





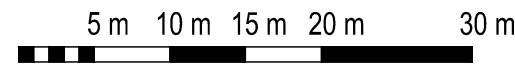


Plangrundlage
 Katasterstand 06/2023
 Lagebezugssystem ETRS 89 /
 Höhenbezugssystem: DHHN 2016


-  Gebäudebestand
-  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
-  Laubbaum
-  Höhenpunkt
-  Böschung
-  Graben

vorhabenbezogener
 Bebauungsplan
 "Wohngebäude
 Dobberziner
 Dorfstraße 76"
 (im Verfahren)




Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung


 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung


 **0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

 **FH 55,0** Firsthöhe baulicher Anlagen in m über NHN (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)


 Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)


Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

Grenzen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne

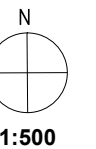
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 76"
 Ortsteil Dobberzin**

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

April 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



1:500



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 der 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. Örtliche Bauvorschriften

(§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

- 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)
- 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)
- 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)

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzlerche	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
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	Calluna vulgaris
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher 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 xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
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.

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./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

Verfahrensvermerke

1.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 76" 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 76" 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 76" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Angermünde,

Bürgermeister

Siegel

Angermünde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 76" Ortsteil Dobberzin

Entwurf - Teil B

(Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

April 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-bernaude



Suchschachtung – Meliorationsleitung
 -> Anbindung an neuen RW-Schacht
 in Richtung Gewässer Cru/25/1

Straßenentwässerung Vorhabenträgerin
 [öffentliche Verkehrsanlage "Dobberziner Dorfstraße"]
 -> Höhen-Sockel auf neue Flurstücksgrenze
 d.h. Schutz des Privat-Grundstückes
 -> Straßenabläufe in Rinne / Umpflasterung
 -> Verlegung RW-Kanal mit Schachtsetzung
 in Richtung Gewässer Cru/25/1

GRUNDSTÜCKSÜBERTRAGUNG
 Begründung: - Sichtdreieck-Knotenpunkt
 - Niederschlagsentwässerung
 öffentliche Verkehrsfläche
 Fläche: 20,00 m²
 vom Eigentümer Flurstück 307/1
 kostenfrei an die Stadt Angermünde










Straßenentwässerung VHT
 [öffentliche Verkehrsanlage "Dobberziner Dorfstraße"]
 -> Höhen-Sockel auf neue Flurstücksgrenze
 d.h. Schutz des Privat-Grundstückes
 -> Straßenabläufe in Rinne / Umpflasterung
 -> Verlegung RW-Kanal mit Schachtsetzung
 in Richtung Gewässer Cru/25/1

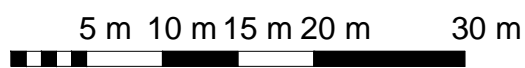
OPTION
 GRUNDSTÜCKSÜBERTRAGUNG
 Begründung: Sicherung öffentl. Erschließung
 Fläche: 85,00 m²
 vom Eigentümer Flurstück 307/1
 an den Eigentümer Flurstück 303

GRUNDSTÜCKSÜBERTRAGUNG
 Begründung: - Niederschlagsentwässerung
 öffentliche Verkehrsfläche
 Fläche: 14,00 m²
 vom Eigentümer Flurstück 307/1
 kostenfrei an die Stadt Angermünde

Straßenentwässerung Vorhabenträgerin
 [öffentliche Verkehrsanlage "Dobberziner Dorfstraße"]
 -> Verlegung RW-Kanal DN200 mit Schachtsetzung
 (DN 600) in Richtung Gewässer Cru/25/1

Planzeichenerklärung

-  Bauliche Anlage - Neubau
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Bestand
-  Straßenentwässerung Vorhabenträgerin
Kanal SN10 DN 200 - Neubau
-  Straßeneinlauf - Neubau
-  Pflasterrinne
-  Meliorationsleitung
Bestand / Rückbau
-  Trinkwasserleitung
-  Grundstücksübertragung an die Stadt Angermünde
-  Geltungsbereich des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



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

Indec.	Datum	Art der Änderung
a	06.02.24	Ergänzung Vorhabenträger / Grunderwerb
b	25.03.24	Niederschlagsentwässerung "Dobberziner Dorfstr."
c	09.04.24	Abstimmung mit Durchführungsvertrag
d		

Bauvorhaben: Flurstück 307/1 -> Aufstellung vEP "Dobberziner Dorfstraße 76" (Bv-073/2023)

INGENIEURBÜRO HAMPPEL
 HOCHBAU + TIEFBAU

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

Bauherr: _____

Planzeichnung: Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 "Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 76"

Planverfasser: _____

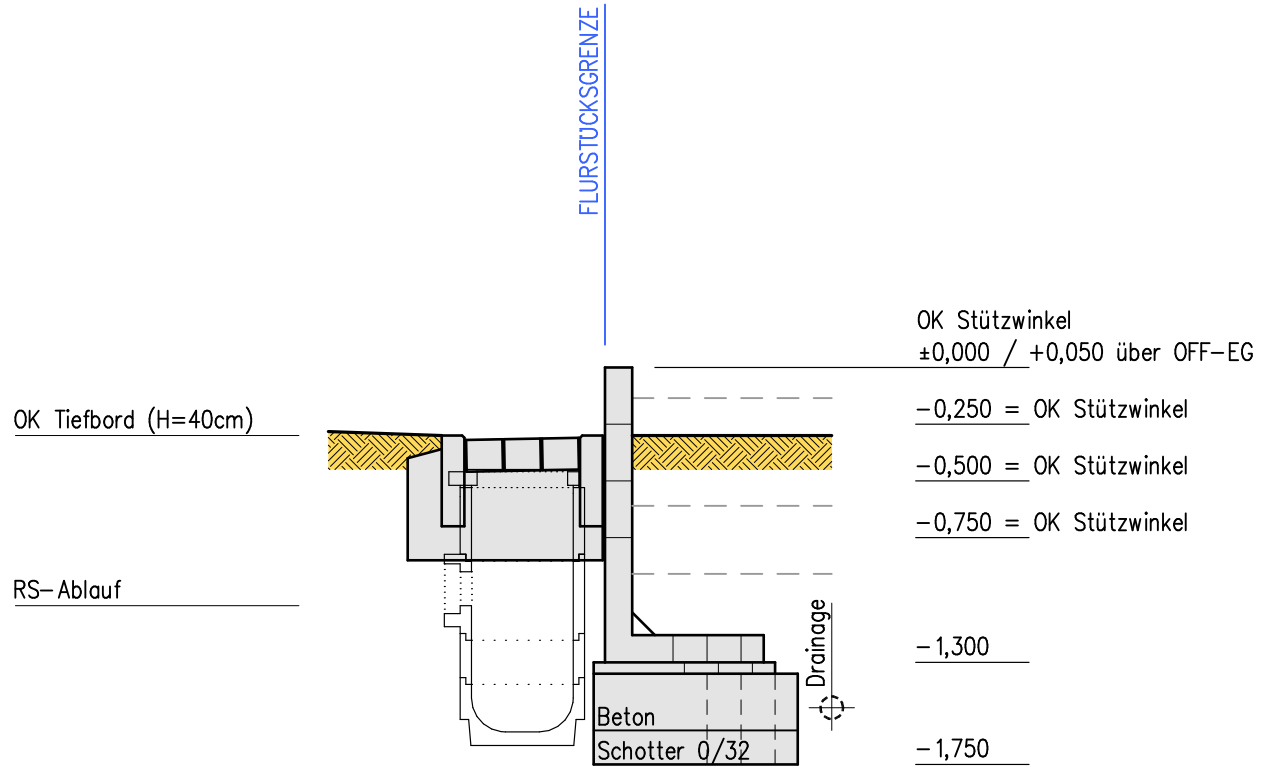
Leistungsphase II, HOA: 4

Datum: 05.01.24

Maßstab: 1:500

Zeichnungsnummer: 01a

SCHNITT ENTWÄSSERUNGSRINNE



HINWEISE

1. Die Schnittdarstellung gilt für beide VEP's Wannrich / Lentz.
2. Entsprechend der Regenwasser-Einleitmenge sind Straßeneinläufe mit Sandfang geplant. Sollte die Einleitgenehmigung / Wasserrechtliche Erlaubnis eine andere Sandfangausführung erforderlich machen, wird diese genehmigte Variante gebaut.
3. Die Rinnenlänge beim VEP Lentz wurde entsprechend den örtlichen Höhenverhältnissen geplant. Erforderlichenfalls kann die Länge den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Änderungen:			<p>INGENIEURBÜRO HAMPEL HOCHBAU + TIEFBAU</p> <p>Berliner Allee 37 Tel.: 03332/839990 Fax.: 03332/839998 16303 Schwedt/Oder e-mail: ingenieurbuero-hampel@swschwedt.de</p>	
Index:	Datum:	Art der Änderung:		
a				
b				
c				
d				
Corinna Lentz * Kerkower Straße 5 * 16278 Angermünde Flurstück: 307/1 / vBP "Dobberziner Dorfstraße 76"			Bauherr:	Leistungsphase lt. HOAI: 4
Jörg Wannrich * Seestraße 11c * 16278 Angermünde Flurstück: 304 / vBP "Dobberziner Dorfstraße 74"				Datum: 20.04.24
<p>Vorhaben - und Erschließungsplan / Details zum vBP "Dobberziner Dorfstraße 74 / 76"</p>			Planverfasser:	Maßstab: ohne
				Zeichnungsnummer: 02

Stadt
Angermünde

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 76“**

Ortsteil Dobberzin

**Begründung
und
Umweltbericht**

Entwurf

April 2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 76“

Entwurf April 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-bernaude

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.....	12
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen	14
3.4. Verkehrsflächen	15
3.5. Ver- und Entsorgung.....	16
3.6. Natur und Landschaft	17
3.6.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
3.6.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	18
3.6.3 Spezieller Artenschutz.....	18
3.7. Immissionsschutz	18
3.8. Örtliche Bauvorschriften.....	19
4. FLÄCHENBILANZ	20
II. UMWELTBERICHT	21
1. EINLEITUNG	22
1.1. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung	22
1.2. Untersuchungsrahmen	22
1.3. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	22
2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	23
2.1. Rechtsnormen.....	23
2.2. Übergeordnete Fachplanungen.....	24
2.3. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	25
3. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND.....	25
3.1. Naturräumliche Einordnung.....	25
3.2. Geologie und Boden.....	25
3.3. Grundwasser und Oberflächengewässer.....	26

3.4.	Klima und Luftqualität	26
3.5.	Biotop- und Vegetation	27
3.6.	Faunistische Bedeutung	29
3.7.	Orts- und Landschaftsbild	29
3.8.	Kultur- und Sachgüter.....	30
3.9.	Wechselwirkungen	30
3.10.	Bestehende Vorbelastungen / Umweltprobleme	30
4.	ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	30
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
5.1.	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	31
5.2.	Auswirkungen auf Boden und Fläche	31
5.3.	Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer	32
5.4.	Auswirkungen auf Klima und Luftqualität	32
5.5.	Auswirkungen auf die Landschaft.....	33
5.6.	Auswirkungen auf den Menschen	33
5.7.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	33
5.8.	Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen	34
5.9.	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben	34
6.	MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH.....	34
6.1.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	34
6.2.	Ausgleichsmaßnahmen	35
7.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	36
8.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	36
8.1.	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	36
8.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	37
8.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37
9.	QUELLEN	38
Biotopkarte:		28

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 Ecke Kerkower Straße / Dobberziner Dorfstraße das unbebaute Flurstück 307/1 (Flur 1, Gemarkung Dobberzin). Mit Schreiben vom 04.05.2023 und 10.05.2023 hat eine Vorhabenträgerin 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 die Verwirklichung des Vorhabens zu schaffen.

Mit der Planung wird dazu beigetragen, den Siedlungsbereich unter Inanspruchnahme der bestehenden Infrastruktur sinnvoll abzurunden. So ist mit der Dobberziner Dorfstraße und der Kerkower Straße 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 in einem gesonderten Verfahren geplanten Wohnhaus Dobberziner Dorfstraße Nr. 74 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.

Mit dem Beschluss BV-073/2023 vom 12.07.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB für das Grundstück Gemarkung Dobberzin, Flur 1, Flurstück 307/1 beschlossen.

In den Geltungsbereich einbezogen werden auch die der Verkehrserschließung des Grundstückes dienenden Teilflächen der Straßengrundstücke der Dobberziner Dorfstraße, Gemarkung Dobberzin, Flur 1, Flurstück 328/1 sowie der Kerkower Straße, Gemarkung Dobberzin, Flur 1, Flurstück 387.

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 Ecke Kerkower Straße / Dobberziner Dorfstraße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,25 ha und umfasst das Flurstück der Vorhabenträgerin (307/1) sowie Teile der daran angrenzenden Straßenflurstücke der Kerkower Straße (387) und der Dobberziner Dorfstraße (328/1). Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Dobberzin.

Das Vorhabengrundstück ist unbebaut und mit einem Scherrasen bewachsen. Im südlichen Grundstücksteil befinden sich Gehölzbestände, die sich auf den Nachbargrundstücken fortsetzen.

Das Geländeniveau hat eine Höhe zwischen ca. 45 m und 46 m über NHN und fällt leicht in Richtung Osten ab. An der östlichen Grundstücksgrenze besteht eine Böschung zu dem ca. 1 m tiefer liegenden Stechbruch. Dabei handelt es sich um als Grünland genutzte Landwirtschaftsflächen, die mit Entwässerungsgräben durchzogen sind. In ca. 30 m Entfernung vom Plangebiet verläuft der Graben Cru/25/1.

Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 303 und 304 sind unbebaut und stellen sich als Grünland dar. Für das Flurstück 304 befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 74“ in Aufstellung, der ebenfalls die Errichtung eines Einfamilienhauses vorsieht. Südlich daran 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 Wochenendhausgebietes 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.

Der Bereich nördlich der Kerkower Straße setzt sich aus einem Wechsel von Wohngebäuden und Landwirtschaftsflächen zusammen. Für die Landwirtschaftsflächen unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Text-Bebauungsplan „Wohnanlage 1 Kerkower Straße“ in Aufstellung, durch den die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes für Einfamilienhäuser gesichert werden soll.

1.4. Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück (Flurstück 307/1, Gemarkung Dobberzin) steht in Privateigentum der Vorhabenträgerin. Die Straßenflurstücke der Kerkower Straße (387) und der Dobberziner Dorfstraße (328/1) befinden sich in Eigentum der Stadt Angermünde.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den Straßenausbau eine kostenfreie Teilgrundstücksübertragung an die Stadt Angermünde vorgesehen (siehe Kapitel 3.4). Dazu werden entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag getroffen

Darüber hinaus besteht die Option des Grunderwerbs eines Teils des Vorhabengrundstücks 307/1 durch den Eigentümer des benachbarten Flurstücks 303. Dadurch ließe sich ein Anschluss des Flurstück 303 an die Dobberziner Dorfstraße schaffen, um die verkehrliche Erschließung zu sichern.

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 mittelzentrale 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.

Daneben wird gegenwärtig der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim aufgestellt. Der Entwurf 2023 wurde im Zeitraum 31.07.2023 bis zum 02.10.2023 öffentlich ausgelegt. Seine Festlegungen sind somit als in Aufstellung befindliche Ziele der

Raumordnung zu betrachten, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an ein Vorbehaltsgebiet Siedlung an, in dem gemäß Grundsatz 4.1 u.a. neue Wohnsiedlungsflächen bevorzugt entwickelt werden sollen.

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.

Es ist kein Widerspruch des vorliegenden Bebauungsplanes zu den Zielen und Grundsätzen des Entwurfs des Integrierten Regionalplanes Uckermark-Barnim erkennbar.

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

Veränderungen an Denkmälern 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 Biotop und Schutzgebiete

Das für die Neubebauung vorgesehene Grundstück wird fast vollständig durch artenarmen Scherrasen eingenommen. Nach Südosten fällt das Gelände in steiler Böschung zum Stechbruch ab, indem zumindest im Randbereich artenarmes Feuchtgrünland ausgebildet ist. Auf dem Nachbargrundstück stehen im Böschungsbereich verstreut ältere und mehrstämmige Weiden, deren Kronen in das Plangebiet hineinragen. Die angrenzende Dorfstraße ist eine alte Pflasterstraße, während die Kerkower Straße im Norden asphaltiert ist. Alleebäume sind in diesem Straßenabschnitt nicht vorhanden. Mit den Rasen und Verkehrsflächen sind fast ausschließlich Biotop geringer Wertigkeit vorhanden. Die Weiden im Randbereich stellen dagegen, ebenso wie die im Stechbruch anschließenden Feuchtwiesen vergleichsweise wertvolle Biotopstrukturen dar. Gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet und unmittelbar daran angrenzende nicht vorhanden.

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

2. GEPLANTES VORHABEN

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit integrierter Garage sowie eines Carports. Das Einfamilienhaus ist als winkelförmiger Baukörper geplant, der parallel zur Dobberziner Dorfstraße ausgerichtet ist und im Einmündungsbereich zur Kerkower Straße abknickt. Als Dachform ist ein Walmdach vorgesehen, das auf der Ostseite über den eigentlichen Baukörper hinausgeht und die vorgelagerte Terrasse überdacht. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt einschließlich der überdachten Terrasse knapp 300 m².

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. 1.138 m² festgesetzt.

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 Vorhaben 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. 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.

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. 1.138 m² errechnet sich aus der GRZ von 0,3 eine zulässige Grundfläche von 341 m², die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die geplante Grundfläche des Einfamilienhauses von knapp 300 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. 171 m². Somit beträgt die Fläche, die auf dem Baugrundstück durch bauliche Anlagen überdeckt werden insgesamt ca. 512 m².

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Firsthöhe bestimmt, die mit 55,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird. Unter Zugrundelegung des anstehenden Geländeniveaus von bis zu ca. 46 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 ergibt sich bis zum Dachfirst eine 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 3.8 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.

3.3. 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 zu den Grundstücksgrenzen sowie zu den festgesetzten Verkehrsflächen der Dobberziner Dorfstraße

und der Kerkower Straße jeweils einen Abstand von 3,0 m ein. Die sich daraus ergebende Größe des Baufeldes ist mit ca. 651 m² ausreichend, um das von der Vorhabenträgerin geplante Vorhaben errichten zu können.

3.4. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden Gemeindestraßen Kerkower Straße und Dobberziner Dorfstraße gegeben. Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Abschnitte der beiden Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Kerkower Straße ist grundhaft neu ausgebaut. Die Dobberziner Dorfstraße ist mit Kopfsteinpflaster gedeckt und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Beide Straßenabschnitte entwässern 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 Mindeststraßenbreite von ca. 8,7 m zu sichern, wird ein bis zu 1,0 m breiter Streifen des Grundstücks der Vorhabenträgerin (ca. 14 m²) in die öffentliche Straßenverkehrsfläche einbezogen. Ein weiterer Grundstücksteil (ca. 20 m²) wird im Einmündungsbereich Dobberziner Dorfstraße / Kerkower Straße der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet, um ein Sichtdreieck zu gewährleisten.

Die Vorhabenträgerin erklärt sich im Durchführungsvertrag dazu bereit, die betreffenden Grundstücksteile kostenfrei an die Stadt Angermünde zu übertragen.

3.5. Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser - Straßenentwässerung

An der Kerkower Straße und der Dobberziner Dorfstraße besteht gegenwärtig kein Regenwassernetz. Es findet ein Oberflächenabfluss entsprechend dem bestehenden Flächengefälle über das Vorhabengrundstück in das Stechbruch statt.

Der Vorhabenträger realisiert sofort vor Baurealisierung des EFH eine Regenwasserentwässerungsleitung DN 200 mit notwendigen Schächten und Straßeneinläufen mit Sandfang zur geordneten Entwässerung der Kerkower Straße und der Dobberziner Dorfstraße. Hierbei wird das Oberflächenwasser durch Setzung eines Höhensockels auf der Grundstücksgrenze und anschließender Pflasterrinne in die Einläufe geleitet. Bemessen ist die Anlage für den Regenwasseranfall auf den öffentlichen Verkehrsflächen und berücksichtigt die derzeitigen Zu- und Abflussverhältnisse. Der neu herzustellende Regenwasserkanal DN 200 leitet in den Graben Cru/25/1 ein.

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.

Niederschlagswasser – Entwässerung Baugrundstück

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück selbst versickert. Dazu ist eine Rohrrigole 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 bzw. die über die Kerkower Straße 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.

Meliorationsleitung

Von Norden kommend quert eine Meliorationsleitung das Baugrundstück in Richtung des Grabens Cru/25/1. Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist ein Rückbau der Leitung im Bereich des Vorhabengrundstücks erforderlich. Auf Grundlage einer durchzuführenden Suchschachtung wird die Leitung an die neu geplante Regenwasserkanal DN 200 zum Graben angebunden.

3.6. Natur und Landschaft

3.6.1 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 der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Auf dem Baugrundstück sind 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 gesichert 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.

3.6.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Wie im Umweltbericht detailliert ausgeführt wird, werden bei Durchführung der Planung Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild verursacht. Dagegen ist der Biotopverlust als unerheblich einzuschätzen, sofern der Baumbestand im Böschungsbereich auf dem Nachbargrundstück erhalten bleibt. Für die Kompensation der erheblichen 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“. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Kompensationskosten.

3.6.3 Spezieller Artenschutz

Bei der Baufeldfreimachung des Grundstücks sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, da die Rasenfläche nicht durch bodenbrütende Vogelarten genutzt wird und keine relevanten Vorkommen von Amphibien oder Reptilien erwartet werden. Voraussetzung ist die bis dahin weitere regelmäßige Freihaltung der Fläche.

Gehölzrodungen werden für die Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erforderlich. Sofern dennoch eine Fällung der im Böschungsbereich vorhandenen Weiden erfolgt, dürfen diese Arbeiten zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen sowie der Zerstörung von Niststätten nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar stattfinden. Als Ersatz für den Verlust dauerhafter bzw. regelmäßig wiedergenutzter Fortpflanzungsstätten wird dann ggf. das Anbringen von für Höhlenbrüter geeigneten Nisthilfen an Bäumen in der Umgebung notwendig. Deren Anzahl bestimmt sich nach den vorgefundenen Baumhöhlen im Rahmen einer durch einen Sachverständigen vor den Fällarbeiten durchzuführenden Kontrolle.

3.7. 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. 1.080 m bis 1.700 m sechs Windkraftanlagen. Zwei weitere sind in einem Abstand von ca. 1.500 bis 1.600 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.

3.8. 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	1.138 m ²	44,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.406 m ²	55,3 %
Geltungsbereich (Summe)	2.544 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 307/1 der Flur 1, Gemarkung Dobberzin geschaffen werden. Das Grundstück befindet sich an der Dobberziner Dorfstraße, Ecke Kerkower Straße und umfasst rund 1.100 m². Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 fest, welche für Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden darf. Das Baufeld ist so ausgewiesen, dass mit Einhaltung der Mindestabstände zur Außengrenze eine flexible Anordnung des Baukörpers möglich ist. Das Grundstück ist über die anliegende Dobberziner Dorfstraße erschlossen. In die Plandarstellung ist diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche eingebunden.

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.

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 Gewässerunreinigungen 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 sind zwar keine Oberflächengewässer unmittelbar betroffen, die Ziele des Gewässerschutzes sind aber auch hinsichtlich der Grundwasserneubildung und –qualität sowie für die Trinkwassergewinnung 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 Mündesees und seines Umfeldes mit einem naturnahen Biotopkomplexe, 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 des Bebauungsplans 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 definiert. 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 um eine 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

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand der großflächigen Stauchmoräne, welche aus eisüberfahrenen Ablagerungen mit Geschiebemergel besteht. Entsprechend sind im Gebiet sandige bis lehmige Braun- und Fahlerden ausgebildet. Nach Südosten fällt das Gelände ausgehend von 45 m über NHN in recht steiler Böschung zum Stechbruch hin weiter ab. Die rund 2 m tiefer liegende Niederung ist durch nacheiszeitlich entstandene Moorböden geprägt, welche in den Randbereichen durch Entwässerung und Nutzung recht stark degeneriert sein dürften.

Das hier beplante Grundstück ist gänzlich unbebaut. Lediglich die zum Nachweis der Verkehrserschließung in den Geltungsbereich eingeschlossenen Straßenflurstücke sind befestigt.

3.3. Grundwasser und Oberflächengewässer

Angermünde und sein Umland liegen im Grundwassereinzugsgebiet der Oder (Teileinzugsgebiet Welse). Die Entwässerung des Geltungsbereichs 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/Oder.

Der mittlere Flurabstand des Grundwassers wird im Plangebiet durch die Randlage zur Niederung des Stechbruchs bestimmt und kann dem Geländeverlauf entsprechend auf rund 3 m geschätzt werden. Dabei sind durch jahreszeitliche Schwankungen und nach Phasen anhaltend hoher Niederschläge auch geringere Flurabstände möglich. Die voraussichtlich eher bindigen Deckschichten mit Geschiebemergel bedingen zusammen mit dem geringen Flurabstand nur eingeschränkte Möglichkeiten der Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück. Entsprechend wenig bedeutsam ist das Gebiet auch für die natürliche Grundwasserneubildung. Dobberzin befindet sich abseits von Trinkwasserschutzgebieten bzw. Einzugsgebieten von Wasserwerken.

In nur rund 200 m Entfernung zum Plangebiet liegt der rund 120 ha umfassende 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 befindet sich auf einer kleinen Freifläche am Siedlungsrand von Dobberzin. Die dörfliche Ortslage ist lokalklimatisch unbelastet und somit nicht auf Ausgleichsräume angewiesen. Nördlich schließen die höher gelegenen Landwirtschaftsflächen an. Diese stellen große zusammenhängende Kaltluftentstehungsgebiete dar, 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 Starkregen-

ereignisse 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 umfasst ein rund 1.100 m² großes Grundstück am Ortsrand von Dobberzin sowie die daran angrenzenden Straßenabschnitte. Das Grundstück wird fast vollständig durch artenarmen Scherrasen eingenommen, welcher bisher als öffentliche Grünfläche gepflegt wurde. Nach Südosten fällt das Gelände in steiler Böschung etwa 2 m zum Stechbruch hin ab, wobei die Böschungsoberkante etwa die Geltungsbereichsgrenze darstellt. Innerhalb der Niederung ist zunächst artenarmes Feuchtgrünland ausgebildet, das regelmäßig gemäht wird und durch Entwässerungsgräben durchzogen ist. Im Böschungsbereich und damit auch am Rand des Geltungsbereiches stehen verstreut ältere und mehrstämmige Weiden. Die angrenzende Dorfstraße ist eine historische Pflasterstraße mit begleitendem Scherrasen und Brennesselflur. Die Kerkower Straße ist asphaltiert. Alleebäume sind in diesem Straßenabschnitt nicht vorhanden. Jenseits der Kerkower Straße erstrecken sich weitläufige Ackerflächen. Gegenüber der Dorfstraße im Westen befindet sich eine Ferienhaussiedlung.










Im Geltungsbereich selbst sind mit den Rasen und Verkehrsflächen fast ausschließlich Biotope geringer Wertigkeit vorhanden. Die Weiden im Randbereich stellen dagegen, ebenso wie die im Stechbruch anschließenden Feuchtwiesen, vergleichsweise wertvolle Biotopstrukturen dar. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet und unmittelbar daran angrenzende nicht vorhanden.

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche
05142	Staudensaum frischer, nährstoffreicher Standorte	mittel	200 m ²
05162	Scherrasen (artenarm)	gering	1.533 m ²
07150	Solitärbäume und Baumgruppen	hoch	
09130	Intensiv genutzter Acker	gering	56 m ²
12611	Pflasterstraße	gering	235 m ²
12612	Straße mit Asphaltdecke	sehr gering	319 m ²
15652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (Straßenrand)	gering	201 m ²
Gesamt			2.544 m ²

Tabelle 1: Biotopbestand

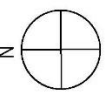
Legende

Entsprechend Liste der Biotoptypen Brandenburgs, Stand 2011

	05142 Staudensaum frischer, nährstoffreicher Standorte
	05162 Artenarmer Scherrasen
	07150 Einzelbäume und Baumgruppen:
	Baumweiden
	Kiefer
	09130 Intensiv genutzter Acker
	12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecke
	12611 Pflasterstraße
	12652 Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohngebäude Dobberziner Dorfstraße 76"
Ortsteil Dobberzin



1:750

Biotopkarte

März 2024

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

Tel.: 033 381 75 68 00
 Fax: 0 33 381 75 68 02
 e-mail: info@wov-bernaude



Angermünde

3.6. Faunistische Bedeutung

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere beschränkt sich im Wesentlichen auf den randlichen Gehölzbestand. So bieten die beiden Baumgruppen aus Weiden einzelne Brutmöglichkeiten für freibrütende Vogelarten, soweit sie Störungen am Siedlungsrand tolerieren. Auch höhlenbrütende Arten sind hier nicht generell ausgeschlossen. Die flächigen Biotope des Geltungsbereiches (Scherrasen, Krautsaum und Verkehrsflächen) bieten keine geeigneten Bedingungen für Brutvögel und werden bestenfalls durch Nahrungsgäste genutzt. Gleiches gilt für Fledermäuse, welche den Bereich im Zusammenhang mit den Siedlungen und Gärten sowie den umliegenden Freiflächen voraussichtlich als Nahrungshabitat nutzen.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sind keine Vorkommen zu vermuten. So bietet das Areal mit seinen intensiv gepflegten Rasen am Straßenrand nur äußerst eingeschränkte Habitatbedingungen für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Zauneidechse. Eine reproduzierende Population innerhalb des äußerst kleinen Grundstücks ist mit Sicherheit nicht vorhanden, wenngleich das gelegentliche Vorkommen einzelner Exemplare an Siedlungsrändern oder verkrauteten Böschungen nie gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Der Stechbruch erscheint auf den ersten Blick als Lebensraum für Amphibien relevant, allerdings beschränken sich hier mögliche Laichgewässer auf wasserführende 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, sog. Pfühle, vorhanden, die als Laichgewässer bedeutsam sein können. Die nächstgelegenen Pfühle befinden sich in einigen Hundert Metern Entfernung. Der Geltungsbereich selbst ist dabei als Habitat unbedeutend und besitzt auch aufgrund der sehr kleinen Fläche keine Relevanz für mögliche Zerschneidungseffekte auf Wanderungsrouten zwischen den Teillebensräumen von Amphibien.

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 Ferienhaussiedlung westlich der Dorfstraße. Der historische Ortskern des alten Gutsdorfs befindet sich rund 300 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 Baumgruppen aus Weiden den Blick in die strukturreiche, durch Wiesen geprägte Niederung. Nach Norden steigt das Gelände hingegen zur flachwelligen Moränenlandschaft mit ausgedehnten Ackerflächen an. Der Geltungsbereich selbst nimmt am Eck der auf die Kerkower Straße führenden Dorfstraße eine Rasenfläche ein. Das Areal ist frei zugänglich und bietet eine überdachte

Sitzbank als Rastmöglichkeit für Spaziergänger und Radfahrer. Dem Bereich kann ein hochwertiges Landschaftsbild mit Vorprägung durch Siedlung- und Erholungsnutzung 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 Rasenfläche und die bestehenden in den Geltungsbereich eingeschlossenen Straßenabschnitte eingenommen. Vorbelastungen von Natur und Landschaft bestehen damit durch die Bodenversiegelung der Verkehrsflächen, insbesondere der asphaltierten Kerkower Straße. Das für die Wohnbebauung vorgesehene Grundstück ist hingegen noch vollständig unversiegelt. Hinzu kommen bestehende Störungen von vorkommenden Tieren durch die Frequentierung und regelmäßige Pflege der Fläche.

4. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Weiterbestehen der Fläche mit ihrer derzeitigen Gestaltung als kleine Grünanlage auszugehen. Bei Ausbleiben der Pflege würde sich der Rasen zu einer von Brennessel dominierten Staudenflur entwickeln, wie sie am südlich anschließenden Straßenrand zu finden ist. 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 geplante Wohnhaus wird ausschließlich artenarmer Scherrasen in Anspruch genommen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird als Hausgarten gestaltet und erhält mindestens den bisherigen Biotopwert. Die Weiden am nordöstlichen und südlichen Rand des Grundstücks stehen außerhalb des Baufeldes und können voraussichtlich erhalten werden. Der Verlust der Scherrasen entspricht der überbaubaren Grundstücksfläche im Umfang von bis zu 512 m². Ein über den Ausgleich der Bodenversiegelung hinausgehender Kompensationsbedarf für den Biotopverlust ist aufgrund des geringen Wertes der betroffenen Fläche nicht ableitbar.

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 sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, da die Rasenfläche nicht durch bodenbrütende Vogelarten genutzt wird und keine relevanten Vorkommen von Amphibien oder Reptilien erwartet werden. Voraussetzung ist die bis dahin weitere regelmäßige Freihaltung der Fläche. Nur bei Fällung von Weiden im Randbereich wären die Verbote relevant, da hierdurch Jungvögel oder Eier in Nestern zu Schaden kommen können und auch der Verlust dauerhafter Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen ist. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen müssten Fällarbeiten 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 bestehende Maß am Siedlungsrand und der Frequentierung durch Fußgänger, Radfahrer und Straßenverkehr hinausgehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Bestandsniveaus potenziell vorkommender Vogelarten sind nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen im Fall von Gehölzrodungen 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 das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest, welche für

Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf. Solche Nebenanlagen sind zum Beispiel der geplante Carport und andere Nebengebäude sowie Zufahrten und Wege. Letztere müssen gemäß textlicher Festsetzung wasserdurchlässig befestigt werden. Für wasserdurchlässig befestigte Flächen kann regelmäßig von einem zumindest 30%igem Funktionserhalt der betroffenen Böden ausgegangen werden. Für das 1.138 m² große Grundstück ergibt sich eine Bebaubarkeit von 341 m² für das Hauptgebäude und weitere 171 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 497 m². Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar und muss durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Verkehrsanbindung des Grundstücks ist durch die angrenzenden öffentlichen Straßen gegeben. Deren Abschnitte sind zum Nachweis der Erschließung in den Geltungsbereich eingeschlossen und bedeuten keine Neuversiegelung.

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. Die Böden im Bereich des Grundstücks sind aufgrund der verbreitet bindigen Deckschichten und des geringen Grundwasserflurabstandes für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur eingeschränkt geeignet. Nach vorliegender Berechnung ist sie aber bei Einsatz einer ausreichend dimensionierten Rohrrigole möglich und aufgrund der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans auch umzusetzen. Insofern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu erwarten, die nicht auch 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 Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung angebunden werden.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

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. Dafür werden zwar lediglich Rasenflächen in Anspruch genommen, die aber als öffentliche Grünfläche für Landschaftsbild und Erholungsnutzung nicht unbedeutend ist. Die am Rand des Grundstücks stehenden Weiden befinden sich außerhalb des Baufelds und können erhalten werden. Relevanter für die Bewertung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist daher die mit dem Neubau künftig verstellte, bisher attraktive Sichtbeziehung von der Dorfstraße, Ecke Kerkower Straße in die strukturreiche Niederung des Stechbruchs. Damit wird bei Durchführung der Planung trotz des äußerst geringen Umfangs mit nur einem Einfamilienhausgrundstück ein nennenswerter 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 aus möglichen 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 vielbefahrene 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 eine für die Erholungsnutzung relevante Grünfläche am Ortsrand in Anspruch genommen und die Sichtbeziehung in den Stechbruch 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 304. 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 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.

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

Durch textliche Festsetzung wird die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgeschrieben. Dies ist nachweislich bei Einsatz einer ausreichend dimensionierten Rigole möglich und stellt eine Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung dar.

Zeitliche Beschränkung von Gehölzrodungen

Für die Umsetzung der Planung werden keine Gehölzrodungen erforderlich. Sofern dennoch eine Fällung der randlich stehenden Weiden erfolgt, dürfen diese zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen sowie der Zerstörung von Niststätten nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar stattfinden.

Anbringen von Nisthilfen und Ersatzquartieren

Als Ersatz für den Verlust dauerhafter bzw. regelmäßig wiedergenutzter Fortpflanzungsstätten im Fall von Baumfällungen wird das Anbringen von für Höhlenbrüter geeigneten 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.

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 497 m² versiegelt, wodurch natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren gehen. Darüber hinaus wird ein gemessen an der Baufläche geringer, aber lagebedingt dennoch erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild verursacht. Die Kompensationsmaßnahme muss daher sowohl in ausreichendem Maße die Bodenfunktionen auf anderen Flächen verbessern, als auch eine erhebliche Aufwertung des Landschaftsbildes erreichen.

Auf dem Baugrundstück selbst sind gemäß den textlichen Festsetzungen 2 großkronige oder 4 kleinkronige Bäume bzw. Obstbäume 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 397 m² soll durch eine 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 nach dem Modell der „Wilden Weide“ extensiv 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 800 m² Maßnahmenfläche. Neben der Verbesserung natürlicher Bodenfunktionen wird mit der Grünlandentwicklung auch eine Biotopwertsteigerung sowie eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt. 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. Zu der im vorliegenden Entwurf dargelegten Planung sind keine wesentlich abweichenden und aus Umweltsicht günstigeren Alternativen ersichtlich.

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.

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 307/1 der Flur 1, Gemarkung Dobberzin geschaffen werden. Das Grundstück befindet sich an der Dobberziner Dorfstraße, Ecke Kerkower Straße und umfasst rund 1.100 m². Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 fest. Das Grundstück ist über die anliegende Dobberziner Dorfstraße erschlossen. In die Plandarstellung ist diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche eingebunden.

Durch das geplante Wohnhaus wird ausschließlich artenarmer Scherrasen in Anspruch genommen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird als Hausgarten gestaltet. Die Weiden am nordöstlichen und südlichen Rand des Grundstücks stehen außerhalb des Baufeldes und können voraussichtlich erhalten werden. Der Neubau des Wohnhauses wird eine Bodenversiegelung von maximal rund 500 m² verursachen. Weitere als erheblich eingestufte Auswirkungen betreffen das Orts- und Landschaftsbild. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Wasser, Klima und Luft werden hingegen keine erheblichen Eingriffe prognostiziert.

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-Uckerländische Seenlandschaft“. Artenschutzrechtliche Erfordernisse entstehen nur im Fall von Gehölzrodungen an der Grundstücksgrenze und betreffen die zeitliche Beschränkung der Rodung und ggf. das Anbringen von Nisthilfen in der Umgebung.

Die Planung steht im räumlichen Zusammenhang mit dem südlich anschließenden Flurstück 304, 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).