

**Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“
Stadt Franzburg**

– Begründung –

Amt Franzburg-Richtenberg

Kontakt: Frau Martens

Telefon: 038322 54142

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: September 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlagen	2
2.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
4.	Übergeordnete und örtliche Planungen	5
4.1.	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2.	Flächennutzungsplanung	5
4.3.	Verbindliche Bauleitpläne	6
5.	Nachrichtliche Übernahme	6
6.	Erläuterung des Bebauungsplans.....	7
6.1.	Bemerkungen zum Verfahren.....	7
6.2.	Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption	7
6.3.	Textliche Festsetzungen.....	8
6.3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.3.2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
6.3.3.	Planungsalternativen.....	8
6.4.	Ver- und Entsorgung	9
6.4.1.	Leitungsbestand.....	9
6.4.2.	Regenentwässerung	9
6.4.3.	Löschwasser	9
7.	Immissionsschutz	9
8.	Artenschutzrechtliche Belange	9
9.	Abfallwirtschaft	9
10.	Altlasten - Altablagerungen	9
11.	Denkmalschutz, Archäologie	9
12.	Aufnahmepunkte Katasteramt	10
13.	Flächenbilanz	10

1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. /344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

2. Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Franzburg werden innerstädtische Flächen zu Konversionsflächen überplant. Zum einen handelt es sich um eine Altlastenfläche. Zum anderen werden alte Garagenkomplexe abgerissen. Das Plangebiet schließt sich südlich an Bestandsbebauung an und erschließt die Fläche zwischen zwei Ausfahrtstraßen der Stadt Franzburg. Ziel der Planung ist die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und die Entwicklung eines neuen, attraktiven Wohngebietes. Dabei werden die Potentiale der Innenentwicklung an diesem Standort ausgeschöpft.

3. Räumlicher Geltungsbereich

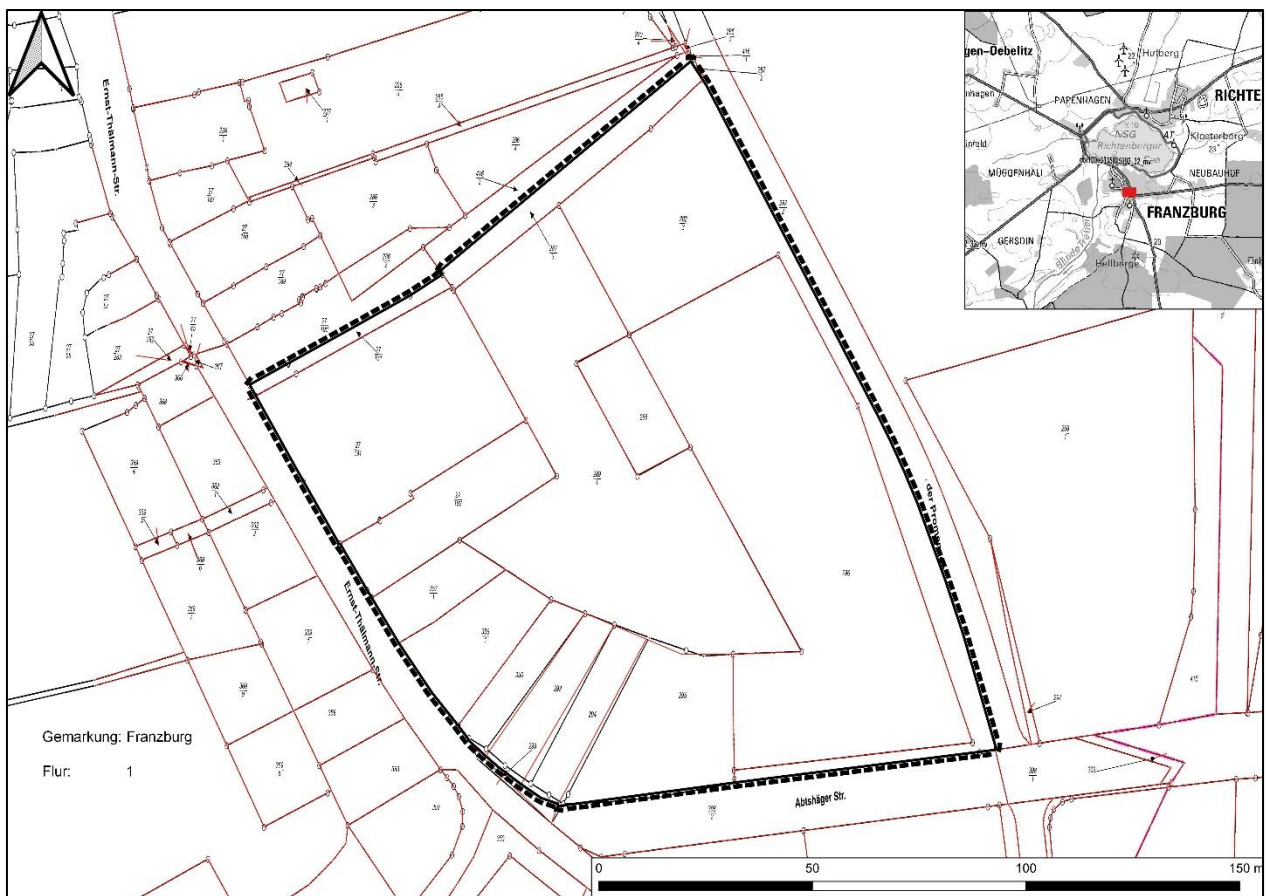


Abbildung 1 Übersicht Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“ Stadt Franzburg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“ Stadt Franzburg befindet sich in unmittelbarer Nähe des historischen Ortskernes der Stadt Franzburg. Durch den Geltungsbereich werden in der Gemarkung Franzburg, Flur 1, folgende Flurstücke überplant: 27/131, 27/191, 27/192, 282/3, 286, 287/3, 288, 289/1, 292, 294, 295, 296, 355, 356/1 und 357/1.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Hausgärten der dortigen, straßenseitigen Wohnbebauung. Im Osten begrenzt die Ausfallstraße „An der Promenade“ im Westen die „Ernst-Thälmann-Straße“ mit deren straßenseitiger Wohnbebauung und Hausgärten das Plangebiet. Im Süden findet das Vorhaben durch die „Abtshäger Straße“ seinen Abschluss. Mit dem Vorhaben werden Baugebiete für ca. 40 Wohneinheiten bereitgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 Stadt Franzburg umfasst ca. 1,7 ha.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Spätestens seit dem 13. Jahrhundert beginnt die neuere Geschichte der Stadt Franzburg mit Gründung des Klosters Neuenkamp. Nach der Reformation im 16. Jahrhundert wurde der Ort mit einem Residenzschloss der pommerschen Herzöge. Um das Schloss erfolgte eine Ausdehnung des Siedlungsgeschehens durch Handwerker und die Verleihung des Stadtrechts 1587. Infolge der kriegerischen Auseinandersetzungen und unter schwedischer Herrschaft wurde das Schloss wieder abgetragen. Nach dem Übergang an Preußen wurde Franzburg Sitz des gleichnamigen Kreises. Zu Ende des 19. Jahrhunderts erhielt Franzburg einen Kleinbahn-Anschluss auf der Strecke zwischen Tribsees, Stralsund und Velgast.

Zu dieser Zeit bestand bereits eine straßenseitige Bebauung entlang der heutigen „Ernst-Thälmann-Straße“. Diese Straße führte südlich aus dem Stadtzentrum zum Bahnhof und weiter in Richtung Neubauhof. Bereits um 1953 wurde die heutige „Karl-Marx-Straße“ an der „Abtshäger Straße“ vermutlich mit Neubauernstellen erschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war auch die heute ruinöse Mopedwerkstatt errichtet worden und mit einem ausgedehnten Vorplatz versehen. Zudem waren bereits die sich südlich angrenzender Wohngebiete bis zur Scheunenstraße vorhanden. In den 1980er Jahren war das Plangebiet bereits von allen Seiten umschlossen. In der „Abtshäger Straße“ waren die Schulgebäude und Geschosswohnungsbauten errichtet worden. Auch die Garagen-Zeilen sind bereits auf dem Plangebiet zu finden. Zu Beginn der 1990er Jahre sind östlich des Plangebietes noch die Anlagen der Molkerei zu finden. Auch die alten Bahnhofsgebäude sind noch erhalten. Aus dieser Zeit stammt auch die einzige nennenswerte Satzung für ein Wohngebiet an der „Abtshäger Straße“. Die Situation im Plangebiet hat sich seitdem nicht mehr verändert.

4. Übergeordnete und örtliche Planungen

4.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern aus dem Jahr 2010 (RREP 2010) sind Flächen des Plangebietes als:

- Entwicklungsraum Tourismus

bzw. nur im RREP 2010 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

4.2. Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Franzburg liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2012 mit einer 1. Änderung vor. Für das Plangebiet sind verschiedene Darstellungen maßgeblich. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich als Mischbaufläche dargestellt. Innerhalb dieser Mischbaufläche ist als Punktsignatur auch ein Standort, dessen „Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist oder war“ dargestellt. Die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind anteilig als Wohnbaufläche oder Grünfläche mit gärtnerischer Nutzung beschrieben.

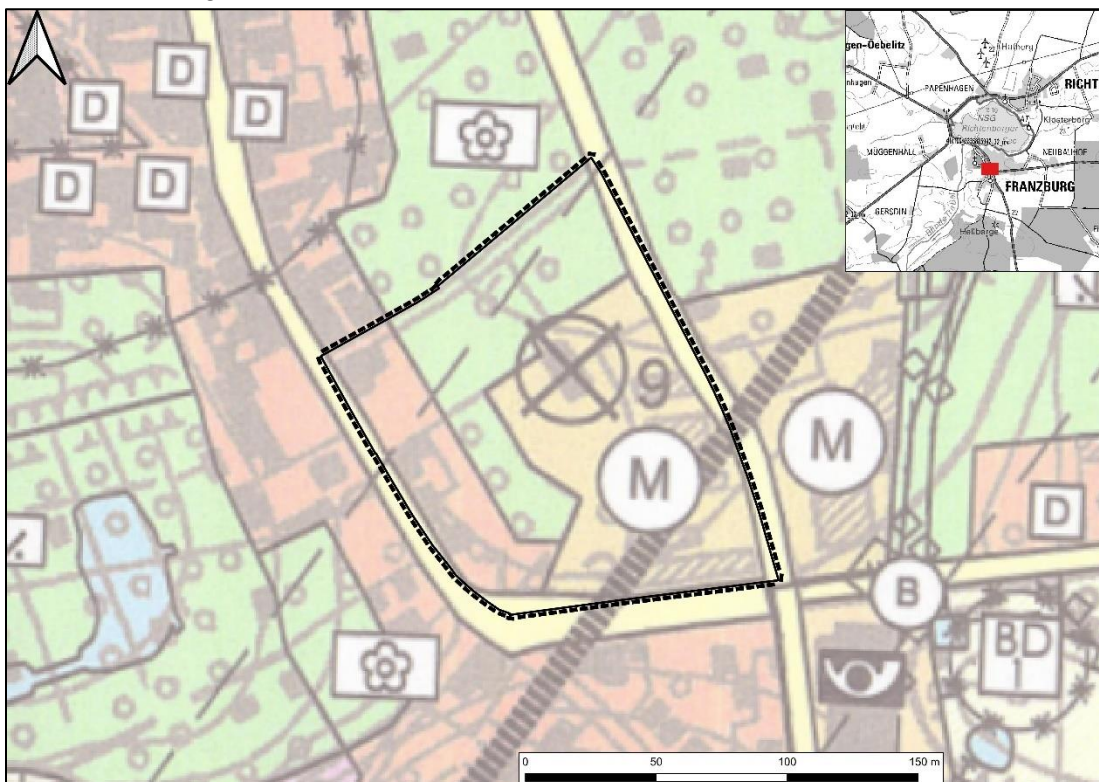


Abbildung 2 Lage des Geltungsbereiches (schwarz) im FNP Stadt Franzburg

Zudem gibt der FNP Stadt Franzburg die Information, dass eine Richtfunkstrecke durch den südöstlichen Teil des Plangebietes verläuft. Im Begründungstext wird dazu weiter ausgeführt: „Der Schutzbereich dieser Richtfunkstrecke beträgt zu beiden Seiten jeweils 100 m. Um das

Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, gilt im Bereich von 25 m beiderseits der Achse eine Bauhöhenbeschränkung von 42 m bezogen auf NN. Das sind ca. 15 bis 30 m über Grund bezogen auf die örtlichen Verhältnisse in Franzburg.“

4.3. Verbindliche Bauleitpläne

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich folgende rechtskräftige Satzungen:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Abtshäger Straße“ Stadt Franzburg 1995
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Am Platz des Friedens“ Stadt Franzburg 1996
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Wohn-/Geschäftshaus und Therapiehalle“ Stadt Franzburg 2012
- in Aufstellung - Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 3. BauGB der Stadt Franzburg für einen Bereich südwestlich der Ernst - Thälmann – Straße (Entwurf)
- in Aufstellung – Bebauungsplan Nr. 8 „Gutshof Gersdin“ Stadt Franzburg (Aufstellungsbeschluss)

5. Nachrichtliche Übernahme

Bodenschutz

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist entsprechend § 7 BBodSchG Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Im Textteil B wird daher der Hinweis aufgenommen, dass soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen ist. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554); sind zu beachten. Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 6.1.1998, GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde

anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6. Erläuterung des Bebauungsplans

6.1. Bemerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“ der Stadt Franzburg wurde auf der Sitzung vom 16.03.2021 beschlossen. Er überplant Flächen, die bereits im in keinem Bauzusammenhang bestehen und einer früheren Nutzung unterlagen. In diesem Sinne handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB entfällt die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. 14 Abs. 1 BauGB. Die Öffentlichkeit hat jedoch mit Bekanntmachung vom 15.09.2021 die Möglichkeit sich während der Dienststunden im Bauamt Franzburg-Richtenberg über die vorliegende Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird ebenfalls abgesehen.

6.2. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption

Das Vorhaben erschließt eine Fläche im Dreiangel „Ernst-Thälmann-Straße“, „An der Promenade“ und „Abtshäger Straße“ als südöstlicher Ausläufer des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Franzburg. Die zentrale Erschließung erfolgt von Nordosten über die Zufahrt von „An der Promenade“ in den „Gantergang“, welcher in diesem Zusammenhang für eine Kfz-Nutzung teilweise ausgebaut werden soll. Von dort führt die Zufahrt in das Plangebiet und erschließt dieses über einen großzügigen Wendehammer. Von Südwesten erfolgt die Zuwegung für Radfahrer/ Fußgänger und Anlieger ebenfalls über den „Gantergang“. Die Zufahrt wird über Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger sichergestellt. Eine Durchfahrt für Pkw zur Straße „An der Promenade“ wird mit geeigneten baulichen Maßnahmen unterbunden werden. Von der Planstraße führen zwei Geh- und Radwege nach Süden und Osten und dienen der Durchfahrt für den nichtmotorisierten Verkehr. Dadurch können die Einwohner ohne Umwege die südlich angrenzenden Versorgungseinrichtungen oder Naherholungsangebote erreichen.

Die bauliche Nutzung soll dem Wohnen eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO dienen. Neben der Wohnnutzung sind noch dem Wohnen dienende Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe möglich. Im Plangebiet sollen mehrere Einfamilien-, Mehrfamilien und Reihenhäuser entstehen bzw. im Bestand gesichert werden. Die Geschossigkeit orientiert sich an der Umgebung wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die bestehenden Garagenkomplexe sowie die ehemalige Moped-Werkstatt werden abgerissen.

6.3. Textliche Festsetzungen

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung vorzubereiten und zu leiten.

6.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Als Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässig. Alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl festgesetzt. Für die angegeben Nutzung ist eine GRZ von 0,4 zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen ist zulässig.

Zulässig ist eine maximale Firsthöhe von 12,50 m. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Mitte der Straßenoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

6.3.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind entsprechend großzügig gestaltet, um geringfügige Variationen in der Anordnung während der Ausführungsplanung zu ermöglichen. Sie spiegeln nicht die GRZ wider.

Einzelhäuser und Hausgruppen sind zulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

6.3.3. Planungsalternativen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Franzburg stellt bisher die Nutzung als Mischbaufläche dar. Eine Entwicklung für Wohnnutzung und Gewerbe wäre nur für das Gewerbe sinnvoll. Durch die Vorbelastung einer dreiseitigen Umschließung durch Straßen würde die Wohnnutzung durch das Gewerbe zusätzlich eingeschränkt. Die Konzentration der Wohnnutzung soll jedoch vorrangig gestärkt und deshalb diese Alternative nicht in Betracht gezogen werden.

Ein reines Wohngebiet würde diese Funktion auch erfüllen. Es bietet jedoch weniger Möglichkeiten den weiteren, das Wohnen unterstützende, Nutzungen bei Bedarf mit Flächen zu versorgen.

6.4. Ver- und Entsorgung

6.4.1. Leitungsbestand

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen den Wohngebieten im Norden und Süden sowie dem östlichen Ausläufer des Stadtgebietes entlang der Abtshäger Straße. Alle Baugebiete sind medientechnisch voll erschlossen. Ein Anschluss des Plangebietes an das Bestandsnetz ist daher möglich.

6.4.2. Regenentwässerung

Die Regenentwässerung findet auf den eigenen, unversiegelten Grundstücksflächen statt. Die nächstgelegene Vorflut ist der Graben 210-34/11 in etwa 75 m Entfernung, welcher in den Richtenberger See entwässert.

6.4.3. Löschwasser

Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gesichert. Laut Hydrantenplan der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH stehen jeweils im Nordosten und im Südwesten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet Entnahmestellen bereit.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von drei Seiten durch Straßen umgeben. Die Landesstraße L 22 „An der Promenade“ weist gem. der Verkehrsmengenkarte des Landes Mecklenburg-Vorpommern von 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 2.418 Kfz auf. Eine schalltechnische Untersuchung bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen werden deshalb nicht in Erwägung gezogen.

Im Verlauf der nächsten Jahre sollen alle umliegenden Straßen „Ernst-Thälmann-Straße, „An der Promenade“ und „Abtshäger Straße“ sowie ihre Kreuzungsbereiche baulich ertüchtigt und neugestaltet werden. In diesem Rahmen wird die Zunahme der Verkehrsmengen durch das Plangebiet bewältigt werden können.

8. Artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurden Brutvogelkartierung durchgeführt sowie das Bestandsgebäude der ehemaligen Moped-Werkstatt nach Fledermäusen untersucht.

9. Abfallwirtschaft

Belange der Abfallwirtschaft werden im Verlaufe des Verfahrens näher untersucht werden. Der Wendekreis im südlichen Teil des Plangebiets erfüllt die Anforderungen an ein dreiaxsiges Müllfahrzeug.

10. Altlasten - Altablagerungen

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein ruinöses Bestandsgebäude. Dieses Gebäude ist im Flächennutzungsplan der Stadt Franzburg als Standort dessen „Böden erheblich mit

umweltgefährdenden Stoffen belastet ist oder war“ dargestellt. Aus dem Altlastenkataster¹ des ehemaligen Landkreises Nordvorpommern wird näher ausgeführt, dass es sich bei diesem Standort um eine Moped-Werkstatt handelte, die zwischen 1970 und 1991 in Betrieb war. Es besteht der Verdacht, dass hier das oberflächennahe Grundwasser belastet wurde.

11. Denkmalschutz, Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Flächen für Bodendenkmäler oder Baudenkmäler geführt.

12. Aufnahmepunkte Katasteramt

Es ist derzeit nicht bekannt, dass sich ein Festpunkt im Plangebiet befindet. Nähere Informationen werden nach Beteiligung des zuständigen Amtes eingearbeitet werden.

13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 1,7 ha.

Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet:	1,45 ha
Verkehrsflächen:	0,25 ha
Grünflächen:	0,05 ha

¹ Nummer im Altlastenkataster NVP/57028/AST/006/00.