

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



GEÄNDERTE ENTWURFSFASSUNG VON 05-2021

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB und der
Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Geltungsbereich	3 - 4
2. Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung	4 - 5
3. Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen zur Planaufstellung	6 - 7
4. Rechtsgrundlagen	7 - 8
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung und städtische Planungen	8 - 9
6. Planinhalt und Festsetzungen	10 - 17
7. Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im nördlichen Teil des Stadtkerns. Er wird im Norden durch 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	27/136 teilweise, 27/137 teilweise, 27/238 teilweise, 27/300 teilweise, 27/302, 27/304 teilweise, 27/306 und 27/307
Gemarkung	Neubauhof
Flur	1
Flurstück	13/10 teilweise

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3.121 m².



Gegenüber der Entwurfsfassung von 10-2020 wurde der Geltungsbereich verändert.

Das Satzungsgebiet wurde um die Flurstücke 27/257, 27/101 teilweise und 144/1 reduziert, da diese bereits Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind.

Zugeordnet dem Wohngebäude auf Flurstück 27/136 befindet sich im rückwärtigen Bereich ein Nebengebäude, welches vollständig in den Geltungsbereich einbezogen wird. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der Erweiterung des Plangebietes um eine Teilfläche aus Flurstück 13/10, Flur 1, Gemarkung Neubauhof.

Die Flurstücke 27/306 und 27/307 bleiben vollständig in den Geltungsbereich einbezogen. In den rückwärtigen Grundstücksteilen soll die Einordnung von untergeordneten baulichen Anlagen und die Ausnutzbarkeit für Hausgärten ermöglicht werden. Eine Vorprägung, Ableitung als bauakzessorisch genutzte Flächen, ist u.a. durch das nördlich auf den Flurstücken 27/136, 27/304 und 13/10 vorhandene Nebengebäude und die Grundstücksausnutzungen des weiteren Umfeldes gegeben.

Die Einbeziehung des Flurstückes 27/238 wird entsprechend der beidseitig angrenzenden städtebaulichen Vorprägung auf eine Teilfläche begrenzt.

2. Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung

• Anlass und Ziel der Planaufstellung

Durch abgängige Bausubstanz sind im Stadtkern, insbesondere im Bereich der Ernst- Thälmann - Straße, größere Baulücken entstanden.

So stellt sich das zwischen der Ernst - Thälmann - Straße 87 und 93 von baufälliger Bausubstanz beräumte Areal als Bereich dar, der an den Bebauungszusammenhang anschließt und diesen in den Außenbereich erweitert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Franzburg ist dieser Bereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Die Stadt möchte verbindliche planungsrechtliche Voraussetzungen für die Baulückenschließung schaffen, die der Erhaltung und Aufwertung des Stadtgefüges dienen und zur Umsetzung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsziele beitragen. Hierzu wurden die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Ergänzungssatzung in Betracht gezogen. Die Stadt hat als geeignetes Planungsinstrument die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gewählt. Aufgrund der standörtlichen Situation mit der prägenden Umgebungsbebauung können im Rahmen einer Ergänzungssatzung mit dem hierfür zur Verfügung stehenden Festsetzungsrahmen die notwendigen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen geschaffen werden.

Mit Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

- **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 Sanierung Franzburg 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 Bauherren 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 Wiederaufnahme der Raumkante zur Ernst - Thälmann - Straße empfohlen.

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

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen 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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **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 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **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 (GVOBl. M-V S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweis 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 Abs. 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 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.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurde die Festsetzungsdichte gegenüber der Entwurfsfassung von 10-2020 auf das städtebaulich notwendige und mit dem rechtlichen Rahmen vereinbare Maß reduziert.

Auf die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur Grundflächenzahl kann verzichtet werden, da anhand der prägenden Umgebungsbebauung und den Vorgaben im Städtebaulichen Rahmenplan die Kriterien für eine Einfügung der Bebauung abgeleitet werden können.

Planzeichnung (Teil A)

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

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

Die Ergänzungsflächen sind als rot unterlegte Flächen gekennzeichnet.

Gebäudebestand ist lediglich im nördlichen Teil des Plangebietes vorhanden. Haupt- und Nebengebäude sind farblich differenziert gekennzeichnet.

Das Flurstück 27/136 ist mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Satteldach bebaut, welches giebelständig zur Ernst - Thälmann - Straße ausgerichtet ist. Das dazugehörige Nebengebäude befindet sich im rückwärtigen Bereich auf den Flurstücken 27/136, 27/304 und 13/10.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt, die im Rahmen der Neubebauung die Raumkante zur Ernst - Thälmann - Straße berücksichtigt.

Mit der Festlegung von Baugrenzen darf die Bebauung auch hinter den Baugrenzen zurückbleiben. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes, der Grundstückszuschnitte, möglichen Bautiefen sowie der Festsetzung der traufständigen einreihigen Bebauung entlang der Ernst- Thälmann - Straße ist ein ausreichendes Regelungsmaß zur Erreichung der städtebaulichen Qualität getroffen.

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

Im Bereich der Flurstücke 27/136, 27/304, 27/300 und 27/306 weisen die Flurstücksgrenzen zur Ernst - Thälmann - Straße mehrere Vor- und Rücksprünge auf. Daher wurde zwischen dem südlichen straßenseitigen Grenzpunkt des Flurstückes 27/306 und der nördlichen straßenseitigen Plangebietsgrenze auf Flurstück 27/136 eine Hilfslinie gezogen, zu der parallel in einem Abstand von 3,00 m eine geradlinige straßenseitige Baugrenze festgelegt ist.

Die Bautiefe differiert aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte zwischen 11,68 m und 20,00 m.

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

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Zulässigkeit von Vorhaben (§ 34 BauGB)

In Punkt I.1 wird zur Zulässigkeit von Vorhaben klargestellt, 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.“

- Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Absatz 2 BauNVO)

Gemäß Punkt I.2 wird für das Plangebiet 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.

Im Umfeld des Plangebietes herrscht eine geschlossene Bebauung vor. Eine entsprechende Übernahme für das Plangebiet würde jedoch für die Bauherren für die künftige individuelle Bebauung zu erheblichen Restriktionen führen.

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.

- Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Aus städtebaulichen Gründen wird im Punkt I.3(1) festgelegt, dass Hauptgebäude ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen als einreihige Bebauung zur Ernst - Thälmann - Straße zugelassen werden.

Damit wird dem Gestaltungskonzept des Städtebaulichen Rahmenplanes gefolgt, der für das Plangebiet eine straßenbegleitende ein- bis zweigeschossige Bebauung vorschlägt.

Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sollen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, da durch die umgebenden Grundstücksnutzungen eine entsprechende Vorprägung gegeben ist.

Gemäß Punkt I.3(2) wird eine Einschränkung für die Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen in den Bereichen zwischen der Ernst - Thälmann - Straße und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen festgesetzt. Die Einschränkung wird aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen erforderlich, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Hauptgebäude und damit des öffentlichen Straßenbildes sowie des straßenbegleitenden Gehölzbestandes zu vermeiden.

- Festsetzungen zum Naturschutz
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich um bebaute bzw. beräumte Wohngrundstücke, die einer intensiven Nutzung unterliegen bzw. wieder zugeführt werden sollen. Die Vegetationsflächen liegen brach bzw. werden durch Mahd unterhalten. Der vorgefundene Biotopbestand ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Mit der Festsetzung gemäß Punkt I.4 zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Qualität der künftigen Wohnbebauung, die maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen bestimmt wird, aufgewertet.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Daher werden entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit Regelungen zur Dachgestaltung und zur Stellung der baulichen Anlagen aufgenommen, die im Kontext mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Qualität garantieren.

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

Entsprechend Punkt II.1(1) werden für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zugelassen. Die Dachlandschaft im Umfeld des Ergänzungsgebietes wird durch Satteldächer dominiert. In Verbindung mit der zulässigen Dachneigung wird eine klare und harmonische Dachgestaltung gewährleistet.

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.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher unter Punkt II.2 eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage (§ 11 Abs. 3 BNatSchG)

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Fachbeitrag **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch die Planinhalte die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf die lokalen Populationen von **Amphibien** und **Reptilien** aufgrund der isolierten Lage und der Biotopausstattung im Plangebiet sowie der zu verzeichnenden Nutzungen (kontinuierliche Mahd) nicht zu erwarten sind. Das Vorkommen von Quartieren für **Fledermäuse** kann in Anbetracht des Fehlens von Gebäuden in den Baubereichen sowie von Höhlungen in Baumbeständen ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird von im Siedlungsbereich häufig vorkommenden Fledermausarten, wie Zwerg-Fledermaus, ggf. Mücken- und Breitflügelfledermaus, als Jagdhabitat genutzt. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um eine relativ kleine Fläche mit geringer Insektendichte handelt, sind in Umsetzung der Planungen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Zudem sind im Umfeld wesentlich geeignetere Jagdhabitats vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im 2.000 m-Umkreis von drei Storchhorsten in Richtenberg, so dass eine Analyse einer mit der Umsetzung der Planungen möglichen Betroffenheit essenzieller Nahrungsflächen für den **Weißstorch** zu erforderlich wurde. Im Ergebnis der Analysen im Artenschutzbeitrag konnte eine Betroffenheit des Weißstorches ausgeschlossen werden. Im Umkreis von 2000 m zum Vorhaben befinden sich ausreichend Grünlandflächen, die als Nahrungshabitats für den Weißstorch fungieren. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um eine störungsanfällige Splitterfläche im Siedlungsbereich und ist damit als Nahrungsfläche für den Weißstorch nicht von Relevanz.

Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass in Anbetracht der lediglich temporären Störungen während der Bauphase, der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der geringen Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von geschützten Tierarten erhebliche Konflikte nicht zu erwarten sind, so dass Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht erforderlich werden. Sind Gehölzrodungen erforderlich, sind diese nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar des darauffolgenden Jahres, da eine Neubesiedlung durch Freibrüter in jeder Saison möglich ist. Dieses wurde mit einer entsprechenden Festsetzung unterlegt.

Nachrichtliche Übernahme

Belange des Denkmalschutzes (§ 9 Absatz 6 BauGB)

Das bekannte Bodendenkmal „Altstadt Franzburg“ ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Wenn außerhalb des bekannten Bodendenkmals während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

HINWEISE

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
(§ 13 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Im Rahmen des Planverfahrens wurde daher ein separates Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, welches Bestandteil der geänderten Entwurfsunterlagen von 05-2021 ist.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

In der Gesamtheit ergeben die Berechnungen des Biotopverlustes und der Versiegelungen einen Kompensationsbedarf in Höhe von **3.251 EFÄ** (Eingriffsflächenäquivalenten).

Aufgrund des größeren Flächenerfordernisses für die Anerkennung von Kompensationsmaßnahmen ist der Ausgleich im Plangeltungsbereich nicht realisierbar.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Die Stadt Franzburg hat sich für eine Ablösung von Ökopunkten aus einem anerkannten Ökokonto entschieden. Dieses Ökokonto muss sich wie der Eingriff in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden.

Die Stadt Franzburg wird mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung treffen und die Kosten für die Ablösung der **3.251 EFÄ** übernehmen.

Nach einer Berechnung des Gesamt-Kompensationsflächenäquivalentes von 3.251 EFÄ bezogen auf eine Grundstücksfläche von 2.400 m² ergibt sich je m² Grundstücksfläche ein Kompensationserfordernis von 1,35 EFÄ (Eingriffsflächenäquivalenten).

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch die geplante Bebauung im Bereich der Ergänzungssatzung nachgewiesen werden.

- Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes (§ 18 NatSchAG M-V)

Auf den bebaubaren Grundstücksflächen wurden keine Bäume erfasst, die den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes entsprechen. Bei dem vorkommenden Baumbestand handelt es sich um ältere Obstbäume (Birne und Kirsche) sowie um durch natürliche Sukzession entstandenen Aufwuchs von Ahorn im Bereich der Bauschuttalagerungen. Ein Erhaltungsgebot für die Obstbäume ist aufgrund des Alters der Bäume und bereits vorliegender Schädigungen nicht begründbar.

Auf dem bereits von Wohnnutzungen gekennzeichneten Flurstück 27/136 befinden sich in den als Ziergarten genutzten Freiflächen Baumbestände. Es handelt sich hierbei um Birken, Kiefern, Buchen und Ziergehölze. Die Bäume werden dem Hausgarten zugeordnet, so dass mit Ausnahme von Buchen, diese nicht gesetzlich geschützt sind. Die Buche wies zum jetzigen Zeitpunkt einen Stammumfang von weniger als 100 cm auf, so dass der Baum noch nicht dem gesetzlichen Schutz unterliegt.

Klarstellend wurden in die Festsetzungen die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sowie das sich mit Fällungen ergebende Ersatzerfordernis gemäß dem Baumschutzkompensationserlass aufgenommen.

Auf eine Einzeldarstellung der Bäume in der Planzeichnung und eine Unterlegung mit einem Erhaltungsgebot wurde verzichtet, da durch die Planungen die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes nicht unmittelbar betroffen sind.

7. Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Rügen vom 19.02.2021 zu den Entwurfsunterlagen von 10-2020 wurden zu den Belangen Wasserwirtschaft, Brand- und Katastrophenschutz sowie Abfallwirtschaft Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen werden und durch die künftigen Bauherren bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten sind.

Zum Verbleib des Niederschlagswassers wurde durch die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mitgeteilt, dass die Grundstücke des Plangebietes an die in der Ernst - Thälmann - Straße vorhandene Kanalisation angeschlossen werden können. Hinsichtlich Einleiterlaubnis und -bedingungen erfolgt mit dem geänderten Entwurf eine erneute Abfrage bei Versorgungsträger.

Die Löschwasserversorgung ist durch die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Hydranten gesichert, die jeweils eine Ergiebigkeit von 48 m³/h aufweisen.

Franzburg im Mai 2021

Der Bürgermeister