

# Stadt Angermünde



Textbebauungsplan  
für das Wochenendhausgebiet  
„Thekenberg“  
in Angermünde OT Dobberzin  
vom 14.05.2003  
in der Fassung der 1. Änderung  
vom 23.10.2023

## **Festsetzungen**

### 1.1

Der Geltungsbereich dieses Bauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Dobberzin, Flur 1, Flurstück 366 teilweise; Flurstücke 310/1; 311/1; 309/5; und Flurstück 312/1 teilweise. Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt.

Die Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs des Geltungsbereichs im Flurstück 366 als Grenze zum Geltungsbereich des Bauungsplans Dobberzin Wohnanlage 1 Thekenberg sind in Anlage 1 benannt.

Die Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs des Geltungsbereichs im Flurstück 312/1 sind in Anlage 2 benannt.

Die Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs des Geltungsbereichs im Flurstück 366 als Grenze zum Geltungsbereich des zu Bauungsplan „Wohnungsbaustandort Dobberzin Nord“ sind in Anlage 3 benannt.

### 1.2

Im Geltungsbereich werden der Bestand an Wochenendhausparzellen und die Erschließungswege als Sondergebiet Wochenendhäuser gemäß § 10 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Sondergebiet Wochenendhäuser ist im Lageplan dargestellt.

Für das Sondergebiet Wochenendhäuser gelten die folgenden Festsetzungen.

### 1.3

Es sind eingeschossige Gebäude zulässig, die eine Firsthöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt einer festgesetzten Firsthöhe ist der tiefste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Gelände. Gemessen wird dieser Schnittpunkt am Standort des Gebäudes.

Erläuterung zu 14.):

Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

### 1.4

Es wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

### 1.5

An vorhandenen Wochenendhäusern sind bauliche Erweiterungen möglich. Für das vorhandene Wochenendhaus und die Erweiterung oder für das vorhandene Wochenendhaus und die überdachte Terrasse sind zusammen höchstens 50 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Hat das Gebäude eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> darf es dann keinen überdachten Freisitz haben. Bauliche Erweiterungen sind mit einer max. Firsthöhe von 3,50 m zulässig. Gauben sind unzulässig.

### 1.6

Nebengebäude sind separate Gebäude und bis maximal 6 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Sie dürfen nur von außen zugänglich sein.

### 1.7

Offene und geschlossene Garagen sind unzulässig. Das Errichten von Carports ist zulässig. Werden Carports auf den Parzellen errichtet, dürfen sie eine maximale Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> sowie eine mittlere Höhe von 3 m nicht überschreiten.

1.8 Für Stellplätze und Parzellenzufahrten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässiges Pflaster.

1.9

Einfriedungen sind nur mit einheimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als 1,20 m hohe offene Einfriedungen zulässig.

1.10

Zwischen Wochenendhäusern ist ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten. In dieser Abstandsfläche sind keine weiteren Gebäude zulässig.

1.11

Für Einfriedungen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pflanzliste:

Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera Helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa cania	Hundrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Alix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster



**Stadt Angermünde**  
**Textbebauungsplan für das**  
**Wochenendhausgebiet "Thekenberg"**  
**in Angermünde OT Dobberzin**  
**in der Fassung der 1. Änderung**

**-Lageplan-**

**Planungsstand 09.03.2023**  
**(Grundlage ALKIS Stand 01.01.2023); Maßstab 1:2000**

0 20 40 60 80 100 m

Lawi

Lawi

Grünfl / Biotop

SO Wochenendhäuser  
72.328m<sup>2</sup>

BPlan „Dobberzin Wohnanlage 1 Thekenberg“  
12.431m<sup>2</sup>

BPlan Wochenendhausgebiet „Thekenberg“

BPlan "Wohnungsbaustandort  
Dobberzin Nord"

Freiinswiesen

Stteichbruc

5875900 5875800 5875700 5875600 5875500 5875400  
434700 434800 434900 435000 435100 435200 435300 435400 435500

**Anlage 1:** Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs des Geltungsbereichs im  
Flurstück 366 zu B-Plan Dobberzin Wohnanlage1 Thekenberg,  
Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N; EPSG: 25833

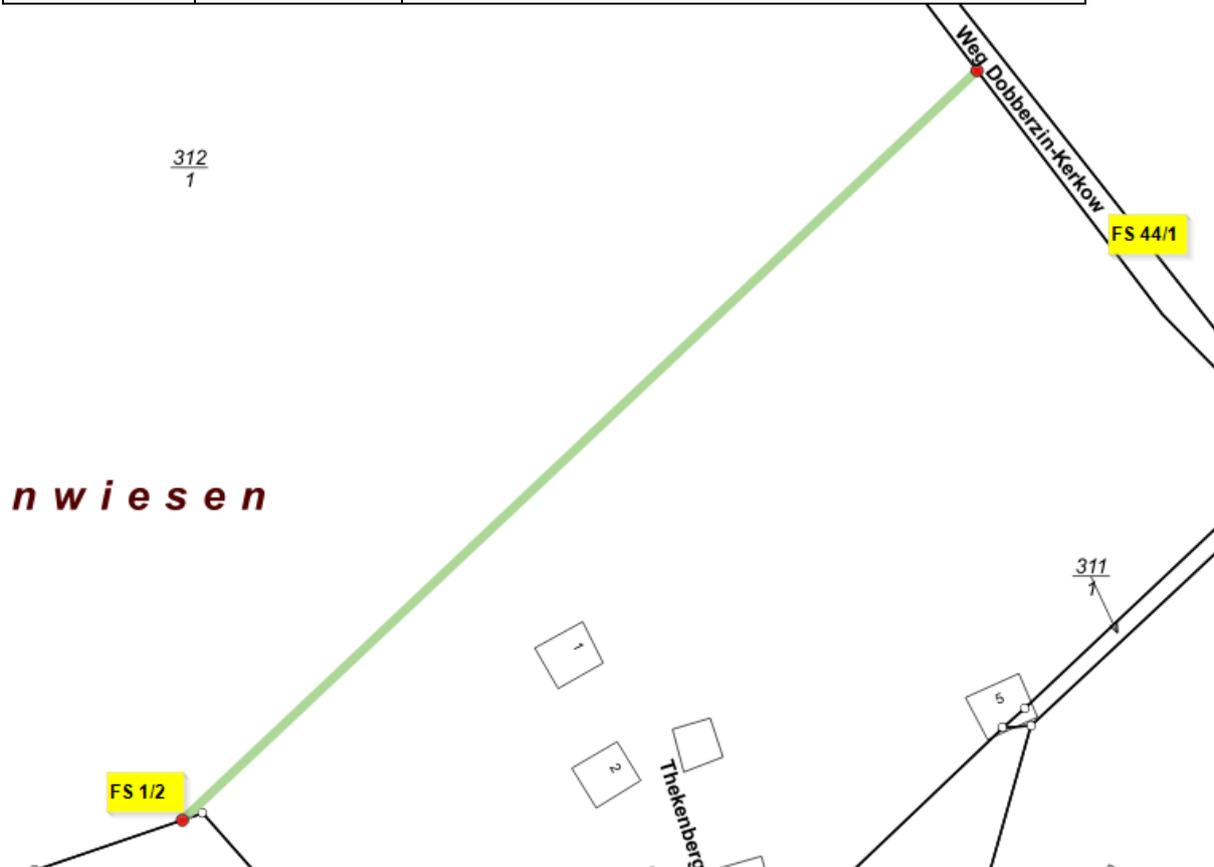
Rechtswert	Hochwert	Bemerkung
435206.050	5875673.210	maßgeblich ist Grenzpunkt FS 365
435225.626	5875669.189	
435228.699	5875665.464	
435245.422	5875662.478	
435246.642	5875662.190	
435262.544	5875659.421	
435264.724	5875659.031	
435279.992	5875656.110	
435283.179	5875653.427	
435302.648	5875649.772	
435305.776	5875649.318	
435318.833	5875647.111	
435315.059	5875626.277	
435314.755	5875624.551	
435311.289	5875604.673	
435311.427	5875603.106	
435307.557	5875583.427	
435303.253	5875561.043	
435303.108	5875559.554	
435299.422	5875538.065	
435299.288	5875536.542	
435295.695	5875516.781	
435295.235	5875514.982	
435292.006	5875495.930	
435291.039	5875491.708	
435287.198	5875460.781	
435279.315	5875462.239	
435285.858	5875446.190	
435289.440	5875443.161	maßgeblich ist Schnittpunkt Grenze FS 328/1 *) im Verlauf der Linie



**Anlage 2:** Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs des Geltungsbereichs im  
Flurstück 312/1,

Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N; EPSG: 25833

Rechtswert	Hochwert	Bemerkung
434721.506	5875818.646	maßgeblich ist Schnittpunkt Grenze Mündesee FS 1/2*)
434848.962	5875939.798	maßgeblich ist Schnittpunkt Grenze FS 44/1*)



**Anlage 3:** Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs des Geltungsbereichs im  
Flurstück 366 zu B-Plan Dobberzin Nord,  
Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N; EPSG: 25833

Rechtswert	Hochwert	Bemerkung
435145.963	5875463.320	maßgeblich ist Schnittpunkt Grenze Mündesee FS 1/2*)
435159.843	5875473.271	
435199.739	5875524.504	
435274.067	5875417.325	maßgeblich ist Schnittpunkt Grenze FS 328/1*)



## **Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## Verfahrensvermerke

1.) Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.10.2023 den Textbebauungsplan für das Wochenhausgebiet „Thekenberg“ in Angermünde OT Dobberzin vom 14.05.2003 in der Fassung der 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Angermünde, 23.10.2023

Siegel

.....  
Bürgermeister

2.) Der Textbebauungsplan für das Wochenhausgebiet „Thekenberg“ in Angermünde OT Dobberzin vom 14.05.2003 in der Fassung der 1. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Angermünde, 23.10.2023

Siegel

.....  
Bürgermeister

4.) Der Satzungsbeschluss über den Textbebauungsplan für das Wochenhausgebiet „Thekenberg“ in Angermünde OT Dobberzin vom 14.05.2003 in der Fassung der 1. Änderung und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24.11.2023 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.

Der Textbebauungsplan für das Wochenhausgebiet „Thekenberg“ in Angermünde OT Dobberzin vom 14.05.2003 in der Fassung der 1. Änderung vom ..... ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Angermünde, 24.11.2023

Siegel

.....  
Bürgermeister

# Begründung

zum

## Textbebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „Thekenberg“ in Angermünde OT Dobberzin vom 14.05.2003 in der Fassung der 1. Änderung vom 23.10.2023

### Inhaltsverzeichnis

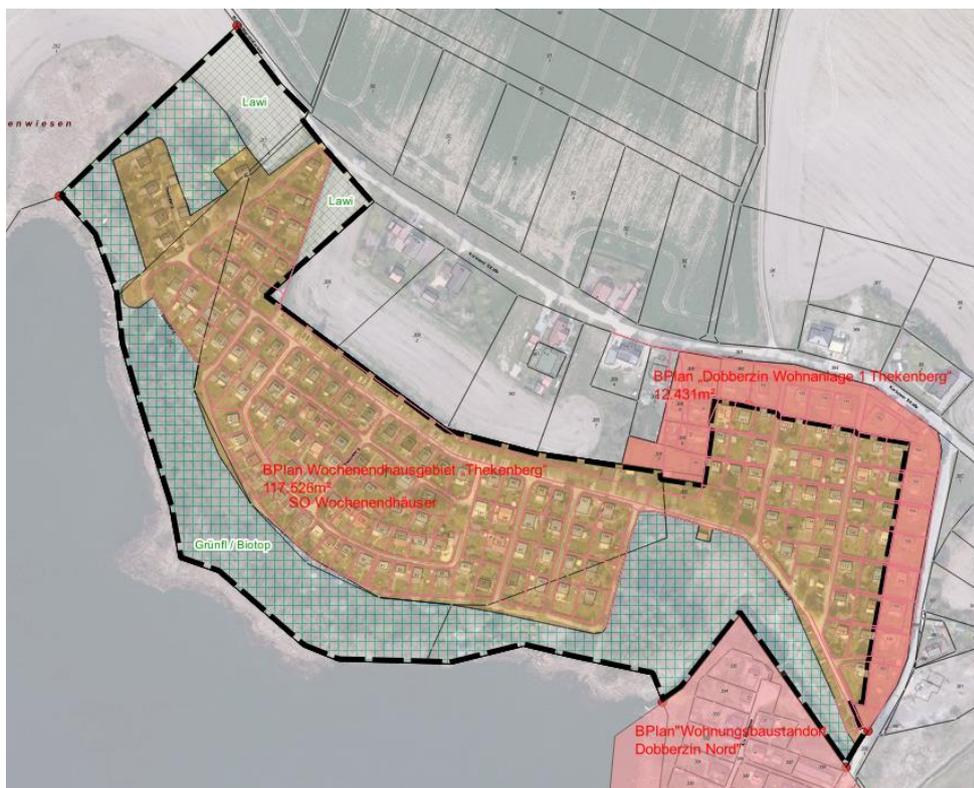
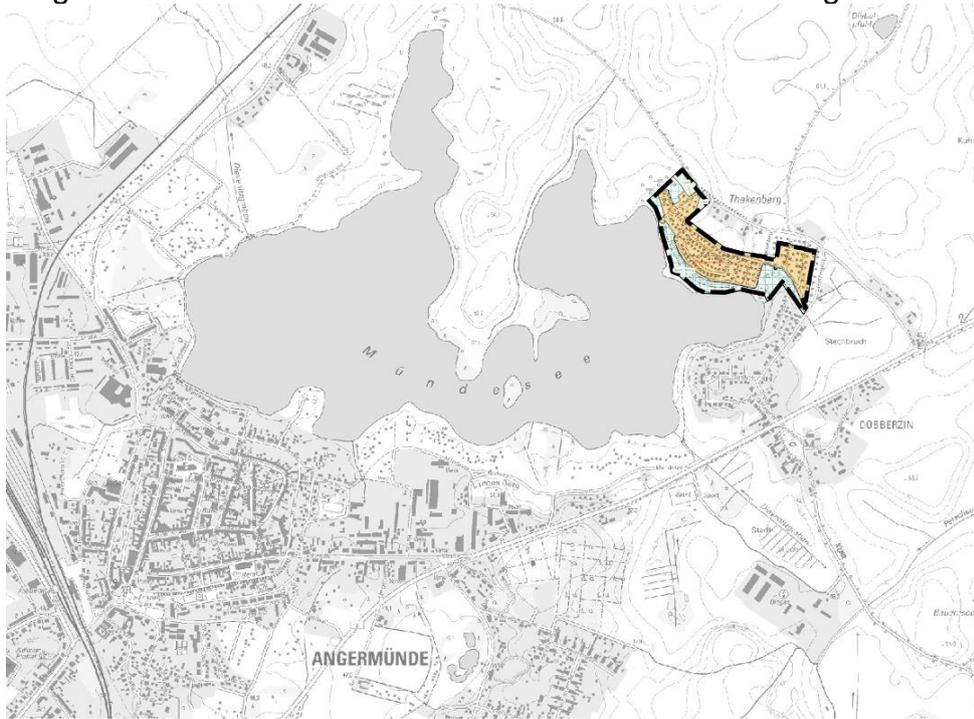
1. Lage und Abgrenzung
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Planverfahren
4. Planform - Textbebauungsplan
5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung
6. Flächennutzungsplan
7. Eigentumsverhältnisse, Bindungen
8. Planinhalt gem. § 9 BauGB - Festsetzungen
9. Umwelteinwirkungen und naturschutzrechtlicher Eingriff
10. Erschließung
11. Denkmalschutz
12. Änderungshistorie

Anlage: Textbebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „Thekenberg“ in  
Angermünde OT Dobberzin vom 14.05.2003

## 1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dobberzin der Stadt Angermünde zwischen dem nordöstlichen Ufer des Mündesees, der Kerkower Straße und der Dobberziner Dorfstraße.

Es erstreckt sich nach Maßgabe der durch diese 1. Planänderung erfolgenden Geltungsbereichsänderungen auf das bestehende Wochenendhausgebiet „Thekenberg“ mit seinem Bestand an Wochenendhausparzellen. In Randlagen sind tangierende Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen vom Plangebiet erfasst.



## 2. Planungsanlass und Planungsziel

Die vorliegende Änderung des Textbebauungsplanes für das Wochenendhausgebiet „Thekenberg“ in Angermünde OT Dobberzin vom 14.05.2003 ist durch drei Themenkreise veranlasst.

Einerseits soll planungsrechtlich Wohnbauland entlang der Kerkower Straße und der Dobberziner Dorfstraße bereitgestellt werden. Dazu sollen dort Teile aus dem bisherigen Geltungsbereich des Wochenendhausgebietes entlassen werden um zeitgleich im betreffenden Bereich einen gesonderten auf Wohnbaunutzung ausgerichteten Bebauungsplan aufzustellen.

Andererseits ist der Geltungsbereich im Süden derart zu präzisieren, dass er an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnungsbaustandort „Dobberzin Nord“ angrenzt und diesen nicht, wie bislang gemäß Ursprungsfestsetzung 1.1 - bis an die Wohnhäuser der Straße „Am Mündesee“ – geringfügig überschneidet.

Letztlich soll durch Präzisierung der Festsetzung 1.2 im Einklang mit der Intention der Ursprungsplanung klargestellt werden, dass sich die planungsrechtlichen Festsetzungen nur auf den Bestand an Wochenendhausparzellen erstrecken. Tangierende Grün- oder Landwirtschaftsflächen sind nicht als Sondergebiet-Wochenendhäuser festgesetzt.

## 3. Planverfahren

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Die Bebauungsplanänderung, verbunden mit dem in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufzustellenden Bebauungsplan „Dobberzin Wohnanlage 1 Thekenberg“ bezweckt als nachverdichtende Maßnahme der Innenentwicklung die Bereitstellung von Wohnbauland entlang der Kerkower Straße und der Dobberziner Dorfstraße.

Folgende Grundflächen werden festgesetzt:

B-Plan	Baulandart	Fläche m <sup>2</sup>	GRZ	Grundfläche m <sup>2</sup>
Wochenendhausgebiet Thekenberg	SO Woch	72328	0,2	14465,6
Dobberzin Wohnanlage 1 Thekenberg	WA	12431	0,4	4972,4
			<b>Summe</b>	<b>19438</b>

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem BbgUVPG unterliegen, wird durch die Planung nicht begründet.

Das Plangebiet erfasst keines der in der Nähe befindlichen Gebiete: FFH-Gebiet Pinnow - DE 2950-303 (Entfernung ca. 1km), SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) Schorfheide-Chorin – DE 2948-401 (Entfernung ca. 3km). Insoweit sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter durch die Planung ersichtlich.

Es bestehen hinsichtlich der bauleitplanerischen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Wochenendhausgebiet und der weiteren Festsetzungen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorgesehene Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs.1 Ziffer 1 BauGB ist insoweit zulässig.

#### 4. Planform - Textbebauungsplan

Für die Umsetzung der Regelungsinhalte ist die vorliegende Form des sogenannten „**Textbebauungsplans**“ ausreichend. Die räumliche Reichweite der textlichen Festsetzungen ist durch die Bezugnahme auf Flurstücke, durch den vorhandenen Bestand an Wochenendhausparzellen und Erschließungswegen sowie durch Koordinatenangaben hinreichend bestimmt.

Der zur Planung gehörende maßstäbliche Lageplan, erstellt auf Grundlage der Katasteramtsdaten (ALKIS Stand 01.01.2023) erleichtert die Übersicht und ermöglicht Lagebestimmungen.

#### 5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

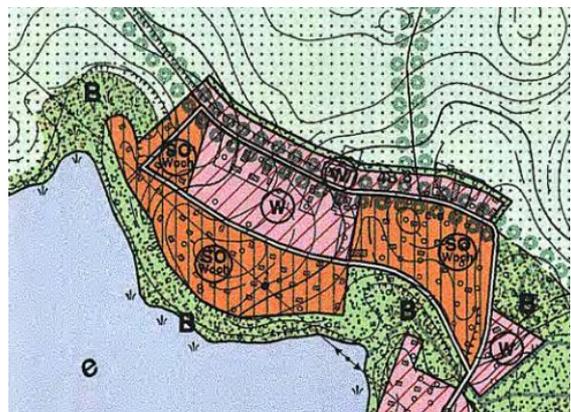
Soweit die planungsrechtlichen Festsetzungen für den im Rahmen dieser Planänderung verbleibenden Geltungsbereich unverändert bleiben, werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung nicht tangiert.

Die planungsrechtliche Entwicklung der aus dem Geltungsbereich entlassenen Fläche ist im Rahmen der hierfür vorgesehenen Bauleitplanung nach §1 Abs.4 BauGB den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

#### 6. Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet besteht der am 17.08.2005 in der Fassung der 2. Änderung beschlossene Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde (FNP).

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Wochenendhausparzellen als Sondergebiet -Wochenendhausgebiet - , die übrigen Bereiche als Grünflächen mit Biotopatbeständen bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dar. Insoweit ist der Bebauungsplan konform mit dem FNP.



## 7. Eigentumsverhältnisse, Bindungen

Die von der Planänderung betroffenen Flurstücke 308/4, 308/5, 308/6, 308/7, 308/9, 363, 365) befinden sich in Privateigentum, die überwiegend betroffene Fläche liegt auf dem im Städteigentum befindlichen Flurstück 366.

Die durch die Planänderung eintretende Entlassung der genannten Privatgrundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, verbunden mit der zeitgleich vorgesehenen Überplanung als Wohnbauland bewirken nicht die Aufhebung der Zulässigkeit einer Wochenendhausnutzung. Sie erweitern die Möglichkeiten der baulichen Nutzung als Wohngrundstücke. Insoweit sind keine Grundstückswertminderungen ersichtlich.

## 8. Planinhalt gem. § 9 BauGB - Festsetzungen

### 1.1

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Dobberzin, Flur 1, Flurstück 366 teilweise; Flurstücke 310/1; 311/1; 309/5; und Flurstück 312/1 teilweise. Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt.

Die Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs des Geltungsbereichs im Flurstück 366 als Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Dobberzin Wohnanlage1 Thekenberg sind in Anlage 1 benannt.

Die Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs des Geltungsbereichs im Flurstück 312/1 sind in Anlage 2 benannt.

Die Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs des Geltungsbereichs im Flurstück 366 als Grenze zum Geltungsbereich des zu Bebauungsplan „Wohnungsbaustandort Dobberzin Nord“ sind in Anlage 3 benannt.

#### *Begründung:*

*Im Rahmen der vorliegenden Planänderung ändert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß der neuen Fassung der Festsetzung 1.1 .*

*Der Bereich der Flurstücke 308/4, 308/5, 308/6, 308/7, 308/9, 363, 365 und vom Flurstück 366 der Bereich der ersten Reihe von Wochenendhausparzellen entlang der Kerkower Straße und der Dobberziner Dorfstraße werden aus dem Geltungsbereich entlassen um dort einen Bebauungsplan Dobberzin Wohnanlage1 Thekenberg aufzustellen. Für das Flurstück 366 werden die betreffenden Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs des Geltungsbereichs in Anlage 1 benannt und dargestellt.*

*Der flurstücksteilende Verlauf des Geltungsbereichs im Flurstück 312/1 wird künftig präziser durch die Koordinaten in Anlage 2 benannt und dargestellt werden. Grundsätzlich bleibt es dort beim 80m Abstand vom Wegeflurstück 311/1.*

*Der bislang den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnungsbaustandort „Dobberzin Nord“ geringfügig überschneidende Geltungsbereich wird derart präzisiert, dass beide Bebauungspläne dort aneinandergrenzen. Die Präzisierung betrifft in beiden Plänen einen nicht für eine Bebauung bestimmten Biotopbereich.*

*Für das Flurstück 366 werden die betreffenden Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs des Geltungsbereichs in Anlage 3 benannt und dargestellt.*

## 1.2

Im Geltungsbereich werden der Bestand an Wochenendhausparzellen und die Erschließungswege als Sondergebiet Wochenendhäuser gemäß §10 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Sondergebiet Wochenendhäuser ist im Lageplan dargestellt.

Für das Sondergebiet Wochenendhäuser gelten die folgenden Festsetzungen.

### *Begründung:*

*Durch Präzisierung der Festsetzung 1.2 soll klargestellt werden, dass sich die planungsrechtlichen Festsetzungen nur auf den Bestand an Wochenendhausparzellen erstrecken. Tangierende Grün- oder Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich waren bislang und sind auch nach Planänderung nicht im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes Wochenendhäuser für eine Bebauung mit Wochenendhäusern vorgesehen. Soweit der Bebauungsplan keine planungsrechtlichen Festsetzungen enthält, gilt §30 Abs.3 BauGB.*

*Hinsichtlich der Art Baulichen Nutzung - Sondergebiet Wochenendhäuser – wird auf die Begründung der Ursprungsplanung verwiesen.*

*Soweit gemäß §30 Abs.3 BauGB der §35 BauGB einschlägig ist, sind der das Plangebiet durchquerende Mündeseerundweg, Bootslagerflächen sowie Zuwegungen zu diesen und zu vorhandenen Steganlagen festzustellen. Dieser bereits vor Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplanes vorhandene sowie ein seit Inkrafttreten des BPlanes zugelassener Bestand sind geschützt.*

*(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 Abs.3 BauNVO)*

## 1.3

Es sind eingeschossige Gebäude zulässig, die eine Firsthöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt einer festgesetzten Firsthöhe ist der tiefste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Gelände. Gemessen wird dieser Schnittpunkt am Standort des Gebäudes.

### *Begründung:*

*Satz 1 der Festsetzung bleibt unverändert. Insoweit wird auf die Begründung der Ursprungsplanung verwiesen. Der angefügte Satz 2 dient der Bestimmung der erforderlichen Bezugspunkte.*

*(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 20 BauNVO)*

## 1.4

Es wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

### *Begründung:*

*Die Festsetzung bleibt unverändert. Insoweit wird auf die Begründung der Ursprungsplanung verwiesen.*

*(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO)*

## 1.5

An vorhandenen Wochenendhäusern sind bauliche Erweiterungen möglich. Für das vorhandene Wochenendhaus und die Erweiterung oder für das vorhandene Wochenendhaus und die überdachte Terasse sind zusammen höchstens 50 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Hat das Gebäude eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> darf es dann

keinen überdachten Freisitz haben. Bauliche Erweiterungen sind mit einer max. Firsthöhe von 3,50 m zulässig. Gauben sind unzulässig.

*Begründung:*

*Die Festsetzung bleibt unverändert. Insoweit wird auf die Begründung der Ursprungsplanung verwiesen. Der Bezugspunkt der Firsthöhe ist in Satz 2 der Festsetzung 1.3 geregelt. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10, 16, 18 BauNVO; §9 Abs. 4 BauGB, §87 BbgBO)*

1.6

Nebengebäude sind separate Gebäude und bis maximal 6 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Sie dürfen nur von außen zugänglich sein.

*Begründung:*

*Die Festsetzung bleibt unverändert. Insoweit wird auf die Begründung der Ursprungsplanung verwiesen. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)*

1.7

Offene und geschlossene Garagen sind unzulässig. Das Errichten von Carports ist zulässig. Werden Carports auf den Parzellen errichtet, dürfen sie eine maximale Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> sowie eine mittlere Höhe von 3 m nicht überschreiten.

*Begründung:*

*Die Festsetzung bleibt unverändert. Insoweit wird auf die Begründung der Ursprungsplanung verwiesen. Festsetzung 1.3 Satz 2 gilt sinngemäß. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10, 16, 18 BauNVO)*

1.8

Für Stellplätze und Parzellenzufahrten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässiges Pflaster.

*Begründung:*

*Die Festsetzung bleibt unverändert. Insoweit wird auf die Begründung der Ursprungsplanung verwiesen. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)*

1.9

Einfriedungen sind nur mit einheimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als 1,20 m hohe offene Einfriedungen zulässig.

*Begründung:*

*Die Festsetzung bleibt unverändert. Insoweit wird auf die Begründung der Ursprungsplanung verwiesen. (§9 Abs. 1 Nr.25 BauGB §87 BbgBO)*

#### 1.10

Zwischen Wochenendhäusern ist ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten. In dieser Abstandsfläche sind keine weiteren Gebäude zulässig.

*Begründung:*

*Die Festsetzung bleibt unverändert. Insoweit wird auf die Begründung der Ursprungsplanung verwiesen.*

*(§9 Abs. 4 BauGB, §87 BbgBO)*

#### 1.11

Für Einfriedungen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pflanzliste:

Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera Helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Alix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster

*Begründung :Die Festsetzung bleibt unverändert.*

*(§9 Abs. 1 Nr.25 BauGB §87 BbgBO)*

## 9. Umwelteinwirkungen und naturschutzrechtlicher Eingriff

Grundsätzlich gilt für jeden Verursacher eines Eingriffs naturschutzrechtlich ein Vermeidungsgebot, das ihn zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet. Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

Die vorliegende Planänderung führt im Geltungsbereich zu keinem veränderten Zulässigkeitsmaßstab. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine neuen Eingriffe ermöglicht werden. Umwelteinwirkungen und

naturschutzrechtliche Eingriffe bezüglich der aus dem Geltungsbereich entlassenen Fläche werden im Rahmen der hierfür eingeleiteten Bauleitplanung abgearbeitet. In dem zur Anwendung kommenden beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs.1 BauGB wird von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **10. Erschließung**

Die straßenseitige Erschließung der Grundstücke des Planbereichs erfolgt über die als Gemeindestraße gewidmeten Straßen; Kerkower Straße und Dobberziner Dorfstraße. An die genannten Straßen angebunden ist im Nordwesten und Südosten das bestehende private Wegenetz der inneren Erschließung des Plangebietes. Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist auch nach der im Rahmen der vorliegenden Planänderung erfolgenden Entlassung der Straßenbegleitenden Wochenendhausparzellen aus dem Geltungsbereich über die innere Erschließung gesichert.

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

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über den Netzanschluss der Stromversorgung Angermünde GmbH.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf den Grundstücken und wird dort versickert bzw. es läuft über das natürliche Gelände oberflächlich ab.

Die Abfallentsorgung ist in Zuständigkeit des Landkreises Uckermark gesichert.

Die Löschwasserversorgung zur Sicherstellung des Brandschutzes (Grundschutz) erfolgt über den angrenzenden Mündesee.

Die Löschwasserentnahmemöglichkeiten sind im Süden am Mündeseeufer ist bei Koordinate:435064/5875503 EPSG 25833 und im Westen bei Koordinate:434727/5875744 EPSG 25833). Die Anfahrt zu den Löschwasserentnahmestellen erfolgt über die Haupteerschließung der Wochenendhaussiedlung Thekenberg.“



## 11. Denkmalschutz

Im Bereich der Ortslage Dobberzin befinden sich Bodendenkmale.



Das Plangebiet liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.

Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten laut §2 Abs.1, §3 Abs.1, i.V.m. §9 BbgDSchG für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet). Für Erdingriffe mit über 30cm Eingriffstiefe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.

## **12. Änderungshistorie**

Textbebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „Thekenberg“ in Angermünde OT Dobberzin  
Beschluss 14.05.2003; Bekanntmachung Amtsblatt vom 04.09.2003; Inkrafttreten 05.09.2003

1. Änderung: Beschluss 18.10.2023; Bekanntmachung Amtsblatt vom 24.11.2023; Inkrafttreten  
24.11.2023;

**Anlage:** Textbebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „Thekenberg“ in  
Angermünde OT Dobberzin vom 14.05.2003

## **Textbebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „Thekenberg“ in Angermünde OT Dobberzin**

Auf der Grundlage des § 10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 und Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 sowie zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs.1 Nr. 1 des Gesetzes vom 5. April 2002 sowie der Gemeindeordnung (GO) des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.2001 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde in Ihrer Sitzung am 14.05.2003 folgenden Textbebauungsplan beschlossen:

### **1. Festsetzungen**

1.1. Dieser Bebauungsplan gilt für den Bereich des Sondergebietes- Wochenendhäuser „Thekenberg“ in Angermünde Ortsteil Dobberzin.

Der Bereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Dobberzin, Flur 1, Flurstücke 346; 310/1; 311/1; 309/5; 308/4; 308/5; 308/6; 308/7; 308/8; 308/9 und in einem Abstand von 80 m gemessen rechtwinklig vom Wegeflurstück 311/1 das Flurstück 312/1.

Im Süden wird das Plangebiet begrenzt von den Wohnhäusern der Straße „Am Mündesee“.

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt von der Dorfstraße.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Kerkower Straße, ausgeschlossen hierbei sind Grundstücke mit Wohnnutzung.

Südwestlich grenzt das Plangebiet an den Mündesee.

Diesem Textbebauungsplan ist ein Übersichtsplan beigelegt.

1.2. Das Plangebiet wird als Sondergebiet- Wochenendhäuser gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.3. Es sind eingeschossige Gebäude zulässig, die eine Firsthöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

1.4. Es wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

1.5. An vorhandenen Wochenendhäusern sind bauliche Erweiterungen möglich. Für das vorhandene Wochenendhaus und die Erweiterung oder für das vorhandene Wochenendhaus und die überdachte Terasse sind zusammen höchstens 50 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Hat das Gebäude eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> darf es dann keinen überdachten Freisitz haben. Bauliche Erweiterungen sind mit einer max. Firsthöhe von 3,50 m zulässig. Gauben sind unzulässig.

1.6. Nebengebäude sind separate Gebäude und bis maximal 6 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Sie dürfen nur von außen zugänglich sein.

1.7. Offene und geschlossene Garagen sind unzulässig. Das Errichten von Carports ist zulässig.

Werden Carports auf den Parzellen errichtet, dürfen sie eine maximale Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> sowie eine mittlere Höhe von 3 m nicht überschreiten.

1.8. Für Stellplätze und Parzellenzufahrten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässiges Pflaster.

1.9. Einfriedungen sind nur mit einheimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als 1,20 m hohe offene Einfriedungen zulässig.

1.10. Zwischen Wochenendhäusern ist ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.  
In dieser Abstandsfläche sind keine weiteren Gebäude zulässig.

1.11. Für Einfriedungen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher zu verwenden.

Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera Helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa cania	Hundrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Alix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster

## Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.12.2002 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Beschluss wurde in der Zeit vom am 03.01.2003 bis .....  
ortsüblich bekannt gemacht.



  
.....  
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 des Vertrages über die Aufgaben und Trägerschaft sowie die Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag vom 06. April 1995, GVB. I, s.210 vom 24. Juli 1995) mit Schreiben vom 19.12.2003 beteiligt worden. Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 15.01.2003 erteilt.



  
.....  
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde über das Satzungsverfahren (Satzung zur Erhaltung und Gestaltung des Wochenendhausgebietes Thekenberg in Angermünde, Ortsteil Dobberzin) wurde in der Zeit vom 10.01.1999 bis zum 19.02.1999 durchgeführt.



  
.....  
Bürgermeister

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.



  
.....  
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.12.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.



  
.....  
Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 13.01.2003 bis 14.02.2003 während folgender Zeiten

montags, mittwochs, donnerstags  
dienstags  
freitags

von 09.00 Uhr bis 16.00 Uhr  
von 09.00 Uhr bis 18.00 Uhr  
von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zur Einsicht im Stadtbauamt Angermünde ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können in der Zeit vom am 03.01.2003 bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemäß § 3b des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für dieses Vorhaben keine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung.



  
.....  
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14.05.2003 die Abwägung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beschlossen.



  
.....  
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14.05.2003 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.



  
.....  
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 19.06.2003 angezeigt.  
Die Verletzung der Rechtsvorschriften wurde mit/ohne Nebenbestimmungen geltend/ nicht geltend gemacht.

Prenzlau, den .....

Siegel

Höhere Verwaltungsbehörde

10. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Schreiben vom ..... der höheren Verwaltungsbehörde nachgewiesen.
11. Die Satzung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.2003 wird hiermit ausgefertigt.
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.09.2003 in Kraft getreten.

Angermünde, den 21.08.03 .....



Bürgermeister



Vorsitzender der SVV

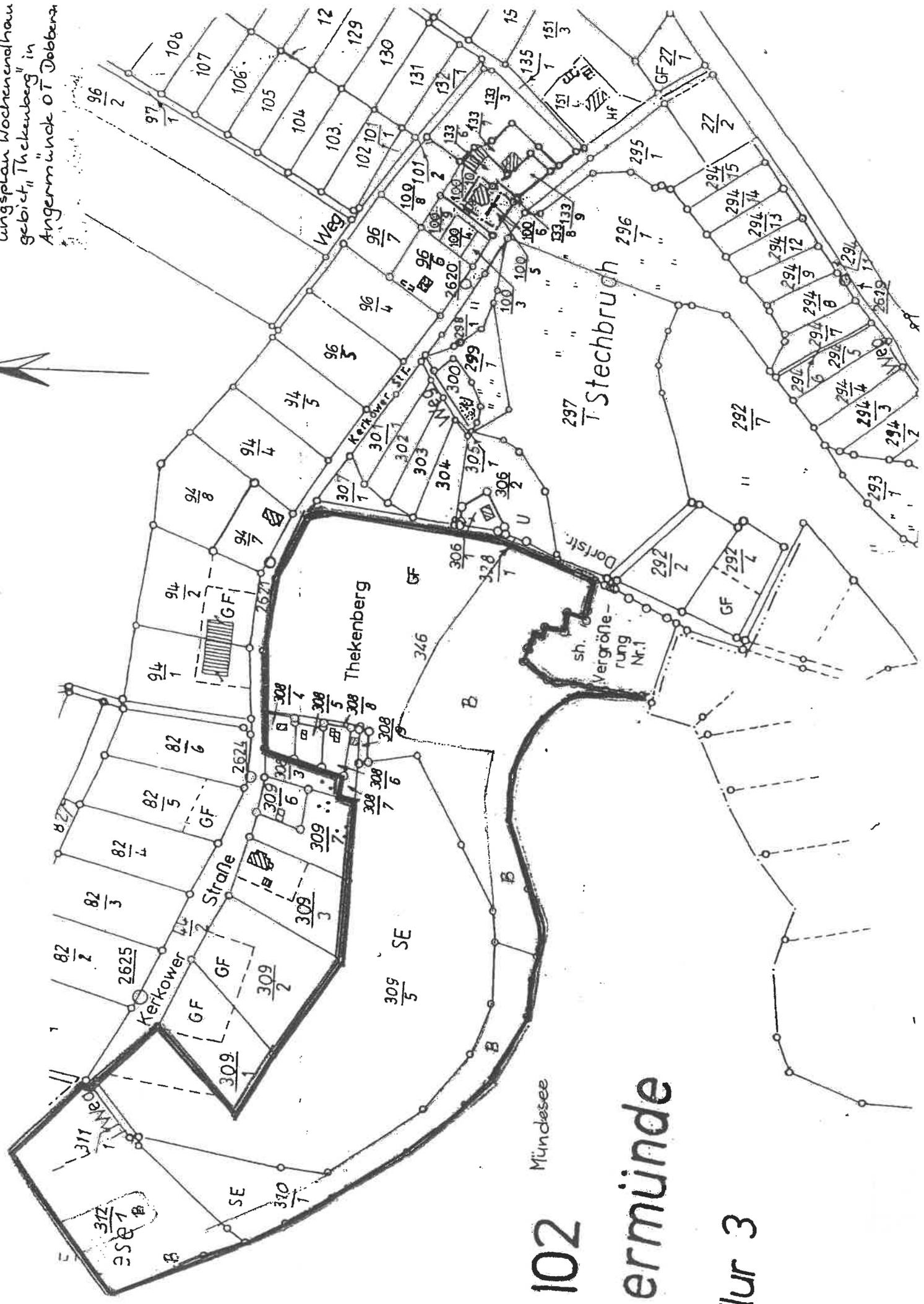
### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 geändert durch Art. 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 und Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 und zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 5. April 2002
2. Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen (Runderlass Nr. 23/2/1997 vom 09. Juni 1997, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 26 vom 03. Juli 1997)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG

vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82)
5. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung) vom 25. April 1994 (GVBl. II/ 94, S. 314)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
7. Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I, s. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 18. Dezember 1997
8. Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung vom 10. Oktober 2001
9. Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG vom 12.02.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914)

Anlage zum Vertiefbau  
 wungsplan Wochennothau  
 gebiet "Thekenberg" in  
 Angermünde OT Dobbenz



102  
 ermünde  
 lur 3

Mündesee

Thekenberg

Stechbruch

Strafne

Kerkower

Dorfstr.

sh. Vergrößerung Nr.1

SE

# **Textbebauungsplan für das Wochenendhausgebiet Thekenberg in Angermünde, OT Dobberzin**

## **Begründung**

### **1. Anlass, Erfordernis und Ziel**

Das Gelände des Wochenendhausgebietes Thekenberg in Angermünde, OT Dobberzin ist bebaut mit Wochenendhäusern und kleinen Nebengebäuden. Diese Siedlung wurde in den 70-er Jahren errichtet und diente seit dem der Erholung.

Das gesamte Gebiet wurde in Parzellen eingeteilt, die zum großen Teil von allgemein zugänglichen Wegen erschlossen sind. Die Parzellen sind teilweise nur 200 m<sup>2</sup> groß.

Im Laufe der Jahre veränderten sich die Bedürfnisse der Nutzer und an den Gebäuden wurde an- und umgebaut.

Die Nutzer der Wochenendhäuser beabsichtigen ihre Gebäude zu vergrößern.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde ist dieser Bereich als Sondergebiet für Wochenendhäuser festgeschrieben.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, den Charakter des Wochenendhausgebietes zu erhalten.

Eine Erweiterung oder Verdichtung des vorh. Gebietes soll nicht erfolgen.

Um eine Klarstellung zur Größe der Wochenendhäuser zu erreichen, besteht das Erfordernis zur Planaufstellung gemäß § 1 BauGB.

Der Textbebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen für die Bebauung festlegen und die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung gewährleisten.

### **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

#### **2.1. Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtgebietes von Angermünde, nördlich der Bundesstraße 2 hinter dem Bebauungsplangebiet „Wohnungsbaustandort Dobberzin- Nord“.

Im Süden wird das Plangebiet begrenzt von den Wohnhäusern der Straße „Am Mündesee“.

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt von der Dorfstraße. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Kerkower Straße, ausgeschlossen hierbei sind die Grundstücke mit Wohnnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 104.000 m<sup>2</sup>. Er umfasst die Gemarkung Dobberzin, Flur 1 mit den Flurstücken 346; 310/1; 311/1; 309/5; 308/4; 308/5; 308/6; 308/7; 308/8; 308/9 und in einem Abstand von 80 m gemessen rechtwinklig vom Wegeflurstück 311/1 das Flurstück 312/1.

#### **2.2 städtebauliche Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt am Ufer des Mündesee.

Dieses Plangebiet ist bebaut mit einer Vielzahl von Wochenendhäusern, die zum größten Teil in den 70-er Jahren errichtet wurden. Teilweise sind diese Wochenendhäuser unterkellert.

Andere haben auf den Parzellen Nebengebäude errichtet.

#### **2.3 vorhandene Erschließungssituation**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Dorfstraße. Die Wochenendhaussiedlung selbst hat einen befestigten Hauptweg und zum Teil befestigte Seitenwege.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über einen Trinkwasseranschluss aus dem öffentlichen Netz. Die einzelnen Parzellen haben Unterzähler.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über Sammelgruben auf den einzelnen Parzellen.

Das Plangebiet hat einen Anschluss an die Elektrizitätsleitung.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Angermünde ist Eigentümer der Flurstücke 346, 310/1, 308/8 und 311/1.  
Die anderen Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

## 3. kommunale Planungen- Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde stellt das Plangebiet als Sondergebiet- Wochenendhäuser dar.

## 4. Schutzgebiete, Schutzzonen

Im Plangebiet befinden sich geschützte Biotope. Diese Biotope sind im Übersichtsplan dargestellt.

Andere Schutzgebiete oder Schutzzonen befinden sich nicht im Plangebiet.

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

1. *Das Plangebiet wird als Sondergebiet für Wochenendhäuser gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.*

Die vorhandene Parzellenstruktur, mit den teilweise sehr kleinen Parzellen und teilweise nur über Fußwege erreichbaren Parzellen, lässt eine ganzjährige Nutzung nicht zu.

Die Parzellen sind zum Teil nur 200 m<sup>2</sup> groß. Diese Parzellengröße lässt eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus unter Beachtung gesunder Wohnverhältnisse und gegenseitiger Rücksichtnahme nicht zu. Bauordnungsrechtliche Forderungen zu z.B. Abstandsflächen und Brandabständen können nicht eingehalten werden.

Das gesamte Gebiet ist als Erholungsgebiet angelegt und ist so zu erhalten.

Eine Nutzung als Dauerwohnsitz lässt die vorh. Struktur nicht zu.

2. *Es sind eingeschossige Gebäude zulässig, die eine maximale Firsthöhe von 3,50 m nicht überschreiten.*

Um den Charakter der Siedlung zu erhalten und die Beeinträchtigungen, die auf Grund der teilweise kleinen Parzellen vorhanden sind, so gering wie möglich zu halten, sollten nur eingeschossige Gebäude mit einer max. Firsthöhe von 3,50 m zugelassen werden.

3. *Es wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt.*

Diese Festsetzung stellt sicher, dass ein großer Teil der Flächen auf den Parzellen nicht versiegelt werden kann und dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung steht.

Ein Wochenendhausgebiet ist charakterisiert durch gering versiegelte Flächen.

4. *An vorhandenen Wochenendhäusern sind bauliche Erweiterungen möglich. Für das vorhandene Wochenendhaus und die Erweiterung oder für das vorhandene Wochenendhaus und die überdachte Terasse sind zusammen höchstens 50 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Hat das Gebäude eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> darf es dann keinen überdachten Freisitz haben.*

*Bauliche Erweiterungen sind mit einer maximalen Firsthöhe von 3,50 m zulässig.*

*Gauben sind unzulässig.*

Die in diesem Gebiet vorhandenen Wochenendhäuser haben eine max. Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz. Diese sollte beibehalten werden um eine stärkere Verdichtung der Bebauung auszuschließen und den Charakter des Wochenendhausgebietes zu erhalten. Bauliche Anlagen in Wochenendhausgebieten müssen sich in der Größe deutlich von Wohnhäusern unterscheiden. Die Größe von 50 m<sup>2</sup> deckt den Größenbedarf für eine Wochenendnutzung.

5. *Nebengebäude sind separate Gebäude und bis maximal 6 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen nur von außen zugänglich sein.*

Nebengebäude müssen sich in ihrer Größe wesentlich von den Hauptgebäuden unterscheiden. Die Zugänglichkeit von außen soll gewährleisten, dass die Nebengebäude nicht als zusätzlicher Raum zum Hauptgebäude gestaltet werden kann und somit eine Unterwanderung der Festsetzung Nr. 3 nicht möglich ist.

6. *Offene und geschlossene Garagen sind unzulässig.  
Das Errichten von Carports ist zulässig.  
Werden Carports auf den Parzellen errichtet, dürfen sie eine maximale Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> sowie eine mittlere Höhe von 3 m nicht überschreiten.*

Da es sich um ein Wochenendhausgebiet handelt und die Nutzer sich dort nur zeitweise aufhalten, ist die Errichtung von Garagen nicht notwendig. Die Beschränkung der Carportgröße auf den Parzellen soll sicherstellen, dass die Parzellen nicht intensiver bebaut werden und damit auf den kleinen Parzellen eine Beeinträchtigung für den Nachbarn entsteht.

7. *Für Stellplätze und Parzellenzufahrten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässiges Pflaster.*

Mit dieser Festlegung wird erreicht, dass die von der Versiegelung der Stellplätze und Parzellenzufahrten ausgehenden Einschränkungen der Bodenfunktion minimiert werden. Die Festsetzung verringert die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Versiegelung.

8. *Einfriedungen sind nur mit einheimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als 1,20 m hohe offene Einfriedungen zulässig.*

Das Plangebiet ist geprägt von Einfriedungen in Form von Hecken. Um negative Einwirkungen von Einfriedungen auf das Landschaftsbild zu verhindern, sind diese Formen der Einfriedungen gewählt worden.

Die Pflanzliste enthält standortgerechte heimische Gehölze, wie sie in der potentiellen natürlichen Vegetation vorkommen würden. Durch ihre Verwendung werden Lebensräume für die heimische Flora und Fauna geschaffen.

9. *Zwischen Wochenendhäusern ist ein Mindestabstand von 6m einzuhalten.  
In der Abstandsfläche sind keine weiteren Gebäude zulässig.*

Auf Grund der geringen Parzellengröße und da diese keine Grundstücksgrenzen sind, soll ein Mindestabstand zwischen den Wochenendhäusern die Beeinträchtigungen untereinander minimieren. Außerdem ist diese Abstandsfläche notwendig um in einem Brandfall die Ausbreitung des Brandes auf Nachbargebäude zu verhindern. Die Feuerwehr benötigt diese Abstandsfläche um ungehindert an die einzelnen Wochenendhäuser im Bedarfsfall gelangen zu können.

Die Abstandsfläche muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden, da sonst die o.a. Belange nicht erfüllt werden können.

## **7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein mit Wochenendhäusern und Nebengebäuden bebauten Gebiet. Es sollen keine neuen Wochenendhäuser gebaut werden.

Die vorh. Wochenendhäuser haben zum großen Teil bereits bebaute Flächen von 50 m<sup>2</sup> und zusätzlich Nebengebäude mit bis zum Teil 8 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Der aufgestellte Textbebauungsplan dient der Bestandsfestschreibung. Es wird hier keine Erweiterung des vorh. Baurechts nach § 34 BauGB vorgenommen.

Gemäß gemeinsamem Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung (ABl. S.410) ist unter Nummer 5 (Ausnahmen) geregelt, dass in diesem Fall auf einen Grünordnungsplan verzichtet werden kann.

## **Bekanntmachung der Stadtverwaltung Angermünde**

Die Stadtverordnetenversammlung Angermünde hat in ihrer Sitzung am 14.05.2003 gemäß § 10 Baugesetzbuch den Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „Thekenberg“ in Angermünde, OT Dobberzin als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde am 19.06.2003 angezeigt. Durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich zugehörige Begründung kann von jedermann im Stadtbauamt Angermünde, Lösnergasse 2b zu den Sprechzeiten eingesehen werden.

Auskünfte über den Inhalt erteilen die Mitarbeiter des Stadtbauamtes.

Der Bebauungsplan tritt am Tag nach der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in Kraft.

Angermünde, den 23.07.2003

  
Krakow  
Bürgermeister



## **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung der Stadt Angermünde vom 14.05.2003 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist und
- Mängel der Abwägung unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Bezüglich der Fälligkeit bzw. des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen gelten die §§ 39 und 44 des BauGB.

Angermünde, den 23.07.2003

  
Krakow  
Bürgermeister