

**1. Änderung der
Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde
für den Ortsteil Günterberg, Ortslage Günterberg
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), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde in ihrer Sitzung am 18.03.2026 folgende Satzung beschlossen:

In die Satzung wird nach §2 folgender §2a eingefügt:

§ 2a Festsetzungen der Bebauungstiefe für die Ergänzungsflächen EF1 und EF2 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- (1) Für die Ergänzungsfläche EF1 wird eine Bebauungstiefe festgesetzt, die dem Verlauf der betreffenden Grenze des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung entspricht.
- (2) Für die Ergänzungsfläche EF2 wird eine Bebauungstiefe bis zu der im Abstand von 9m zur betreffenden Grenze des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung verlaufenden Linie festgesetzt.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 Abs.4 BauNVO)

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Angermünde, 19.03.2026


U. Ehrhardt
Bürgermeisterin



Verfahrensvermerke

1.) Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.03.2026 die 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Günterberg, Ortslage Günterberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch beschlossen.

Angermünde, 19.03.2026



Ute Eulowalt
Bürgermeisterin

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

Angermünde, 19.03.2026



Ute Eulowalt
Bürgermeisterin

3.) Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Günterberg, Ortslage Günterberg 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, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am 02.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Angermünde 04.05.2026



Ute Eulowalt
Bürgermeisterin

Begründung

zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Günterberg, Ortslage Günterberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung, Ziel
2. Geltungsbereich
3. Auswirkungen, Eingriff und Ausgleich
4. Natura 2000-Verträglichkeit
5. Änderungshistorie

1. Veranlassung, Ziel

Im Rahmen eines geplanten Bauvorhabens auf dem in der Ergänzungsfläche EF2 befindlichen Grundstück Gemarkung Günterberg, Flur 3, Flurstück 88 wurde die auf entsprechende Rechtsprechung gestützte Rechtsauffassung der Baugenehmigungsbehörde ersichtlich, dass bei Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ohne Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche hinsichtlich der zulässigen Bebauungstiefe die vorhandene Bebauung an der betreffenden Straßenseite in der näheren Umgebung maßgebend ist.

Im Rahmen des Leitzieles 2 des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Angermünde (INSEK) - Innenentwicklung vor Außenentwicklung – sollen vorzugsweise Flächenreserven innerhalb der bestehenden Stadt- und Dorfstrukturen für bauliche Tätigkeiten genutzt werden.

In diesem Sinne ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine intensive Nutzbarkeit bestehenden Baulandes ein städtebauliches Ziel.

Dieses Ziel soll im vorliegenden Fall durch die weitestmögliche Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form der Festsetzung einer Bebauungstiefe verfolgt werden.

Im Falle der Ergänzungsfläche EF1 erfolgt insoweit die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche auf die gesamte Ergänzungsfläche.

Im Falle der Ergänzungsfläche EF2 hat die Festsetzung der Bebauungstiefe zu berücksichtigen, dass gemäß §2 Abs.2 die Einbindung des neuen Ortsrandes zur offenen Landschaft hin durch eine 9m breite Pflanzung heimischer Gehölze entlang der betreffenden Geltungsbereichsgrenze zu erfolgen hat.

Insoweit hält die festgesetzte Bebauungstiefe der Ergänzungsfläche EF2 den Abstand von 9m zur Geltungsbereichsgrenze. Die durch §2 Abs.2 festgesetzte 9m breite Pflanzfläche bewirkt, dass auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß §23 Abs.5 BauNVO insoweit keine mit der Flächenbepflanzung unvereinbaren Nebenanlagen zugelassen werden können.

Die resultierende Standortvariabilität für Hauptgebäude, verbunden mit Optionen zufahrtbedürftige Nebenanlagen (Garagen, Carports, Stellflächen) straßenzugewandt zu platzieren, soll eine bauliche Nutzung fördern und dabei insbesondere auch schmal zugeschnittene Bauparzellen ermöglichen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung und speziell die Ausdehnung der von der vorliegenden Satzungsänderung tangierten Ergänzungsflächen EF1 und EF2 bleiben unverändert.



3. Auswirkungen, Eingriff und Ausgleich

Die vorliegende Planung trifft bei unveränderter Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung eine Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Bauliche Nutzungen unterliegen umweltrechtlichen Bestimmungen, die die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorbeugen.

Das hinsichtlich der Intensität von Eingriffen in Natur und Landschaft ausschlaggebende Maß der baulichen Nutzung ändert sich vorliegend nicht. Landschaftseingriffe durch eine größere Bebauungstiefe können vernachlässigt werden, da die betreffenden Erweiterungsbereiche für Hauptnutzungen bereits einer Bebauung durch Nebenanlagen zugänglich sind.

Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass sich die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Rahmen der vorliegenden Satzungsänderung nicht ändert und festgesetzte Maßnahmen den erforderlichen Ausgleich bewirken.

4. Natura 2000-Verträglichkeit

Es kann im Rahmen der vorliegenden Änderung der Innenbereichssatzung durch Festsetzung einer zulässigen Bebauungstiefe davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes - Europäisches Vogelschutzgebiet „Schorfheide-Chorin“ EU-Nr.: DE 2948-401 resultieren, insbesondere soweit die Ergänzungsflächen selbst nicht im SPA-Gebiet liegenden.

5. Änderungshistorie

- Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Günterberg (Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.02.1997, Amtsblatt für das Amt Angermünde Land vom 19.02.1998, Seite 5

geändert durch

- Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Günterberg, Ortslage Günterberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch vom 12.12.2019 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2019, Amtsblatt für die Stadt Angermünde Nr.12 vom 20.12.2019, Seite 2)