

**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: Januar 2024

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	9
6.3.3.	Verkehrsflächen	10
6.3.4.	Grünflächen.....	10
6.3.5.	Ausgleich und Kompensation	11
6.4.	Hinweise	13
6.5.	Planungsalternativen.....	13
6.6.	Ver- und Entsorgung	14
6.6.1.	Leitungsbestand.....	14
6.6.2.	Regenentwässerung	14
6.6.3.	Löschwasser	15
7.	Immissionsschutz	15
8.	Artenschutzrechtliche Belange	15
9.	Abfallwirtschaft	16
10.	Altlasten - Altablagerungen	16
11.	Denkmalschutz, Archäologie	17
12.	Aufnahmepunkte Katasteramt	17
13.	Flächenbilanz	18

1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023

„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. 150 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 ausgestattet. 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 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 zu diesem Zeitpunkt erhalten. Aus dieser Zeit stammt auch die einzige nennenswerte Satzung für ein Wohngebiet an der „Abtshäger Straße“. Die Situation im Plangebiet hat sich in den letzten vierzig Jahren 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.

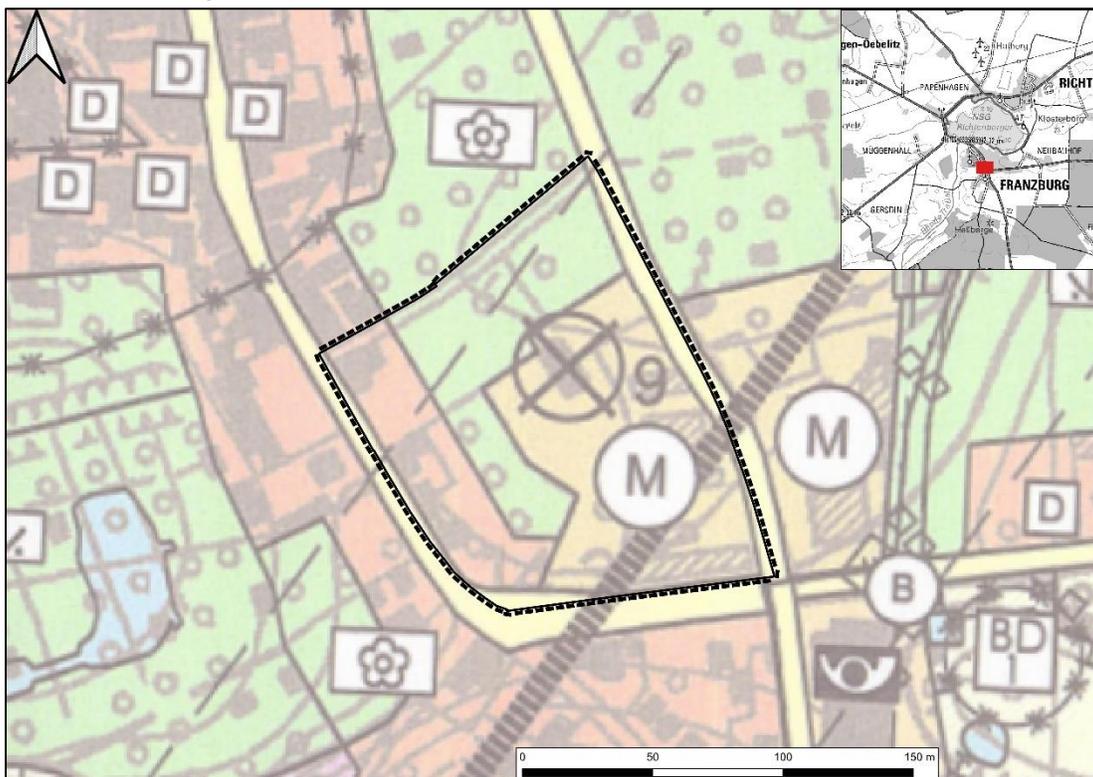


Abbildung 2 Lage des Geltungsbereiches (schwarz) im FNP Stadt Franzburg

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.“

Der Bebauungsplan Nr. 7 kann nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens gem. § 13b BauGB kann der Flächennutzungsplan jedoch gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB berichtigt werden.

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 in keinem Bauzusammenhang bestehen und Flächen, die bereits 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.

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs wurden eine schalltechnische Untersuchung mit Stand 05.07.2022 sowie ein geotechnischer Bericht mit Schadstoffanalyse Stand 11.07.2022 erstellt. Aufgrund der Einarbeitung der parallel stattfindenden Planungen zum Umbau des Kreuzungsbereiches „An der Promenade“ und „Abtshäger Straße“ wurde eine weitere Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB notwendig.

6.2. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption

Das Vorhaben erschließt eine Fläche im Dreieck „Ernst-Thälmann-Straße“, „An der Promenade“ und „Abtshäger Straße“ als südöstlicher Ausläufer des historischen 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 soll die Errichtung von Einzel- und Doppelhausbebauung, Geschosswohnungsbau sowie Hausgruppen dienen bzw. im Bestand sichern. Die Geschossigkeit orientiert sich an der Umgebung und 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

„Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets dienen überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den WA sind alle, gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. In diesem Zusammenhang sind auch die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO angegeben Ferienwohnungen ausgeschlossen.“

Als Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässig. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzung Tankstelle wurde ausgeschlossen, da sie die Wohnnutzung nicht stören soll. Gartenbaubetriebe und nicht störende Gewerbe wurden aufgrund ihres Flächenbedarfes ausgeschlossen. Die weiteren ausnahmsweisen zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Beherbergungsgewerbe wurden ausgeschlossen, um die Auslastung durch Wohnnutzung zu erhöhen und Leerstand zu vermeiden. Zudem ist kein Bedarf für baulichen Anlagen der Verwaltung ersichtlich. Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen. Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Laut Urteil des OVG Greifswald vom 27.04.2021 sind Ferienwohnung bzw. diese Art Beherbergungsbetriebe generell unzulässig in Verfahren, die gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Maß der baulichen Nutzung

„Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl und Baugrenzen festgesetzt.

Für das Baugebiet WA ist eine GRZ von 0,4 zulässig.“

Die GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung und wird als Festsetzung übernommen.

Höhe baulicher Anlagen

„2.2.1 Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

2.2.2 Zulässige Firsthöhe/ Traufhöhe

Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 12,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der First ist die obere Dachbegrenzungslinie. Bei Flach- und Pultdächern ist die Traufhöhe maximal mit 12,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufe ist die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.

Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der straßenseitigen Bebauung der Thälmann-Straße. Eine höhere Bebauung wäre mit Hinweis auf den schlechten Baugrund ungeeignet und würde ab 15 m über Gelände auch die Richtfunkstrecke Richtenberg-Franzburg stören.

6.3.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

„Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl und Baugrenzen festgesetzt.

Für das Baugebiet WA ist eine GRZ von 0,4 zulässig.“

Für die Baugebiete werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind entsprechend großzügig gestaltet, um geringfügige Variationen in der Anordnung und der Auswahl zulässiger Bauweisen während der Ausführungsplanung zu ermöglichen. Sie spiegeln nicht die GRZ wider. Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig. Ein Ausschluss einzelner Bauweisen ist nicht notwendig. Die Bebauung in der Umgebung des Plangebiets weist sowohl Merkmale offener und geschlossener Bauweise auf.

Es werden keine Festsetzungen zu einer Grünordnung getroffen. Deshalb sind gem. § 8 Abs. 1 LBauO M-V nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

6.3.3. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) werden von der Ein- und Ausfahrt im Norden bis zum Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Als Verkehrsfläche mit Mischverkehr mit Fußgänger und Radfahrern ist eine Verkehrsberuhigung angemessen. Diese Verkehrsfläche soll öffentlich sein, da über diese Planstraße auch die öffentliche Abfallentsorgung stattfinden soll. Die privaten Stichstraßen mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich werden den Anliegern zugeschlagen und soll deshalb private Verkehrsflächen werden.

Von Nordwesten erfolgt die Erschließung der Anwohner über den „Gantergang“. Als breiter Fußweg mit Durchgang zur Straße „An der Promenade“ ist diese Verkehrsfläche über ein Fahrrecht für die Anlieger der Bebauung in zweiter Reihe erschlossen. Ein Transitverkehr zur Straße „An der Promenade“ ist nicht vorgesehen und soll durch bauliche Vorkehrungen der Fahrbahneinengung unterbunden werden. Dieser Verbindungsweg soll auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebiets werden öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Geh- und Radweg festgesetzt. Bei dieser Verkehrsfläche handelt es sich um eine Übernahme des bestehenden Gehweges auf den Flurstücken 282/3, 295, 294, 292 und 355 welche in dieser Form vorläufig gesichert werden soll. Etwaige zukünftige Planungen bzgl. des Umbaus der Straßen „An der Promenade“ und „Abtshäger Straße“ konnten zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht berücksichtigt werden.

Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg verbindet die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets mit der „Abtshäger Straße“. Auch dieser Fuß-/ Radweg soll der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

6.3.4. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind nur wenige öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich um Straßenbegleitgrün am Rand des Geltungsbereiches.

Private Grünflächen

Im Plangebiet ist eine Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Bei der Grünfläche in Form von Flurstück 294 handelt es sich um eine private Kleingartennutzung. Sie soll im Bestand erhalten bleiben. Gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V sind alle nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen.

6.3.5. Ausgleich und Kompensation

Bilanzierung Eingriff

Da es sich bei diesem Vorhaben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB um einen Bebauungsplan des Innenbereichs handelt, ist ein Umweltbericht und eine Eingriffsbilanzierung nicht vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass von dem Vorhaben Beeinträchtigungen für Brutvögel und Fledermäusen resultieren. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

V 1 Angepasstes Beleuchtungskonzept zum Schutz von Fledermäusen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 Stadt Franzburg ist zum Schutz nachtaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten u.a.) ein angepasstes Beleuchtungskonzept vorzusehen. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gehölzbereichen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z.B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist durch Dimmen, bedarfsgerechte Zeitschaltung (z.B. Abschaltung zwischen 22 und 6 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung ist unzulässig.

V 2 Bauzeiteinschränkung zum Schutz von Brutvögeln

Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Mähen der Ruderalfluren) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 Stadt Franzburg nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Kompensationsmaßnahmen

Der Verlust von 29 Einzelbäumen wird auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses M-V bewertet und kompensiert. Zum Ausgleich des Baumverlustes sind 41 Bäume zu pflanzen. 10 Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, darunter 9 Linden der Baumreihe entlang „An der Promenade“ sowie ein Berg-Ahorn am „Gantergang“. Als Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich werden Ausgleichszahlungen an den Landkreis vorgesehen. Es wurden mehrere Fachbereiche im Amt Franzburg-Richtenberg und die Gemeindevertretung nach Standorten für Ersatzpflanzungen angefragt. Es gab keine zielführenden Hinweise diesbezüglich.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich des Ortskerns“
Stadt Franzburg

Der Verlust der Einzelbäume ist folgendermaßen dargestellt.

Biotoptyp	Baumart	Umfang [cm]	Ausgleichs- verhältnis
BBA	Linde	160	1:2
BBJ	Kastanie	90	1:1
BBJ	Kastanie	90	1:1
BBJ	Kastanie	65	1:1
BBJ	Kastanie	25	1:0
BBJ	Kastanie	55	1:1
BBJ	Kastanie	85	1:1
BBJ	Birke	120	1:1
BBJ	Kastanie	60	1:1
BBJ	Kastanie	110	1:1
BBJ	Kastanie	90	1:1
BBJ	Kastanie	70	1:1
BBJ	Ahorn	80	1:1
BBJ	Ahorn	80	1:1
BBJ	Ahorn	65	1:1
BBJ	Ahorn	75	1:1
BBJ	Ulme	90	1:3
BBJ	Kirsche	90	1:1
BBA	Ulme	410	1:3
BBA	Ulme	420	1:3
BBA	Ulme	330	1:3
BBA	Ulme	240	1:3
BBJ	Ulme	55	1:3
BBA	Linde	130	1:1
BBJ	Ahorn	85	1:1
BBA	Ulme	150	1:3
BBJ	Birke	125	1:1
BBJ	Ahorn	30	1:0
BBJ	Ahorn	30	1:0
			Gesamt:
			41

BBJ: Jüngerer Einzelbaum mit Stammdurchmesser < 50 cm in 1,30 m Höhe

BBA: Älterer Einzelbaum mit Stammdurchmesser => 50 cm in 1,30 m Höhe

Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit soll der Ersatz durch Ausgleichszahlungen erfolgen.

Empfehlungen zum Artenschutz

An größeren Glasfassaden besteht ein erhöhtes Risiko von Vogelschlag. Um diesem Risiko vorzubeugen, wird empfohlen, an Glasfassaden mit Flächengrößen größer als 1 m² kontrastreiche Flächenmarkierungen anzubringen. Dadurch soll das Risiko des Vogelschlages reduziert werden.

Bauliche Anlagen zur Oberflächenentwässerung können Risiken für die Tötung oder Verletzung von Kleintieren darstellen. Es werden daher Maßnahmen empfohlen, um dieses Risiko zu senken:

- Aufhöhung von Schächten
- Schaffung von Aufstiegshilfen
- Vermeidung oder Abflachung von Hochborden zur Straßenbegrenzung

6.4. Hinweise

Boden

Aufgrund der Ergebnisse des Geotechnischen Berichts mit Schadstoffanalyse mit Stand 11.07.2022 muss ein großflächiger Bodenaustausch stattfinden. Dabei sind Auffüllungen und Torfe getrennt voneinander zu lagern und erneut zu beproben.

Gründungsarbeiten sind nur zulässig in Verbindung mit Techniken, die eine Wasserhaltung ohne Absenktrichter ermöglichen. Zulässig sind beispielsweise eine vollständige Spundwand bis in den anstehenden Geschiebemergel, Rüttelstopfsäulen oder überschnittene Bohrfahlwände.

Denkmalschutz

Wenn 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 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.

Grundwasser

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG gegenüber der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Eine weitere Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde besteht gemäß § 49 Abs. 1 WHG für Arbeiten die so tief in den Boden Eindringen, dass sie sich mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können.

6.5. Planungsalternativen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Franzburg stellt bisher die Nutzung als Mischbau-, Wohnbau und Grünfläche 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 worden.

Eine Verlagerung dieses Vorhabens an einen anderen Standort ist aus verschiedenen Gründen nicht sinnvoll. Die Fläche im Bebauungsplan Nr. 1.2 „Abtshäger Straße“ ist zwar rechtskräftig, der fehlende Bauabschnitt kann von der Stadt im Augenblick jedoch nicht erschlossen werden. Weitere innerörtliche Wohnbaufläche sind bereits stärker verdichtet

Das Plangebiet liegt städtebaulich integrierter und ist vollständig erschließbar. Des Weiteren befinden sich die Kreuzung „Ernst-Thälmann-Straße und die angrenzende „Abtshäger Straße“ im Verfahren eines Neubaus der Verkehrsanlagen. In diesem Zuge wirkt die Erschließung des Plangebiets der Zersiedelung entgegen und an dieser Stelle als sinnvoll anzusehen.

6.6. Ver- und Entsorgung

6.6.1. 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.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich zudem die Transformatoren-Station „Franzburg Promenade“ der E.DIS AG. Von dieser ausgehend verlaufen Stromkabel innerhalb des Plangebiets südlich entlang der Straße „An der Promenade“ und entlang der Straße „Abtshäger Straße“. Die ehemalige Mopedwerkstatt ist ebenfalls von der Straße „An der Promenade“ über ein Stromkabel angeschlossen.

Im „Gantergang“ und entlang der „An der Promenade“ befinden sich Trinkwasserleitungen sowie eine Regenwasserleitung. Die Regenwasserleitung führt innerhalb des Plangebiets weiter entlang der Straße „An der Promenade“. Sie wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

6.6.2. Regenentwässerung

Die Aufgabe der Regenentwässerung wird im Stadtgebiet durch die Stadt Franzburg wahrgenommen. Die Einleitung erfolgt in das Bestandsnetz der Regenwasser-Kanalisation. Die nächstgelegenen Vorfluter sind die Gräben 210-34/10 und 34711. Anschlussstellen in die Kanalisation der angrenzenden Straßen ist möglich. Alle Anschlussstellen entwässern indirekt in die Blinde Trebel. Eine Versickerung auf den eigenen Grundstücksfläche ist aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Änderung der bestehenden Einleitenehmigung. Dabei erfolgt eine Prüfung gem. DWA 102.

6.6.3. 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 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von DTV 1092 Kfz auf. Eine schalltechnische Untersuchung bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen wurden deshalb zunächst nicht in Erwägung gezogen. Für den Satzungsentwurf wurde eine Schalltechnische Untersuchung mit Stand 05.07.2022 erarbeitet. Dabei wurde eine Überschreitung der gesetzlichen Orientierungswerte für Wohngebiete entlang der Straße „An der Promenade“ festgestellt. Aus dieser Schalltechnischen Untersuchung werden deshalb Lärmpegelbereiche abgeleitet und in den Satzungsentwurf als Festsetzung übernommen.

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.

Bei den Gründungsarbeiten mit bspw. Rüttelstopfsäulen oder Bohrpfählen können Immissionen in Form von Vibrationen entlang der Bestandsgebäude auftreten. Deshalb ist für die Bestandsgebäude eine Bestandsdokumentation während der Gründungsarbeiten zu empfehlen. Im Zuge der Ausarbeitung des Satzungsentwurfs wurde ein geotechnischer Bericht mit Schadstoffanalyse Stand 11.07.2022 erstellt. In allen Rammkernbohrungen zeigte sich ein oberflächennahes Grundwasser des ersten Grundwasserleiters. Deshalb ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 20 Abs. 1 LWaG gegenüber der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Eine weitere Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde besteht gemäß § 49 Abs. 1 WHG für Arbeiten die so tief in den Boden Eindringen, dass sie sich mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können. Gründungsarbeiten sind nur zulässig in Verbindung mit Techniken, die eine Wasserhaltung ohne Absenktrichter ermöglichen. Zulässig sind beispielsweise eine vollständige Spundwand bis in den anstehenden Geschiebemergel, Rüttelstopfsäulen oder überschnittene Bohrpfahlwände. Dieser Punkt wird auch als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

8. Artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurden von Mitte April bis Mitte Juli 2021 Brutvogelkartierungen durchgeführt sowie das Bestandsgebäude der ehemaligen Moped-Werkstatt nach Fledermäusen untersucht. Bei einer Begehung der Moped-Werkstatt am 13.09.2021 durch einen fachkundigen Gutachter wurden keine Spuren von Fledermäusen im Gebäude, im Dachstuhl oder in der Fassade des ruinösen Gebäudes festgestellt.

9. Abfallwirtschaft

Gültig ist die Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen - Abfallsatzung – vom 09.10.2017. Der Wendekreis im südlichen Teil des Plangebiets erfüllt die Anforderungen an eine Wendeanlage für ein dreiachsiges 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. Im Zuge der Ausarbeitung des Satzungsentwurfs wurde ein geotechnischer Bericht mit Schadstoffanalyse Stand 11.07.2022 erstellt. Im Ergebnis wurden alle Proben in die Zuordnungsklasse Z 2 eingeordnet. Daraus ergibt sich eine Einordnung der Aushubböden als nicht gefährlicher Abfall. Trotzdem muss ein großflächiger Bodenaustausch stattfinden. Dabei sind Auffüllungen und Torfe getrennt voneinander zu lagern und erneut zu beproben. Die weitere Verwendung ist sehr eingeschränkt und der offene Einbau nur mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen möglich.

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

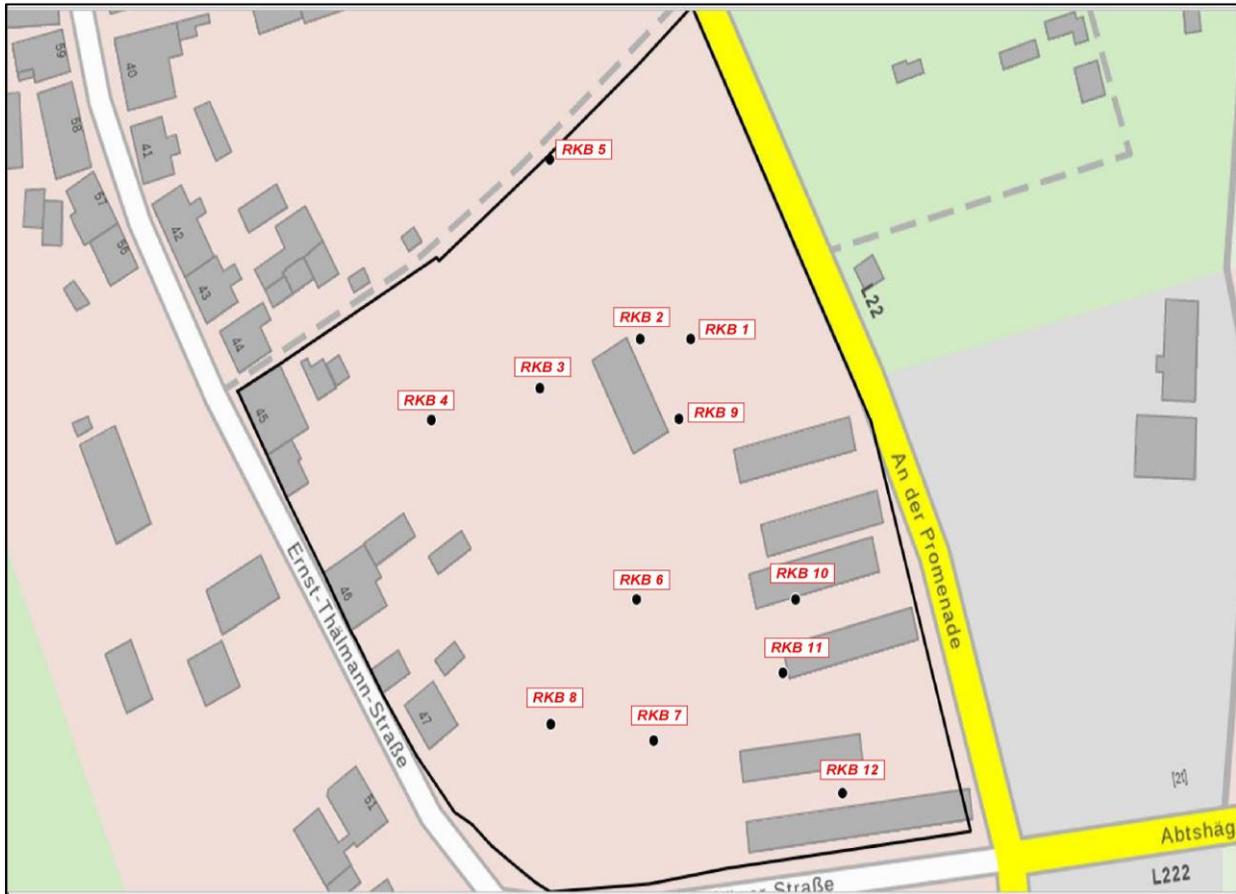


Abbildung 3 Lageplan Geltungsbereich B7 Stadt Franzburg und Punkte der Bodenproben - Aus: Erdbaulabor Hinrichs Geotechnischer Bericht 92-2022 (11.07.2022)

11. Denkmalschutz, Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Flächen für Bodendenkmäler oder Baudenkmäler geführt. Unter Hinweise wird trotzdem aufgenommen, dass

„Wenn 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 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.“

12. Aufnahmepunkte Katasteramt

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Aufnahmepunkte der Landesvermessung.

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