

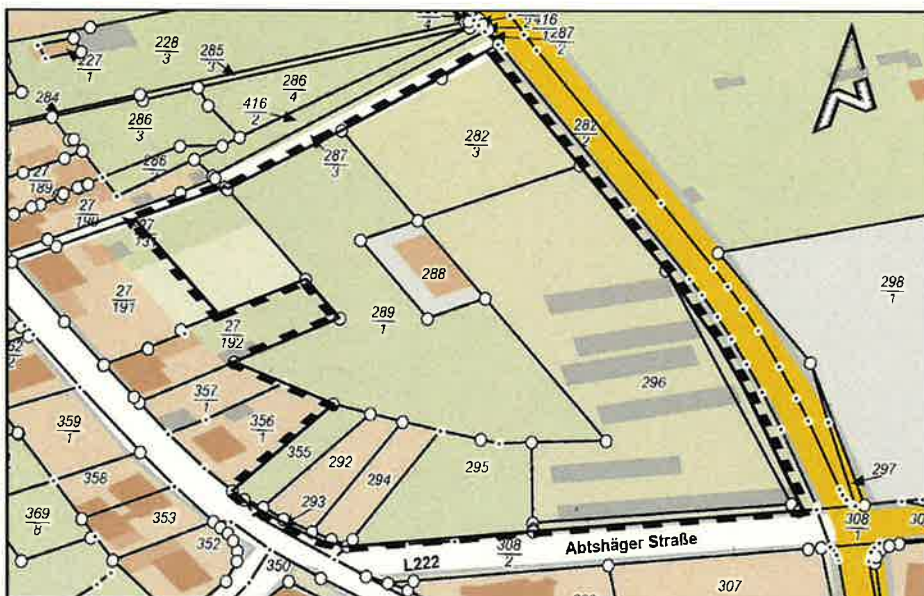
Öffentliche Bekanntmachung Stadt Franzburg

Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“ der Stadt Franzburg Hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“ der Stadt Franzburg gemäß §§ 8 und 13 a BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Franzburg hat auf ihrer Sitzung am 16.03.2021 mit Beschluss-Nr. 09/21 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“ der Stadt Franzburg gemäß §§ 8 und 13a. BauGB für den Bereich in der Gemarkung Franzburg, Flur 1, Flurstücke 282/3, 292, 293, 294, 295, 296, 288, 289/1, 355 und teilweise 27/191, 27/131 und 287/3 beschlossen und diesen ortsüblich bekanntzumachen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Südrand des historischen Ortskernes der Stadt Franzburg. Es wird von allen Seiten durch Verkehrsflächen umschlossen. Der öffentliche Weg „Gantergang“ grenzt im Norden, die Landesstraße L22 „An der Promenade“ im Osten, die Landesstraße L222 „Abtshäger Straße“ im Süden und die „Ernst-Thälmann-Straße“ im Westen an das Gebiet.



Geltungsbereich des Plangebietes mit den Flurstücksgrenzen im Bestand

Bestandssituation

Die Flächen im Geltungsbereich weisen eine unterschiedliche Nutzung auf. Ein Teil dieser Flächen im Südwesten wird als Kleingärten bewirtschaftet. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Komplex aus sechs giebelständigen Garagenzeilen. Die nördlich anschließende Fläche wird als Zufahrt und Wendeschleife für die o.g. Garagen verwendet. Diese Zufahrt erschließt zudem eine ruinöse Baustruktur im Zentrum des Plangebietes. Diese bauliche Anlage ist im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt als „Standort, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind/ waren“. Die nördlichen Bereiche sind als aufgelassene Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung anzusprechen. Aufgrund der umliegenden Bebauung ist auch von einem Anliegen aller notwendigen Medienträger auszugehen, sodass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann.

Anlass der Planung

Das Plangebiet ist nicht nur in sich in der aktuellen Bestandssituation deutlich heterogen, sondern ist auch keinem angrenzenden Bauzusammenhang zuzuordnen. Im Westen und Süden besteht eine straßenseitige Erschließung durch Wohnbebauung, südlich und östlich folgen Einzelbauten einer Einzelhandelseinrichtung und einer Tierarztpraxis. Im Nordosten und Norden grenzen Klein- bzw. Hausgärten an das Gebiet. Aus diesem Grund ist eine Bebauung nach § 34 BauGB für Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile für diese Flächen nicht vertretbar. Um das Planungsziel zu verwirklichen bzw. eine Beurteilung der zu berücksichtigenden Belange aller betroffenen Instanzen zu berücksichtigen, muss ein Bauleitplanverfahren gem. § 8 BauGB durchgeführt werden:



Geltungsbereich mit Bestandssituation im Luftbild aus 2019

Planungsziel und Auswirkungen

Planungsziel ist die Versorgung der Stadt Franzburg mit bedarfsorientierten Wohngebieten. In offener Bauweise sollen Flächen für Wohnbauten entstehen. Die Erschließung soll dabei von Norden erfolgen.

Durch eine Erhöhung der Einwohner in diesem Bereich der Stadt Franzburg wird auch mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein. Deshalb ist der Vorhabenträger bereit, den verkehrlichen Erschließungsweg „Gantergang“ an der nördlichen Zuwegung zum Plangebiet auszubauen. Der Bauzusammenhang des Ortskernes erhält einen deutlichen Akzent nach Süden und verbindet ihn dadurch zu der dortigen Wohnbebauung „Mühlengrund“. Mit der Errichtung eines Wohngebietes an dieser Stelle ist zum einen mit einer Versiegelung von Grünflächen zu rechnen. Des Weiteren wird die zentrale, ruinöse bauliche Anlage beseitigt. Die Überplanung dieser Flächen wird i. d. S. auch mit einer Altlasten-Sanierung einhergehen und einen städtebaulichen Missstand beseitigen. Es handelt sich zum größten Teil um die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die Größe des Geltungsbereiches ist kleiner als 2 ha. Aus diesem Grund soll der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Wesentliche in die Planung einzustellende Belange

Der Bebauungsplan soll gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Des Weiteren sind, wie beim vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB, keine Umweltprüfung oder Umweltbericht vorgesehen.

Wird das Planverfahren nach § 10 BauGB weitergeführt, ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden untersucht und bewertet. Wird das Planverfahren nach § 10 BauGB durchgeführt, hat eine Bilanzierung des Eingriffs zu erfolgen. Durch die geplante Markterweiterung in westlicher Richtung und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von vorrangig siedlungstypischen Biotopen, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung sind, zu erwarten, was eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs für die westliche Erweiterungsfläche vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Wird das Planverfahren nach § 10 BauGB weitergeführt, ist zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Dieser beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vermutlich Einzelbäume, die den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V entsprechen. Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nationaler Bedeutung.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung mit Darlegungen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung nicht erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Die Bekanntmachung ist mit Ablauf des Erscheinungstages im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg bewirkt.

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs.1 der Kommunalverfassung (KV M-V) war ein Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Franzburg, den 18.03.2021

D. Holder
Bürgermeister

