

I. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
2. **Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 85% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. Dabei sind für mindestens 50% der Bäume, der Sträucher und der holzigen Bodendecker standortgerechte heimische Arten gemäß den Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Auf dem Baugrundstück sind mindestens zwei großkronige oder 4 kleinkronige Laubbäume bzw. 4 hochstämmige Obstbäume gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Der Anteil immergrüner Gehölze einschließlich Nadelgehölze, am gesamten Gehölzbestand ist auf maximal 10% zu beschränken. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 2.2 Für Wegeflächen ist die Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau oder Schotterbelag). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3. **Leistungsrechte**
- 3.1 Die mit LR bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Angermünde zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt und von ihr beauftragter Unternehmer, eine unterirdische Regenwasserleitung zu verlegen und zu unterhalten. Die Fläche darf nach Maßgabe der weiteren Festsetzungen als Wegefläche befestigt werden, sie ist darüber hinaus von einer Bebauung sowie einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
4. **Fläche für Aufschüttungen**
- 4.1 Auf der Fläche für Aufschüttungen ist eine Auffüllung des Baugrundstücks bis zu einer Höhenlage von bis zu 45,5 m über NHN zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)
5. **Örtliche Bauvorschriften**
(§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:
- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Gebäuden als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von maximal 45° auszuführen. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen und Garagen. (§ 87 Abs. 1 BbgBO)
- 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist das zweite Geschoss von Wohngebäuden als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 begrenzt sind. (§ 87 Abs. 1 BbgBO)
- 5.3 Als Einfriedungen sind Hecken und/oder transparente Holz- oder Metallzäune zulässig. Straßenseitige Einfriedungen dürfen, soweit sie nicht durch vorgelagerte Hecken verdeckt werden, nicht aus Maschendraht oder Stabmatten sein. (§ 87 Abs. 1 BbgBO)

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus Excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petrea
Silberweide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ulme	Ulmus minor

Pflanzliste 2 - Kleinkronige Bäume und Obstbäume

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Kultur-Apfel in hochstämmigen Sorten
Kultur-Birne in hochstämmigen Sorten
Kultur-Pflaume in hochstämmigen Sorten
Süß- und Sauerkirschen

Pflanzliste 3 - Sträucher

Besenheide	Calúna vulgaris
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Besenginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus eurpaeus
Glocken-Heide	Erica tetralix
Faulbaum	Frangula alnus
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Rote Heckenkirsche	Lonicera xyloseum
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-cispa
Heckenrose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Gemeine Himbeere	Rubus idaeus
Sal-Weide	Salix caprea
Graue Weide	Salix sinerea
Schwarz-Weide	Salix myrsinifolia
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Kriech-Weide	Salix repens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis

Hinweise ohne Normcharakter

1. Artenschutz

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar stattfinden. Im Fall von Baumfällungen wird ggf. das Anbringen von Nisthilfen an Bäumen in der Umgebung erforderlich. Deren Anzahl bestimmt sich nach den vorgefundenen Baumhöhlen im Rahmen einer durch einen Sachverständigen vor den Fällarbeiten durchzuführenden Kontrolle.

Die Aufschüttungsarbeiten sollen außerhalb der Aktivitätszeit von Amphibien vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Sofern diese Zeitbeschränkung nicht eingehalten werden kann, wird das Aufstellen eines Amphibienschutzzauns zwischen Baugebiet und Graben sowie der angrenzenden Feuchtwiese erforderlich. Unmittelbar vor den Aufschüttungsarbeiten ist dann ein Absammeln und Umsetzen von Tieren im Baustellenbereich notwendig.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung 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.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Verfahrensvermerke

1.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 74" vom22.5.25....., bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am ..24.5.25.. von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Angermünde, 22.5.25

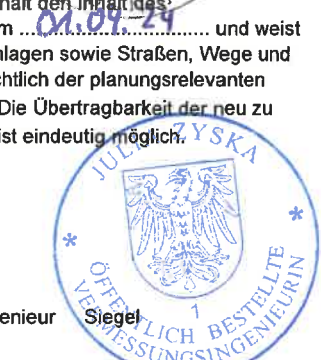
W. O. W. Bürgermeister



2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom01.01.24..... 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.

22.5.25

J. J. Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur



3. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 74" wird hiermit ausgefertigt.

Angermünde 22.5.25

W. O. W. Bürgermeister



4. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am06.06.25..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung innerhalb eines Jahres sowie auf die Rechtsfolgen (§215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 74" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Angermünde, 10.06.25

W. O. W. Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 74" Ortsteil Dobberzin

Teil B
(Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

Planfassung November 2024

Angermünde

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 98 00
Fax: 0 33 38 / 75 98 02
e-mail: info@wow-berna.de

W.O.W.

Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

I. **Textliche Festsetzungen**

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
2. **Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 85% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. Dabei sind für mindestens 50% der Bäume, der Sträucher und der Holzigen Bodendecker standortgerechte heimische Arten gemäß den Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Auf dem Baugrundstück sind mindestens zwei großkronige oder 4 kleinkronige Laubbäume bzw. 4 hochstämmige Obstbäume gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Der Anteil immergrüner Gehölze einschließlich Nadelgehölze, am gesamten Gehölzbestand ist auf maximal 10% zu beschränken. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.2

Für Wegeflächen ist die Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau oder Schotterbelag). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. **Leistungsrechte**

3.1

Die mit LR bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Angermünde zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt und von ihr beauftragter Unternehmer, eine unterirdische Regenwasserleitung zu verlegen und zu unterhalten. Die Fläche darf nach Maßgabe der weiteren Festsetzungen als Wegefläche befestigt werden, sie ist darüber hinaus von einer Bebauung sowie einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4. **Fläche für Aufschüttungen**

4.1

Auf der Fläche für Aufschüttungen ist eine Auffüllung des Baugrundstücks bis zu einer Höhenlage von bis zu 45,5 m über NHN zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)

5. **Örtliche Bauvorschriften**
(§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

5.1

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Gebäuden als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von maximal 45° auszuführen. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen und Garagen. (§ 87 Abs. 1 BbgBO)

5.2

Im allgemeinen Wohngebiet ist das zweite Geschoss von Wohngebäuden als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 begrenzt sind. (§ 87 Abs. 1 BbgBO)

5.3

Als Einfriedungen sind Hecken und/oder transparente Holz- oder Metallzäune zulässig. Straßenseitige Einfriedungen dürfen, soweit sie nicht durch vorgelagerte Hecken verdeckt werden, nicht aus Maschendraht oder Stabmatten sein . (§ 87 Abs. 1 BbgBO)

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus Excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petrea
Silberweide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ulme	Ulmus minor

Pflanzliste 2 - Kleinkronige Bäume und Obstbäume

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Kultur-Apfel in hochstämmigen Sorten
Kultur-Birne in hochstämmigen Sorten
Kultur-Pflaume in hochstämmigen Sorten
Süß- und Sauerkirschen

Pflanzliste 3 - Sträucher

Besenheide	Calúna vulgaris
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Besenginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Glocken-Heide	Erica tetralix
Faulbaum	Frangula alnus
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Rote Heckenkirsche	Lonicera xyloseum
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-cispa
Heckenrose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Gemeine Himbeere	Rubus idaeus
Sal-Weide	Salix caprea
Graue Weide	Salix sinerea
Schwarz-Weide	Salix myrsinifolia
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Kriech-Weide	Salix repens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis

Hinweise ohne Normcharakter

1. **Artenschutz**

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar stattfinden. Im Fall von Baumfällungen wird ggf. das Anbringen von Nisthilfen an Bäumen in der Umgebung erforderlich. Deren Anzahl bestimmt sich nach den vorgefundenen Baumhöhlen im Rahmen einer durch einen Sachverständigen vor den Fällarbeiten durchzuführenden Kontrolle.

Die Aufschüttungsarbeiten sollen außerhalb der Aktivitätszeit von Amphibien vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Sofern diese Zeitbeschränkung nicht eingehalten werden kann, wird das Aufstellen eines Amphibienschutzzauns zwischen Baugebiet und Graben sowie der angrenzenden Feuchtwiese erforderlich. Unmittelbar vor den Aufschüttungsarbeiten ist dann ein Absammeln und Umsetzen von Tieren im Baustellenbereich notwendig.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung 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.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Verfahrensvermerke

1.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 74" vom, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Angermünde,

Bürgermeister Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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.

.....,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 74" wird hiermit ausgefertigt.

Angermünde

Bürgermeister Siegel

4. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung innerhalb eines Jahres sowie auf die Rechtsfolgen (§215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 bauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 74" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Angermünde,

Bürgermeister Siegel

Angermünde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 74"
Ortsteil Dobberzin

Teil B
(Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

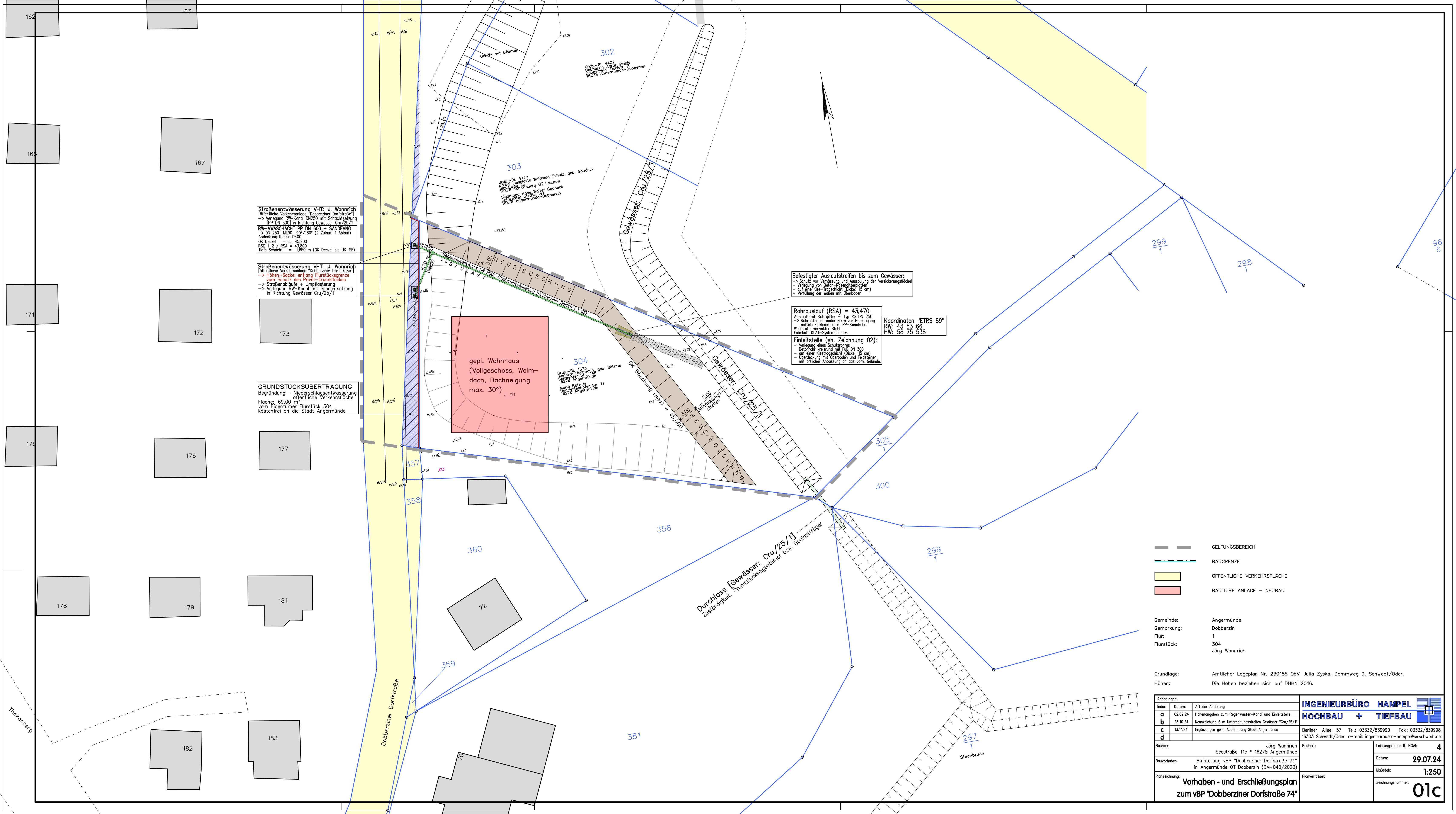
Planfassung November 2024

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-berna.de

W.O.W.

Kommunalberatung und
Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin



Straßenentwässerung VHT: J. Wannrich
[öffentliche Verkehrsanlage "Dobberziner Dorfstraße"]
-> Verlegung RW-Kanal DN250 mit Schachtsetzung
[PP DN 800] in Richtung Gewässer Cru/25/1
RW-AWASCHACHT PP DN 600 + SANDFANG
-> DN 250 M.30 80/100 (2 Zufuhr, 1 Abfuhr)
Abdeckung Klasse D400
OK-Deckel = ca. 43,200
RSE 1-2 / RSA = 43,800
Tiefe Schacht = 1,650 m (OK-Deckel bis UK-SF)

Straßenentwässerung VHT: J. Wannrich
[öffentliche Verkehrsanlage "Dobberziner Dorfstraße"]
-> Höhen-Sockel entlang Flurstücksgrünze
zum Schutz des Privat-Grundstückes
-> Straßenabläufe + Umpflasterung
-> Verlegung RW-Kanal mit Schachtsetzung
in Richtung Gewässer Cru/25/1

GRUNDSTÜCKSUBERTRAGUNG
Begründung: - Niederschlagsentwässerung
öffentliche Verkehrsfläche
Fläche: 69,00 m²
vom Eigentümer Flurstück 304
kostenfrei an die Stadt Angermünde

Befestigter Auslaufstreifen bis zum Gewässer:
-> Schutz vor Verwitterung und Ausspülung der Versickerungsfläche!
- Verlegung von Beton-Rostgitterplatten
- auf eine Kies-Tropfschicht (Dicke: 15 cm)
- Verfüllung der Waben mit Oberboden

Rohrauslauf (RSA) = 43,470
Auslauf mit Rohrgitter - Typ RS DN 250
-> Rohrgitter in runder Form zur Befestigung
mittels Einklemmen im PP-Kanalrohr.
Werkstoff: verzinkter Stahl
Fabrikat: KLAI-Systeme o.g.w.

Koordinaten "ETRS 89"
RW: 43 53 66
HW: 58 75 538

Einleitstelle (sh. Zeichnung 02):
- Verlegung eines Schützrohres
- Betonrohr kreisrund mit Fuß DN 300
- auf einer Kiestragschicht (Dicke: 15 cm)
- Überdeckung mit Oberboden und Feldsteinen
mit örtlicher Anpassung an das vorh. Gelände

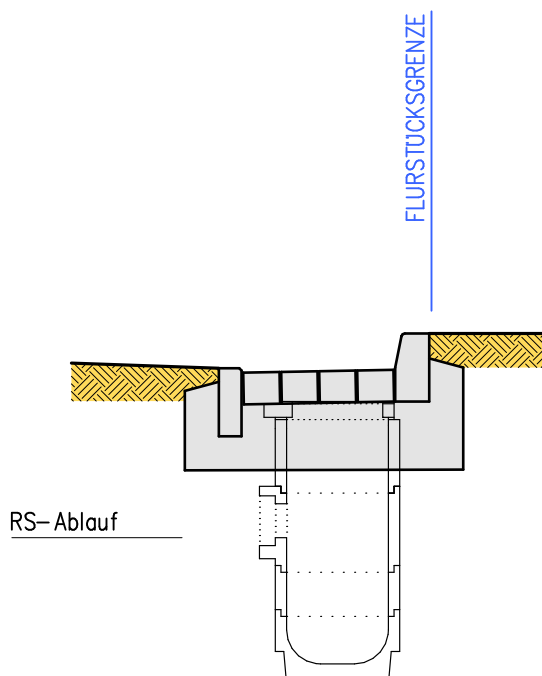
- GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZE
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- BAULICHE ANLAGE - NEUBAU

Gemeinde: Angermünde
Gemarkung: Dobberzin
Flur: 1
Flurstück: 304
Jörg Wannrich

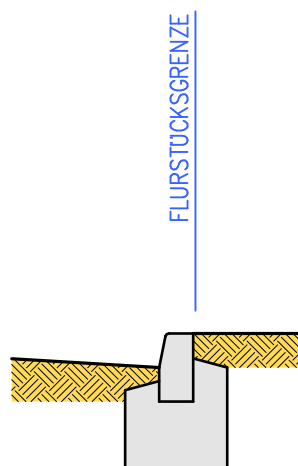
Grundlage: Amtlicher Lageplan Nr. 230185 ObVI Julia Zyska, Dammweg 9, Schwedt/Oder.
Höhen: Die Höhen beziehen sich auf DHHN 2016.

Änderungen:			INGENIEURBÜRO HAMPEL HOCHBAU + TIEFBAU	
Index:	Datum:	Art der Änderung:		
a	02.09.24	Höhenangaben zum Regenwasser-Kanal und Einleitstelle		
b	23.10.24	Kennzeichnung 5 m Unterhaltungstreifen Gewässer "Cru/25/1"		
c	13.11.24	Ergänzungen gem. Abstimmung Stadt Angermünde	Berliner Allee 37 Tel.: 03332/839990 Fax: 03332/839998 16303 Schwedt/Oder e-mail: ingenieurbuero-hampel@swschwedt.de	
d				
Bauherr: Jörg Wannrich Seestraße 11c * 16278 Angermünde			Bauherr:	
Bauvorhaben: Aufstellung vBP "Dobberziner Dorfstraße 74" in Angermünde OT Dobberzin (BV-040/2023)			Leistungsphase lt. HOAI: 4	
Planzeichnung: Vorhaben - und Erschließungsplan zum vBP "Dobberziner Dorfstraße 74"			Datum: 29.07.24	
			Maßstab: 1:250	
			Zeichnungsnummer: 01c	

**SCHNITT
ABLAUF MIT UMPFLASTERUNG**



**SCHNITT
HOCHBORD**



HINWEISE

1. Die Schnittdarstellung gilt für beide VEP's Wannrich / Lentz.
2. Entsprechend der Regenwasser-Einleitmenge sind die Straßenabläufe und der Schacht vor dem Auslauf mit Sandfang geplant.
Sollte die Einleitgenehmigung / Wasserrechtliche Erlaubnis eine andere Sandfangausführung erforderlich machen, wird diese genehmigte Variante gebaut.
3. Die Grundstückszufahrten werden mit einem Rundbordstein gesichert.
OK-Rundbord ca. 40 mm über OK-Bankett.

Änderungen:

Index	Datum:	Art der Änderung:
a	11.10.24	Ergänzungen gem. Abstimmung Stadt Angermünde
b	13.11.24	Ergänzungen gem. Abstimmung Stadt Angermünde
c		
d		

INGENIEURBÜRO HAMPEL
HOCHBAU + TIEFBAU

Berliner Allee 37 Tel.: 03332/839990 Fax.: 03332/839998
16303 Schwedt/Oder e-mail: ingenieurbuero-hampel@swschwedt.de

Corinna Lentz * Kerkower Straße 5 * 16278 Angermünde
Flurstück: 307/1 / vBP "Dobberziner Dorfstraße 76"

Jörg Wannrich * Seestraße 11c * 16278 Angermünde
Flurstück: 304 / vBP "Dobberziner Dorfstraße 74"

**Vorhaben - und Erschließungsplan / Details
zum vBP "Dobberziner Dorfstraße 74 / 76"**

Bauherr:

Leistungsphase lt. HOAI:

4

Datum:

20.04.24

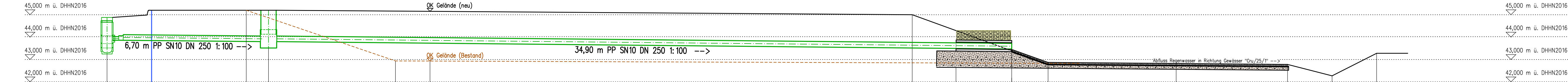
Maßstab:

ohne

Zeichnungsnummer:

03b

Planverfasser:



OK Befestigung / Gelände		OK Befestigung / Gelände	
STATION	[METER]	STATION	[METER]
	± 00,00 44,880		
	+ 02,00 45,200		
	+ 06,25 45,200		
	+ 07,25 45,200		
	+ 12,95 42,935		
	+ 14,50 42,930		
	+ 36,15 45,000		
	+ 40,60 43,470		
	+ 42,25 42,870		
	+ 48,00		
	+ 53,00 42,780		
	+ 56,00 42,270		
	+ 58,00 43,150		

Ablauf mit Naßschlamm, Aufsatz 500x500
OK Aufsatz = 44,880
RSE L=3 / RSA = 43,865
UK Ablauf = 43,245

Flurstück 328/1 [Stadt Angermünde, öffentliche Verkehrsfläche]
Flurstück 304 [Privat-Grundstück mit Gewässer "Cru/25/1"]

OK Gelände-Böschung (Bestand)
-> 90 Grad Abwinkelung des Regenwasser-Kanals
RW-AWASCHACHT PP DN 600 + SANDFANG
-> DN 250 M30 90°/180° (2 Zulaufe, 1 Ablauf)
OK Deckel Klasse D400
OK Deckel / RSA = 43,800
RSE L=5 / RSA = 43,800
Tiefe Schacht = 1,650 m [OK Deckel bis UK-SF]

UK Gelände-Böschung (Bestand)

OK Gelände (Bestand)

OK Geländeböschung (neu)

Auslauf mit Rohrgitter – Typ RS DN 250, RSA=43,470
-> Rohrgitter in runder Form zur Befestigung mittels Einklemmen im PP-Kanalrohr.
Befestigung: verzinkter Stahl, Materialstärke nach DIN EN 12454-1
Parkkät: KLA-Systeme o.g.w.

UK Geländeböschung (neu)

(Beton-Rosengitterplatten auf Kies-Tragschicht, Wabenverfüllung mit Oberboden)
Ende des befestigten Auslaufbereiches
-> 120 Grad Abwinkelung des Regenwasser-Kanals
OK Graben-Böschung (stehendes Gewässer "Cru/25/1")
Graben-Mitte (stehendes Gewässer "Cru/25/1")
OK Graben-Böschung (stehendes Gewässer "Cru/25/1")

Änderungen:

Index:	Datum:	Art der Änderung:
a	23.10.24	Kennzeichnung 5 m Unterhaltungstreifen Gewässer "Cru/25/1"
b	13.11.24	Ergänzungen gem. Abstimmung Stadt Angermünde
c		
d		

INGENIEURBÜRO HAMPEL

HOCHBAU + TIEFBAU

Berliner Allee 37
16303 Schwedt/Oder

Tel.: 03332/839990
e-mail: ingenieurbuero-hampel@swschwedt.de

Fax: 03332/839998

Bauherr:

Jörg Wannrich
Seestraße 11c * 16278 Angermünde

Bauherr:

Leistungsphase lt. HOAI: 4

Bauvorhaben:

Aufstellung vBP "Dobberziner Dorfstraße 74"
in Angermünde OT Dobberzin (BV-040/2023)

Bauvorhaben:

Datum: 02.09.24

Planzeichnung:

Vorhaben - und Erschließungsplan / Schnitt
zum vBP "Dobberziner Dorfstraße 74"

Planverfasser:

Maßstab: 1:100

Planverfasser:

Zeichnungsnummer: 02b

Stadt
Angermünde

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 74“**

Ortsteil Dobberzin

Begründung und Umweltbericht

Planfassung November 2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 74“

Planfassung November 2024

Gemeinde: Stadt Angermünde
Markt 24
16278 Angermünde
Tel.: 03331-260077

Planungsbüro: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Mail: info@wow-bernaue.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Boris Winker, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Thomas Herles, Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	8
1.1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	8
1.2. Planform und Planverfahren	8
1.3. Räumliche Lage, Geltungsbereich, Bestandsnutzung	9
1.4. Eigentumsverhältnisse	9
1.5. Planungsbindungen	10
1.5.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung	10
1.5.2 Regionalplanung	10
1.5.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	11
1.5.4 Denkmalschutz	11
1.5.5 Geschützte Biotope und Schutzgebiete	12
2. GEPLANTES VORHABEN	12
3. PLANINHALT	13
3.1. Art der baulichen Nutzung	13
3.2. Grünflächen und Wasserflächen	14
3.3. Maß der baulichen Nutzung	14
3.4. Überbaubare Grundstücksflächen	15
3.5. Fläche für Aufschüttungen	16
3.6. Verkehrsflächen	17
3.7. Ver- und Entsorgung / Leitungsrecht	17
3.8. Natur und Landschaft	19
3.8.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
3.8.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	20
3.8.3 Spezieller Artenschutz	20
3.9. Immissionsschutz	21
3.10. Örtliche Bauvorschriften	21
4. FLÄCHENBILANZ	22
II. UMWELTBERICHT	23
1. EINLEITUNG	24
1.1. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung	24
1.2. Untersuchungsrahmen	24
1.3. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	24
2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	25
2.1. Rechtsnormen	25
2.2. Übergeordnete Fachplanungen	26
2.3. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	27
3. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND	27
3.1. Naturräumliche Einordnung	27

3.2.	Geologie und Boden	27
3.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer	28
3.4.	Klima und Luftqualität.....	28
3.5.	Biotope und Vegetation	29
3.6.	Faunistische Bedeutung	30
3.7.	Orts- und Landschaftsbild	32
3.8.	Kultur- und Sachgüter.....	32
3.9.	Wechselwirkungen.....	32
3.10.	Bestehende Vorbelastungen / Umweltprobleme	32
4.	ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	33
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	33
5.1.	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	33
5.2.	Auswirkungen auf Boden und Fläche.....	35
5.3.	Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer	35
5.4.	Auswirkungen auf Klima und Luftqualität.....	36
5.5.	Auswirkungen auf die Landschaft.....	36
5.6.	Auswirkungen auf den Menschen	37
5.7.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	37
5.8.	Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen.....	37
5.9.	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben	37
6.	MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH.....	38
6.1.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	38
6.2.	Ausgleichsmaßnahmen.....	39
7.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	40
8.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	40
8.1.	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	40
8.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	40
8.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	41
9.	QUELLEN	41

Biotopkarte:Seite 31

I. BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Im Ortsteil Dobberzin der Stadt Angermünde befindet sich an der Dobberziner Dorfstraße Nr. 74 das unbebaute Flurstück 304 (Flur 1, Gemarkung Dobberzin). Mit Schreiben vom 07.03.2023 hat ein Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem betreffenden Flurstück beantragt.

Da sich das Flurstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Verwirklichung des Vorhabens zu schaffen.

Mit der Planung wird dazu beigetragen die Siedlungsstruktur unter Inanspruchnahme der bestehenden Infrastruktur sinnvoll abzurunden. So ist mit der Dobberziner Dorfstraße die verkehrliche Erschließung gegeben, an die angebaut werden kann. Südlich des Plangrundstückes bestehen auf den Grundstücken Nr. 70 und Nr. 72 bereits Wohngebäude. Zusammen mit dem nördlich, in einem gesonderten Verfahren geplanten Wohnhaus Dobberziner Dorfstraße Nr. 76 wird die vorhandene Bebauung fortgeführt und ein neuer Siedlungsrand ausgebildet. Darüber hinaus bestehen in der unmittelbaren Nachbarschaft weitere Bebauungspläne bzw. befinden sich in Aufstellung, die die Entwicklung von Wohngebieten zum Ziel haben (Dobberzin Wohnanlage 1 Thekenberg, Wohnanlage 1 Kerkower Straße). Insgesamt wird damit die Funktion des Ortsteils Dobberzin als Wohnort gestärkt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.05.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB für das Grundstück Gemarkung Dobberzin, Flur 1, Flurstück 304 beschlossen.

In den Geltungsbereich einbezogen wird auch die der Verkehrserschließung des Grundstückes dienenden Teilfläche des Straßengrundstücks der Dobberziner Dorfstraße, Gemarkung Dobberzin, Flur 1, Flurstück 328/1.

1.2. Planform und Planverfahren

Da ein unmittelbarer Vorhabenbezug gegeben ist und der Vorhabenträger erklärt hat, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Als Voraussetzung für die Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB muss ein Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im „Normalverfahren“ einschließlich einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB aufgestellt.

1.3. Räumliche Lage, Geltungsbereich, Bestandsnutzung

Das Plangebiet liegt nördlich des Dorfkerns Dobberzin an der Dobberziner Dorfstraße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,2 ha und umfasst das Flurstück des Vorhabenträgers (304) sowie einen Teil des daran angrenzenden Straßenflurstücks Dobberziner Dorfstraße (328/1). Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Dobberzin.

Das Vorhabengrundstück ist unbebaut und wird überwiegend als Grünland genutzt. Zur Dobberziner Dorfstraße sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich Gehölzbestände.

Unmittelbar hinter der Grenze zur Dobberziner Dorfstraße besteht eine Böschung an der das Geländeniveau von ca. 45 m auf ca. 43 m über NHN zum Stechbruch abfällt. Dabei handelt es sich um als Grünland genutzte Landwirtschaftsflächen, die mit Entwässerungsgräben durchzogen sind. Über den rückwärtigen Grundstücksteil verläuft der Graben Cru/25/1.

Südlich des Plangebietes schließen die beiden Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße Nr. 72 und Nr. 70 an.

Auf der östlichen Seite der Dobberziner Dorfstraße besteht das Wochenendhausgebiet Thekenberg. Für Teilbereiche des Wochenhausgebietes liegt der rechtskräftige Text-Bebauungsplan „Wohnanlage 1 Thekenberg“ vor, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entlang Dobberziner Dorfstraße und der Kerkower Straße schafft. Die Planung ist bislang nicht umgesetzt.

Im Norden des Plangebietes liegen das als Grünland genutzte Flurstück 303 sowie das Flurstück 307/1, für das sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 76“ in Aufstellung befindet, der ebenfalls die Errichtung eines Einfamilienhauses vorsieht.

1.4. Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück (Flurstück 304, Gemarkung Dobberzin) steht in Privateigentum. Es besteht eine Kaufoption zu Gunsten des Vorhabenträgers, die grundbuchlich eingetragen ist. Das Straßenflurstück der Dobberziner Dorfstraße (328/1) befindet sich in Eigentum der Stadt Angermünde.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den Straßenausbau eine kostenfreie Teilgrundstücksübertragung bzw. Dienstbarkeitsbewilligung an die Stadt Angermünde vorgesehen (siehe Kapitel 3.6). Dazu werden entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag getroffen.

1.5. Planungsbindungen

1.5.1 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. Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für das Vorhaben von Bedeutung:

- Aus der Festlegungskarte zum LEP HR ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet im weiteren Metropolenraum im Mittelzentrum Angermünde befindet, das gemäß dem Ziel (Z) 5.6 Abs. 2 LEP HR ein Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Hier ist gemäß Abs. 3 eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.
- Entsprechend dem Ziel (Z) 5.2 Abs. 1 des LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Mit Schreiben vom 30.11.2023 hat die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde – die Gemeinsame Landesplanungsabteilung - mitgeteilt, dass mit der Planung die mittelfunktionale Funktion der Stadt Angermünde bestärkt (Z 3.1 LEP HR) wird und Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

1.5.2 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. Rechtskraft erlangt er mit Bekanntmachung der (bisher noch ausstehenden) Genehmigung im Amtsblatt des Landes Brandenburg. Die Festlegungen sind bis dahin als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu betrachten und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß dem Grundsatz 4.1 des integrierten Regionalplans sollen u.a. neue Wohnsiedlungsflächen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden. Daraus ergibt sich aber keine Pflicht, neue Wohnsiedlungsflächen ausschließlich in diesen Gebieten zu entwickeln. Vielmehr sollen durch die Festlegung die Gemeinden dabei unterstützt werden, in diesen Bereichen Wohnsiedlungsflächen zu entwickeln. Insgesamt sollen in den Vorbehaltsgebieten Siedlung die Schwerpunkte der Wohnbaulandentwicklung liegen.

In der Festlegungskarte des integrierten Regionalplanes sind die bebauten Teile des Ortsteils Dobberzin als Vorbehaltsgebiet Siedlung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt außerhalb davon, grenzt jedoch unmittelbar an. Mögliche Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau lassen sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Siedlung des Ortsteils Dobberzin nur sukzessive mobilisieren und stehen daher nur eingeschränkt zur Verfügung. Um zügig realisierbare Wohnbaugrundstücke im Ortsteil schaffen zu können, soll der Bereich östlich der Dobberziner Dorfstraße in Anspruch genommen werden, in dem sich auch das Plangebiet befindet. Dieser ist insofern geeignet, als er unmittelbar an das Vorbehaltsgebiet Siedlung anschließt und die Erschließung bereits vorhanden ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes liegt der Schwerpunkt der Wohnbaulandentwicklung der Stadt Angermünde sowie des Ortsteils Dobberzin auch weiterhin innerhalb des Vorbehaltsgebietes Siedlung. Ein Widerspruch zu dem Grundsatz 4.1 des integrierten Regionalplanes besteht somit nicht.

Nördlich des Plangebietes ist im Regionalplanentwurf das Vorranggebiet Windenergienutzung Mürow (VR WEN 22) dargestellt. Gemäß Ziel 7.1 sind in den Vorranggebieten andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind.

Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes findet bei der Festlegung von Vorranggebieten Windenergienutzung über die Abstände, die zwingend einzuhalten sind, ein Abstand von einheitlich 1.000 m zu dauerhaften Wohnnutzungen, sofern sich diese innerhalb in Zusammenhang bebauter Orte befinden sowie zu Kur-, Klinikgebieten Anwendung. Mit einem 1.000m-Abstand wird gewährleistet, dass die TA Lärm auch bei zukünftig größeren und potenziell lauterer Anlagen eingehalten werden kann. Da sich das Plangebiet in einem Abstand von mehr als 1.000 m zum Vorranggebiet befindet, ist nicht von unverträglichen Immissionen auszugehen.

1.5.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für das Plangebiet besteht der am 17.08.2005 in der Fassung der 2. Änderung beschlossene Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde (FNP).

Dieser stellt für das Plangebiet „Grünfläche / Grabeland“ ohne weitere Zweckbestimmung dar. Unmittelbar östlich ist der Buchstabe „B“ (Geschütztes Biotop) eingetragen.

Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist dessen Änderung erforderlich, mit dem Ziel eine Wohnbaufläche darzustellen. Die Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

1.5.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind Bodendenkmale bekannt.

Bodendenkmale werden durch Erdeingriffe berührt, sind somit in ihrer Substanz gefährdet und können gem. § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG nicht auf Dauer erhalten werden. Erdeingriffe stellen eine Veränderung der Denkmale dar, die gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf.

Veränderungen an Denkmalen sind lt. § 9 Abs. 3 BbgDSchG dokumentationspflichtig. Verantwortlich für die Dokumentation (hier: Veranlassung von archäologischen Untersuchungen) ist der Veranlasser (z.B. Bauherr) der Maßnahme, er trägt auch die Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 i. V. m. § 9 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet).

1.5.5 Geschützte Biotope und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Stechbruchs mit der Dobberziner Dorfstraße oberhalb und dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück unterhalb der Böschung. Die Vegetation auf dem Grundstück ist durch Grünlandnutzung geprägt und entspricht den nährstoffreichen Feuchtwiesen artenarmer Ausprägung mit typischen Gräsern der Wirtschaftswiesen und nitrophilen Stauden. Den östlichen Teil durchzieht ein Entwässerungsgraben, der zumindest zeitweise Wasser führt und von dichter Schilfvegetation eingenommen. Entlang der Böschungskante zur Straße und zum südlich angrenzenden Wohngrundstück sind unterschiedliche Gehölzstrukturen vorhanden, mit einer starkstämmigen Weide und dichten Gebüsch.

Nach §32 BNatSchG geschützte Feuchtwiesen müssten eine artenreiche Ausprägung oder bestimmte Artenzusammensetzung, in der Regel nährstoffärmerer Standorte als Seggen- oder Pfeifengraswiesen aufweisen. Die Wiese im Plangebiet besitzt aufgrund ihrer Ausstattung zumindest im Bereich des Baugrundstücks westlich des Grabens keinen gesetzlichen Schutz. Von geschütztem Feuchtgrünland kann aber südöstlich im noch etwas tiefer gelegenen zentralen Teil des Stechbruchs ausgegangen werden. Dort ist auch in der Landeskartierung eine Großseggenwiese als flächiges geschütztes Biotop erfasst worden. Dieses liegt außerhalb des B-Plangebietes. Der Grabenabschnitt im Plangebiet kann aufgrund seiner Vegetationsausprägung als naturnah eingestuft werden und erfüllt damit die Kriterien gesetzlich geschützter Gewässerbiotope.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete liegen weit abseits des Geltungsbereichs und sind von der Planung nicht betroffen.

2. GEPLANTES VORHABEN

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses, das im vorderen Grundstücksteil an der Dobberziner Dorfstraße errichtet werden soll. Als Dachform ist ein Walmdach mit einer maximalen Dachneigung von 30 ° vorgesehen. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt einschließlich der nach Osten orientierten Terrasse ca. 270 m². Das Baugrundstück soll teilweise um ca. zwei Meter aufgeschüttet werden. Der hintere Grundstücksteil mit dem vorhandenen Graben soll als Grünfläche erhalten und von Bebauung freigehalten werden.

3. PLANINHALT

3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit einer Größe von ca. 1.233 m² festgesetzt. Dieses nimmt den vorderen Grundstücksteil ein und endet im rückwärtigen Bereich in einem Abstand von 5,0 m zum Graben Cru/25/1.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, lassen in untergeordnetem Maße aber auch die Errichtung ergänzender Nutzungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur wie z.B. soziale Einrichtungen oder auf die Versorgung des Gebietes ausgerichtete Einzelhandels- und Handwerksbetriebe zu. Im Einzelnen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weitere in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen und Anlagen werden durch die textliche Festsetzung 1.1 ausgeschlossen

Textliche Festsetzung 1.1:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig“ (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Begründung

Bei den gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sich das Gebiet in die Nutzungsstruktur der benachbarten Bereiche einfügen soll, in denen das Wohnen vorherrscht bzw. die gemäß den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes „Wohnanlage 1 Thekenberg“ zu einem allgemeinen Wohngebiet mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entwickelt werden sollen. Zudem soll aufgrund der randständigen Lage die Entstehung zusätzlicher Ziel- und Quellverkehre begrenzt werden.

Die Bandbreite der in dem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen wird durch die textliche Festsetzung 1.2 auf das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben beschränkt:

Textliche Festsetzung 1.2:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.“ (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Begründung

Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB durch eine Festsetzung ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen.

3.2. Grünflächen und Wasserflächen

Der hintere, östlich gelegene Teil des Flurstücks wird mit Ausnahme des Grabenverlaufs als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Ziel ist es, die bestehende Grünlandnutzung der Wiesenflächen mit sporadischer Mahd sowie einzelnen Gehölzen zu erhalten. Die Zweckbestimmung „Grünland“ schließt die Errichtung baulicher Anlagen, mit Ausnahme untergeordneter Befestigungen wie einen aus Rasengittersteinen hergestellten Auslaufstreifen (siehe Kapitel 3.7), weitgehend aus.

Der Graben Cru/25/1 wird als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die Wasserfläche umfasst das Grabenbett einschließlich seiner Böschungen mit einer Breite von ca. 4,0 m. Der gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 5,0 m breite Gewässerrandstreifen liegt vollständig innerhalb der privaten Grünfläche. Gemäß § 38 Abs. 4 WHG sollen Eigentümer und Nutzungsberechtigte den Gewässerrandstreifen erhalten. Es gelten folgende Verbote:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO bestimmt.

Grundflächenzahl

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Das heißt, dass der als private Grünfläche

festgesetzte Teil des Grundstücks bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleibt.

Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die der Lage am Siedlungsrand Rechnung trägt und daher geringer ist als in dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Bebauungsplan „Dobberzin Wohnanlage Thekenberg 1“, in dem eine GRZ von 0,4 zulässig ist. Der GRZ-Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird unterschritten.

Unter Zugrundelegung der Größe des allgemeinen Wohngebietes von ca. 1.233 m² errechnet sich aus der GRZ von 0,3 eine zulässige Grundfläche von 370 m², die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die geplante Grundfläche des Einfamilienhauses von ca. 270 m² kann somit realisiert werden.

Die festgesetzte GRZ von 0,3 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Dies entspricht einer zusätzlichen Grundfläche von ca. 185 m². Somit beträgt die Fläche, die auf dem Baugrundstück durch bauliche Anlagen überdeckt werden insgesamt ca. 555 m².

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Firsthöhe bestimmt, die mit 54,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird. Unter Zugrundelegung des zukünftig angeschütteten Geländeniveaus von bis zu ca. 45,5 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (siehe Kapitel 3.5) ergibt sich bis zum Dachfirst eine maximal zulässige Gebäudehöhe von ca. 9,0 m. Dies entspricht auch der im gegenüberliegenden Bebauungsplan „Wohnanlage 1 Thekenberg“ festgesetzten maximalen Firsthöhe von 9,0 m, so dass ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet wird.

Da durch die festgesetzte Firsthöhe sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung (siehe textliche Festsetzungen 3.1 und 3.2 sowie Kapitel 3.10 der Begründung) ein Einfügen des geplanten Gebäudes in die umgebende Bebauungsstrukturen in ausreichendem Maß gesichert ist, wird von der Festsetzung der zulässigen Anzahl der Geschosse abgesehen.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch sie wird ein Baufeld gebildet, das gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen halten zur südlichen Grundstücksgrenze sowie zu der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Dobberziner Dorfstraße jeweils einen Abstand von 3,0 m ein.

Zur nördlichen Grundstücksgrenze wird ein vergrößerter Abstand von 4,8 m vorgesehen, um die Trasse einer geplanten Regenwasserleitung freizuhalten (siehe Kapitel 3.7).

Im Osten verläuft die Grenze des Baufeldes in einem parallelen Abstand von 5,0 m zum Graben Cru/25/1, wodurch der Gewässerunterhaltungstreifen von einer Bebauung ausgenommen wird.

Die sich ergebende Größe des Baufeldes von ca. 748 m² ist ausreichend, um das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben errichten zu können.

3.5. Fläche für Aufschüttungen

Da der weit überwiegende Teil des Baugrundstücks ca. 2 m tiefer als die Verkehrsfläche der Dobberziner Straße liegt, ist ein Angleichung des Geländeniveaus beabsichtigt. Um diese zu sichern, wird eine Fläche für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt, die das gesamte allgemeine Wohngebiet umfasst.

Durch die Aufschüttung entstehen neue Böschungen zum rückwärtigen Grundstücksteil sowie zum nördlichen Nachbargrundstück, die auf ihrer gegebenen Höhenlage verbleiben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor Böschungen Abstandsflächen gegenüber Grundstücksgrenzen gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (Bbg-BauO) freizuhalten sind. Somit kann mit der Böschung nur dann an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist (z.B. durch Baulast), dass sich die Abstandsfläche auf das Nachbargrundstück erstrecken darf und dort nicht überbaut wird. Ansonsten sind die Aufschüttung und die Böschung um drei Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Für die Aufschüttung wird die Höhenlage festgesetzt:

Textliche Festsetzung 4.1:

*„Auf der Fläche für Aufschüttungen ist eine Auffüllung des Baugrundstücks bis zu einer Höhenlage von bis zu 45,5 m über NHN zulässig.“
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)*

Begründung

Durch die festgesetzte Höhenlage von 45,5 m ü. NHN soll eine Angleichung des Baugrundstücks an die Höhenlage der Dobberziner Dorfstraße ermöglicht werden. Diese liegt gegenwärtig bei ca. 45,2 m ü. NHN. Zusätzlich wird ein „Puffer“ von 0,3 m berücksichtigt, da sich die Straßenhöhe im Zuge eines künftigen Straßenausbaus noch verändern kann.

Bei der konkreten Ausbildung der Aufschüttung sowie der übrigen baulichen Anlagen sind mit Blick auf den Abfluss des Niederschlagswasser sowie von wild abfließenden Wasser folgende gesetzliche Regelungen zu berücksichtigen:

- Gemäß § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) darf u.a. der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
- Gemäß § 52 des Brandenburgischen Nachbarschaftsrecht (WHG) müssen der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks ihre baulichen Anlagen so einrichten, dass

1. Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft oder auf dieses abgeleitet wird und
2. Niederschlagswasser, das auf das eigene Grundstück tropft oder abgeleitet ist, nicht auf das Nachbargrundstück übertritt.

3.6. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die öffentlich gewidmete Dobberziner Dorfstraße gegeben. Der innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegende Abschnitt der Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Dobberziner Dorfstraße ist mit Kopfsteinpflaster gedeckt und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Der Straßenabschnitt entwässert über die Bankette durch flächenhafte Versickerung im angrenzenden Stechbruch. Der Zeitpunkt für einen etwaigen Straßenausbau durch die Stadt Angermünde kann gegenwärtig noch nicht benannt werden. Diesbezüglich stehen noch Entscheidungen zur Straßenbaufinanzierung aus.

Um für einen zukünftigen Straßenbau eine Straßenbreite von ca. 8,7 m zu sichern, wird ein ca. 1,2 m – 2,7 m breiter Streifen des Grundstücks des Vorhabenträgers (ca. 69 m²) in die öffentliche Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Der Vorhabenträger erklärt sich im Durchführungsvertrag dazu bereit, den betreffenden Grundstücksteil kostenfrei an die Stadt Angermünde zu übertragen bzw. eine entsprechende Dienstbarkeit zu bewilligen.

3.7. Ver- und Entsorgung / Leitungsrecht

Niederschlagswasser – Straßenentwässerung / Leitungsrecht

In der Dobberziner Dorfstraße besteht gegenwärtig kein Regenwasserkanal. Es findet ein Oberflächenabfluss entsprechend dem bestehenden Flächengefälle über das Vorhabengrundstück in das Stechbruch statt.

Der Vorhabenträger realisiert sofort vor Rohbaubeginn des EFH eine Regenwasserentwässerungsleitung DN 250 mit notwendigen Schächten, Straßeneinläufen, Sandfang zur geordneten Entwässerung der Dobberziner Dorfstraße. Hierbei wird das Oberflächenwasser durch Setzung eines Höhensockels im öffentlichen Raum auf der Grundstücksgrenze in die Einläufe geführt. Bemessen ist die Anlage für den Regenwasseranfall auf den öffentlichen Verkehrsflächen und berücksichtigt die derzeitigen Zu- und Abflussverhältnisse.

Der neu herzustellende Regenwasserkanal DN 250 verläuft in östlicher Richtung über das Baugrundstück und endet mit einem Rohrauslauf im Bereich der durch Anschüttung neu entstehenden Böschung. Von dort wird das Niederschlagswasser über einen

mit Rasengittersteinen befestigten Auslaufstreifen bis zum Graben Cru/25/1 geleitet (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

Als Voraussetzung müssen eine Einleitgenehmigung und wasserrechtlichen Erlaubnis des Landkreises Uckermark, ggf. weitere zur rechtlich gesicherten Regenentwässerung erforderlicher Dokumente und eine Zustimmung der Stadt Angermünde vorliegen, die vom Vorhabenträger beizubringen sind. Die Herstellungsverpflichtungen werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Für den neuen Kanal wird zur Sicherung des Leitungsrechtes eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Angermünde im Grundbuch von Flurstück 304 eingetragen. Die Dienstbarkeit regelt auch die Nutzung und Unterhaltung des Auslaufstreifens. Hierfür wird zudem folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 3.1:

„Die mit LR bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Angermünde zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt und von ihr beauftragter Unternehmer, eine unterirdische Regenwasserleitung zu verlegen und zu unterhalten. Die Fläche darf nach Maßgabe der weiteren Festsetzungen als Wegefläche befestigt werden, sie ist darüber hinaus von einer Bebauung sowie einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Niederschlagswasser – Entwässerung Baugrundstück

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück selbst versickert. Dazu ist eine Rohrigole DN 300 mit großzügiger Sickerpackung aus Kies 16/32 geplant.

Trinkwasser

Das Grundstück ist noch nicht an das zentrale Trinkwassernetz des Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) angeschlossen. Eine Erschließung an das zentrale Trinkwassernetz ist über die Dobberziner Dorfstraße gesichert.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung zur Sicherstellung des Brandschutzes (Grundschutz) soll über den Mündesee erfolgen. Die Löschwasserentnahmemöglichkeit am Mündeseeufer ist bei Koordinate:435064/5875503 EPSG 25833. Die Anfahrt zu der Löschwasserentnahmestelle erfolgt über die Straße Thekenberg.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird entsprechend der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des ZOWA in abflusslosen Sammelgruben nach DIN 4261 gesammelt und entsorgt. Eine Erschließung an das zentrale Abwassernetz des ZOWA ist erst nach Umsetzung der Bebauungspläne „Wohnanlage Thekenberg 1“ und „Wohnanlage 1 Kerkower Straße“

möglich. In diesem Zuge ist eine Netzerweiterung seitens des ZOWA geplant und realisierbar.

3.8. Natur und Landschaft

3.8.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird folgende textliche Festsetzung zur Begrünung des Baugrundstücks getroffen:

Textliche Festsetzung 2.1:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 85% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. Dabei sind für mindestens 50% der Bäume, der Sträucher und der holzigen Bodendecker standortgerechte heimische Arten gemäß den Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Auf dem Baugrundstück sind mindestens zwei großkronige oder 4 kleinkronige Laubbäume bzw. 4 hochstämmige Obstbäume gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Der Anteil immergrüner Gehölze einschließlich Nadelgehölze, am gesamten Gehölzbestand ist auf maximal 10% zu beschränken. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.“
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand soll ein möglichst hoher Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrünt und eine Einbindung in den Landschaftsraum erreicht werden. Die Baumpflanzungen dienen zudem teilweise dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Biotope und Landschaftsbild (siehe Umweltbericht).

Weiterhin wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der luft- und wasserdurchlässige Aufbau von Wegen festgesetzt:

Textliche Festsetzung 2.2:

„Für Wegeflächen ist die Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau oder Schotterbelag).“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Mit der Herstellung von Wegen in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau wird den Vorgaben von § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen, wonach Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Es werden Eingriffe in die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt teilweise vermieden bzw. gemindert.

3.8.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Wie im Umweltbericht detailliert ausgeführt wird, werden bei Durchführung der Planung durch Aufschüttung und Überbauung sowie durch Gehölzrodung erhebliche Auswirkungen sowohl auf die Bodenfunktionen, als auch auf den Biotopwert und das Landschaftsbild verursacht. Für die Kompensation dieser Eingriffe werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dazu zählen zum einen die auf dem Baugrund gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 umzusetzenden Baumpflanzungen. Zum anderen erfolgt für die vollständige Deckung des verbleibenden Kompensationsbedarfs die anteilige Kostenübernahme für eine Maßnahme zur Grünlandentwicklung des Fördervereins „Feldberg-Uckermärkische Seenlandschaft“. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Kompensationskosten.

3.8.3 Spezieller Artenschutz

Bei der Baufeldfreimachung des Grundstücks können insbesondere bei Entfernung der randlichen Gebüsch- und Saumvegetation artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen. So ist bei Rodungs- und Mäharbeiten eine Tötung bzw. Verletzung von Jungvögeln oder Eier in Nestern möglich, sofern diese innerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Der Verlust dauerhafter Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nur bei Fällung der starkstämmigen Weide zu erwarten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen müssten die genannten Arbeiten grundsätzlich in den Wintermonaten durchgeführt werden und bei Verlust von Baumhöhlen in ausreichender (doppelter) Anzahl Nisthilfen in der Umgebung angebracht werden.

Durch die Baumaßnahmen sowie die künftige Wohnnutzung sind grundsätzlich auch Störungen von Vögeln möglich. Diese werden aber nicht über das bisherige Maß aufgrund hinausgehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Bestandsniveaus potenziell vorkommender Vogelarten sind nicht zu erwarten. Gleiches kann für Fledermausvorkommen im Gebiet gelten, deren Qualität der Fläche als Nahrungshabitat bei Durchführung der Planung im räumlichen Zusammenhang mit den Siedlungs- und Grünlandbereichen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Artenschutzrechtliche Konflikte mit möglichen Vorkommen von Amphibien beziehen sich auf den Graben im östlichen Grundstücksbereich, welcher bei regelmäßiger Wasserführung in den Frühjahrsmonaten als Laichgewässer potenziell geeignet ist. Die Zerstörung dieser Fortpflanzungsstätte ist mit der Beschränkung der zulässigen baulichen Nutzung auf den straßenseitigen Grundstücksteil mit Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Ufer nicht zu erwarten. Tötungen und Verletzungen von Tieren sind aber während der Gelände- und Bauarbeiten möglich, sofern diese in der Aktivitätszeit von Amphibien von Frühjahr bis Spätsommer stattfinden. Zur Vermeidung eines Einwanderns von Individuen in den Baustellenbereich kann die Errichtung eines Amphibienschutzzauns zwischen Baugebiet und Graben bzw. den angrenzenden Feuchtwiesen erforderlich werden. Unmittelbar vor Beginn der Aufschüttungsarbeiten müssen dann ggf. auf der Fläche vorhandene Amphibien abgesammelt und auf die angrenzende Wiesenfläche in Gewässernähe umgesetzt werden.

3.9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Als mögliche Immissionsquellen kommen Schallauswirkungen und Schattenwurf von Windkraftanlagen in Betracht. Nördlich des Plangebietes bestehen in einem Abstand von ca. 1.160 m bis 1.800 m sechs Windkraftanlagen. Zwei weitere sind in einem Abstand von ca. 1.550 bis 1.650 m genehmigt, aber noch nicht errichtet.

Unverträgliche Immissionsauswirkungen auf das Plangebiet sind aufgrund der gegebenen Entfernungen nicht zu erwarten. Im Rahmen der Genehmigung der Windkraftanlagen waren auch die bestehenden Wohngebäude zu berücksichtigen, denen z.T. der gleiche Anspruch auf Immissionsschutz (Allgemeines Wohngebiet) zukommt, wie dem Plangebiet. Da sich die Bestandsbebauung z.T. in geringerer Entfernung zu den Windkraftanlagen befindet, ist nicht von unverträglichen Immissionsauswirkungen auf das Plangebiet auszugehen.

Seitens des Landesamtes für Umwelt wurde mitgeteilt, dass sich das Vorhaben zu den vorhandenen nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Windenergieanlagen nicht als heranrückende schutzbedürftige Wohnbebauung darstellt. Derzeit lägen keine Erkenntnisse zu schädlichen Umwelteinwirkungen vor, die der Planung entgegenstehen.

3.10. Örtliche Bauvorschriften

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Textliche Festsetzung 3.1:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Gebäuden als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von maximal 45° auszuführen. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen und Garagen.“
(§ 87 Abs. 1 BbgBO)

Textliche Festsetzung 3.2:

„Im allgemeinen Wohngebiet ist das zweite Geschoss von Wohngebäuden als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 begrenzt sind.“
(§ 87 Abs. 1 BbgBO)

Begründung der textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2

Kennzeichnend für die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes sind eingeschossige Gebäude mit einem zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoss. Als Dachformen herrschen Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer

vor. Auch die weiteren Bebauungspläne in der Umgebung treffen vergleichbare Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Diese charakteristischen Gestaltungsmerkmale sollen im Plangebiet fortgeführt werden, um ein Einfügen in das vorhandene bzw. geplante Erscheinungsbild der Gebäude sicher zu stellen.

Textliche Festsetzung 3.3:

*„Als Einfriedungen sind Hecken und/oder transparente Holz- oder Metallzäune zulässig. Straßenseitige Einfriedungen dürfen, soweit sie nicht durch vorgelagerte Hecken verdeckt werden, nicht aus Maschendraht oder Stabmatten sein.“
(§ 87 Abs. 1 BbgBO)*

Begründung der textlichen Festsetzung 3.3

Durch die Festsetzung sollen die Begrünung des Baugebietes durch Hecken oder die Ermöglichung von Sichtbeziehungen durch transparente Zäune herbeigeführt werden. Die straßenseitige Sichtbarkeit von Stabmatten- oder Maschendrahtzäunen ist nicht gewollt. Eingriffsvermindernd soll für Kleintiere die Durchlässigkeit der Einfriedungen gewährleistet werden.

4. FLÄCHENBILANZ

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet folgende Verteilung der Bodennutzung vor:

Art der Bodennutzung	Fläche in m²	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	1.233 m²	60,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	319 m²	15,6 %
Private Grünfläche	376 m²	18,4 %
Wasserfläche	119 m²	5,8 %
Geltungsbereich (Summe)	2.047 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2. Untersuchungsrahmen

Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bestimmen sich nach dem zu prüfenden Bebauungsplan sowie den im folgenden Kapitel beschriebenen Zielen des Umweltschutzes. Es werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf die abiotischen Umweltfaktoren Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie auf Kultur- und besondere Sachgüter ermittelt. Dabei werden auch Merkmale außerhalb des Geltungsbereiches sowie kumulative Effekte mit anderen Planungen berücksichtigt, soweit dies für mögliche Auswirkungen relevant ist.

Ausgangspunkt der Umweltprüfung ist eine Beschreibung des Ist-Zustandes sowie der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung als Basis-Szenario. Nach Prognose der zu erwartenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen folgt die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen für deren Vermeidung, Minderung und Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden behandelt, soweit sie dem Geltungsbereich und den Zielen des Bebauungsplans entsprechen.

1.3. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 304 der Flur 1, Gemarkung Dobberzin geschaffen werden. Das Grundstück befindet sich an der Dobberziner Dorfstraße und umfasst rund 1.728 m². Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck ein Allgemeines Wohngebiet auf rund 1.200 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,3 fest, welche für Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden darf. Der rückwärtige Grundstücksteil ist als private Grünfläche und Wasserfläche festgesetzt. Damit wird der bestehende Entwässerungsgraben einschließlich seines Uferbereiches mit einem Abstand von 5 m gesichert und von Bebauung freigehalten. Ebenfalls Berücksichtigung findet eine Straßenentwässerung, welche durch Leitungsrecht nördlich des geplanten Wohnhauses über das Grundstück bis zum genannten Graben führt.

Zur Minderung des Eingriffs setzt der Bebauungsplan eine wasserdurchlässige Befestigung von Wegen fest und macht Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dazu gehört auch die Festsetzung zur Pflanzung von mindestens 2 Bäumen innerhalb des Baugrundstücks.

Das Grundstück ist über die anliegende Dobberziner Dorfstraße erschlossen. In die Plandarstellung ist diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche eingebunden.

2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

2.1. Rechtsnormen

Baugesetzbuch

Grundlage der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Eines seiner grundlegenden umweltbezogenen Ziele ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden. Das Baugesetzbuch enthält inzwischen auch weitere umweltbezogene Ziele, verankert insbesondere in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Dazu gehört der Schutz vor Lärm sowie der Klimaschutz.

Naturschutzgesetze

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Grundsatz ist, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einschließlich des Erholungswertes auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) enthält v.a. Verfahrensvorschriften aber auch einige landesspezifische Regelungen, wie eine Erweiterung des Katalogs gesetzlich geschützter Biotope.

Das Naturschutzrecht ist auch Grundlage für die Eingriffsregelung, welche in der vorliegenden Planung nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot berücksichtigt wird. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind hiernach durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zusätzlich gelten die Anforderungen des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, denen im vorliegenden Fall insbesondere durch eine Bauzeitenregelung Rechnung getragen wird.

Bodenschutzgesetz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert eine nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässer- und Luftverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner

Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden.

Die Ziele des Bodenschutzes finden in der vorliegenden Planung vor allem durch Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Nutzung und damit von Neuversiegelung Berücksichtigung.

Wassergesetze

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Sicherung der Gewässer als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Es dient insbesondere der Umsetzung von Zielen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie auf nationaler Ebene. In der EU-WRRL haben sich die Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet, alle Gewässer in einen guten ökologischen und chemischen Zustand zu bringen. Für das Grundwasser soll neben dem chemischen Zustand auch eine ausreichende Menge erreicht werden.

Auf Landesebene werden die Ziele durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert. Hiernach sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht, Hochwasserschäden und schädliches Abschwemmen von Boden vermieden werden, die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftsbild sowie für Erholung, Freizeit und Sport berücksichtigt werden und das Wasserrückhaltevermögen sowie die Selbstreinigungskraft der Gewässer gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt oder verbessert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Belange des Gewässerschutzes durch Festsetzungen der Wasserfläche des im Gebiet vorhandenen Grabens sowie durch Einhaltung von Abständen durch die zulässige Bebauung berücksichtigt. Darüber hinaus sind auch Belange der Grundwasserneubildung und –qualität von Bedeutung.

Immissionsschutzgesetz

Ziel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. eine Vorbeugung schädlicher Einwirkungen durch Schadstoffe oder Lärm. Den Immissionsschutz betreffen im vorliegenden Bebauungsplan mögliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Verkehrslärm sowie zu deren Vermeidung erforderliche Schutzmaßnahmen.

2.2. Übergeordnete Fachplanungen

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Landschaftsprogramm dargestellten Handlungsschwerpunkte bzw. Kernflächen des Naturschutzes. Es gelten somit die allgemeinen Ziele einer natur- und ressourcenschonenden Bodennutzung, der Beachtung des Arten- und Biotopschutzes sowie der Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen. Hervorzuheben ist das Ziel des Landschaftsprogramms zum Erhalt einer besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft um Angermünde sowie

des störungsarmen Raums einschließlich des Mündesee und seines Umfeldes mit naturnahen Biotopkomplexen, u.a. aus Gewässern und Feuchtwiesen.

Bei Zielaussagen des Landschaftsprogramms ist grundsätzlich zu beachten, dass dessen Darstellungen im Maßstab 1 : 300.000 für kleinflächige Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sehr unscharf sind. Dies gilt insbesondere für Plangebiete in Randbereichen von bedeutsamen Naturräumen.

Landschaftsplan der Stadt Angermünde

Im kommunalen Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Teil unversiegelter Freiräume im Siedlungsbereich mit Übergang in die offene Landschaft dargestellt. Solche Bereiche sollen gemäß dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans erhalten und gepflegt werden. Die bestehenden Siedlungsflächen jenseits der Dorfstraße und der Kerkower Straße sollen nicht erweitert werden. Entlang der Kerkower Straße ist die Entwicklung einer Biotopvernetzung durch Alleebaumpflanzungen als Ziel dargestellt. Die zum Erhalt vorgesehenen besonders wertvollen Niedermoor- und Feuchtwiesen des Stechbruchs beschränken sich in der Darstellung des Landschaftsplans auf eine Kernfläche außerhalb dieses Bebauungsplangebietes.

2.3. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt weit außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Nächstgelegen ist das FFH-Gebiet Pinnow über 1 km östlich, welches Teilbereiche der Uckermärkischen Agrarlandschaft mit zahlreichen Kleingewässern einschließt und in diesem Abstand von der Planung nicht betroffen ist.

3. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

3.1. Naturräumliche Einordnung

Angermünde und sein Umland werden nach Scholz (1962) dem Uckermärkischem Hügelland zugeordnet, welches Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Rücklandes der Mecklenburgischen Seenplatte ist. Es handelt sich um eine Moränenlandschaft aus dem Pommerschen Stadium der Weichselkaltzeit, also einem für Brandenburg vergleichsweise junge Landschaft eiszeitlicher Entstehung mit ausgeprägtem Relief und noch gut erhaltenen Endmoränenzügen. Dobberzin liegt im Bereich der rückwärtigen Grund- und Stauchmoränen mit nacheiszeitlich entstandenen Schmelzwasserablagerungen und Moorbildungen in den Niederungen.

3.2. Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Stauchmoräne, welche aus eisüberfahrenen Ablagerungen mit Geschiebemergel besteht. Bei Dobberzin grenzt die Moräne an die durch Schmelzwasserablagerungen und Moorbildungen sowie Gewässer geprägte Niederung um Angermünde. Der Stechbruch ist ein kleinerer Ausläufer des vom Mündesee großflächig eingenommenen Beckens. Das hier beplante

Grundstück liegt unmittelbar am Rand des Stechbruchs, unterhalb der von der Dorfstraße rund 2 m abfallenden Böschung. Entsprechend sind im Geltungsbereich Moorbildungen über sandigen Beckenfüllungen zu erwarten. Dabei handelt es sich wahrscheinlich um humusreiche Moorerden oder sog. Anmoore in Vermischung mit dem sandigen Untergrund, während die eigentlichen Niedermoorböden nur in den stärker bzw. dauerhaft vernässten Bereichen vorherrschen. Auch die jahrhundertlange Entwässerung wird vor allem in den Randbereichen zu einer fortgeschrittenen Degeneration und Mineralisation der ursprünglichen Moorböden geführt haben.

Das für die Wohnnutzung vorgesehene Grundstück ist gänzlich unbebaut. Lediglich der zum Nachweis der Verkehrserschließung in den Geltungsbereich eingeschlossenen Straßenabschnitt ist befestigt.

3.3. Grundwasser und Oberflächengewässer

Angermünde und sein Umland liegen im Grundwassereinzugsgebiet der Oder (Teileinzugsgebiet Welse). Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt zunächst über den Stechbruch in den Mündesee mit Abfluss in den Dievenitzgraben, der zur Welse fließt. Diese verläuft über einen Bogen nach Norden bis nach Schwedt zur Oder.

Der mittlere Flurabstand des Grundwassers wird im Plangebiet durch die Lage am bzw. im Stechbruch bestimmt und kann dem Geländeverlauf entsprechend auf rund 3 m oberhalb und rund 1 m unterhalb der Böschung geschätzt werden. Dabei sind durch jahreszeitliche Schwankungen und nach Phasen anhaltend hoher Niederschläge auch geringere Flurabstände und Vernässungen möglich. Für die Bebauung des Grundstücks wird daher eine Aufschüttung etwa auf die Geländehöhe der Dorfstraße erforderlich. Auch eine Vorortversickerung von Niederschlagswasser wird erst dadurch möglich.

Für die natürliche Grundwasserneubildung ist das Plangebiet aufgrund des geringen Flurabstandes in der Niederung weitgehend unbedeutend. Der geringer Flurabstand bzw. die fehlende Überdeckung bedingt aber auch eine hohe Verschmutzungsgefahr des Grundwassers. Trinkwasserschutzgebiete oder Einzugsgebieten von Wasserwerken liegen weit abseits von Dobberzin.

Durch den Geltungsbereich verläuft ein Graben, der den nördlichen Teil des Stechbruchs entwässert. Er ist nach Auswertung von Luftbildern aus mehreren Jahren regelmäßig wasserführend. In nur rund 200 m Entfernung zum Plangebiet liegt der rund 120 ha große und bis zu 9 m tiefe Mündesee. Er prägt den nördlichen Stadtrand von Angermünde ebenso wie die Ortslage Dobberzin und ist jenseits der Siedlungsbereiche durch naturnahe Ufer gekennzeichnet. Der See liegt auf Grundwasserniveau bei rund 42 m über NHN.

3.4. Klima und Luftqualität

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des atlantisch-maritim beeinflussten Klimas im Westen zum kontinental beeinflussten Klima im Osten. Charakteristisch für diesen auch als subkontinental bezeichneten Übergangsbereich sind vergleichsweise hohe Sommertemperaturen, kältere aber dennoch milde Winter sowie relativ geringe

Niederschlagsmengen mit einem Maximum in den Sommermonaten. Die sommerlichen Maximalwerte werden häufig durch Starkregenfälle verursacht, während kontinentale Luftmassen auch zu Situationen anhaltend geringer Niederschlagsneigung und zu Dürreperioden führen können. Die vorherrschende Windrichtung in Brandenburg ist West-Südwest. Das gilt sowohl für die Häufigkeit als auch für die Windstärken.

Der Geltungsbereich nimmt eine tiefergelegene Grünlandfläche am Siedlungsrand von Dobberzin ein. Solche Geländesenken stellen kleinflächige Kaltluftstaugebiete dar. Die dörfliche Ortslage ist lokalklimatisch unbelastet und somit nicht auf Ausgleichsflächen angewiesen. Nördlich schließen die höher gelegenen Landwirtschaftsflächen an. Diese wirken als große zusammenhängende Kaltluftentstehungsgebiete, deren Abflussrichtung zur tiefergelegenen Siedlung führt. Im Landschaftsprogramm wird diesen Flächen eine hohe Bedeutung für die Durchlüftung von Orten, in diesem Fall der Stadt Angermünde zugeordnet.

Im Zuge der langfristigen globalen Klimaveränderungen ist auch in Brandenburg die Jahresmitteltemperatur gestiegen. Raumordnerisch relevante Folgen des Klimawandels sind u.a. häufigere Hitze- und Dürreperioden ebenso wie häufigere Starkregeneignisse mit folglich zunehmenden Schwankungen des Grundwasserspiegels und Einschränkung der als Brauchwasser nutzbaren Wasserressourcen. Nach den Karten des GRK 2 liegt Angermünde außerhalb von Gebieten, die besonders durch sommerliche Temperaturerhöhungen oder vermehrte Starkniederschläge betroffen sein werden, wie dies u.a. für Berlin und sein direktes Umland prognostiziert wird.

Die Luftqualität kann grundsätzlich durch Immissionen in der Nähe zu vielbefahrenen Straßen oder zu Industrie- und Gewerbebetrieben beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich aber abseits solcher Emissionsquellen.

3.5. Biotope und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Stechbruchs mit der Dobberziner Dorfstraße oberhalb und dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück unterhalb der Böschung. Die Vegetation auf dem Grundstück ist durch Grünlandnutzung geprägt und entspricht den nährstoffreichen Feuchtwiesen artenarmer Ausprägung mit typischen Gräsern der Wirtschaftswiesen und nitrophilen Stauden. So erreicht hier der Beinwell als auffälligste krautige Pflanze fast 50 % Deckung. Hinzu kommt die Brennnessel, welche aber vor allem am Böschungsrand nahe der Straße einen nitrophilen Staudensaum ausbildet. Den östlichen Teil durchzieht ein Entwässerungsgraben, der zumindest zeitweise Wasser führt und von dichter Schilfvegetation eingenommen wird.

Entlang der Böschungskante sind darüber hinaus unterschiedliche Gehölzstrukturen vorhanden. So stehen entlang der Dorfstraße eine starkstämmige Weide sowie einzelne Sträucher (Weißdorn und Holunder). Die südliche Grundstücksgrenze ist im Übergang zum anschließenden Garten durch dichten Bewuchs u.a. aus Brennnessel und Riesenknöterich gekennzeichnet.

Nach §32 BNatSchG geschützte Feuchtwiesen müssten eine artenreiche Ausprägung oder bestimmte Artenzusammensetzung, in der Regel nährstoffärmerer Standorte als Seggen- oder Pfeifengraswiesen aufweisen. Die Wiese im Plangebiet besitzt damit

zumindest im Bereich des Baugrundstücks westlich des Grabens keinen gesetzlichen Schutz. Von geschütztem Feuchtgrünland kann aber südöstlich im noch etwas tiefer gelegenen zentralen Teil des Stechbruchs ausgegangen werden. Dort ist auch in der Landeskartierung eine Großseggenwiese als flächiges geschütztes Biotop erfasst worden. Dieses liegt außerhalb des B-Plangebietes. Der Grabenabschnitt im Plangebiet kann aufgrund seiner Vegetationsausprägung als naturnah eingestuft werden und erfüllt damit die Kriterien gesetzlich geschützter Gewässerbiotope.

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche
01131	Graben (naturnah und unbeschattet)	sehr hoch	120 m ²
051032	Feuchtwiese nährstoffreicher Standorte (artenarm)	mittel	981 m ²
05142	Staudensaum frischer, nährstoffreicher Standorte	mittel	182 m ²
05162	Scherrasen (artenarm)	gering	213 m ²
07100	Flächiges Laubgebüsch (überwiegend Ziersträucher)	mittel	421 m ²
07150	Solitärbäume und Baumgruppen	hoch	
12611	Pflasterstraße	gering	130 m ²
Gesamt			2.047 m ²

Tabelle 1: Biotopbestand

3.6. Faunistische Bedeutung

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere wird durch den Gehölzbestand und durch die Lage in der Niederung mit seinen vernässten Bereichen entlang des Grabens bestimmt. Die straßenseitigen Gehölze, insbesondere die Weide bieten Möglichkeiten für frei- und auch höhlenbrütende Vogelarten, soweit sie Störungen am Siedlungsrand tolerieren. Gebüschbrüter finden auch in den niedrigeren Strukturen entlang der südlichen Grundstücksgrenze geeignete Bedingungen. Für Fledermäuse ist das Areal im Zusammenhang mit den Siedlungen und Gärten sowie den umliegenden Freiflächen zumindest als Nahrungshabitat nutzbar.

Für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Zauneidechse ist bestenfalls der Böschungsbereich geeignet, während die Feuchtwiese kein typisches Zauneidechsenhabitat darstellt. Eine reproduzierende Population innerhalb des äußerst kleinen Grundstücks ist mit Sicherheit nicht vorhanden, wenngleich das gelegentliche Vorkommen einzelner Exemplare nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Der Stechbruch erscheint auf den ersten Blick als Lebensraum für Amphibien relevant, allerdings beschränken sich hier mögliche Laichgewässer auf wasserführenden Entwässerungsgräben. Der nur 200 m entfernte Mündesee dürfte hingegen aufgrund von Fischbesatz als Laichgewässer weitgehend ungeeignet sein. In der nördlich anschließenden Agrarflur sind zahlreiche Kleingewässer vorhanden, sog. Pfühle, die als Laichgewässer von Bedeutung sein können. Im Geltungsbereich wird es bei der Ausgestaltung der Planung auf den Erhalt des Grabens und seiner Ufer ankommen, um Konflikte mit möglichen Amphibienvorkommen zu vermeiden.



Legende

Entsprechend Liste der Biotoptypen Brandenburgs, Stand 2011

- | | |
|---|--|
|  | 01131 Graben (naturnah, unbeschattet) |
|  | 051032 Feuchtwiese nährstoffreicher Standorte (artenarm) |
|  | 05142 Staudensaum frischer, nährstoffreicher Standorte |
|  | 05162 Artenarmer Scherrasen |
|  | 07150 Einzelbäume und Baumgruppen: |
|  | Baumweiden |
|  | 07100 Flächiges Laubgebüsch |
|  | 12611 Pflasterstraße |

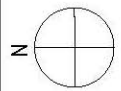
Angermünde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 74"
Ortsteil Dobberzin

Biotopkarte

März 2024

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-berna.de



W.O.W.
Kommunalberatung und
Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

Artenschutzrechtlich relevante Vertreter der Wirbellosen können im Gebiet sicher ausgeschlossen werden, da notwendige Biotopstrukturen, wie alte Eichen für seltene holzbewohnende Käferarten oder artenreiche Feuchtwiesen für an solche Lebensräume gebundene Insekten und Weichtiere nicht vorhanden sind.

3.7. Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand der dörflichen Ortslage von Dobberzin, im Anschluss an die Einzel- und Ferienhaussiedlung an der Dorfstraße. Der historische Ortskern des alten Gutsdorfs befindet sich rund 250 m südlich unmittelbar am Mündesee. Der Ortsrand am Geltungsbereich dieses B-Plans ist durch die alte Pflasterstraße und den anschließenden Stechbruch gekennzeichnet. So fällt das Gelände östlich der Straße deutlich ab und öffnet zwischen Weiden und Sträuchern den Blick in die strukturreiche, durch Wiesen geprägte Niederung. Im Norden jenseits der Kerkower Straße steigt das Gelände zur flachwelligen Moränenlandschaft mit ausgedehnten Ackerflächen an. Der Geltungsbereich selbst nimmt Teile des Feuchtgrünlands innerhalb der Niederung ein und umfasst auch den Abschnitt eines Entwässerungsgrabens. Dem Bereich kann ein hochwertiges Landschaftsbild am Übergang der dörflichen Siedlung in die durch extensive Grünlandnutzung geprägte Niederungslandschaft zugesprochen werden.

3.8. Kultur- und Sachgüter

Gemäß Geoportal des BLDAM befindet sich innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Bau- oder Bodendenkmale. Nächstgelegen sind die Dobberziner Dorfkirche und ein gründerzeitliches Wohnhaus als Baudenkmal im Dorfkern sowie historische Siedlungsstätten als Bodendenkmale.

3.9. Wechselwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. So stehen die in diesem Kapitel beschriebenen Schutzgüter auf vielfältige Weise miteinander in Beziehung und haben häufig wechselseitigen Einfluss aufeinander. Beispielsweise beeinflusst der Zustand des Bodens die Menge und Qualität neu gebildeten Grundwassers, welches wiederum Einfluss auf die Bodenbildung hat. Mögliche Wechselwirkungen oder mittelbare Auswirkungen über verschiedene Umweltbelange hinweg werden grundsätzlich in den Zustandsbeschreibungen und Prognosen berücksichtigt.

3.10. Bestehende Vorbelastungen / Umweltprobleme

Wie in den vorigen Abschnitten beschrieben, wird das Plangebiet durch eine Feuchtwiese und den bestehenden in den Geltungsbereich eingeschlossenen Straßenabschnitt eingenommen. Vorbelastungen von Natur und Landschaft bestehen damit nur in sehr geringem Umfang durch die Teilversiegelung der Pflasterstraße. Das für die Wohnbebauung vorgesehenen Grundstück ist hingegen vollständig unversiegelt.

Hinzu kommen bestehende Störungen von vorkommenden Tieren durch Frequentierung am Siedlungsrand.

4. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Weiterbestehen der Fläche mit ihrer derzeitigen Ausprägung als genutzte artenarme Feuchtwiese auszugehen. Bei Ausbleiben der Mahd würde sich eine Vegetation feuchter und nitrophiler Staudenfluren entwickeln, die langfristig mit Weiden und Erlen verbuschen würde. Eine bauliche Nutzung des Grundstücks wäre ohne B-Plan nicht möglich.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

In diesem Kapitel werden die bei Durchführung der Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkung beschrieben. Berücksichtigung finden dabei sowohl direkte und indirekte, kurz-, mittel- und langfristige sowie positive als auch negative Auswirkungen. Zusätzlich werden, soweit zutreffend, kumulative Auswirkungen benannt.

5.1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Biotopverlust

Durch das neue Baugebiet wird eine rund 1.230 m² große Teilfläche am Rand des Stechbruchs mit artenarmer Feuchtwiese und nitrophiler Staudenflur in Anspruch genommen. Die Feuchtwiese geht innerhalb der gesamten Baugebietsfläche verloren, da durch die notwendige Geländeaufschüttung auch die Standortbedingungen dauerhaft verändert werden. Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes werden als Hausgarten gestaltet und erhalten einen zumindest geringen Biotopwert. Der im Osten des Grundstücks als private Grünfläche beidseits des Grabens festgesetzte Bereich wird dagegen weiterhin durch Vernässung, Grünlandnutzung und Gewässerunterhaltung mit regelmäßiger Mahd geprägt sein. Eine Bebauung oder Befestigung einschließlich der Anlage von Wegen ist in diesem Teil des Grundstücks aufgrund der Festsetzung unzulässig. Auf dieser Teilfläche werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bestandsbiotope erwartet.

Im künftigen Zufahrtsbereich können die straßenbegleitenden Gehölze voraussichtlich nicht vollständig erhalten bleiben. Dies betrifft den Weißdorn und ggf. den Holunder, während die starkstämmige Weide im nördlichen Grundstückseck grundsätzlich erhalten bleiben kann. Nicht abschließend einschätzbar ist aber ein möglicher Konflikt mit der Entwässerungslösung für die Dorfstraße, welche als Leitungsrecht durch das Grundstück verläuft sowie die Auswirkungen der Aufschüttung und dafür notwendigen Bauarbeiten im direkten Umfeld der Weide. Die Gebüsche entlang der südlichen Grundstücksgrenze werden aufgrund der Geländeaufschüttung und Lage innerhalb Baufeldes voraussichtlich nicht erhalten bleiben.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen durch die geplante Bebauung als erheblich zu bewerten. Dabei ist die Aufschüttung des Geländes in den

Stechbruch hinein maßgeblich. Entscheidende Vermeidungsmaßnahme ist die Beschränkung der Bebauung auf den straßenseitigen Grundstücksteil mit ausreichendem Abstand zum Graben und dessen Uferbereiche.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Sie betreffen die Tötung und Verletzung von Tieren, die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen. Bei Bebauungsplanverfahren ist zu beachten, dass für die Verbote des § 44 nur die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant sind.

Bei der Baufeldfreimachung des Grundstücks können insbesondere bei Entfernung der randlichen Gebüsch- und Saumvegetation artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen. So ist bei Rodungs- und Mäharbeiten eine Tötung bzw. Verletzung von Jungvögeln oder Eier in Nestern möglich, sofern diese innerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Der Verlust dauerhafter Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nur bei Fällung der starkstämmigen Weide am Straßenrand zu erwarten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen müssten die genannten Arbeiten grundsätzlich in den Wintermonaten durchgeführt werden und bei Verlust von Baumhöhlen in ausreichender (doppelter) Anzahl Nisthilfen in der Umgebung angebracht werden.

Durch die Baumaßnahmen sowie die künftige Wohnnutzung sind grundsätzlich auch Störungen von Vögeln möglich. Diese werden aber nicht über das bisherige Maß aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Frequentierung durch Fußgänger und Radfahrer sowie den Straßenverkehr hinausgehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Bestandsniveaus potenziell vorkommender Vogelarten sind nicht zu erwarten. Gleiches kann für Fledermausvorkommen im Gebiet gelten, deren Qualität der Fläche als Nahrungshabitat bei Durchführung der Planung im räumlichen Zusammenhang mit den Siedlungs- und Grünlandbereichen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Artenschutzrechtliche Konflikte mit möglichen Vorkommen von Amphibien beziehen sich auf den Graben im östlichen Grundstücksbereich, welcher bei regelmäßiger Wasserführung in den Frühjahrsmonaten als Laichgewässer potenziell geeignet ist. Die Zerstörung dieser Fortpflanzungsstätte ist mit der Beschränkung der zulässigen baulichen Nutzung auf den straßenseitigen Grundstücksteil mit Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Ufer nicht zu erwarten. Tötungen und Verletzungen von Tieren sind aber im angrenzenden Landlebensraum v.a. durch die geplanten Aufschüttungsarbeiten möglich, sofern diese innerhalb der Aktivitätszeit von Amphibien von Frühjahr bis Spätsommer stattfinden. Ein Einwandern von Individuen in den Baustellenbereich kann durch einen Amphibienschutzzaun zwischen Baugebiet und Graben bzw. den angrenzenden Feuchtwiesen sichergestellt werden. Unmittelbar vor Beginn der Aufschüttungsarbeiten müssen dann ggf. auf der Fläche vorhandene Amphibien abgesammelt und in Gewässernähe umgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird bei Durchführung der Planung voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen. Es sind somit keine Konflikte mit dem speziellen Artenschutz erkennbar, welche die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern und eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes bedingen könnten.

5.2. Auswirkungen auf Boden und Fläche

Die bei Durchführung der Planung zu erwartende Bodenversiegelung ergibt sich aus dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt den straßenseitigen Teil des Grundstücks als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Diese darf für Nebenanlagen um 50% überschritten werden. Wege müssen gemäß textlicher Festsetzung wasserdurchlässig befestigt werden. Dafür kann regelmäßig von einem zumindest 30%igem Funktionserhalt der betroffenen Böden ausgegangen werden. Für das 1.233 m² große Baugrundstück ergibt sich daraus eine Bebaubarkeit von 370 m² für das Hauptgebäude und weitere 185 m² für Nebenanlagen, von denen überschlägig die Hälfte der Fläche als wasserdurchlässig befestigte Wege zu 70% teilversiegelt werden. Die maximal zu erwartende Bodenversiegelung beträgt damit insgesamt 527 m². Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar und ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die Verkehrsanbindung des Grundstücks ist durch die angrenzende öffentliche Straße gegeben. Deren Abschnitt ist zum Nachweis der Erschließung in den Geltungsbereich eingeschlossen und bedeutet keine zusätzliche Neuversiegelung.

Durch die erforderliche Aufschüttung des Geländes im Bereich des Baufeldes erfolgt eine Überformung der natürlichen Bodeneigenschaften im vernässten Teil des Grundstücks unterhalb der bestehenden Böschungen entlang der Dorfstraße und des südlich angrenzenden Grundstücks. Davon betroffen sind humusreiche Moorerden und Anmoore im Randbereich der Niederung und keine Niedermoorböden besonderer Bedeutung, wie sie im zentralen Bereich des Stechbruch noch ausgebildet sind. Die nichtüberbaubaren Flächen im aufgeschütteten Baugrundstück werden als privater Garten genutzt werden und erhalten größtenteils eine dauerhafte Vegetationsdecke. Sie können somit nach Durchführung der Planung die natürlichen Bodenfunktionen erfüllen. Eine gesonderter Kompensationsbedarf für die Aufschüttung, über die Bodenversiegelung hinaus, wird daher nicht abgeleitet.

5.3. Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer

Durch Überbauung und Bodenversiegelung werden grundsätzlich auch negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung verursacht. So kann Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen nicht mehr versickern und fließt oberirdisch ab. Das Plangebiet ist im Ausgangszustand für die Grundwasserneubildung aufgrund des geringen Flurabstandes weitgehend unbedeutend und für die Niederschlagsversickerung ungeeignet. Nach Aufschüttung des Baufeldes wird dies aber unter Einsatz einer ausreichend dimensionierten Rigole möglich sein. Insofern werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung verursacht, die nicht durch die Kompensation der Neuversiegelung im funktionalen Zusammenhang ausgeglichen werden.

Stoffeinträge bzw. Verschmutzungen des Grundwassers durch Leckagen und Handhabungsverluste in der Bauphase oder durch die Wohnnutzung selbst sind in der Regel ausgeschlossen. Die Abwasserentsorgung wird zunächst über eine abflusslose Sammelgrube erfolgen. Langfristig soll das Grundstück an das zentrale Abwassernetz des

Zweckverbands Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung angebunden werden.

Der durch das Grundstück führende Entwässerungsgraben wird durch die geplante Bebauung in dem eingehaltenen Abstand von mindestens 6 m zur Aufschüttung bzw. 8 m zur Baugrenze voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Der Abstand genügt, um das gerade verlaufende Fließgewässer und seinen Uferbereich einschließlich des zur Gewässerunterhaltung erforderlichen Streifens in seiner bestehenden Morphologie und seines ökologischen Zustandes zu erhalten. Auch sind Stoffeinträge aus der Wohnnutzung, welche die Gewässergüte verschlechtern könnten, nicht zu erwarten.

5.4. Auswirkungen auf Klima und Luftqualität

Bei Neubebauung und Bodenversiegelung sind meist auch Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse zu erwarten. So kann das hohe Wärmespeichervermögen von Baumaterialien sowie die fehlende Transpiration und Beschattung durch Vegetation bei strahlungsreichen und austauscharmen Wetterlagen zu erhöhten Temperaturen, verzögerter nächtlicher Abkühlung und verringerter Luftfeuchte führen. Durch ein einzelnes Grundstück mit Einfamilienhaus und Gartenfläche können solche Auswirkung auf das lokale Klima nicht ausgelöst werden. Hinzukommt, dass die Siedlungsfläche von Dobberzin als klimatisch unbelastet eingestuft werden kann. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse sind daher nicht zu erwarten.

Auch Schadstoffemissionen, welche die lufthygienische Situation erheblich beeinträchtigen könnten, werden durch die geplante Wohnnutzung nicht verursacht.

5.5. Auswirkungen auf die Landschaft

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können grundsätzlich durch Verlust von wertvollen Landschaftselementen, die Überformung historischer Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie durch Fernwirkung neuer Baukörper verursacht werden. Im vorliegenden Fall wird der durch die Ferienhaussiedlung geprägte nördliche Ortsrand von Dobberzin um ein neues Einfamilienhaus erweitert. Dieses fügt sich an die bestehende Bebauung östlich der Dorfstraße an.

Für die Neubebauung wird eine rund 1.200 m² große Fläche im Anschluss an die Dorfstraße und das südlich angrenzende Baugrundstück aufgeschüttet. Damit erweitert sich die Siedlung in den nördlichen Teil des Stechbruchs hinein. Es werden Feuchtwiesen und randliche Gebüsch in Anspruch genommen, die als Teil der kleinteiligen Niederung auch für das Landschaftsbild um Dobberzin prägend sind. Die starkstämmige Weide an der Straße als prägendes Landschaftsbildelement muss für die Umsetzung der Planung nicht gefällt werden. Ihr Erhalt kann aber aufgrund der Aufschüttungsmaßnahmen nicht als sicher angesehen werden. Die Sichtbeziehung von der Dorfstraße in den strukturreichen und durch Feuchtwiesen sowie Weidengruppen geprägten Stechbruch wird durch die Neubebauung weitgehend verstellt. Damit wird bei Durchführung der Planung trotz des äußerst geringen Umfangs mit nur einem Einfamilienhaus ein erheblicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild verursacht.

5.6. Auswirkungen auf den Menschen

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität des Menschen sowie die menschliche Gesundheit können grundsätzlich aus Lärm- und Schadstoffemissionen sowie aus visuellen Beeinträchtigungen im Wohnumfeld resultieren. In diesem Zusammenhang sind auch Auswirkungen auf Erholung und Freizeitnutzung im Umfeld des Plangebietes relevant.

Negative Auswirkungen im Sinne von erheblichen Störungen der Anwohner bzw. Ferienhausbesitzer durch zusätzlichen Anliegerverkehr werden mit dem einzelnen neuen Wohngrundstück nicht verursacht. Gleiches gilt für Lärmbelastungen, die auf das künftige Wohngrundstück einwirken könnten. So sind vielbefahrenden Straßen oder andere Lärmquellen im direkten Umfeld nicht vorhanden. Für visuelle Auswirkungen gelten die Aussagen zum Orts- und Landschaftsbild im vorigen Abschnitt. So wird mit dem Neubau die Siedlungsfläche in den Stechbruch hinein erweitert und die Sichtbeziehung in die Niederung eingeschränkt.

5.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale oder andere bedeutsame Kultur und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5.8. Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Dies schließt auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter ein. Soweit angemessen, soll die Beschreibung außerdem Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung der Auswirkungen solcher Ereignisse sowie Aussagen zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle enthalten.

Betriebe mit Gefahrenstoffen sind in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserschutzzonen und besitzt auch in anderer Hinsicht kein besonderes Gefährdungspotenzial. Es werden keine besonders sensiblen Nutzungen oder große Menschenansammlungen ermöglicht.

5.9. Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Bei der Umweltprüfung sind auch Kumulierungen mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete von Bedeutung. Solche Kumulierungseffekte können alle Schutzgüter betreffen und die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen erhöhen, welche bei isolierter Betrachtung der Einzelgebiete unerkannt bliebe.

Die hier geplante Wohnbebauung steht im räumlichen Zusammenhang mit dem ebenfalls für ein Einfamilienhaus vorgesehenen Flurstück 307/1. Kumulationen von Umweltauswirkungen sind dabei hinsichtlich Flächenversiegelung sowie Orts- und Landschaftsbild am Rand des Stechbruchs zu erwarten. Die verursachte

Bodenversiegelung beider B-Pläne beträgt zusammen rund 1.000 m². Mit den beiden Planungen wird die bestehende Einfamilienhausbebauung auf der östlichen Seite der Dorfstraße durchgehend bis zur Kerkower Straße erweitert.

6. MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH

6.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen beziehen sich auf konkrete Beschränkungen der baulichen Nutzung sowie artenschutzrechtliche Erfordernisse.

Begrenzung der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Nutzung auf ein Maß unterhalb der für Wohngebiete möglichen Obergrenze. So wird mit den Grundflächenzahlen von 0,3 der Ortsrandlage Rechnung getragen und unnötige Bodenversiegelung vermieden. Das Baugebiet wird zudem mit einem Abstand von 5 m zu dem das Grundstück querenden Graben auf den straßenseitigen Teil beschränkt.

Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen

Mit der festgesetzten wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen innerhalb des Baugrundstücks werden unnötige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung vermieden.

Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen.

Zeitliche Beschränkung von Aufschüttungsmaßnahmen und Gehölzrodungen

Bauvorbereitende Arbeiten wie Aufschüttungen und Gehölzrodungen sollen zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Tieren sowie der Zerstörung von Niststätten nur in den Wintermonaten außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie der Aktivitätszeit von Amphibien, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar stattfinden.

Errichtung eines Amphibienschutzauns

Sofern die zeitliche Beschränkung der Aufschüttungsarbeiten nicht möglich ist, wird zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen der im Nahbereich des Grabens potentiell vorkommenden Amphibien das Aufstellen eines Schutzauns zwischen Baugebiet und Graben bzw. den nördlich wie östlich angrenzenden Feuchtwiesen erforderlich. Unmittelbar vor den Aufschüttungsarbeiten ist dann ein Absammeln und Umsetzen von Tieren im Baustellenbereich notwendig.

Anbringen von Nisthilfen und Ersatzquartieren

Sofern die Fällung der starkstämmigen Weide erforderlich wird, ist als Ersatz für den Verlust dauerhafter bzw. regelmäßig wiedergenutzter Fortpflanzungsstätten das Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter an Bäumen der Umgebung erforderlich. Deren Anzahl bestimmt sich nach den vorgefundenen Baumhöhlen im Rahmen einer durch einen Sachverständigen vor den Fällarbeiten durchzuführenden Kontrolle.

6.2. Ausgleichsmaßnahmen

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind grundsätzlich die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Landschaft relevant. Die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Art geeignet, in ihrem Umfang ausreichend und möglichst in demselben Naturraum umgesetzt werden. Methodische Grundlage für die Bestimmung des Kompensationsbedarfes und konkreter Maßnahmen sind die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg.

Wie im Kapitel zu Auswirkungen der Planung beschrieben, werden durch die Bebauung des Wohngrundstückes bis zu 527 m² versiegelt, wodurch natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren gehen. Dabei werden neben einer artenarmen Feuchtwiese auch Staudensäume und Strauchvegetation in Anspruch genommen. Die Siedlungsfläche wird zudem durch Aufschüttung und Bebauung zumindest kleinflächig in die Niederung des Stechbruchs hinein erweitert. Dies bedeutet einen ebenfalls erheblichen Eingriff in Lebensraumfunktionen und Landschaftsbild. Die Kompensationsmaßnahme muss daher sowohl in ausreichendem Maße die Bodenfunktionen auf anderen Flächen verbessern, als auch eine deutliche Verbesserung des Biotopwertes und des Landschaftsbildes erreichen.

Auf dem Baugrundstück selbst sind gemäß den textlichen Festsetzungen 2 großkronige oder 4 kleinkronige Bäume zu pflanzen. Bei einem Kompensationseffekt von 50 m² Versiegelung durch einen großkronigen sowie 25 m² durch einen kleinkronigen Baum können damit innerhalb des Gebietes 100 m² Versiegelung ausgeglichen werden.

Der verbleibende Bedarf von 427 m² soll durch anteilige Kostenübernahme für eine Maßnahme zur Grünlandentwicklung des Fördervereins Feldberg-Uckermärkische Seenlandschaft gedeckt werden. Vorvereinbart ist die Beteiligung an der Maßnahme „Weidelandschaft Tannenhof“ in Hardenbeck (Gemeinde Boitzenburger Land). Es handelt sich um eine zusammenhängende Ackerfläche im Eigentum des Fördervereins auf dem Flurstück 12 der Flur 1. Sie befindet sich im Vogelschutzgebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“, südlich des Naturschutzgebietes „Mellensee-Marienfließ“. Das Areal soll dauerhaft und extensiv nach dem Modell der „Wilden Weide“ mit Rindern bewirtschaftet werden. Die Maßnahme ist bei der UNB Uckermark als vorgezogene Kompensationsmaßnahme unter dem Az. 2021/681.4/032/UNB angemeldet.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung die Umwandlung von Acker in extensives Grünland im Verhältnis 1:2 für die verursachte Versiegelung angerechnet. Dies entspricht 860 m² Maßnahmenfläche. Neben der Verbesserung natürlicher Bodenfunktionen wird mit der Grünlandentwicklung auch eine Biotopwertsteigerung sowie eine Aufwertung des

Landschaftsbildes bewirkt. Die Maßnahme steht in besonderer Weise im funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff, da der hier verursachte Verlust von Grünland durch Neuentwicklung desselben auf mindestens gleichgroßer Fläche ersetzt wird. Zusammen mit den gebietsinternen Baumpflanzungen können so die Auswirkungen der Planung vollständig kompensiert werden.

7. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen der Umweltprüfung sind auch Planungsalternativen zu betrachten, welche unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans möglich erscheinen. Dabei geht es vorrangig um eine anderweitige Ausgestaltung der Planung, während die Nichtdurchführung oder wesentliche Reduzierung grundsätzlich keine den Zielen entsprechende Variante darstellt. Unter dieser Prämisse sind zu dem im vorliegenden Entwurf dargelegten Planung keine wesentlich abweichenden und aus Umweltsicht günstigeren Alternativen denkbar.

8. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

8.1. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Bewertung der Umweltmerkmale des Gebietes und möglicher Auswirkungen der Planung standen neben Grundlagendaten zu den Schutzgütern nur Ergebnisse der Vorortbegehung zur Verfügung. Spezielle faunistische Bestandserfassungen wurden nicht durchgeführt. Gleiches gilt für ein Baugrundgutachten zur Beurteilung des geologischen Untergrundes. Die Aussagen des Umweltberichtes zu diesen Themen basieren daher nur auf Ableitungen vorhandener Fachinformationen, waren aber in diesem Fall eines sehr kleinflächigen Bebauungsplans für ein einzelnes Wohngrundstück ausreichend. Für den speziellen Artenschutz sind vorsorglich Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Konflikte mit potenziellen Vorkommen von Vögeln und Amphibien benannt, die durch faunistische Bestandserfassung ggf. entbehrlich wären.

8.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch solche, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Stadt Angermünde.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird die Überwachung der Einhaltung von Festsetzungen erforderlich, die zur Vermeidung oder Minderung erheblicher Umweltauswirkungen wichtig sind. Dazu zählen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Neupflanzung der Bäume auf dem Baugrundstück.

8.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 304 der Flur 1, Gemarkung Dobberzin geschaffen werden. Das Grundstück befindet sich an der Dobberziner Dorfstraße im Anschluss an südlich davon bereits bestehende Wohngrundstücke. Es umfasst rund 1.700 m², von denen 1.233 m² straßenseitig als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden. Die östliche Teilfläche wird durch Festsetzung als private Grünfläche und Wasserfläche (den Graben betreffend) von Bebauung freigehalten. In die Plandarstellung ist diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche eingebunden.

Durch das geplante Wohnhaus werden ein Teil der artenarmen Feuchtwiese in der Niederung sowie randliche Staudensäume und Gebüsch in Anspruch genommen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird als Hausgarten gestaltet. Um eine Bebauung in dem vernässten Bereich überhaupt möglich zu machen, wird eine Aufschüttung auf das Niveau der Dorfstraße erforderlich. Damit werden auch auf den nicht überbaubaren Flächen des Baugebietes die natürlichen Böden überformt. Der Neubau des Wohnhauses wird eine Bodenversiegelung von maximal 527 m² verursachen. Weitere als erheblich eingestufte Auswirkungen betreffen den Biotopverlust der Feuchtwiese und randlichen Gebüsch sowie das Orts- und Landschaftsbild.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden 2 bis 4 Bäume auf dem Baugrundstück selbst gepflanzt. Für die Deckung des verbleibenden Kompensationsbedarfs erfolgt die anteilige Kostenübernahme für eine Maßnahme zur Grünlandentwicklung des Fördervereins „Feldberg-Uckermärkische Seenlandschaft“. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen betreffen die zeitliche Beschränkung der geplanten Aufschüttung und der Gehölzrodungen. Ggf. wird ein Amphibienschutzzaun sowie das Anbringen von Nisthilfen an Bäumen in der Umgebung notwendig.

Die Planung steht im räumlichen Zusammenhang mit dem nördlich anschließenden Flurstück 307/1, auf dem in einem weiteren Bebauungsplanverfahren ebenfalls ein Wohnhaus ermöglicht werden soll.

9. QUELLEN

Landschaftsprogramm Brandenburg. Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung, Stand 2000.

Landschaftsplan der Stadt Angermünde, Stand 1995.

HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg; Hrsg.) 2009.

Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung (SUP). Forschungsbericht 206 13 100, UBA-FB 001246. Umweltbundesamt, 2009.

Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. UBA-FB 002554/ANH,2. Umweltbundesamt, 2018.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I / 16, [Nr. 5]).

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).