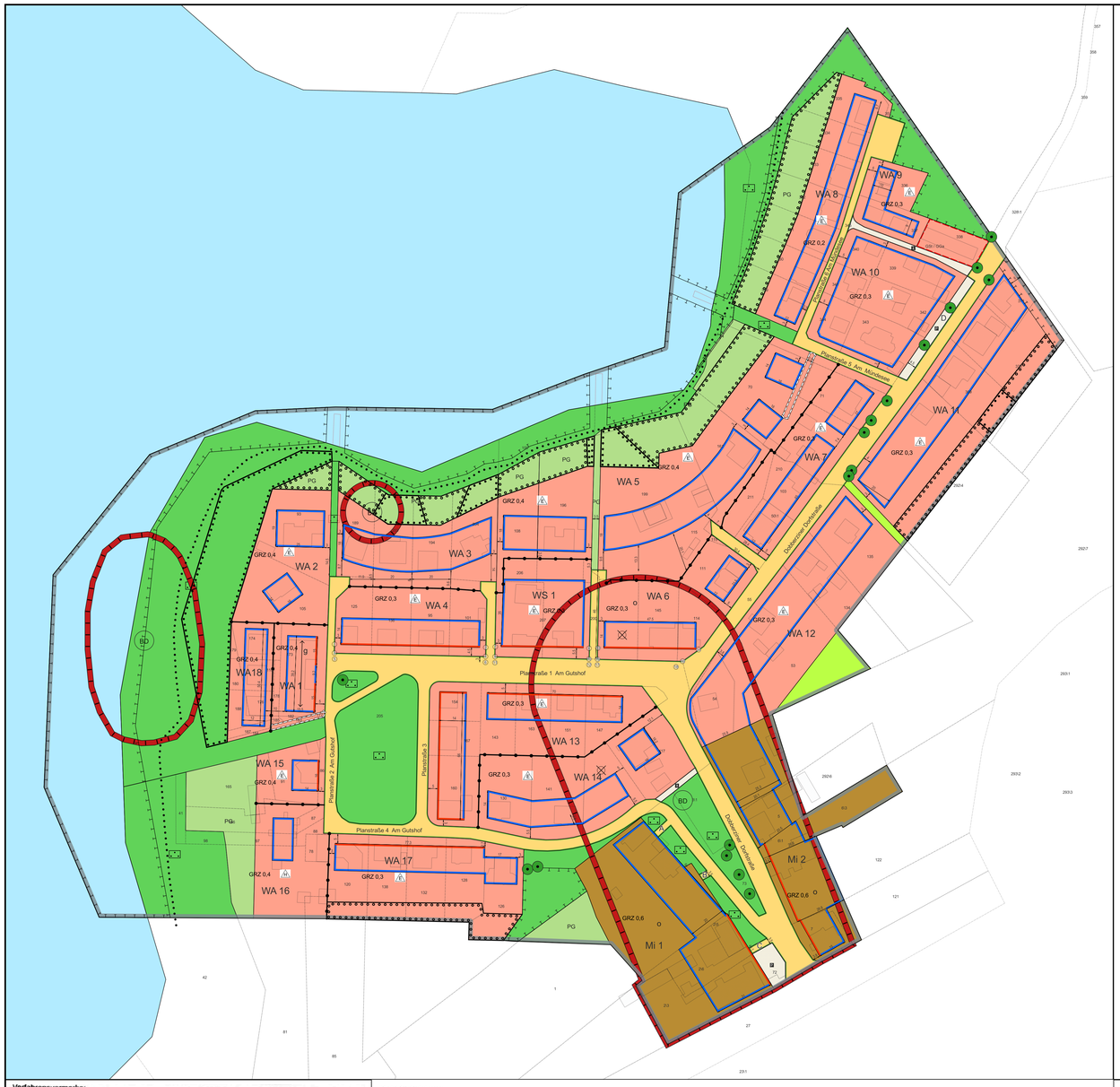


Planteil A Planzeichnung

1. Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1, § 4 und §§ 13 bis 15 BauNVO)

ArtderbaulNutzung

- WA – allgemeines Wohngebiet
- WS – Kleinsiedlungsgebiet
- Mischgebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

Bauweise

- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- o Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehsfläche

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Fußgängerbereich
- Parkfläche

5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche öffentlich

- Parkanlage
- PG Grünfläche privat

6. Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche

7. Flächen für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)

- Landwirtschaft

8. Anpflanzung vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

AnpflanzungBindungErhaltungPunkt

- Bäume
- Erhaltung

AnpflanzungBindungErhaltungFlaeche

- Umgrenzung_von_Flächen zum_Anpflanzen_von_Bäumen, Sträuchern_und_sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung_von_Flächen_mit Bindungen_für_Bepflanzungen_und für_die_Erhaltung_von Bäumen, Sträuchern_und_sonstigen Bepflanzungen

AnpflanzungBindungErhaltungPunkt

- Bäume
- Erhaltung
- Umgrenzung_von_Flächen_für_Maßnahmen zum_Schutz,_zur_Pflege_und_zur Entwicklung_von_Natur_und_Landschaft (§9Abs.1Nr.25BauGB)

9. sonstige Festsetzungen

- Grenze_des_Geltungsbereichs_des_B-Planes
- Abgrenzung_unterschiedlicher_Nutzung

GRZ - Grundflächenzahl

- GRZ 0,2 Grundflächenzahl_0,2

Bauweise

- nur_Hausgruppen_zulässig
- nur_Einzelhäuser_zulässig
- g Geschlossene_Bauweise
- o Offene_Bauweise
- Firstrichtung
- Geh-,_Fahrt-_und_Leitungsrecht
- Umgrenzung_Gemeinschaftsstellplätze §9Abs.1Nr.11BauGB GSt-Gemeinschaftsstellplätze GGa-Gemeinschaftsgaragen

Nachrichtliche Übernahmen

- Altlast
- BD Bodendenkmal
- Fuß-_und_Radwanderweg
- Flurstücke
- Gebäudeflächen
- Bemaßung_in_Meter

Verfahrensvermerke:

1.) Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.10.26 die Änderung des Bebauungsplanes **"Wohnungsbaustandort Dobberzin Nord"** als Satzung beschlossen.

Angermünde, 12.10.26 Siegel Bürgermeister

2.) Die verwendete Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.10.2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Schwedt/O, 27.03.2026 Siegel ÖbVI

3.) Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes **"Wohnungsbaustandort Dobberzin Nord"** wird hiermit ausgefertigt.

Angermünde, 12.10.26 Siegel Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 23.10.26 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung innerhalb eines Jahres sowie auf die Rechtsfolgen (§215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung des Bebauungsplanes "Wohnungsbaustandort Dobberzin Nord" ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Angermünde, 11.11.26 Siegel Bürgermeister

Planteil B Textfestsetzungen:

1. Im Kleinsiedlungsgebiet sind die Ausnahmen nach §2 Abs.3 Nr.3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.5 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

3. Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach §6 Abs.2 Nr.7 und Nr.8 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.6 BauNVO)

4. Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach §6 Abs.3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

5. Im Kleinsiedlungsgebiet WS1 und den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA4, WA6, WA13, WA15 und WA17 darf die Oberkante Fußboden Erdgeschoß maximal 0,7m unter und maximal 1,1m über Gelände, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der Front des jeweiligen Baugrundstückes liegen. (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

6. Auf der Fläche GSt / GGa sind Stellplätze und / oder Garagen zu Gunsten der Eigentümer und anderer Nutzungsberechtigter der Allgemeinen Wohngebiete WA6, WA9 und WA10 zulässig. (gem. §9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

7. Eine Überschreitung der Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen A, B und C ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung durch das Zurücktreten der gegenüberliegenden Straßenbegrenzungslinie ausgeglichen wird, so dass die Straßenverkehrsfläche eine Breite von insgesamt 3,5m nicht überschreitet. (§31 BauGB)

8. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA10 und der angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung D sind Grundstückszufahrten ausnahmsweise zulässig. (§31 BauGB)

9. Innerhalb der Mischgebiete und der allgemeinen Wohngebiete WA12, 13, 14, 15, 16 und 17 sind die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) erforderlichen Schalldämm-Maße für Außenbauteile im Bauantrag nachzuweisen. (gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

10. In den, über ihre Eckpunkte definierten Flächen 3/4/5/6, 9/10/11/12, 15/16/17/18 und 19/20/21/22 der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Das gilt nicht für Gehwege und Grundstückszufahrten. (gem. §89 Abs.1 und 8 BbgBO i.V. mit §9 Abs.4 BauGB)

11. Für das Kleinsiedlungsgebiet WS1 und die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA4, WA6, WA11, WA12, WA13, WA14, WA15 und WA17 wird eine Bebauung für Wohngebäude von minimal 40° und maximal 45° festgesetzt. Für Wohngebäude im Bungalowstil gilt abweichend die minimale Dachneigung 27°. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung können zugelassen werden. (§9Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

12. Für die allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3 und WA5 wird eine Dachneigung für Wohngebäude von minimal 40° und maximal 50° festgesetzt. Für Wohnhäuser im Bungalowstil gilt abweichend die minimale Dachneigung 27°. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung können zugelassen werden. (§9Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

13. Im Kleinsiedlungsgebiet WS1 und den Allgemeinen Wohngebieten WA4, WA6, WA13, WA15 und WA17 sind die Garagen mit den Wohngebäuden baulich zu verbinden. (gem. §89 Abs.1 und 8 BbgBO i.V. mit §9 Abs.4 BauGB)

14. In den über ihre Eckpunkte definierten Flächen 7/8/9/10 des Kleinsiedlungsgebietes WS1 und 1/2/3/4, 13/14/15/16, 21/22/23/24 und 25/26/27/28 der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA4, WA6 und WA13 sind Bäume unzulässig. (gem. §89 Abs.1 und 8 BbgBO i.V. mit §9 Abs.4 BauGB)

15. Als Einfriedung der privaten Baugrundstücke sind Hecken und/oder transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Mauersockel haben im bodennahen Bereich für Kleintiere standort- und artgerechte Durchgänge zu lassen. (gem. §87 Abs.1 und 8 BbgBO i.V. mit §9 Abs.4 BauGB und §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

16. In den Mischgebieten M1 und M2 darf die der Dorfstraße und der Planstraße 4 zugewandte Gebäudeseite eine Länge von 20m nicht überschreiten. (gem. §89 Abs.1 und 8 BbgBO i.V. mit §9 Abs.4 BauGB)

17. In den Allgemeinen Wohngebieten WA11 und WA12 sind die Gebäude traufständig zu errichten. Ausnahmen sind zugelassen. (gem. §89 Abs.1 und 8 BbgBO i.V. mit §9 Abs.4 BauGB)

18. In den, über ihre Eckpunkte definierten Flächen 3/4/5/6, 9/10/11/12, 15/16/17/18 und 19/20/21/22 der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 sind allesamt großkronige Bäume der Pflanzliste (Baumarten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen einen Abstand von maximal 12m und einen Stammumfang von mindestens 18cm haben. (gem. §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

19. Entlang der Dorfstraße nördlich der Einmündung der Planstraße 1 sind kleinkronige Bäume der Pflanzliste (Baumarten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen einen Abstand von maximal 8m und einen Stammumfang von mindestens 18cm haben. (gem. §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

20. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße sind im Bereich zwischen Bundesstraße und Planstraße 1 einreihig straßenbegleitend Robbom als Fortsetzung der bereits bestehenden Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen einen Abstand von maximal 8m und einen Stammumfang von mindestens 14cm haben. (gem. §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

21. Für Stellplätze, Straßen-, Wege- und Platzflächen innerhalb der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- und Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Das gilt nicht für die Dorfstraße. (gem. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

22. Bei der Anlage der beiden öffentlichen Grünflächen an der Dorfstraße und innerhalb der Planstraßen 1-4 sind mindestens 25% der jeweiligen Grundfläche mit Bäumen, Sträuchern und holzigen Bodendeckern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. In den genannten Grünflächen dürfen maximal 10% der Grundfläche versiegelt werden. (gem. §9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

23. Auf oberirdischen Stellplätzen anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Ableitung aus dem Plangebiet zulässig. (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und §45 Abs.4 BbgBO i.V. mit §9 BauGB Abs.4)

24. Entlang des Mündeseufers ist eine durchgängige, öffentliche Durchwegung zu gewehrleisten. Eine eventuelle Befestigung des Wanderweges ist ausschließlich mit einer wassergebundenen Decke zulässig. Die Wegbreite ist auf maximal 2m zu beschränken. (gem. §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.21 BauGB)

25. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist jeder Gehölzbestand zu erhalten. (gem. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

26. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Anlage von Steganlagen unzulässig. Bei der Errichtung von Steganlagen außerhalb dieser Flächen sind ausschließlich aufgeständerte Konstruktionen zulässig. (gem. §9 Abs.1 Nr. 20 und Nr.22 BauGB)

27. Die aus einem Ausgleich nach der Baumschutzverordnung resultierenden Pflanzungen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auszuführen, sofern solche Flächen auf dem Grundstück vorhanden sind. (gem. §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

28. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind sämtliche bestehenden Gehölze zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. (gem. §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

29. Für die auf den Grundstücken angelegten Wege einschließlich der Grundstückszufahrten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Wege und Grundstückszufahrten sind maximal in einer Breite von 3m anzulegen. (gem. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

30. Auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen können zugelassen werden. (gem. §9 Abs.1 Nr. 20, §31 BauGB und §45 Abs.4 BbgBO i.V. §9 Abs.4 BauGB)

31. In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. (gem. §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

32. In den Baugebieten sind für mindestens 70% der verwendeten Bäume, Sträucher und holzigen Bodendecker standortgerechte heimische Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Der Anteil der immergrünen Gehölze, einschließlich der Nadelgehölze, am gesamten Gehölzbestand ist auf maximal 20% zu begrenzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (gem. §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

33. In den Baugebieten ist pro angefangene 60qm neu versiegelter Fläche ein Baum der Pflanzliste (Baumarten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist im Bereich der Flächen zum Anpflanzen auszuführen, sofern solche Flächen auf dem Grundstück vorhanden sind. (gem. §9 Abs.1 Nr. 25a, 4a, 1a BauGB)

34. Bei der Herstellung der geplanten Grünfläche zwischen WS 1 und WA 6 ist sicherzustellen, dass die Bäume auf der nördlich der beiden Baugebiete liegenden Straßenseite nicht beeinträchtigt werden. (gem. §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

35. Für Wohn- und andere Hauptgebäude im gesamten Plangebiet sind Satteln-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA18 sind auch Pultdächer zulässig. (§9Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

36. entfällt

37. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 beträgt die Zahl der Vollgeschosse mindestens 2 und höchstens 3. Das oberste Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. (§9Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO, §9Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

37a. Im allgemeinen Wohngebiet WA18 sind ausschließlich Wohnhäuser im Bungalowstil mit einem Vollgeschoss und einer minimalen Dachneigung von 15° sowie untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 4,00 m, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes der Gebäudegrundfläche. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung können zugelassen werden. (§9Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 und 18 BauNVO, §9Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

38. Im Kleinsiedlungsgebiet WS1, in den allgemeinen Wohngebiet WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8, WA9, WA10, WA11, WA12, WA13, WA14, WA15, WA16, WA17, und in den Mischgebieten M1 und M2 beträgt die Zahl der Vollgeschosse 2 - als Höchstmaß. Das 2. Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. (§9Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 BauNVO, §9Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

39. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 beträgt die maximale Firsthöhe 12m, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes der Gebäudegrundfläche. (§9Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 und 18 BauNVO)

40. Im Kleinsiedlungsgebiet WS1, in den allgemeinen Wohngebiet WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8, WA9, WA10, WA11, WA12, WA13, WA14, WA15, WA16, WA17, und in den Mischgebieten M1 und M2 beträgt die maximale Firsthöhe 9,00 m, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes der Gebäudegrundfläche. (§9Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 und 18 BauNVO)

41. Im allgemeinen Wohngebiet WA13 kann die östliche Baugrenze um 7m nach Osten überschritten werden. Die nördliche Baulinie verlängert sich insoweit fluchtend. Die südliche Baugrenze verlängert sich fluchtend bis an die im weiteren maßgebliche Nutzungsartgrenze. (§9Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 und 23 BauNVO)

Rechtsgrundlagen Ursprungsplan 18.10.2001
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2141).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juli 1994, geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 18.12.97 (GBl. I. S. 124);
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Gesetz vom 09.05.1998;
Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG i.d.F. vom 25.06.1992 (GVBl. I, S. 208), geändert am 18.12.1997;

Rechtsgrundlagen der Planänderung von 06.05.2015
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Kapitel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 3253)
Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeit (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)

Rechtsgrundlagen Planänderung 2017
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Kapitel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 3253)
Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeit (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I Nr. 14)

Rechtsgrundlagen Planänderung 2022
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 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)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeit (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I Nr. 37)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5)

Rechtsgrundlagen Planänderung 2026
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257);
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 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);
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeit (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Februar 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 6], S.22);
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I Nr. 18)

Pflanzliste: Baumarten
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
- Betula pendula - Sand-Birke
- Betula pubescens - Moor-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Juglans regia - Walnuß
- Malus domestica - Kulturapfel
- Pinus sylvestris - Wald-Kiefer
- Populus tremula - Zitterpappel
- Prunus avium - Vogel- Kirsche
- Prunus cerasus - Sauerkirsche
- Prunus domestica - Pflaume
- Prunus padus - Auen-Traubenkirsche
- Pyrus communis - Kultur-Birne
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Salix alba - Silber-Weide
- Salix fragilis - Bruch-Weide
- Salix rubens Hohe Weide
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
- Sorbus torminalis - Elsbeere
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Ulmus glabra - Berg-Ulme
- Ulmus laevis - Flatter-Ulme
- Ulmus minor - Feld-Ulme

Pflanzliste: Straucharten
- Acer campestre - Feldahorn
- Calluna vulgaris - Besenheide
- Corylus avellana - Gemeine Hasel
- Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus leavigata - Zweigriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaea - Gemeines Pfaffenhütchen
- Erica tetralix - Glocken-Heide
- Frangula alnus - Faulbaum
- Genista tinctoria - Färber-Ginster
- Hedera helix - Gemeiner Efeu
- Juniperus communis - Gemeiner Wacholder
- Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
- Ribes nigrum - Schwarze Johannesbeere
- Ribes rubrum - Rote Johannesbeere
- Ribes uva-crispa - Stachelbeere
- Rosa corymbifera Hecken-Rose
- Rosa rubiginosa Wein-Rose
- Rosa tomentosa Filz-Rose
- Rubus fruticosus - Gemeine Brombeere
- Rubus idaeus - Echte Himbeere
- Salix caprea - Sal-Weide
- Salix cinerea - Graue Weide
- Salix myrsinifolia - Schwarz-Weide
- Salix pentandra - Lorbeer-Weide
- Salix repens - Kriech-Weide
- Salix triandra - Mandel-Weide
- Salix viminalis - Korb-Weide
- Sarathamnus scoparius - Besenginster
- Vaccinium vitis-idea - Preiselbeere
- Vaccinium myrtillus - Heidelbeere
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Stadt Angermünde
Bebauungsplan
"Wohnungsbaustandort Dobberzin Nord"

i. d. Fassung der 8. Änderung
Maßstab: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Planungsstand: 09.03.2026

8. Änderung
des Bebauungsplanes
„Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“

in der Stadt Angermünde

Begründung

Plangebiet :
Stadt Angermünde
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ vom 26.09.2001

Die 8. Änderung beinhaltet:

Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70:
a. Baugrenzen in WA5,
b. Festsetzung Geh- Fahr- und Leitungsrecht WA5,
c. Flächenänderung zwischen öffentlicher und privater Grünfläche.

Präzisierung der Darstellung des Verlaufes des Fuß- und Radwanderweges im Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70

Bearbeitung :
Stadt Angermünde, Fachbereich Planen und Bauen
Heinrichstraße 12, 16278 Angermünde
Tel. 03331-260077, Fax 03331-260045

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung

2. Planungsanlass und Planungsziel

3. Planverfahren

4. Planbindungen

5. Planinhalt gem. § 9 BauGB

6. Eingriffsbewertung

7. Erschließung

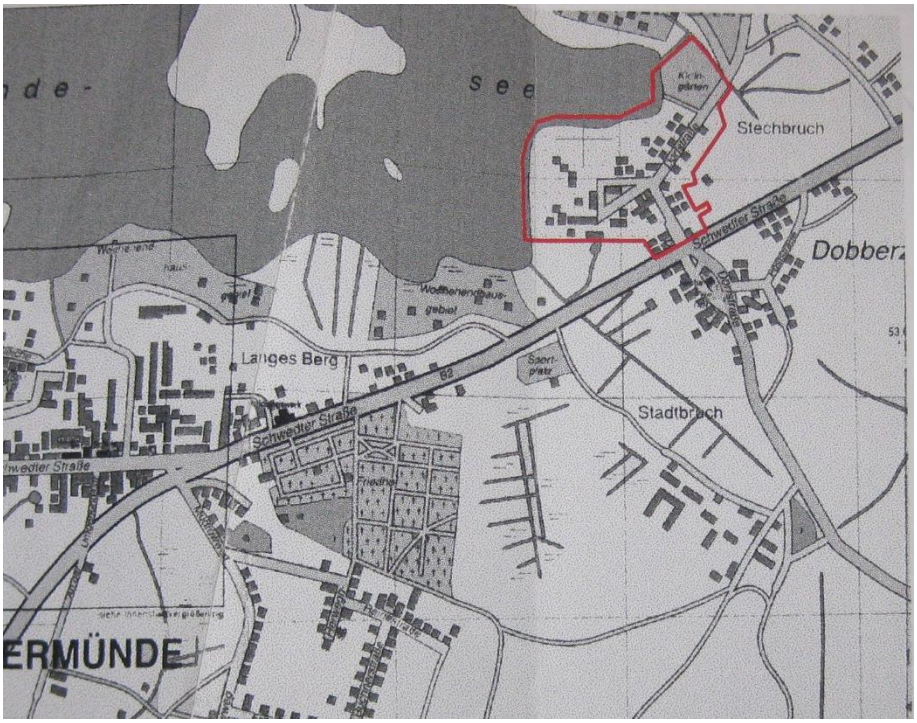
8. Denkmalschutz

9. Änderungshistorie zum Bebauungsplan

Anlage:
Planzeichnung des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ in der Fassung der 7. Änderung vom 02.03.2023 (verkleinert)

1. Lage

Die von dieser Planänderung betroffenen Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ vom 26.09.2001.



2. Planungsanlass und Planungsziel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ soll mit der vorliegenden Planänderung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur eine Nachverdichtung im Bereich der Straße Am Mündesee auf dem Grundstück Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70 (im WA5) ermöglicht werden.

Eine Präzisierung der Darstellung des Verlaufes des Fuß- und Radwanderweges im Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70 soll erfolgen.

Soweit die den Verlauf des Fuß- und Radwanderweges betreffende öffentliche Grünfläche nicht für den Verlauf des Wanderweges erforderlich ist, soll sie künftig als private Grünfläche festgesetzt werden und insoweit als ergänzende Grünfläche für die sich verdichtende Bebauung zur Verfügung stehen.
Planungsbegleitend soll die betreffende verbleibende öffentliche Grünfläche der öffentlichen Nutzung als Fuß- und Radwanderweg Rechnung tragend in kommunales Eigentum überführt werden. Insoweit sollen Konflikte zwischen sich verdichtender Bebauung und angrenzender öffentlicher Nutzung vermieden werden.

Durch die Planänderung wird das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt.

3. Planverfahren

Wie bereits die 7. Änderung soll die vorliegende 8. Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.
Da der B-Plan bei einer Gesamtgeltungsbereichsfläche von 139622 m² unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen insgesamt zu einer zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs.2 BauNVO von mehr als 20.000m² aber weniger als 70.000 m² ist die Vorprüfung des Einzelfalls (§13a Abs.1 Ziff.2 BauGB) erforderlich.
Die Vorprüfung unter Einbeziehung des Landkreis Uckermark, Bauordnungsamt und Untere Naturschutzbehörde erfolgte bereits auf Grundlage des städtischen Schreibens vom 21.12.2021 im Rahmen des Verfahrens zur 7. Änderung des B-Planes.
Die im Rahmen der vorliegenden Planung über den Inhalt der zuvor genannten Vorprüfung hinausgehende Planänderung der Festsetzung einer (relativ kleinen) bisherigen öffentlichen Grünfläche – künftig als private Grünfläche hat offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist anwendbar.

4. Planungsbindungen

4.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.
Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.
Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29.04.2019 ist in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Die vorliegende nachverdichtende Planung bringt den Grundsatz der Raumordnung G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung zum Tragen.
Demnach soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.
Ein entgegenstehen von im LEP HR benannten Zielen der Raumordnung ist nicht ersichtlich.

4.2 Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden in Regionalplänen für die Planungsregion Uckermark Barnim dargestellt.

Es liegt der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ vor, der am 23.12.2020 in Kraft getreten ist. In ihm ist die Stadt Angermünde nachrichtlich aus dem LEP HR als Mittelzentrum übernommen.
Weiterhin hat die Regionalversammlung am 21. Mai 2024 den integrierten Regionalplan der Region Uckermark-Barnim als Satzung beschlossen. Er ist mit der amtlichen Bekanntmachung am 23.10.2024 in Kraft getreten.

Die vorliegende nachverdichtende Planung bringt die von integrierten Regionalplan zur Siedlungsentwicklung ausgewiesenen Grundsätze G 4.1 und G4.2 zum Tragen.
Gemäß dem Grundsatz G 4.1 sollen u.a. neue Wohnsiedlungsflächen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden.
Gemäß dem Grundsatz G 4.2 soll die Siedlungsentwicklung ressourcenschonend, d.h. flächensparend erfolgen.

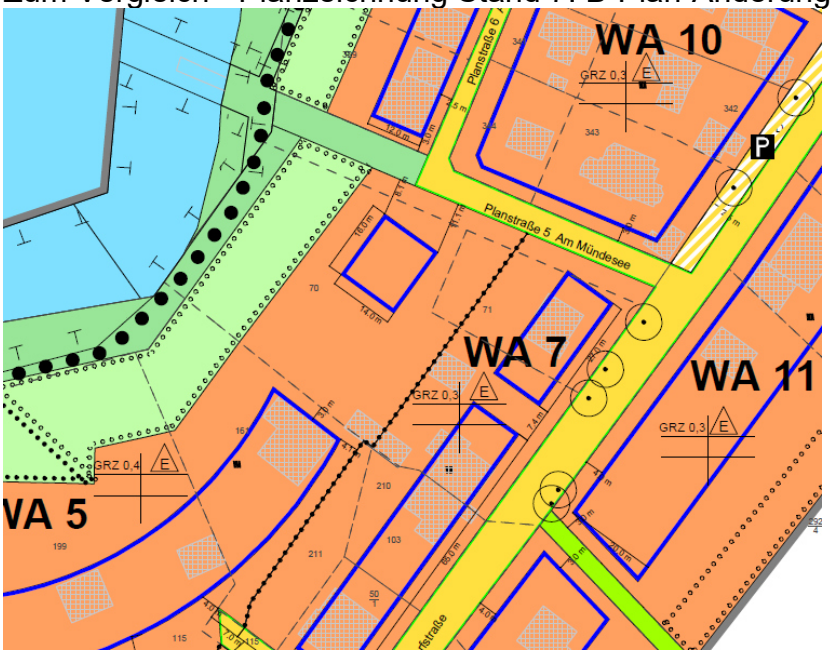
5. Planinhalt gem. § 9 BauGB

5.1 Änderung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70.

Planzeichnung im Bereich WA5 **neu**



Zum Vergleich - Planzeichnung Stand 7. B-Plan-Änderung



a) Baugrenzänderungen in WA5

Erläuterung:
Die Änderung sollen im WA5 durch ein zusätzliches Baufenster Möglichkeit für die Platzierung einer weiteren Bauparzelle schaffen.

b) Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts im Bereich WA5

Erläuterung:
Die Verkehrs- und Medienerschließung der neuen Bauparzelle des WA5 soll planerisch durch Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts über diesen Bereich gesichert werden. Perspektivisch wird mit einer Parzellierung gerechnet, die die zusätzliche Parzelle dort an die Straße Am Mündesee anbindet.

c) Festsetzung einer bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilfläche als private Grünfläche

Erläuterung:
Die Änderung steht im Zusammenhang mit einer Präzisierung der Darstellung des Verlaufes des Fuß- und Radwanderweges im Bereich des Grundstückes

Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70. Soweit die den Verlauf des Fuß- und Radwanderweges betreffende öffentliche Grünfläche nicht für den Verlauf des Wanderweges erforderlich ist, soll sie künftig als private Grünfläche festgesetzt werden.

5.2 Präzisierung der Darstellung des Verlaufes des Fuß- und Radwanderweges im Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70

Erläuterung:
Die Präzisierung der Darstellung des Verlaufes des Fuß- und Radwanderweges im Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70 orientiert sich am Bestand und ist darauf ausgerichtet eine betreffende derzeitige öffentliche Grünfläche die nicht für den Verlauf des Wanderweges erforderlich ist, künftig als private Grünfläche festzusetzen.

6. Eingriffsbewertung

Durch die Planänderungen werden keine signifikanten zusätzlichen Eingriffe in beachtliche Schutzgüter ermöglicht. Die Veränderungen der Baugrenzen führen bei unveränderter GRZ zu keinen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten.
Zur Einhaltung der GRZ nach Maßgabe von §19 Abs.2 BauGB ist im Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70 der Rückbau bestehender Nebenanlagen möglich.
Die Änderung der Festsetzung als öffentliche Grünfläche in private Grünfläche für die betreffende Fläche entspricht der tatsächlich ausgeübten Nutzung.

7. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Planbereichs WA5 erfolgt durch die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Am Mündesee“.

Die Verkehrs- und Medienerschließung der zusätzlichen Bauparzelle im WA5 soll durch Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts gesichert werden.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist über den Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) gesichert.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über den Netzanschluss der E.ON edis.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf den Grundstücken und wird dort versickert.

Die Abfallentsorgung ist im öffentlichen Verkehrsraum in Zuständigkeit des Landkreises

Uckermark gesichert.

Löschwasser wird über das Netz des ZOWA und den nahegelegenen Mündesee sichergestellt.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem siedlungstopografisch günstigen Raum, in dem mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher unbekannte Bodendenkmale zu vermuten sind. Sämtliche Erdeingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

9. Änderungshistorie zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“
Beschluss 18.07.2001; Bekanntmachung Amtsblatt vom 17.10.2001; Inkrafttreten 18.10.2001
1. Änderung: Beschluss 01.06.2005; Bekanntmachung Amtsblatt vom 23.06.2005; Inkrafttreten 24.06.2005;
2. Änderung: Beschluss 12.09.2007; Bekanntmachung Amtsblatt vom 20.12.2007; Inkrafttreten 21.12.2007;
3. Änderung: Beschluss 25.04.2012; Bekanntmachung Amtsblatt vom 20.06.2012; Inkrafttreten 20.06.2012;
4. Änderung: Beschluss 12.02.2014; Bekanntmachung Amtsblatt vom 28.02.2014; Inkrafttreten 28.02.2014;
5. Änderung: Beschluss 29.04.2015; Bekanntmachung Amtsblatt vom 22.05.2012; Inkrafttreten 22.05.2015;
6. Änderung: Beschluss 27.09.2017; Bekanntmachung Amtsblatt vom 20.10.2017; Inkrafttreten 20.10.2017;
7. Änderung: Beschluss 22.02.2023; Bekanntmachung Amtsblatt vom 17.03.2023; Inkrafttreten 17.03.2023;

Anlage:
Planzeichnung des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ in der Fassung der 7. Änderung vom 02.03.2023 (verkleinert)

