

**1. Änderung der  
Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Wolletz,  
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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde in ihrer Sitzung am 18.10.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 2 Ziffer 1 der Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Wolletz, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch vom 15.03.2023 wird aufgehoben.

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Angermünde, 23.10.2023

Bewer  
Bürgermeister

Siegel

1.) Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.10.2023 die 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Wolletz, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch beschlossen.

Angermünde, 23.10.2023

Siegel

.....

Bürgermeister

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

Angermünde, 23.10.2023

Siegel

.....

Bürgermeister

3.) Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Wolletz, 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 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung innerhalb eines Jahres sowie auf die Rechtsfolgen (§215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

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

Angermünde, 24.11.2023

Siegel

.....

Bürgermeister

# **Begründung**

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

### **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1. Veranlassung, Ziel

Mit dem SVV-Beschluss BV-021/2021 vom 02.06.2021 hat die Stadt anknüpfend an das Integrierte Stadtentwicklungskonzept - INSEK – eine städtebauliche Entwicklung angestoßen, ausgerichtet auf:

- Ausschöpfung der Potenziale der Innenentwicklung,
- räumliche und funktionale Stärkung der Dorfmitte,
- Nutzung von Synergien zwischen Dorf, Tourismus und Fachklinik,
- bedarfsgerechte Sanierung des Mietwohnungsbestands.

Planungsrechtliche Grundlagen sollen die Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Wolletz – IBS - (Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens) sowie ein Bebauungsplan „Ortskern Wolletz“, dessen Aufstellungsverfahren mit o.g. Beschluss begonnen wurde, bilden.

Die angestrebten Entwicklungen wurden in dem Entwicklungskonzept für den Ortsteil Wolletz zusammengefasst.

Dieses Entwicklungskonzept war mit aktuellem Stand vom 16.08.2022 im Verfahren zur Planaufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Wolletz“ Gegenstand der Voranfrage der Stadt vom 18.10.2022 beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) auf Zustimmung zu der Bauleitplanung.

### Auszug Entwicklungskonzept:



Abbildung 5: Leitbild, Maßnahmen und bestehende Vorhaben, Wolletz (insar PartG)

#### Maßnahmen und bestehende Vorhaben

1. priv. Vorhaben, Neubau im Bau

2. touristische Nutzung durch Gut Wolletz GbR vorgesehen; kleine, freistehende Ferienhäuser in lockerer Bauweise entsprechend der Lage am westlichen Ortsrand

3. Nutzung als Bauerngarten seit vor der Wiedervereinigung

Mit Schreiben vom 08.11.2022 hat das MLUK darauf hingewiesen, dass die entwicklungs-konzeptionell auf der Fläche der Maßnahme 2 (Ergänzungsfläche EF1 der IBS) vorgesehene touristische Nutzung nicht möglich ist, da dort gemäß IBS-Festsetzung ausschließlich Wohnbebauung zulässig ist.

Ausgangspunkt des Hinweises war die aus Sicht des MLUK erforderliche Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses an der über die Flächen der IBS

hinausgehenden baulichen Überplanung von Schutzgebietsbereichen nördlich und südlich der Straße „Zur Welse“.

Die vom Flächeneigentümer angestrebte touristische Nutzung im Bereich EF1 der IBS durch kleine, freistehende Ferienhäuser in lockerer Bauweise passt sich städtebaulich ein und bedient ein Ziel-Segment integrierter Stadtentwicklung im Ortsteil Wolletz.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, soll durch die vorliegende 1. Änderung der IBS für die Ergänzungsfläche EF1 der planungsrechtliche Rahmen erweitert werden um auch die genannte touristische Nutzung zu ermöglichen. Durch eine Aufhebung von §2 Ziffer 1 IBS soll der derzeitige Wohnnutzungsvorbehalt entfallen.

bisherige Fassung von §2 IBS

## § 2

### Festsetzungen für die Ergänzungsfläche EF1 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

1. Für die Fläche wird ausschließlich Wohnbebauung festgesetzt (i.V.m. §4 Abs. 2a BauGB-MaßnG),
2. GRZ = 0,4 (§19 BauNVO),
3. Erhalt der straßenbegleitenden Kastanienbäume,
4. Einbindung des Ortsrandes zur offenen Landschaft hin durch Anlage einer 15m breiten und 150m langen Gehölzpflanzung heimischer Gehölze, auf den Grundstücken Gemarkung Wolletz, Flur 1, Flurstücke 55 und 48
5. Pflanzung von zwei Hochstamm-Obstbäumen ortsüblicher Sorten pro Grundstück,
6. reihige Pflanzung von 100 Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*, Heister, 150 – 200 cm Höhe) auf dem Grundstück Gemarkung Wolletz, Flur 1, Flurstück 48 entlang dem westlichen Ufer des nördlich der Ergänzungsfläche EF1 liegenden Grabens.
7. Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken,
8. Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster.

Da die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet i.S. §5 BauNVO entspricht erweitert sich dadurch gemäß §34 Abs.2 BauGB die planungsrechtliche Zulässigkeit auf die im Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten. Zu diesen gehören gemäß §13a BauNVO i.V.m §5 Abs.2 Ziffer 6 BauNVO auch Gebäude die als Ferienwohnungen genutzt werden.

## 2. Geltungsbereich

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



### 3. Auswirkungen, Eingriff und Ausgleich

Die vorliegende Planänderung erweitert die zulässige Art der baulichen Nutzung von Wohnnutzung auf das Spektrum im Dorfgebiet allgemein zulässiger Nutzungsarten.

Die 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 (hier Festsetzung GRZ = 0,4) sowie alle übrigen Festsetzungen ändern sich nicht.

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

### 4. Natura 2000-Verträglichkeit

Die Vorprüfung der Geeignetheit der gesamten Innenbereichssatzung, das Natura 2000-Gebiet - Europäisches Vogelschutzgebiet „Schorfheide-Chorin“ EU-Nr.: DE 2948-401 erheblich beeinträchtigen zu können erfolgte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der zugrundeliegenden Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Wolletz, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch mit dem Ergebnis – *Es ist offensichtlich ausgeschlossen, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes eintreten können.*

Im Rahmen der vorliegenden Änderung der Innenbereichssatzung wird davon ausgegangen, dass die selbst nicht im SPA-Gebiet liegende Ergänzungsfläche EF1, auch bei uneingeschränkter Dorfgebietsnutzbarkeit nicht vorprüfungsrelevant ist.

### 5. Denkmalschutz

Im Bereich der von der Satzungsänderung berührten Ergänzungsfläche EF1 befindet sich das Bodendenkmal „historischer Ortskern Wolletz“ (Denkmal-Nr. 140350). Aufgrund der siedlungstopografischen günstigen Situation sind im gesamten Satzungsgebiet bisher unbekannte Bodendenkmale zu erwarten. Vorhaben mit Erdingriffen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

### 6. Änderungshistorie

- Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Wolletz (Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.01.1997, Amtsblatt für das Amt Angermünde Land vom 19.03.1998, Seite 7)  
geändert durch
- Innenbereichssatzung der Stadt Angermünde für den Ortsteil Wolletz, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch vom 15.03.2023 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2023, Amtsblatt für die Stadt Angermünde vom 28.04.2023, Seite 1)