

# **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

## **SATZUNG DER STADT FRANZBURG**

über die

### **ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT FRANZBURG**

gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
für einen Bereich südwestlich der Ernst - Thälmann - Straße



### **ENTWURFSFASSUNG VON 10-2020**

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der  
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung</b>	<b>4 - 5</b>
<b>3. Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen zur Planaufstellung</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Rechtsgrundlagen</b>	<b>7</b>
<b>5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung und städtische Planungen</b>	<b>8 - 9</b>
<b>6. Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>10 - 20</b>
<b>7. Sonstige Hinweise</b>	<b>21</b>

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im nördlichen Teil des Stadtkerns. Er wird im Norden durch Wohnbebauung und gärtnerische Nutzung, im Osten durch die Ernst - Thälmann - Straße und die sich anschließende straßenbegleitende Bebauung sowie im Süden und Westen durch die vorwiegend aus Wohngebäuden bestehende Bebauung an der Rosmarinstraße begrenzt.

Nachfolgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen:

Gemarkung Franzburg

Flur 1

Flurstücke 27/101 teilweise, 27/136 teilweise, 27/137 teilweise, 27/238 teilweise, 27/257 teilweise, 27/300 teilweise, 27/302, 27/304 teilweise, 27/306, 27/307 und 144/1

Die nördliche und südliche Grenze des Satzungsgebietes wird durch Grundstücke mit Bestandsbebauung fixiert, um anhand der städtebaulichen Vorprägung die Festlegung der städtebaulichen Rahmenbedingungen abzuleiten.



## 2. Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung

### • Anlass der Planaufstellung

Im Rahmen der Bauantragstellung für ein in der Gemarkung Franzburg, Flur 1, auf Flurstück 27/237 geplantes Wohngebäude hat die zuständige Bauordnungsbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen festgestellt, dass das Vorhaben aufgrund der städtebaulichen Situation dem sogenannten Außenbereich im Innenbereich zuzuordnen ist.

Das für die Bebauung beantragte Grundstück liegt mittig in einem von auffälliger Bausubstanz beräumten Areal.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die beabsichtigte Neubebauung der beräumten Grundstücke ist daher zunächst die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich.

### • Ziel der Planaufstellung

Durch abgängige Bausubstanz sind im Stadtkern, insbesondere im Bereich der Ernst- Thälmann - Straße, größere Baulücken entstanden. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung schafft die bauplanerischen Voraussetzungen für die Schließung einer zwischen den Wohngebäuden Ernst - Thälmann- Straße 87 und 93 entstandenen Baulücke. Die Aufstellung und Umsetzung der Planungsziele trägt zur Erhaltung und Aufwertung des Stadtgefüges bei.

### • Wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung

#### Raumordnung und Städtebau

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung, wonach die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind.

Die Voraussetzungen zur Umsetzung der Empfehlungen des Städtebaulichen Rahmenplanes werden geschaffen.

#### Wohnbedürfnisse

Mit Umsetzung der durch die Satzung eröffneten Bebauungsmöglichkeiten kann auf mindestens vier Grundstücken eine individuelle Bebauung für nachgefragte innerstädtische Wohngrundstücke ermöglicht werden. Für die geplanten Baugrundstücke gibt es bereits konkrete Ansiedlungsvorstellungen, so dass davon auszugehen ist, dass die Umsetzung der Planungen in einem überschaubaren Zeitraum erfolgt. Damit wird ein Beitrag zur Deckung der örtlichen Wohnraumnachfrage geleistet.

#### Umweltbelange

Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter kann ausgeschlossen werden, da es sich um einen innerstädtischen Standort handelt.

Mit Beseitigung des städtebaulichen Missstandes wird ein Beitrag zur Aufwertung und Verfestigung der innerstädtischen Bebauungsstruktur geleistet.

#### Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Die Stadt Franzburg fungiert als Grundzentrum und verfügt über eine gute Ausstattung an Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen für die Bewohner. Die Einrichtungen sind überwiegend im Ortszentrum angesiedelt und vom Plangebiet fußläufig erreichbar.

#### Verkehrsseitige und medienseitige Erschließung

Das Plangebiet liegt im historischen Stadtkern. Alle Grundstücke grenzen unmittelbar an die Ernst - Thälmann - Straße.

Alle erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, so dass die künftigen Bauherrn lediglich die Herstellung der Hausanschlüsse zu beantragen haben.

#### Städtischer Haushalt

Die Stadt übernimmt zunächst die Kosten für die Erstellung der Ergänzungssatzung.

Die Refinanzierung der Planungskosten erfolgt im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke an Bauwillige.

### **3. Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen zur Planaufstellung**

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Dem § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kommt vor allem dort Bedeutung zu, wo die vorhandene Bebauung zwar die angrenzenden Flächen noch städtebaulich mitprägt, die Fläche selbst aber unbebaut ist und daher bereits zum Außenbereich gehört. Dies bedeutet, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit im Ergänzungsgebiet entnommen werden können. Eine derartige Prägung liegt hier vor. Aus der Bebauung an der Ernst - Thälmann - Straße und an der Rosmarinstraße kann ein Maßstab für die Beurteilung neuer Bauvorhaben hergeleitet werden.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung sind nur gegeben, wenn auch die weiteren Voraussetzungen nach § 34 Absatz 5 BauGB erfüllt sind, wonach

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen können im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgewiesen werden:

- Das Ergänzungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Franzburg als Wohnbaufläche gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Im Städtebaulichen Rahmenplan wird für das Plangebiet eine Neubebauung zur Wiederherstellung der Raumkante zur Ernst - Thälmann - Straße empfohlen.

Damit befinden sich die Planungsabsichten der Ergänzungssatzung grundsätzlich in Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Planungen.

In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer Grundfläche sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen. Diese Festlegungen stellen sicher, dass sich die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen in das Stadtbild einfügen und damit den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprechen wird.

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist durch den direkten Anschluss der Baugrundstücke an die Ernst - Thälmann - Straße gesichert.

- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Ergänzungssatzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

(Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB)

Die Satzung kann gemäß § 34 Absatz 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Die Ergänzungssatzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Nach Inkrafttreten der Satzung gilt das Zulässigkeitsrecht gemäß § 34 BauGB.

#### 4. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Ergänzungssatzung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. 03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „3. Rechtsgrundlagen“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

## 5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung und städtische Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Gemäß Punkt 3.2.4 (1) RREP VP fungiert die Stadt Franzburg im Verbund mit der Stadt Richtenberg als Grundzentrum und ist dem Oberzentrum Stralsund zugeordnet. Sie liegt in einem ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis.  
*„Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.“*  
(Punkt 3.2.4 (2) RREP VP)

Mit der Entwicklung des Plangebietes wird dem landesplanerischen Ziel gemäß Landesraumentwicklungsprogramms M-V Punkt 4.1 (5) zur Siedlungsentwicklung entsprochen, wonach vorrangig die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen sind.

- Das Stadtgebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.
- Das Stadtgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP.  
Da es sich bei dem Plangebiet um innerstädtische Grundstücke handelt, sind landwirtschaftlich genutzte Flächen von der Überplanung nicht betroffen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege  
Der Geltungsbereich der Planung berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.  
Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop aus.
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Trinkwasser
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Rohstoffsicherung
  - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz und
  - Eignungsgebieten Windenergieanlagen



### **Flächennutzungsplan**

Die Stadt Franzburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Franzburg als Wohnbaufläche gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

### **Sanierung Franzburg Städtebaulicher Rahmenplan**

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes umfasst die Altstadt von Franzburg.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplanes in der Fassung der 1. Fortschreibung von 2004.

Nutzungsseitig wird im Rahmenplan der gesamte Straßenzug der Ernst - Thälmann - Straße als besonderes Wohngebiet (Wb) gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen, welches der Erhaltung der vorhandenen Bebauung und einer Nutzungsdurchmischung, mit dem eindeutigen Ziel der Stärkung der Wohnnutzung, dient.

Die Ergänzungssatzung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Franzburg i.d.F. der 1. Änderung entwickelt und berücksichtigt die grundlegenden Planungsempfehlungen des Städtebaulichen Rahmenplanes.

## 6. Planinhalt und Festsetzungen

Im Städtebaulichen Rahmenplan wurde die historische Bebauung des Plangebietes dargestellt und Empfehlungen für eine Neubebauung gegeben. Die Flurstücke 27/238 und 27/300 (Haus Nr. 90 und 92) waren jeweils mit einem traufständigen eingeschossigen Wohngebäude mit Satteldach bebaut. Auf den Flurstücken 27/306 und 27/307 (Haus Nr. 91) befand sich ein zweieinhalbgeschossiges traufständiges Mehrfamilienhaus.



Foto von Januar 2001 Bebauung Ernst - Thälmann - Straße 90 - 92  
(Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan)

Es wird festgestellt, dass durch den Abbruch der Häuser die Torsituation des nördlichen Stadteingangs und der kleine Platzraum am nördlichen Ende der Ernst - Thälmann - Straße vollkommen zerstört wurden.

Der Städtebauliche Rahmenplan empfiehlt daher unter den kurzfristigen Maßnahmen eine Neubebauung des Plangebietes, um die städtebauliche Situation neu zu ordnen und die durch die Baulücke entstandene Störung des Straßenraums zu beseitigen.

Im Gestaltungskonzept des Städtebaulichen Rahmenplanes wird für das Plangebiet durch Neubebauung die Wiederherstellung der Raumkante zur Ernst - Thälmann - Straße durch eine straßenbegleitende ein- bis zweigeschossige Bebauung vorgeschlagen.



Auszug aus dem Gestaltungskonzept des Städtebaulichen Rahmenplanes

Die Bebauung des Plangebietes soll sich an den grundlegenden Empfehlungen des Städtebaulichen Rahmenplanes im Hinblick auf die überwiegende Wohnnutzung und die traufständige Einordnung der Hauptgebäude zur Schließung der Raumkante zur Ernst - Thälmann - Straße orientieren.

Entsprechend dem Verkehrskonzept des Städtebaulichen Rahmenplanes wurde im Bereich des Plangebietes bereits der Fußgängerbereich mit Längsparkplätzen mit Klein- und Verbundpflaster neu befestigt und eine Baumreihenbepflanzung angelegt.

Um den Eingriff in die neu angelegten öffentlichen Freianlagen so gering wie möglich zu halten, ist die örtliche Einordnung der Grundstückszufahrten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzunehmen.

### **Planzeichnung (Teil A)**

Als Planunterlage für die Erstellung der Ergänzungssatzung wurde ein aktueller Auszug aus dem Kataster von 08-2020 im Maßstab 1 : 500 gewählt.

Der wesentliche Bestand an Haupt- und Nebengebäuden ist farblich differenziert gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV dargestellt.

Gemäß den Darstellungen der Planzeichnung (Teil A) ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung		3.790 m <sup>2</sup>
davon:		
-	Ergänzungsflächen	3.375 m <sup>2</sup>
	Baugebiet 1	3.221 m <sup>2</sup>
	Baugebiet 2	154 m <sup>2</sup>
-	öffentliche Grünfläche	332 m <sup>2</sup>
-	öffentliche Verkehrsfläche (Brunnstraße)	83 m <sup>2</sup>

Die Gliederung der Ergänzungsflächen in die Baugebiete 1 und 2 erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zur Bauweise.

Die Ergänzungsflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) als rot unterlegte Flächen mit der Ziffer des Baugebietes gekennzeichnet.

Die Brunnstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Das Flurstück 27/257 unmittelbar nördlich der Brunnstraße wird entsprechend der derzeitigen überwiegenden Nutzung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es wird von einer Baufeldaussweisung ausgenommen, da sich im nördlichen Flurstücksteil ein Abwasserspülschacht des Versorgers Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsung mbH (REWA) und ein Bauwerk mit Darstellung des Wappens der Stadt Franzburg befinden.

Als Baugebiet 1 werden die Grundstücke nördlich der öffentlichen Grünfläche bezeichnet.

Das Flurstück 27/136 ist mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Satteldach bebaut, welches giebelständig zur Ernst - Thälmann - Straße ausgerichtet ist. Die dazugehörigen Nebengebäude befinden sich in den rückwärtigen Bereichen der Flurstücke 27/136 und 27/304.

Aktuell liegt ein Bauantrag für die Bebauung des Flurstückes 27/307 vor.

Für die nördlich angrenzenden Flurstücke 27/300 und 27/306 gibt es eine Bauanfrage.

Die Flurstücke 27/238 und 27/137 können jeweils mit einem Hauptgebäude einschl. notwendiger Nebengebäude bebaut werden. Im Vorfeld sind die Bauschuttrückstände abzutragen.

Baugebiet 2 bezeichnet Flurstück 144/1 südlich der Brunstraße. Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude mit Satteldach, traufständig zur Ernst - Thälmann - Straße, bebaut.

Für das Baugebiet 2 wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt, da das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wurde und aufgrund der städtebaulichen Rahmenplanung die Beibehaltung der geschlossenen Bauweise gesichert werden soll.

#### Text (Teil B)

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wurde ein Text (Teil B) erstellt, der auf die Umsetzung der städtebaulichen Anforderungen der einbezogenen Flächen abstellt.

Gemäß § 34 Absatz 5 BauGB können in den Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie § 9 Absatz 4 BauGB getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, um die städtebaulichen Planungsabsichten abzusichern.

### **I. Planrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 34 BauGB)**

*Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.*

Mit dieser Festsetzung soll klargestellt werden, dass nach Rechtskraft der Satzung für die Vorhaben im Plangebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben ist.

Die Beurteilung nach § 34 Absatz 1 BauGB legt fest, dass für die zu realisierenden Vorhaben das Einfügungsgebot gilt.

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

## **2. Mass der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)**

### **2.1 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO und § 19 BauNVO)**

(1)

#### Baugebiet 1

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

(2)

#### Baugebiet 2

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

(3)

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO und § 20 (1) BauNVO)**

Zulässig sind bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss als Obergrenze.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Im Städtebaulichen Rahmenplan ist das Plangebiet als Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen.

In Besonderen Wohngebieten ist gemäß § 17 BauNVO die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,6 festgelegt.

Für das Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl differenziert für Baugebiet 1 mit 0,4 und für Baugebiet 2 mit 0,6 festgesetzt.

Für die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO angewendet werden soll.

Die differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

Die Bebauung im Umfeld des Ergänzungsgebietes ist vornehmlich durch eingeschossige Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet.

Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss in Korrespondenz mit Bestimmung einer Mindestdachneigung von 22° gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1.2 wird entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsflächen für den individuellen Wohnungsbau, zur Sicherstellung des Einfügungsgebotes und einer harmonischen Höhenentwicklung getroffen.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22(2) BauNVO)**

**(1)**

#### Baugebiet 1

*Festgesetzt wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.*

**(2)**

#### Baugebiet 2

*Festgesetzt wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.*

Für das Baugebiet 1 wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Aufgrund der geplanten Bebauung mit 4 Hauptgebäuden, der Grundstückszuschnitte und der Sichtachsen von der Ernst- Thälmann - Straße wird trotz der gewählten offenen Bauweise das bestehende „städtebauliche Loch“ optisch geschlossen.

Für Baugebiet 2 wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

**(1)**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.*

*Hauptgebäude sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen als einreihige Bebauung zur Ernst - Thälmann - Straße zulässig.*

**(2)**

Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkung:

- Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen nicht in den Bereichen zwischen den Grundstücksgrenzen zur Ernst – Thälmann - Straße und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen eingeordnet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt, die sicherstellen, dass im Rahmen der Neubebauung die Raumkante zur Ernst - Thälmann - Straße wiederhergestellt wird.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung der Baugrenzen mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen.

Die Bautiefe differiert aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte zwischen 11,72 m und 20,00 m.

Im Bereich des Flurstückes 27/137 wurde die hintere Baugrenze so festgelegt, dass die erforderlichen Abstandsflächen zu der grenzständigen Wohnbebauung auf dem südwestlichen Flurstück 27/10 berücksichtigt sind.

Überschreitungen der Baugrenzen durch nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sollen erlaubt werden, um den künftigen Bauherren ausreichend Spielraum für die Einordnung von den die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen einzuräumen.

Die Einschränkung für den Bereich der Ernst - Thälmann - Straße ist notwendig, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Hauptgebäude und damit des öffentlichen Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen zu vermeiden.

**5. Festsetzungen zum Naturschutz  
gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB**

**(1)**

Für die Ergänzungsflächen ist der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)

1 Stck. Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.



**(2)**

Die baulich nicht genutzten Flächen sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

**(3)**

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich um bebaute bzw. beräumte Wohngrundstücke, die einer intensiven Nutzung unterliegen bzw. wieder zugeführt werden sollen. Daher handelt es sich um Flächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine kleinteilige Standortreserve in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Mit den Festsetzungen zum Naturschutz soll das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Für die Ergänzungssatzung gelten die durch die Planung verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

## **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** **(§ 86 (1) 1. LBauO M-V)**

**(1)**

#### **Dachform und Dachneigung**

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.

**(2)**

#### **Stellung baulicher Anlagen**

Die Hauptgebäude sind traufständig zur Ernst - Thälmann - Straße einzuordnen.

Für das Hauptgebäude auf den Flurstücken 27/300 und 27/306 ist auch eine Kombination aus trauf- und giebelständigem Gebäudeteil zulässig.

Dabei ist der traufständige Gebäudeteil zur Ernst - Thälmann - Straße einzuordnen und der giebelständige nördliche Gebäudeteil parallel zur Wohnbebauung auf Flurstück 27/136 auszurichten.

In den Text (Teil B) wurde unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ Regelungen zur Dachgestaltung und zur Stellung der baulichen Anlagen aufgenommen, die im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Qualität garantieren sollen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

Bei der Festsetzung bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften hat sich die Stadt von der siedlungsstrukturellen Ausgangssituation und dem Ziel der städtebaulichen Einfügung der Ergänzungsbebauung in das Stadtbild leiten lassen.

Die Dachgestaltung im Umfeld des Ergänzungsgebietes wird durch Satteldächer dominiert.

Unter Berücksichtigung der historischen Bebauungsstrukturen im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld sollen die Hauptgebäude traufständig zur Ernst - Thälmann - Straße eingeordnet werden.

Zur Verstärkung der Torsituation des nördlichen Stadteingangs von der Ernst - Thälmann - Straße enthält der Maßnahmenplan zum Städtebaulichen Rahmenplan den Vorschlag einer kombinierten trauf - und giebelständigen Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes. Dieser Vorschlag wird durch eine entsprechende Festsetzung im Text (Teil B) II. 1. (2), Satz 3 berücksichtigt.

## **2. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**

### **(1)**

*Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.*

### **(2)**

*Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.*

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Nichteinhaltung der Vorschriften zu Dachform und Stellung der baulichen Anlagen dar.

## **III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG**

### **(1)**

*Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.*

**(2)**

Baumfällungen und Gebäudeabbrüche sind ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

Ausnahmen von den Bauzeitenregelungen sind möglich, wenn ein Sachverständiger für Artenschutz den Nachweis erbringt, dass sich in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden keine Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten befinden.

Auch im Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von geschützten Tierarten sowie ihren Nist- und Brutplätzen nicht ausgeschlossen werden. Somit sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen und den artenschutzrechtlichen Verboten durch Sicherung der geschützten Tierpopulationen Rechnung zu tragen.

## **Hinweise**

### **1. Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 (6) BauGB**

**(1)**

#### Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

**(2)**

#### Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Die Hinweise sind erforderlich, um auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen beim Auffinden von Bodendenkmalen zu verweisen.

## **2. Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes**

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.

Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zu beantragen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind zu berücksichtigen. Es sind jegliche Handlungen verboten, die eine Schädigung sowie Beeinträchtigung der Bäume verursachen. Dieses betrifft auch die Veränderung des Kronenhabitus der Bäume durch Schnittmaßnahmen sowie Bautätigkeiten im Wurzelbereich der Bäume, der sich aus der Kronentraufe zzgl. 1,50 m ergibt.

## **3. Rechtsgrundlagen**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Franzburg - Richtenberg, Ernst-Thälmann-Straße 71, 18461 Franzburg im Bauamt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Der textliche Hinweis ist notwendig, um die Öffentlichkeit über die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Franzburg - Richtenberg zu informieren.

## **7.0 Sonstige Hinweise**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Stadtvertretung Franzburg in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Franzburg im Oktober 2020

Der Bürgermeister