

## **Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Dobberzin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde in ihrer Sitzung am 22.02.2023 folgende Satzung beschlossen:

### **Präambel:**

Die Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde, OT Dobberzin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB vom 25.03.2010 (Amtsblatt für die Stadt Angermünde vom 14.04.2010, S.2) wird durch diese Satzung geändert und unter der Bezeichnung Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Dobberzin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch wie folgt neu gefasst:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) gehören die Gebiete, die in der beigefügten Planzeichnung als Innenbereich dargestellt sind. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Neben der Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgt auch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

### **§2**

#### **Festsetzungen für die Ergänzungsflächen (§34 Abs.4 Nr.3)**

1. Als Kompensation für die Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auf dem Baugrundstück je angefangene 50m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Notwendige Versiegelungen sind durch den Einbau von luft- und wasserdurchlässigen Befestigungen auf Wegen, Stellflächen und deren Zufahrten mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,5 zu minimieren.
3. Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu errichten.

### **§ 3**

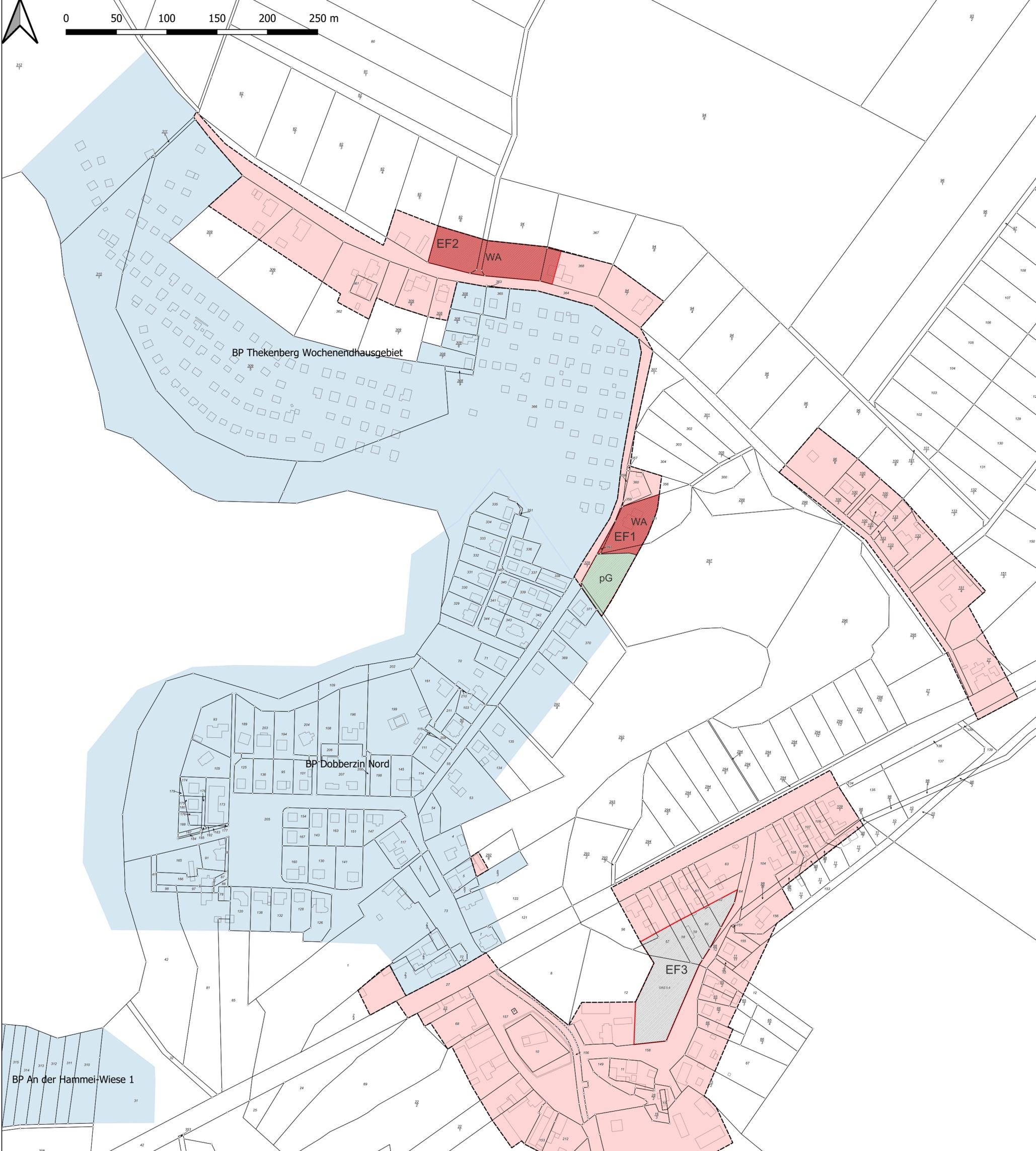
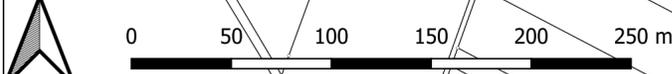
#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Angermünde, 02.03.2023

Bewer  
Bürgermeister

Siegel



**Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Dobberzin**  
gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

- Geltungsbereich
- Innenbereich gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- EF - Innenbereich - Ergänzungsfläche gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- WA - Festsetzung §9 Abs.1 Ziff.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO - allgemeines Wohngebiet
- pG - Festsetzung §9 Abs.1 Ziff.15 BauGB - private Grünfläche
- GRZ 0,4 - Festsetzung Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- nachrichtliche Darstellung - Geltungsbereich B-Plan

Siegel

Koordinatensystem EPSG 25833 Maßstab 1:2500 Bearbeitungsstand 05.05.2022

Datum    Unterschrift

## Verfahrensvermerke

1.) Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.02.2023 die Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Dobberzin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch beschlossen.

Angermünde, 02.03.2023

Siegel

.....  
Bürgermeister

2.) Die Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Dobberzin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch wird hiermit ausgefertigt.

Angermünde, 02.03.2023

Siegel

.....  
Bürgermeister

3.) Der Satzungsbeschluss über die Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Dobberzin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch und die Stelle, bei der diese Innenbereichssatzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den 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 der Abwägung innerhalb eines Jahres sowie auf die Rechtsfolgen (§215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Dobberzin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Angermünde, .....

Siegel

.....  
Bürgermeister

# **Begründung**

**zur Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde  
für den Ortsteil Dobberzin  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3  
Baugesetzbuch**

## Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung
2. Geltungsbereich
3. Ziele für die Ergänzungsflächen
  - 3.1 Ziele für die Ergänzungsflächen EF1, EF2
  - 3.2 Ziele für die Ergänzungsfläche EF3
  - 3.3 Ziele für die Ergänzungsfläche EF4
  - 3.4 FNP-Darstellung und Luftbildüberlagerung der Ergänzungsflächen EF3 und EF4
4. Auswirkungen, Eingriff und Ausgleich
  - 4.1.1 Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes der Ergänzungsfläche EF3
  - 4.1.2 Eingriffsbewertung Naturhaushalt und Landschaftsbild der Ergänzungsfläche EF3
  - 4.1.3 Vermeidung und Minderung - Ergänzungsfläche EF3
  - 4.1.4 Ausgleich und Ersatz - Ergänzungsfläche EF3
  - 4.2.1 Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes der Ergänzungsfläche EF4
  - 4.2.2 Eingriffsbewertung Naturhaushalt und Landschaftsbild der Ergänzungsfläche EF4
  - 4.2.3 Vermeidung und Minderung - Ergänzungsfläche EF4
  - 4.2.4 Ausgleich und Ersatz - Ergänzungsfläche EF4
5. Denkmalschutz

Anlage: Überlagerung Innenbereichssatzung Ortsteil Dobberzin alt/neu

Anlage: Überlagerung Innenbereichssatzung Ortsteil Dobberzin / Luftbild

## **1. Veranlassung**

Gegenstand dieser Satzung ist die Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde, OT Dobberzin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB vom 25.03.2010 (Amtsblatt für die Stadt Angermünde vom 14.04.2010, S.2).

Neben der im Detail zu präzisierenden Abgrenzung des Übergangsbereichs vom Innenbereich zum Außenbereich sollen in der Ortslage Dobberzin die bisher fälschlich als Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ausgewiesenen Bebauungsplangebiete Dobberzin Nord und Thekenberg nicht mehr als Geltungsbereich der Innenbereichssatzung dargestellt werden. Ihre planungsrechtliche Grundlage bildet §30 BauGB. Insoweit entfällt im Satzungstext auch der bisherige §3 mit dem Hinweis auf die vorrangig anzuwendenden B-Plan-Regelungen.

Des Weiteren soll der Innenbereich der Ortslage Dobberzin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit dem Ziel der Nachverdichtung und Nutzung vorhandener Infrastruktur um die Flächen EF3 und EF4 ergänzt werden. Die Ergänzungsflächen EF1 und EF2 der Ursprungssatzung bleiben unverändert.

## **2. Geltungsbereich**

Die Innenbereichssatzung trifft Regelungen im Bereich der Ortslage Dobberzin. Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Ortsteil Dobberzin befindet sich das Wochenendhausgebiet „Bauernsee“. Dieses faktische Wochenendhausgebiet mit planungsrechtlichem Innenbereichssatus (§34BauGB) wird vom Geltungsbereich dieser Satzung nicht erfasst.

## **3. Ziele für die Ergänzungsflächen**

### **3.1 Ziele für die Ergänzungsflächen EF1, EF2**

Die Ergänzungsflächen EF1 und EF2 haben zusammen eine Größe von 8370m<sup>2</sup>. Sie sind bereits durch die Satzung vom 25.03.2010 in den Innenbereich einbezogen worden und bleiben samt den betreffenden textlichen (§2 der Satzung) und zeichnerischen Festsetzungen bestehen.

### **3.2 Ziele für die Ergänzungsfläche EF3**

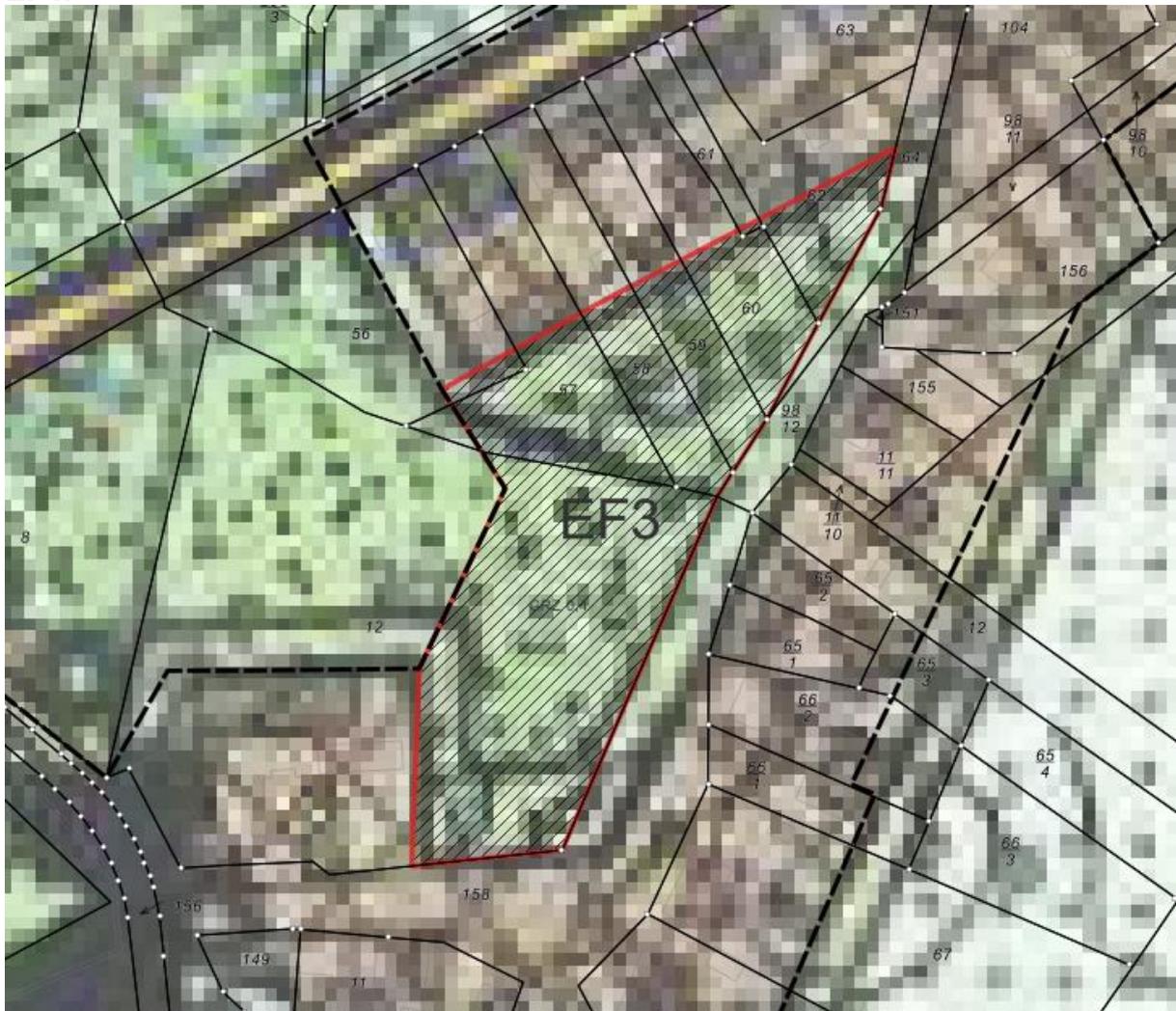
Die Ergänzungsfläche EF3 hat eine Größe von 6622m<sup>2</sup>. Sie soll den Bebauungszusammenhang im südlichen Bereich der Ortslage Dobberin an der Poststraße abrunden. Die Ergänzungsfläche grenzt im Osten an unbebautes Grün- bzw. Ackerland und ist durch die dorfgebietsartige bauliche Nutzung des übrigen angrenzenden Bereiches mit einem Bestand an Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen ausgebildet sind und diversen

Nebengebäuden geprägt. Sie kann Platz z.B. für 4 Einfamilien- oder Doppelhausparzellen bieten.

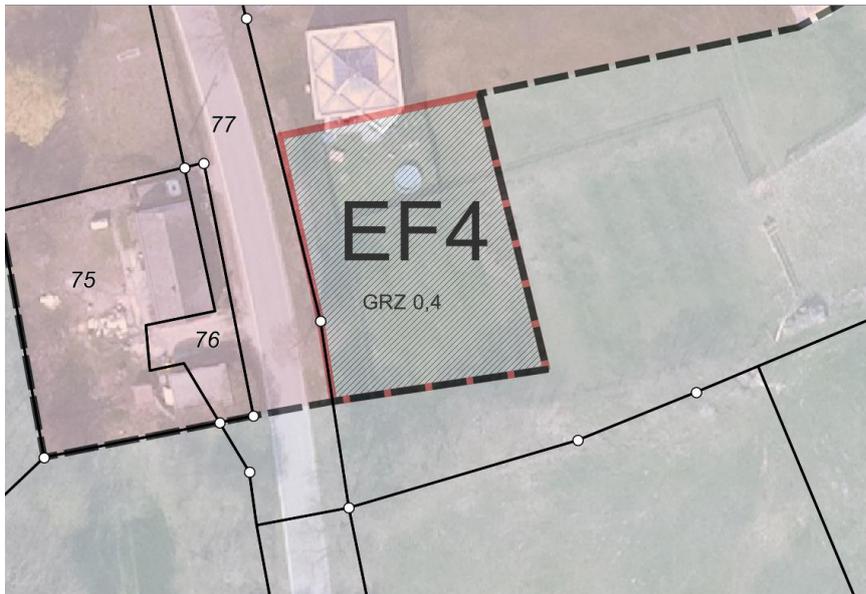
### 3.3 Ziele für die Ergänzungsfläche EF4

Die Ergänzungsfläche EF4 hat eine Größe von 1211m<sup>2</sup>. Sie soll den Bebauungszusammenhang im südlichen Bereich der Ortslage Dobberin an der Dobberziner Dorfstraße abrunden. Die Ergänzungsfläche grenzt im Osten und Süden an unbebautes Grünland und ist durch die dorfgebietsartige bauliche Nutzung des übrigen angrenzenden Bereiches mit einem Bestand an Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen ausgebildet sind und diversen Nebengebäuden geprägt. Sie kann Platz für eine Einfamilien- oder Doppelhausparzelle bieten.

### 3.4 FNP-Darstellung und Luftbildüberlagerung der Ergänzungsflächen EF3 und EF4:







#### 4. Auswirkungen, Eingriff und Ausgleich

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß §18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Errichtung baulicher Anlagen auf den Ergänzungsflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft, bei vorliegenden Ergänzungsflächen im Wesentlichen in die Schutzgüter Boden und Landschaft dar.

Wie folgend dargestellt, kann mit den Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie einer GRZ von 0,4 für die durch diese Satzung erstmals einbezogenen Ergänzungsfläche EF3 und EF4 dieser Eingriff kompensiert werden.

Die Ergänzungsflächen EF1 und EF2 wurden bereits durch die Innenbereichssatzung vom 25.03.2010 in den Innenbereich einbezogen. Insoweit sind durch vorliegende Satzungsänderung hinsichtlich der Ergänzungsflächen EF1 und EF2 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten; Auswirkungen, Eingriff und Ausgleich werden insoweit hier für diese Flächen nicht nochmals betrachtet.

##### 4.1.1 Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes der Ergänzungsfläche EF3

Die Ergänzungsfläche EF3 grenzt im Osten an unbebautes Grün- bzw. Ackerland und ist durch die dorfgiebelsartige bauliche Nutzung des übrigen angrenzenden Bereiches mit einem Bestand an Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen ausgebildet sind und diversen Nebengebäuden geprägt. Sie kann Platz z.B. für 4 Einfamilien- oder Doppelhausparzellen bieten. Sie wird derzeit teilweise als Ackerland, teilweise als Weideland genutzt.

Die höchstmöglich zu bebauende Fläche ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl für das Gebiet (Gebietscharakter entspricht Dorfgebiet, aber GRZ-Festsetzung 0,4) sowie der möglichen 50-prozentigen Überschreitung der GRZ (GRZ 0,4 +0,2) durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

Der Eingriff durch Versiegelung und Überbauung im Plangebiet EF3 (Gesamtfläche = 6622m<sup>2</sup>) umfasst insgesamt maximal 3.973 m<sup>2</sup>:

- maximale Bebauung (GRZ 0,4) = 2.649 m<sup>2</sup> vollversiegelte Fläche
- Versiegelung/Teilversiegelung durch Nebenanlagen (GRZ 0,2) = 1.324 m<sup>2</sup> überbaute Fläche.

Mit Umsetzung der Satzungsinhalte ergeben sich voraussichtlich folgende Umweltauswirkungen:

#### Boden

Durch die Planung können insgesamt 3.973 m<sup>2</sup> der Fläche vollständig überbaut und versiegelt werden. Eine Intensivierung der Bodennutzung gegenüber der bisherigen Ackerland- und Weidelandnutzung ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstückflächen insbesondere durch gärtnerische Eingriffe nicht zu erwarten.

#### Wasser

In der Bau- und Betriebsphase ist das Grundwasser durch mögliche Störfälle gefährdet. Der Verlust von Versickerungsfläche ist im Plangebiet kein relevanter Eingriff im Sinne des § 14 Abs.1 BNatSchG bzw. kann durch wasserhaushaltschonende Maßnahmen vermieden werden.

#### Klima/Luft

Klimatisch belastete Bereiche sind im Umfeld nicht vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden kann, dass die Zunahme der Bebauung und Versiegelung keine erheblichen klimatischen Auswirkungen für das Plangebiet und angrenzende Flächen haben wird.

#### Pflanzen und Tiere

Der Verlust von Ackerland- und Weidelandfläche ist nicht als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zu werten, jedoch führen die ermöglichten Versiegelungen (3.973 m<sup>2</sup>) zu einem Eingriff. Festgesetzte Baumpflanzungen und andere zu erwartende gärtnerische Maßnahmen entfalten positive Wirkungen. Es wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt werden.

#### Landschaftsbild/Ortsbild

Die Ergänzungsfläche rundet die bebaute Ortslage ab. Die unter Ableitung aus der Bebauung der näheren Umgebung zulässigen maximalen Gebäudehöhen weisen insgesamt nur ein geringes Beeinträchtigungspotenzial auf. Negative visuelle Fernwirkungen können insoweit ausgeschlossen werden.

#### Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Es ist nicht erkennbar, dass von der zulässig werdenden dorfgebietstypischen Nutzung schädliche Auswirkungen auf schützenswerte menschliche Nutzungen ausgehen. Ebenso ist nicht ersichtlich, dass bestehende Nutzungen schädliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit auf der Ergänzungsfläche haben werden.

#### 4.1.2 Eingriffsbewertung Naturhaushalt und Landschaftsbild der Ergänzungsfläche EF3

Die Innenbereichssatzung ermöglicht auf der Ergänzungsfläche Nutzungen, die mit Eingriffen verbunden sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes teilweise beeinträchtigen. Diese sind zu erfassen und im Rahmen der Abwägung zu bewerten.

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Konflikt	Bilanz
Boden	Natürlichkeitsgrad und Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Veränderung des Bodens)	Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung von fruchtbaren Böden	Zunahme der bebauten, und versiegelten Fläche um 3.973 m <sup>2</sup>  <b>Eingriff ausgleichbar.</b>
Wasser	Grundwasseranreicherung  Grundwasserqualität	Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung durch Versiegelung  geringe Gefahr des Schadstoffeintrags während der Baumaßnahme	Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch hydrogeologische Situation zu vernachlässigen, Erhaltung der Retentionsfunktion. <b>kein Eingriff</b>  Einhaltung der bestehenden rechtlichen Grundlagen und technischen Regelwerke <b>Eingriff vermeidbar</b>
Klima/ Luft-hygiene	Temperatur, Luftfeuchte, Wind  lufthygienische Beeinträchtigungen durch Immissionen	bauliche Verdichtung am Rand eines klimatisch nicht belasteten Siedlungsbereiches  lufthygienische Belastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch erhohotes Verkehrsaufkommen und Gebäudeheizung und ggf. andere Dorfgebietsnutzungen	Aufgrund der insgesamt geringen Größe der bebauten Ortslage und deren Einbettung in die Offenlandschaft keine erhebliche Beeinträchtigung. <b>kein Eingriff</b>  Geringfügige Belastung durch zusätzlichen Kfz-Verkehr unvermeidbar. Durch moderne Heizsysteme entsteht <b>kein erheblicher Eingriff</b> . Andere Dorfgebietsnutzungen sind an Zulässigkeitsvoraussetzungen gebunden, es ist <b>kein erheblicher Eingriff</b> zu erwarten.
Lärm	Verkehrsaufkommen und db(A)-Grenzwerte nach Lärmschutzverordnung	zusätzliche Lärmbelastung und höheres Verkehrsaufkommen durch geplante Nutzung  Lärmeinwirkungen durch das Baugeschehen und künftige Nutzungen	Höhere Belastung durch Kfz-Verkehr unvermeidbar.  zeitweilig begrenzter Konflikt in Abhängigkeit von der Bauzeit. Künftige Dorfgebietsnutzungen sind an Zulässigkeitsvoraussetzungen gebunden, es ist <b>kein erheblicher Eingriff</b> zu erwarten.

Biotop- und Artenschutz	Natürlichkeit, Vielfalt, Seltenheit und Gefährdung vorkommender Tier- und Pflanzenarten	Lebensraumverlust für bestimmte Tier- und Pflanzenarten auf gering- mittelwertigen Biotopen.	Keine geschützten Biotoptypen und Arten innerhalb des Plangebietes betroffen.  Lebensraumverlust = 3.973 m <sup>2</sup> ,  <b>Eingriff ausgleichbar</b>
Land- schaftsbild	Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft; landschaftsraumtypische Strukturen und Einzelelemente, Grad der Identität zum Landschaftsraum	Zunahme der Bebauungsdichte	Grundstücksbegrünung wirkt harmonisierend <b>kein Eingriff</b>

#### 4.1.3 Vermeidung und Minderung - Ergänzungsfläche EF3

Grundsätzlich gilt für jeden Verursacher eines Eingriffs ein Vermeidungsgebot, das ihn nach § 15 BNatSchG zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet. Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

##### Boden / Wasser

Für die Ergänzungsfläche wurde die zulässige GRZ reduziert auf 0,4. Notwendige Versiegelungen (Wegeflächen, Stellflächen, Zufahrten) sind gemäß Satzungsfestsetzung durch wasser- und luftdurchlässige Befestigungen (Versiegelungsfaktor von 0,5) zu minimieren. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird dadurch vermindert.

Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts können damit vermieden werden.

##### Biotop- und Artenschutz

Durch die Festsetzung für Kleintiere durchlässiger Einfriedungen werden Eingriffe in die Fauna gemindert.

##### Landschaftsbild

Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken dient der Eingrünung des Baugebietes. Ein erheblicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt bzw. kann so vermieden werden.

#### 4.1.4 Ausgleich und Ersatz - Ergänzungsfläche EF3

Den Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung entsprechend müssen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Der zu leistende Umfang der Ausgleichsmaßnahmen resultiert aus den durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen und Verlusten von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Flächen zur Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen stehen in der Stadt Angermünde nicht zur Verfügung. Eine Kompensation kann daher nur durch

Ersatzpflanzungen bzw. durch eine Extensivierung der Bodennutzung auf Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Um einen Ersatz für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen, sollen im Plangebiet folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden:

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur**

Notwendige Versiegelungen sind durch den Einbau von luft- und wasserdurchlässigen Befestigungen auf Wegen, Stellflächen und deren Zufahrten mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,5 zu minimieren.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien dient der Sicherung des sorgsamem Umganges mit den Ressourcen der Natur und der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser.

- **Anpflanzung von Bäumen**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

Das wird angesichts der erstellten Flächenbilanz (Gesamtfläche EF3 = 6622m<sup>2</sup>) zur Pflanzung von mindestens 79 Bäumen führen. Für die Pflanzung der entsprechenden Baumanzahl stehen im Plangebiet 2648,8m<sup>2</sup> insgesamt, d. h. 33,333 m<sup>2</sup> je Baum von Versiegelung freizuhaltender Fläche zur Verfügung.

Eingriff durch Überbauung und Versiegelung	3973,2 m <sup>2</sup>
Minderung durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge (20 % der versiegelbaren Fläche nur mit Versiegelungsfaktor 0,5)	-397,3 m <sup>2</sup>
Baumpflanzungen (1:50)	-3973,2 m <sup>2</sup>
<u>SUMME Eingriff</u>	<u>-397,32 m<sup>2</sup></u>

Mit der Festsetzung der beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Artenschutz vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

#### **4.2.1 Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes der Ergänzungsfläche EF4**

Die Ergänzungsfläche EF4 grenzt im Osten und Süden an unbebautes Grünland und ist durch die dorfgebietsartige bauliche Nutzung des übrigen angrenzenden Bereiches mit einem Bestand an Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen ausgebildet sind und diversen Nebengebäuden geprägt. Sie kann Platz z.B. für 1 Einfamilien- oder Doppelhausparzelle bieten. Sie wird derzeit teilweise als Gartenland, teilweise als Weideland genutzt.

Die höchstmöglich zu bebauende Fläche ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl für das Gebiet (Gebietscharakter entspricht Dorfgebiet, aber GRZ-Festsetzung 0,4) sowie der möglichen 50-prozentigen Überschreitung der GRZ (GRZ 0,4 +0,2) durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

Der Eingriff durch Versiegelung und Überbauung im Plangebiet EF4 (Gesamtfläche = 1211m<sup>2</sup>) umfasst insgesamt maximal 727 m<sup>2</sup>:

- maximale Bebauung (GRZ 0,4) = 484 m<sup>2</sup> vollversiegelte Fläche
- Versiegelung/Teilversiegelung durch Nebenanlagen (GRZ 0,2) = 242 m<sup>2</sup> überbaute Fläche.

#### Mit Umsetzung der Satzungsinhalte ergeben sich voraussichtlich folgende Umweltauswirkungen:

##### Boden

Durch die Planung können insgesamt 727 m<sup>2</sup> der Fläche vollständig überbaut und versiegelt werden. Eine Intensivierung der Bodennutzung gegenüber der bisherigen Gartenland- und Weidelandnutzung ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstückflächen insbesondere durch gärtnerische Eingriffe nicht zu erwarten.

##### Wasser

In der Bau- und Betriebsphase ist das Grundwasser durch mögliche Störfälle gefährdet. Der Verlust von Versickerungsfläche ist im Plangebiet kein relevanter Eingriff im Sinne des § 14 Abs.1 BNatSchG bzw. kann durch wasserhaushaltschonende Maßnahmen vermieden werden.

##### Klima/Luft

Klimatisch belastete Bereiche sind im Umfeld nicht vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden kann, dass die Zunahme der Bebauung und Versiegelung keine erheblichen klimatischen Auswirkungen für das Plangebiet und angrenzende Flächen haben wird.

##### Pflanzen und Tiere

Der Verlust von Gartenland- und Weidelandfläche ist nicht als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zu werten, jedoch führen die ermöglichten Versiegelungen ( 727 m<sup>2</sup>) zu einem Eingriff. Festgesetzte Baumpflanzungen und andere zu erwartende gärtnerische Maßnahmen entfalten positive Wirkungen. Es wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt werden.

##### Landschaftsbild/Ortsbild

Die Ergänzungsfläche rundet die bebaute Ortslage ab. Die unter Ableitung aus der Bebauung der näheren Umgebung zulässigen maximalen Gebäudehöhen weisen insgesamt nur ein geringes Beeinträchtigungspotenzial auf. Negative visuelle Fernwirkungen können insoweit ausgeschlossen werden.

##### Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Es ist nicht erkennbar, dass von der zulässig werdenden dorfgebietstypischen Nutzung schädliche Auswirkungen auf schützenswerte menschliche Nutzungen ausgehen. Ebenso ist nicht ersichtlich, dass bestehende Nutzungen schädliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit auf der Ergänzungsfläche haben werden.

#### **4.2.2 Eingriffsbewertung Naturhaushalt und Landschaftsbild der Ergänzungsfläche EF4**

Die Innenbereichssatzung ermöglicht auf der Ergänzungsfläche Nutzungen, die mit Eingriffen verbunden sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes teilweise beeinträchtigen. Diese sind zu erfassen und im Rahmen der Abwägung zu bewerten.

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Konflikt	Bilanz
Boden	Natürlichkeitsgrad und Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Veränderung des Bodens)	Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung von fruchtbaren Böden	Zunahme der bebauten, und versiegelten Fläche um 727 m <sup>2</sup> <b>Eingriff ausgleichbar.</b>
Wasser	Grundwasseranreicherung  Grundwasserqualität	Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung durch Versiegelung  geringe Gefahr des Schadstoffeintrags während der Baumaßnahme	Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch hydrogeologische Situation zu vernachlässigen, Erhaltung der Retentionsfunktion. <b>kein Eingriff</b>  Einhaltung der bestehenden rechtlichen Grundlagen und technischen Regelwerke <b>Eingriff vermeidbar</b>
Klima/ Luft- hygiene	Temperatur, Luftfeuchte, Wind  lufthygienische Beeinträchtigungen durch Immissionen	bauliche Verdichtung am Rand eines klimatisch nicht belasteten Siedlungsbereiches  lufthygienische Belastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Gebäudeheizung und ggf. andere Dorfgebietsnutzungen	Aufgrund der insgesamt geringen Größe der bebauten Ortslage und deren Einbettung in die Offenlandschaft keine erhebliche Beeinträchtigung. <b>kein Eingriff</b>  Geringfügige Belastung durch zusätzlichen Kfz-Verkehr unvermeidbar. Durch moderne Heizsysteme entsteht <b>kein erheblicher Eingriff</b> . Andere Dorfgebietsnutzungen sind an Zulässigkeitsvoraussetzungen gebunden, es ist <b>kein erheblicher Eingriff</b> zu erwarten.
Lärm	Verkehrsaufkommen und db(A)-Grenzwerte nach Lärmschutzverordnung	zusätzliche Lärmbelastung und höheres Verkehrsaufkommen durch geplante Nutzung  Lärmeinwirkungen durch das Baugeschehen und künftige Nutzungen	Höhere Belastung durch Kfz-Verkehr unvermeidbar.  zeitweilig begrenzter Konflikt in Abhängigkeit von der Bauzeit. Künftige Dorfgebietsnutzungen sind an Zulässigkeitsvoraussetzungen gebunden, es ist <b>kein erheblicher Eingriff</b> zu erwarten.

Biotop- und Artenschutz	Natürlichkeit, Vielfalt, Seltenheit und Gefährdung vorkommender Tier- und Pflanzenarten	Lebensraumverlust für bestimmte Tier- und Pflanzenarten auf gering- mittelwertigen Biotopen.	Keine geschützten Biotoptypen und Arten innerhalb des Plangebietes betroffen.  Lebensraumverlust = 727 m <sup>2</sup> ,  <b>Eingriff ausgleichbar</b>
Land- schaftsbild	Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft; landschaftsraumtypische Strukturen und Einzelelemente, Grad der Identität zum Landschaftsraum	Zunahme der Bebauungsdichte	Grundstücksbegrünung wirkt harmonisierend <b>kein Eingriff</b>

#### 4.2.3 Vermeidung und Minderung - Ergänzungsfläche EF4

Grundsätzlich gilt für jeden Verursacher eines Eingriffs ein Vermeidungsgebot, das ihn nach § 15 BNatSchG zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet. Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

##### Boden / Wasser

Für die Ergänzungsfläche wurde die zulässige GRZ reduziert auf 0,4. Notwendige Versiegelungen (Wegeflächen, Stellflächen, Zufahrten) sind gemäß Satzungsfestsetzung durch wasser- und luftdurchlässige Befestigungen (Versiegelungsfaktor von 0,5) zu minimieren. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird dadurch vermindert.

Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts können damit vermieden werden.

##### Biotop- und Artenschutz

Durch die Festsetzung für Kleintiere durchlässiger Einfriedungen werden Eingriffe in die Fauna gemindert.

##### Landschaftsbild

Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken dient der Eingrünung des Baugebietes. Ein erheblicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt bzw. kann so vermieden werden.

#### 4.2.4 Ausgleich und Ersatz - Ergänzungsfläche EF4

Den Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung entsprechend müssen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Der zu leistende Umfang der Ausgleichsmaßnahmen resultiert aus den durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen und Verlusten von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Flächen zur Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen stehen in der Stadt Angermünde nicht zur Verfügung. Eine Kompensation kann daher nur durch

Ersatzpflanzungen bzw. durch eine Extensivierung der Bodennutzung auf Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Um einen Ersatz für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen, sollen im Plangebiet folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden:

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur**

Notwendige Versiegelungen sind durch den Einbau von luft- und wasserdurchlässigen Befestigungen auf Wegen, Stellflächen und deren Zufahrten mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,5 zu minimieren.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien dient der Sicherung des sorgsamem Umganges mit den Ressourcen der Natur und der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser.

- **Anpflanzung von Bäumen**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

Das wird angesichts der erstellten Flächenbilanz (Gesamtfläche EF4 = 1211m<sup>2</sup>) zur Pflanzung von mindestens 15 Bäumen führen. Für die Pflanzung der entsprechenden Baumanzahl stehen im Plangebiet 484,4m<sup>2</sup> insgesamt, d. h. 33,333 m<sup>2</sup> je Baum von Versiegelung freizuhaltender Fläche zur Verfügung.

Eingriff durch Überbauung und Versiegelung	726,6 m <sup>2</sup>
Minderung durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge (20 % der versiegelbaren Fläche nur mit Versiegelungsfaktor 0,5)	-72,7 m <sup>2</sup>
Baumpflanzungen (1:50)	-726,6 m <sup>2</sup>
<u>SUMME Eingriff</u>	<u>-72,66 m<sup>2</sup></u>

Mit der Festsetzung der beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Artenschutz vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

## 5. Denkmalschutz

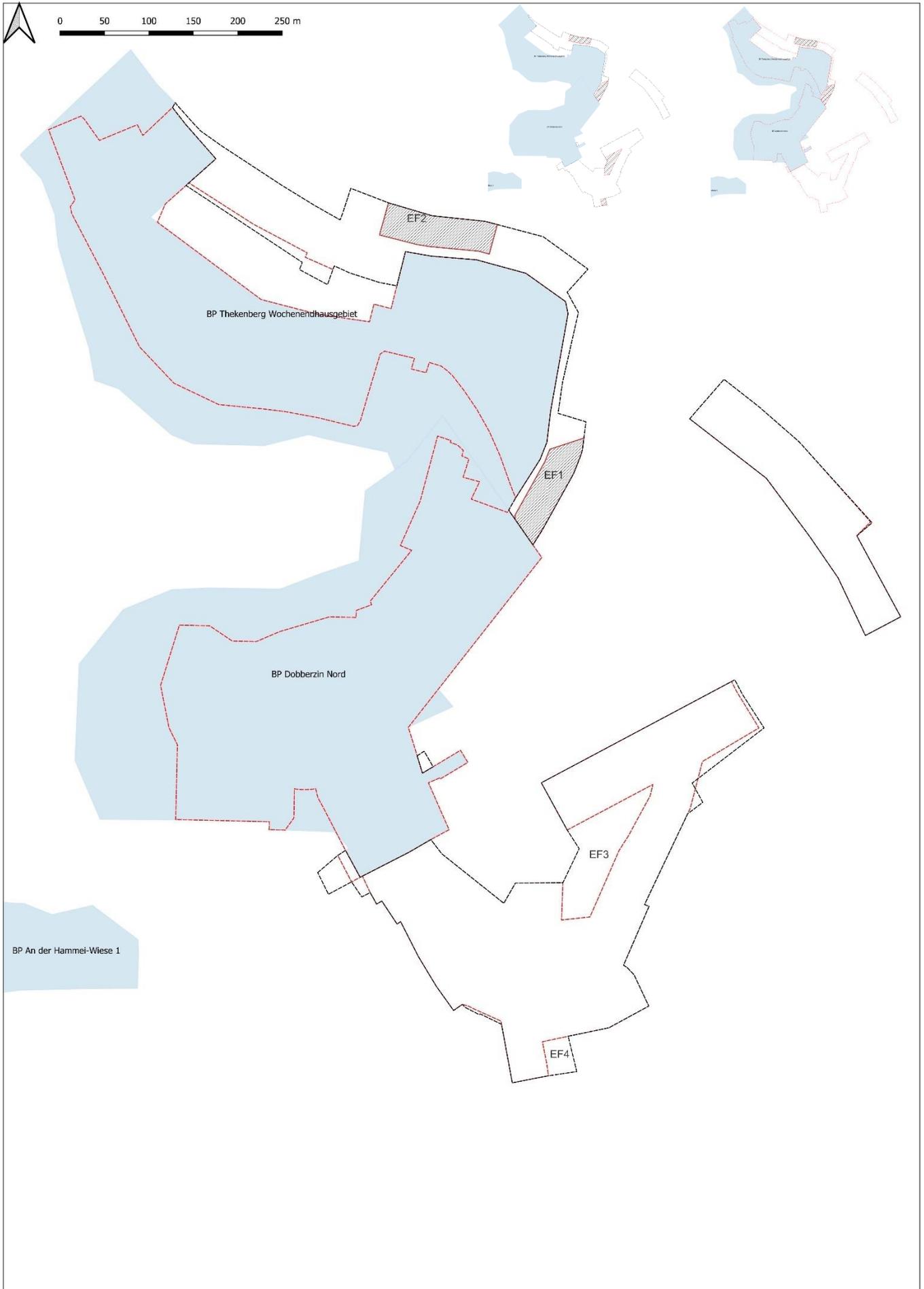
Im Bereich der Ortslage Dobberzin befinden sich Bodendenkmale. Die Ergänzungsflächen dieser Satzung liegen in siedlungstopographisch günstigen Gebieten, in denen sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.

Stand: 20230302



Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten laut §2 Abs.1, §3 Abs.1, i.V.m. §9 BbgDSchG für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet). Für sämtliche Erdingriffe in den Ergänzungsflächen ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Anlage: Überlagerung Innenbereichssatzung Ortsteil Dobberzin alt/neu



# Anlage: Überlagerung Innenbereichssatzung Ortsteil Dobberzin / Luftbild

