

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



SATZUNGSFASSUNG VON 07-2021

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 - 16
7. Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17 - 20

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, 27/307 und 149/1 teilweise

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 Teilflächen der Flurstücke 13/10 und 149/1, 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 der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Stellungnahmen vom 22.02.2021 und 14.06.2021 mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

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 in der Satzungsfassung in dem städtebaulich notwendigen Umfang und mit dem rechtlichen Rahmen vereinbare Maß vorgenommen. So wurde auf die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur Grundflächenzahl verzichtet, 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 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 1.3(2) wird eine Einschränkung für die Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen in den Bereichen zwischen der Ernst - Thälmann - Straße und den 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 den Festsetzungen gemäß Punkt 1.4 zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und den vorzunehmenden Baumpflanzungen wird die Qualität der künftigen Wohnbebauung, die maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen bestimmt wird, aufgewertet.

II. 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 Insekten-dichte 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 Nahrungshabitate 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 Werktagen 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.

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 befindet sich wie der Eingriff in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“.

Die Stadt Franzburg hat mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung getroffen und die Kosten für die Ablösung der **3.251 EFÄ** übernommen.

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 Grundstücken der Ergänzungssatzung wurde kein gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand erfasst. Gemäß Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde sind im Rahmen der Eingriffsregelung Verluste von Bäumen gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ermitteln. Bei den Bäumen handelt es sich um Obstbäume und einen Ahorn, die nicht zum Erhalt festgesetzt wurden, da bereits aufgrund des Alters insbesondere bei der Kirsche und Birne Schäden und Vitalitätsbeeinträchtigungen vorliegen. In Berücksichtigung der Stellungnahme der Naturschutzbehörde ist von einer Fällung der Bäume auszugehen, die gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V drei Ersatzpflanzungen erforderlich machen. Zur Sicherung der Baumpflanzungen wurde eine textliche Festsetzung mit Angabe der Pflanzqualitäten und einer Artenauswahl getroffen. Auf eine standörtliche Festsetzung wurde verzichtet, da die Grundstückszuschnitte noch nicht bekannt sind.

Der im Text (Teil B) getroffene Regelungsumfang stellt sicher, dass die Vorhaben nach Rechtskraft der Satzung nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden können. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

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

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen von 10-2020 und zu den geänderten Entwurfsunterlagen von 05-2021 wurden von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen werden und durch die künftigen Bauherren bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten sind.

Die Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 01.02.2021)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Geo Exploration Technologies GmbH, Körnerstraße 2, 55120 Mainz.

Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem eingereichtem Vorhaben nicht entgegen.

Landesbehörden

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**

- Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund**

(Stellungnahme vom 11.02.2021)

„Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.“

- **Landesforst M-V - Anstalt des öffentlichen Rechts - , Forstamt Poggendorf**

(Stellungnahme vom 18.01.2021)

Gemäß Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde werden forstrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt.

- **Polizeiinspektion Stralsund**

(Auszug Stellungnahme vom 06.01.2021)

„Hinweise:

- *Ausreichende Ein- und Ausfahrbreiten zu Grundstückszufahrten, optimalerweise breiter als das gesetzlich geforderte bzw. empfohlene Mindestmaß*
- *Ausreichende Sichtweiten bzgl. Bebauung und Begrünung sowohl im Bereich der Grundstückszufahrten als auch der Planstraße*
- *Ausreichende Park- bzw. Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, die überall ein gefahrenloses Passieren des fließenden Verkehrs ermöglichen*
- *Bauliche Gestaltung/Anpassung der Straße, die eine ggf. geplante Geschwindigkeitsreduzierung realistisch und einhaltbar macht*

- *Bauliche Gestaltung der Straße, die ein gefahrenloses/gefahrenarmes Teilnehmen am Straßenverkehr, insbesondere von schwachen Verkehrsteilnehmern, ermöglicht“*

Die Hinweise werden bei der Begleitung der Umsetzung der Planungen berücksichtigt.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Stellungnahmen vom 01.03.2021)

„Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.“

Landkreis Vorpommern-Rügen

(Gesamtstellungnahmen vom 19.02.2021 und vom 23.06.2021)

Wasserwirtschaft

„Wasserschutzgebiet

Der Planbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Gewässer

Gewässer 2. Ordnung werden im Planbereich nicht berührt.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser liegt bei der Stadt Franzburg, die im überplanten Bereich Anlagen für die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers vorhält.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist der Stadt Franzburg zu übergeben.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers liegt in der Ernst-Thälmann-Straße eine Regenwasserleitung, deren Einleitung in den nördlich befindlichen Graben 34/13 erfolgt. Die Erlaubnis für diese Einleitung wird derzeit durch die untere Wasserbehörde überprüft (Einleitstelle 1-FRABG). Durch die Stadt Franzburg als Abwasserbeseitigungspflichtigen ist zu überprüfen, ob der überplante Bereich bereits in den Unterlagen zur genannten Einleitstelle berücksichtigt wurde, ob die Leitung ausreichend leistungsfähig bzw. ob ein Teilrückhalt auf den überplanten Grundstücken erforderlich ist.“

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.

Brand- und Katastrophenschutz

„Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.);
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.“

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

Abfallwirtschaft

„In der Stadt Franzburg wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.“

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
(Stellungnahme vom 28.01.2021)

Die der Stellungnahme zu entnehmenden Ausführungen zu den Anschlussbedingungen und den Hinweisen für die Baubetriebe sind zu beachten.

Durch die künftigen Bauherren ist eine Einweisung in den Leitungsbestand zu veranlassen ist.

- **Wasser- und Bodenverband „Trebel“**

(Stellungnahme vom 26.01.2021)

Im Plangebiet befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes „Trebel“.

- **GDM com**

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

(Stellungnahme vom 07.01.2021)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der angefragten Anlagenbetreiber.

„Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.“

Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt.

Daher wird den künftigen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn über das Auskunftportal der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG den aktuellen Leitungsbestand abzufragen.

- **50Hertz Transmission GmbH**

(Stellungnahme vom 11.01.2021)

„Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant.“

- **REWA - Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft mbH**

(Stellungnahmen vom 22.02.2021/26.02.2021)

Aus dem der Stellungnahme beigefügten Lageplan ist ersichtlich, dass sich der Leitungsbestand des Versorgers im Bereich der Ernst - Thälmann- Straße befindet.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung und die Regenwasserentsorgung kann durch Erweiterung der am Plangebiet anliegenden Anlagen der REWA erfolgen.

Die Bauherren haben rechtzeitig vor Baubeginn mit der REWA entsprechende Erschließungsvereinbarungen zum Anschluss an die Leitungsnetze abzuschließen.

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.

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

Franzburg im Juli 2021

Der Bürgermeister