzung 2.2:

„Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind innerhalb des Gebietes GE 2 für Kranbahnen mit einer maximalen Höhe von bis zu 12,00 m und für untergeordnete Teile von Gebäuden oder Silos bis zu einer Höhe von 16,00 m zulässig, sofern die überbaubare Grundfläche 5 % des Grundstücksanteils für diese Teile nicht überschreitet und die Gesamthöhe das Maß der Bauhöhenbegrenzung entsprechend Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim von 70,27 m über NN nicht überschreitet.“

Mithilfe dieser damaligen Festsetzung sollte ein Ausufern der baulichen Höhe von Nebenanlagen eingedämmt werden. Aufgrund der stetig fortschreitenden technischen Rahmenbedingungen sind jedoch andere Ansprüche an Gebäude und Gebäudeteile sowie dessen Höhe gegeben.

6. PLANFESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Um eine bestmögliche Gebietsnutzung gewährleisten zu können, die mit aktuellen Rahmenbedingungen vereinbar ist, erfolgt die Änderung der textlichen Festsetzung 2.2. Wesentliche Änderung ist eine verhältnismäßige Zulässigkeit der Höhe von baulichen Anlagen, um auf bis dato unvorhergesehene Ereignisse reagieren zu können. Gleichwohl soll eine Überschreitung der baulichen Höhe trotz dessen weiter als Ausnahme fungieren und nicht für jeden beliebigen Sachverhalt möglich sein.

Die textliche Festsetzung 2.2 wird gestrichen und durch folgende textliche Festsetzung ersetzt:

„Ausnahmsweise können Überschreitungen zur Gesamt-Höhenlage für Kranbahnen, untergeordnete Teile von Gebäuden oder Silos um bis zu 20,0 m zugelassen werden, sofern eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde vorliegt.“

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die 1. Änderung sind keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.07.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" am 08.08.2025 sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V mit Schreiben vom 08.08.2025 beteiligt worden.
3. Die 1. Änderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.
4. Der Entwurf der 1. Änderung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Öffnungszeiten:
Mo.-Mi. 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Do. 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr
Fr. 9:00 - 12:00 Uhr
auf der Internetseite des Amtes sowie in den Räumen des FB 6 der Stadt Parchim öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt der Stadt Parchim "Uns Pütt" Nr. und auf der Internetseite der Stadt Parchim (www.parchim.de/politik-verwaltung/bekanntmachungen.de) mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist 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 den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
6. Die Stadtvertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 39 wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Parchim, den

Siegelabdruck

Flörke Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 39 wird hiermit ausgefertigt.

Parchim, den

Siegelabdruck

Flörke Bürgermeister

9. Der Beschluss der Satzung der Stadt Parchim über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 39 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 Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Uns Pütt" Nr. sowie auf der Internetseite der Stadt Parchim ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. ist am in Kraft getreten.

Parchim, den

Siegelabdruck

Flörke Bürgermeister