

Beschlussvorlage

TOP 6 8. J.

öffentlich

Drucksache-Nr.: BV-30/2006

STADT **A**NGERMÜNDE



0652106 03.05.06

Aktenzeichen:	
bearbeitendes Dezernat oder Amt:	301 Sekretariat Dezernat III
Antragssteller:	Der Bürgermeister
Datum:	31.01.2006

Beratungsfolge der Gremien	Termin	Abstimmung			Bemerkungen
		JA	NEIN	ENT	
Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss	14.02.2006	10	0	0	
Hauptausschuss	20.02.2006	11	0	0	
Stadtverordnetenversammlung	08.03.2006	26	0	0	

Betreff:

Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet "An der Hammei-Wiese 1" in Angermünde

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung	Auswirkungen siehe Sachverhalt
Gesamtkosten der Maßnahme:	€
Ggf. Höhe des Zuschusses:	€

Sachverhalt siehe Seite 2:

Anlage(n):

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge den Bebauungsplan einschl. dazugehöriger Begründung für das Wochenendhausgebiet „An der Hammei-Wiese 1“ beschließen.

Behm
Stellv. Bürgermeisterin

Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung am 08.03.2006

Betreff: Textbebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „An der Hammei- Wiese 1“ in Angermünde

Hier: Beschluss über die Satzung für das Wochenendhausgebiet „An der Hammei- Wiese 1“ in Angermünde

Anlass: Auf der Grundlage des Beschlusses Nr. 8/152/2004 vom 18.08.2004 wurde ein Textbebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „An der Hammei- Wiese 1“ in Angermünde erarbeitet. Gemäß Beschluss- Nr. 3/50/2005 wurde der Textbebauungsplan öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Verwaltungsämter zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Beschluss über die Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Verwaltungsämter wurde in der SVV am 26.10.2005 gefasst.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung möge den Bebauungsplan einschl. dazugehöriger Begründung für das Wochenendhausgebiet „An der Hammei- Wiese 1“ beschließen.

Dezernat III

Textbebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „An der Hammei-Wiese 1“ in Angermünde

Auf der Grundlage des § 10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 sowie der Gemeindeordnung (GO) des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2005 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde in Ihrer Sitzung am 08.03.2006 folgenden Textbebauungsplan beschlossen:

1. Festsetzungen

- 1.1. Dieser Bebauungsplan gilt für den Bereich des Sondergebietes- Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO „An der Hammei- Wiese 1“ in Angermünde.
Der Bereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Angermünde Flur 7 Flurstücke 340, 339, 338, 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329/1, 329/2, 412, 411, 327/1, 327/2, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310 und eine Teilfläche des Flurstücks 31 der Flur 3 Gemarkung Dobberzin. Die Teilfläche des Flurstücks 31 verläuft südlich in der Verlängerung des Ragweges beginnend am Schnittpunkt des Flurstücks 310 der Flur 7 Gemarkung Angermünde mit dem Radweg 60m in Richtung B2, dann 55 m im rechten Winkel in Richtung Norden und von dort in Richtung der Flurstücksgrenze des Flurstücks 310 mit dem Flurstück 31 zum Schnittpunkt auf der Flurstücksgrenze des Flurstücks 310 mit dem Flurstück 31 90 m entfernt vom Radweg.
Im Norden wird das Plangebiet begrenzt von dem vom Wasser nicht bedeckten Teil des Mündesees (mittlere Wasserstandshöhe 41,41 m HN 76). Im Süden wird das Plangebiet begrenzt vom Radweg am Mündesee. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Ortsteil Dobberzin. Im westen wird das Plangebiet begrenzt von der Hammei- Wiese.
Diesem Textbebauungsplan ist ein Übersichtsplan beigelegt.
- 1.2. Das Plangebiet wird als Sondergebiet- Wochenendhausgebiet gemäß § 10 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Das Wochenendhausgebiet „An der Hammei- Wiese 1“ dient zu Zwecken der Erholung, ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
- 1.3. Es sind Wochenendhäuser zulässig. Diese sind als eingeschossige Gebäude zulässig, die eine Firsthöhe von 4,0 m über der Geländehöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 3,0 m über der Geländehöhe nicht überschreiten. Es ist die Geländehöhe am tiefsten Punkt des Geländes am Standort des Gebäudes maßgebend.
- 1.4. Es wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt.
- 1.5. An vorhandenen Wochenendhäusern sind bauliche Erweiterungen zulässig. Für das vorhandene Wochenendhaus und die Erweiterung oder für das vorhandene Wochenendhaus und die überdachte Terrasse sind zusammen höchstens 50 m² Grundfläche zulässig. Hat das Gebäude eine Grundfläche von 50 m² darf es dann keinen überdachten Freisitz haben. Bauliche Erweiterungen sind mit einer max. Firsthöhe von 4,0 m über der Geländehöhe zulässig. Es ist die Geländehöhe am tiefsten Punkt des Geländes am Standort des Gebäudes maßgebend. Gauben sind unzulässig.
- 1.6. Nebengebäude sind separate Gebäude und bis maximal 6 m² Grundfläche zulässig.
- 1.7. Offene und geschlossene Garagen sind unzulässig. Das Errichten von Carports ist zulässig. Carports sind Stellplätze mit Schutzdächern ohne Wände.

Carports dürfen eine maximale Grundfläche von 20 m² sowie eine mittlere Höhe von 3m bezogen auf die Geländehöhe nicht überschreiten. Es ist die Geländehöhe am tiefsten Punkt des Geländes am Standort des Gebäudes maßgebend.

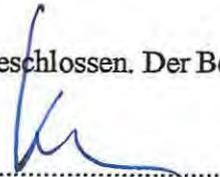
- 1.8. Bauliche Anlagen sind in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie (mittlere Wasserstandshöhe 41,41 m HN 76) entfernt unzulässig. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen nicht erweitert werden.
- 1.9. Werden die Flurstücke 323, 335, 336 und 337 bebaut, so sind je Flurstück pro angefangene 60 m² neu versiegelter Fläche ein Obstbaum, Halb- oder Hochstamm (alte uckermärkische Sorten), zu pflanzen.
- 1.10. Auf jedem Grundstück, außer auf dem Flurstück 31 der Flur 3 Gemarkung Dobberzin, ist maximal ein Wochenendhaus zulässig. Die Grundstücke gehen vom Radweg bis zum vom Wasser nicht bedeckten Teil des Mündesees. Die Grundstücke können aus mehreren Flurstücken bestehen. Sollten Grundstücke geteilt worden sein, dürfen diese insgesamt nur mit einem Wochenendhaus bebaut werden.
- 1.11. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 1.12. Die Mindestabstandsfläche von 3 m kann bis auf 1,25 m reduziert werden, wenn in den sich gegenüberliegenden Außenwänden keine Öffnungen vorhanden sind.
- 1.13. Für Stellplätze und Parzellenzufahrten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässiges Pflaster.
- 1.14. Einfriedungen sind nur mit einheimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als 1,20 m hohe offene Einfriedungen zulässig.
- 1.15. Für Einfriedungen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher zu verwenden.

<i>Cornus sanguinea</i>	Echter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Waldhasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhüttchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Hedera Helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdom
<i>Rosa cania</i>	Hundrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Alix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.08.2004 beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht.




.....
Bürgermeister

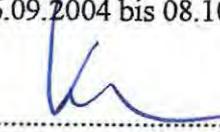
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 des Vertrages über die Aufgaben und Trägerschaft sowie die Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag vom 06. April 1995, GVB. I, S. 210 vom 24. Juli 1995) mit Schreiben vom 27.08.2004 beteiligt worden. Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 01.10.2004 erteilt.




.....
Bürgermeister

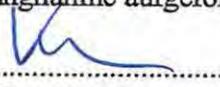
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 06.09.2004 bis 08.10.2004 durchgeführt.




.....
Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

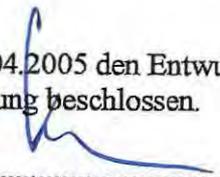



.....
Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.02.2005 die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.




.....
Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 17.05.2005 bis 20.06.2005 während folgender Zeiten

montags, mittwochs, donnerstags

von 09.00 Uhr bis 16.00 Uhr

dienstags

von 09.00 Uhr bis 18.00 Uhr

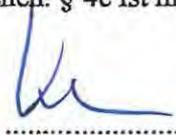
freitags

von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zur Einsicht im Stadtbauamt Angermünde ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht

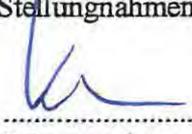
abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden.




Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.10.2005 die Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden beschlossen.




Bürgermeister

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.03.2005 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.




Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom angezeigt.
Die Verletzung der Rechtsvorschriften wurde mit/ohne Nebenbestimmungen geltend/ nicht geltend gemacht.

Prenzlau, den

Siegel

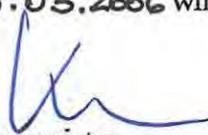
Höhere Verwaltungsbehörde

11. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Schreiben vom der höheren Verwaltungsbehörde nachgewiesen.

12. Die Satzung des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.03.2006** wird hiermit ausgefertigt.

Angermünde, den **01.06.06**




Bürgermeister

13. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **23.03.2006** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung

sowie der Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.03.2006 in Kraft getreten.

Angermünde, den 01.06.06




Bürgermeister

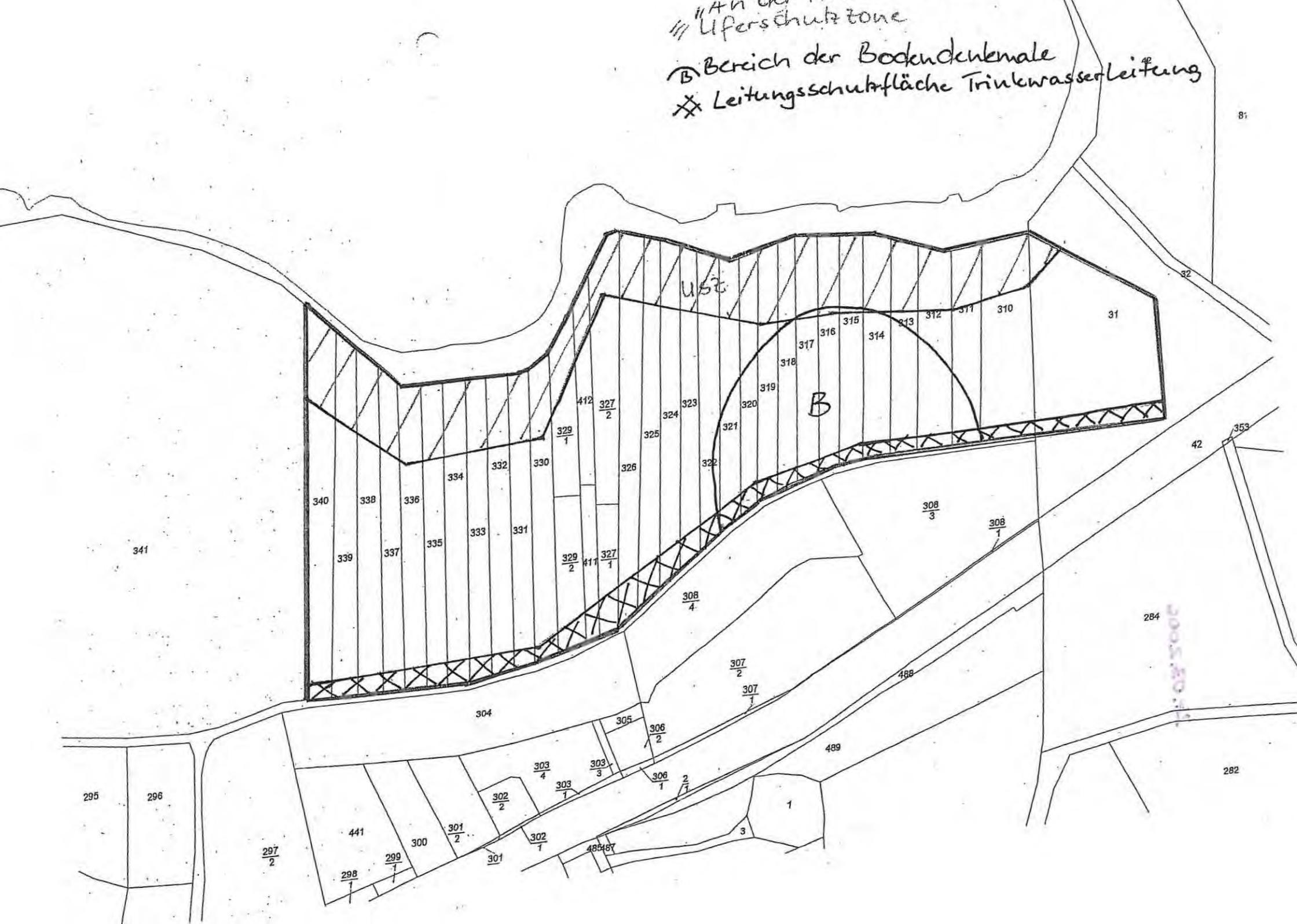
Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005
2. Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen (Runderlass Nr. 23/2/1997 vom 09. Juni 1997, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 26 vom 03. Juli 1997)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 geändert durch das Gesetz vom 15. September 2005
5. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung) vom 01. Dezember 2000
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005
7. Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350)
8. Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung vom 10. Oktober 2001 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2005

/// Uferschutzzone

B Bereich der Bodenkennmale

⊗ Leitungsschutzfläche Trinkwasserleitung



Begründung

1. Anlass, Erfordernis und Ziel

Das Gelände des Wochenendhausgebietes „An der Hammei- Wiese I“ in Angermünde ist bebaut mit Wochenendhäusern und kleinen Nebengebäuden.

Das gesamte Gebiet, außer das Flurstück 31 der Flur 3 Gemarkung Dobberzin, ist unterteilt in schmale, lange Flurstücke. Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude wurden die Grundstücke kleingärtnerisch und zur Erholung genutzt.

Im Laufe der Jahre veränderten sich die Bedürfnisse der Nutzer und an den Gebäuden wurde an- und umgebaut, die kleingärtnerische Nutzung trat in den Hintergrund.

Einige Nutzer der Wochenendhäuser beabsichtigen ihre Gebäude zu vergrößern.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde wird zurzeit überarbeitet. In der Überarbeitung ist dieses Gebiet als Sondergebiet- Naherholung ausgewiesen.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, den Charakter des Wochenendhausgebietes zu erhalten.

Eine Erweiterung oder Verdichtung des vorh. Gebietes soll nicht erfolgen.

Um eine Klarstellung zur Größe der Wochenendhäuser zu erreichen, besteht das Erfordernis zur Planaufstellung gemäß § 1 BauGB.

Der Textbebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen für die Bebauung festlegen und die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung gewährleisten.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtgebietes von Angermünde, nördlich der Bundesstraße 2.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt von dem vom Wasser nicht bedeckten Teil des Mündesees. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt vom Radweg am Mündesee. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt von der Hammei-Wiese. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Ortsteil Dobberzin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 52 850 m². Er umfasst die Gemarkung Angermünde Flur 7 mit den Flurstücken 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327/1, 327/2, 411, 412, 329/1, 329/2, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340 und eine Teilfläche des Flurstücks 31 der Flur 3 Gemarkung Dobberzin. Die Teilfläche des Flurstücks 31 verläuft südlich in der Verlängerung des Ragweges beginnend am Schnittpunkt des Flurstücks 310 der Flur 7 Gemarkung Angermünde mit dem Radweg 60 m in Richtung B2, dann 55 m im rechten Winkel in Richtung Norden und von dort in Richtung der Flurstücksgrenze des Flurstücks 310 mit dem Flurstück 31 zum Schnittpunkt auf der Flurstücksgrenze des Flurstücks 310 mit dem Flurstück 31 90 m entfernt vom Radweg.

2.2 städtebauliche Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am Ufer des Mündesees.

Dieses Plangebiet ist bebaut mit einer Vielzahl von Wochenendhäusern und Nebengebäuden.

2.3 vorhandene Erschließungssituation

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Radweg am Mündesee. Dieser hat eine Breite von 3 m.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die entlang des Radweges geführte Trinkwasserleitung.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über Sammelgruben auf den einzelnen Flurstücken. Die Flurstücke haben einzelne Elektroanschlüsse.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich alle in Privatbesitz bis auf die Flurstücke 325, 340,330 und 31. Diese Flurstücke sind Eigentum der Stadt Angermünde.

3. kommunale Planungen- Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist als Sondergebiet- Wochenendhäuser im Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde dargestellt.

4. Schutzgebiete, Schutzzonen

Im Plangebiet befindet sich eine 50 m- Uferschutzzone gemäß § 48 BbgNatSchG.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzzonen befinden sich nicht im Plangebiet.

5. angrenzende besondere Bereiche

Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt im Einflussbereich der Bundesstraße 2. Die Entwicklung des Wochenendhausgebietes und die B2 haben sich nebeneinander parallel entwickelt und stellen daher für die Eigentümer keine Besonderheit dar.

6. Planinhalt und Festsetzungen

1. *Das Plangebiet wird als Sondergebiet für Wochenendhäuser gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.*

Das Wochenendhausgebiet „An der Hammei- Wiese 1“ dient zu Zwecken der Erholung, ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

Die vorhandene Flurstücksstruktur ist gekennzeichnet durch schmale lange Flurstücke. Diese Flurstücksstruktur lässt unter Beachtung gesunder Wohnverhältnisse und gegenseitiger Rücksichtnahme eine Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht zu. Bauordnungsrechtliche Forderungen zu z.B. Abstandsflächen und Brandabständen können nicht eingehalten werden. Das gesamte Gebiet ist als Erholungsgebiet angelegt und ist so zu erhalten. Eine Nutzung als Dauerwohnsitz lässt die vorh. Struktur nicht zu.

2. *Es sind Wochenendhäuser zulässig. Diese sind als eingeschossige Gebäude zulässig, die eine Firsthöhe von 4,00 m über der Geländehöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 3,0 m über der Geländehöhe nicht überschreiten. Es ist die Geländehöhe am tiefsten Punkt des Geländes am Standort des Gebäudes maßgebend.*

Um den Charakter der Siedlung zu erhalten und die Beeinträchtigungen, die auf Grund der schmalen Flurstücke vorhanden sind, so gering wie möglich zu halten, sollten nur eingeschossige Gebäude mit einer max. Firsthöhe von 4,0 m zugelassen werden. Die Traufhöhe sollte 3,0 m nicht überschreiten um hier eine Zweigeschossigkeit zu verhindern.

3. *Es wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt.*

Diese Festsetzung stellt sicher, dass ein großer Teil der Flächen auf den Flurstücken nicht versiegelt werden kann und dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung steht. Ein Wochenendhausgebiet ist charakterisiert durch gering versiegelte Flächen.

4. *An vorhandenen Wochenendhäusern sind bauliche Erweiterungen zulässig. Für das vorhandene Wochenendhaus und die Erweiterung oder für das vorhandene Wochenendhaus und die überdachte Terrasse sind zusammen höchstens 50 m² Grundfläche zulässig. Hat das Gebäude eine Grundfläche von 50 m² darf es dann keinen überdachten Freisitz haben.*

Bauliche Erweiterungen sind mit einer maximalen Firsthöhe von 4,0 m über der Geländehöhe zulässig. Es ist die Geländehöhe am tiefsten Punkt des Geländes am Standort des Gebäudes maßgebend.

Gauben sind unzulässig.

Die in diesem Gebiet vorhandenen Wochenendhäuser haben zum großen Teil eine max. Grundfläche von 40 bis 50 m² einschließlich überdachtem Freisitz. Diese sollte beibehalten werden um eine stärkere Verdichtung der Bebauung auszuschließen und den Charakter des Wochenendhausgebietes zu erhalten. Bauliche Anlagen in Wochenendhausgebieten müssen sich in der Größe deutlich von Wohnhäusern unterscheiden. Die Größe von 50 m² deckt den Größenbedarf für eine Wochenendnutzung. Das durch schmale, lange Flurstücke gekennzeichnete Gebiet lässt eine massivere Bebauung nicht zu, ohne den Nachbarn deutlich in seiner Wochenendhausnutzung zu beeinflussen. Der Erholungscharakter wäre dann kaum noch möglich. Deshalb ist eine Begrenzung der max. Bebauungsgröße notwendig.

5. *Nebengebäude sind separate einzelstehende Gebäude und bis maximal 6 m² zulässig.*

Nebengebäude müssen sich in ihrer Größe wesentlich von den Hauptgebäuden unterscheiden. Der Einzelstandort soll gewährleisten, dass die Nebengebäude nicht als zusätzlicher Raum zum Hauptgebäude gestaltet werden können und somit eine Unterwanderung der Festsetzung Nr. 3 nicht möglich ist.

6. *Offene und geschlossene Garagen sind unzulässig.*

Das Errichten von Carports ist zulässig. Carports sind Stellplätze mit Schutzdächern ohne Wände.

Carports dürfen eine maximale Grundfläche von 20 m² sowie eine mittlere Höhe von 3 m bezogen auf die Geländehöhe nicht überschreiten. Es ist die Geländehöhe am tiefsten Punkt des Geländes am Standort des Gebäudes maßgebend.

Da es sich um ein Wochenendhausgebiet handelt und die Nutzer sich dort nur zeitweise aufhalten, ist die Errichtung von Garagen nicht notwendig.

Die Zulassung von Carports, als eine besondere Form der offenen Garage, wird erlaubt. Es soll den Nutzern der Wochenendhausgrundstücke die Möglichkeit geben ihr Auto vor Umwelteinflüssen zu schützen. Eine Verkleidung der offenen Wände des Carports in jeglicher Form ist nicht erlaubt. Durch das offen halten der Seiten des Carports soll eine massivere Bebauung der Grundstücke verhindert werden.

Die Beschränkung der Carportgröße auf den Parzellen soll sicherstellen, dass die Parzellen nicht intensiver bebaut werden und damit auf den schmalen Flurstücken die Beeinträchtigungen für den Nachbarn so gering wie möglich gehalten werden.

- 7. Bauliche Anlagen sind in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie (mittlere Wasserstandshöhe 421,41 m HN76) entfernt unzulässig. Vorhandene bauliche Anlagen dürfen nicht erweitert werden.*

Bei diesem Bereich handelt es sich um eine Uferschutzzone gemäß § 48 BbgNatSchG, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

- 8. Werden die Flurstücke 323, 335, 336 und 337 bebaut, so sind je Flurstück pro angefangene 60 m² neu versiegelter Fläche ein Obstbaum, Halb- oder Hochstamm (alte uckermärkische Sorten), zu pflanzen.*

Bei den Flurstücken 323, 335, 336 und 337 handelt es sich um unbebaute Grundstücke. Werden diese Grundstücke bebaut ist ein Ausgleich dafür auf den Grundstücken zu schaffen.

- 9. Auf jedem Grundstück, außer auf dem Flurstück 31 der Flur 3 Gemarkung Dobberzin, ist maximal ein Wochenendhaus zulässig. Die Grundstücke gehen vom Radweg bis zum vom Wasser nicht bedeckten Teil des Mündesees. Die Grundstücke können aus mehreren Flurstücken bestehen. Sollten Grundstücke geteilt worden sein, dürfen diese insgesamt nur mit einem Wochenendhaus bebaut werden.*

Der Bebauungsplan hat das Ziel eine Bestandssicherung in diesem Gebiet durchzuführen. Durch die Festsetzung, dass auf den Wochenendhausgrundstücken maximal ein Wochenendhaus zulässig ist und dieses nicht durch die Teilung von Grundstücken unterwandert werden kann, soll das Ziel des Bebauungsplanes gesichert werden. Durch Teilung könnten sonst viele neue Grundstücke entstehen und bebaut werden. Dies würde zu einer massiven Verdichtung der Bebauung führen und der Erholungscharakter des Gebietes wäre stark beeinträchtigt. Das Flurstück 31 der Flur 3 Gemarkung Dobberzin spielt dabei eine Ausnahme. Es handelt sich hierbei um ein großes, breites Flurstück, das in mehrere einzelne Parzellen eingeteilt ist. Die einzelnen Parzellen sind mit Wochenendhäusern und Nebengebäuden bebaut.

- 10. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.*

Diese Festsetzung gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt wird.

- 11. Die Mindestabstandsfläche von 3m kann bis auf 1,25 m reduziert werden, wenn in den sich gegenüberliegenden Außenwänden keine Öffnungen vorhanden sind.*

Auf Grund der schmalen Flurstücke ist es nicht möglich eine Mindestabstandsfläche von drei Metern einzuhalten. Die Grundstücke sind sonst nicht bebaubar. Um Bebauungen an der Grundstücksgrenze zu verhindern soll ein Mindestabstand zwischen den Wochenendhäusern die Beeinträchtigungen untereinander minimieren.

Die Abstandsfläche muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

- 12. Für Stellplätze und Parzellenzufahrten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, wasserdurchlässiges Pflaster.*

Mit dieser Festlegung wird erreicht, dass die von der Versiegelung der Stellplätze und Parzellenzufahrten ausgehenden Einschränkungen der Bodenfunktion minimiert werden. Die Festsetzung verringert die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Versiegelung.

14. *Einfriedungen sind nur mit einheimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als 1,20 m hohe offene Einfriedungen zulässig.*

Das Plangebiet ist geprägt von Einfriedungen in Form von Zäunen. Um negative Einwirkungen von Einfriedungen auf das Landschaftsbild zu verhindern, sind diese Formen der Einfriedungen gewählt worden.

Die Pflanzliste enthält standortgerechte heimische Gehölze, wie sie in der potentiellen natürlichen Vegetation vorkommen würden. Durch ihre Verwendung werden Lebensräume für die heimische Flora und Fauna geschaffen.

15. *Für Einfriedungen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher zu verwenden.*

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Echter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Waldhasel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhüttchen</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Hedera Helix</i>	<i>Gemeiner Efeu</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Gemeine Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundrose</i>
<i>Rosa corymbifera</i>	<i>Heckenrose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Weinrose</i>
<i>Rubus caesius</i>	<i>Kratzbeere</i>
<i>Alix aurita</i>	<i>Ohrweide</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grauweide</i>
<i>Salix triandra</i>	<i>Mandelweide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korbweide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>

Durch die Festsetzung, welche Baum- und Straucharten zukünftig als Einfriedung gepflanzt werden sollen, soll gewährleistet werden, dass typische Pflanzen unserer Region wieder verwendet werden.

7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein mit Wochenendhäusern und Nebengebäuden bebauten Gebiet. Es sollen keine neuen Wochenendhäuser gebaut werden.

Die vorh. Wochenendhäuser haben zum Teil bereits bebaute Flächen von 40 bis 50m² und zusätzliche Nebengebäude.

Der aufgestellte Textbebauungsplan dient der bestandssichernden Bebauung. Es wird keine

Erweiterung des vorh. Baurechts nach § 34 BauGB vorgenommen.

Gemäß § 13 (1) BauGB kann in einem Gebiet nach § 34 BauGB, in dem sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Davon macht die Stadt Angermünde Gebrauch.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden.

Gemäß gemeinsamem Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung (ABl. S.410) ist unter Nummer 5 (Ausnahmen) geregelt, das in diesem Fall auf einen Grünordnungsplan verzichtet werden kann.

Auch auf dieser Norm baut die vorhandene Planung auf.