

8. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“

in der Stadt Angermünde

Begründung

Plangebiet :
Stadt Angermünde
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ vom
26.09.2001

Die 8. Änderung beinhaltet:

- Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich des Grundstückes
Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70:
- a. Baugrenzen in WA5,
 - b. Festsetzung Geh- Fahr- und Leitungsrecht WA5,
 - c. Flächenänderung zwischen öffentlicher und privater Grünfläche.

Präzisierung der Darstellung des Verlaufes des Fuß- und Radwanderweges im
Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70

Bearbeitung :
Stadt Angermünde, Fachbereich Planen und Bauen
Heinrichstraße 12, 16278 Angermünde
Tel. 03331-260077, Fax 03331-260045

Inhaltsverzeichnis

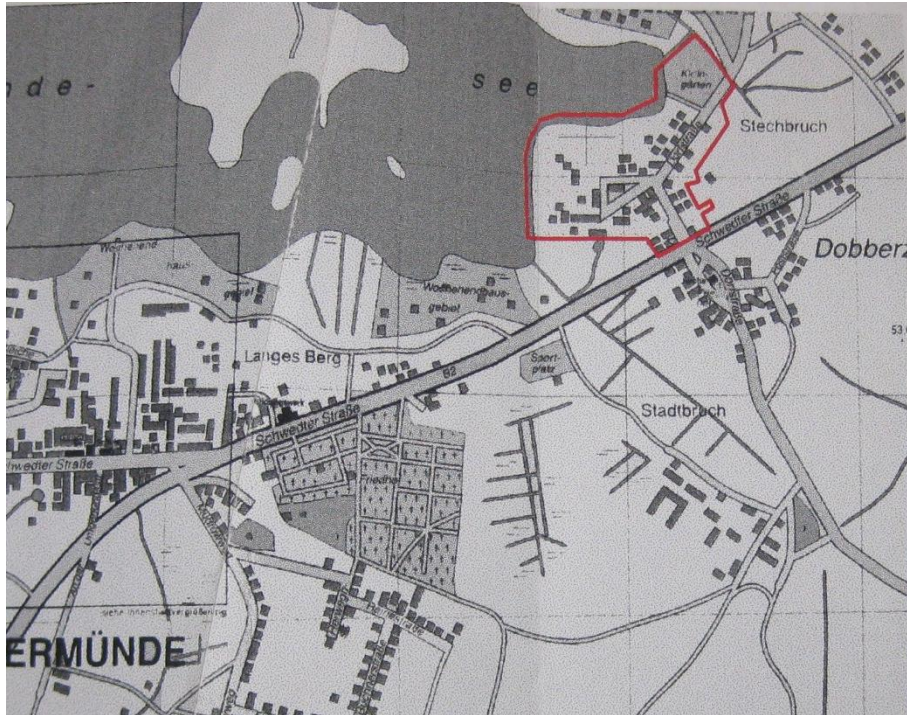
1. Lage und Abgrenzung
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Planverfahren
4. Planbindungen
5. Planinhalt gem. § 9 BauGB
6. Eingriffsbewertung
7. Erschließung
8. Denkmalschutz
9. Änderungshistorie zum Bebauungsplan

Anlage:

Planzeichnung des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ in der Fassung der 7. Änderung vom 02.03.2023 (verkleinert)

1. Lage

Die von dieser Planänderung betroffenen Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ vom 26.09.2001.



2. Planungsanlass und Planungsziel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ soll mit der vorliegenden Planänderung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur eine Nachverdichtung im Bereich der Straße Am Mündesee auf dem Grundstück Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70 (im WA5) ermöglicht werden.

Eine Präzisierung der Darstellung des Verlaufes des Fuß- und Radwanderweges im Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70 soll erfolgen.

Soweit die den Verlauf des Fuß- und Radwanderweges betreffende öffentliche Grünfläche nicht für den Verlauf des Wanderweges erforderlich ist, soll sie künftig als private Grünfläche festgesetzt werden und insoweit als ergänzende Grünfläche für die sich verdichtende Bebauung zur Verfügung stehen.

Planungsbegleitend soll die betreffende verbleibende öffentliche Grünfläche der öffentlichen Nutzung als Fuß- und Radwanderweg Rechnung tragend in kommunales Eigentum überführt werden. Insoweit sollen Konflikte zwischen sich verdichtender Bebauung und angrenzender öffentlicher Nutzung vermieden werden.

Durch die Planänderung wird das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt.

3. Planverfahren

Wie bereits die 7. Änderung soll die vorliegende 8. Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Da der B-Plan bei einer Gesamtgeltungsbereichsfläche von 139622 m² unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen insgesamt zu einer zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs.2 BauNVO von mehr als 20.000m² aber weniger als 70.000 m² ist die Vorprüfung des Einzelfalls (§13a Abs.1 Ziff.2 BauGB) erforderlich.

Die Vorprüfung unter Einbeziehung des Landkreis Uckermark, Bauordnungsamt und Untere Naturschutzbehörde erfolgte bereits auf Grundlage des städtischen Schreibens vom 21.12.2021 im Rahmen des Verfahrens zur 7. Änderung des B-Planes.

Die im Rahmen der vorliegenden Planung über den Inhalt der zuvor genannten Vorprüfung hinausgehende Planänderung der Festsetzung einer (relativ kleinen) bisherigen öffentlichen Grünfläche – künftig als private Grünfläche hat offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist anwendbar.

4. Planungsbindungen

4.1 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.

Die vorliegende nachverdichtende Planung bringt den Grundsatz der Raumordnung G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung zum Tragen.

Demnach soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Ein entgegenstehen von im LEP HR benannten Zielen der Raumordnung ist nicht ersichtlich.

4.2 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. Weiterhin hat die Regionalversammlung am 21. Mai 2024 den integrierten Regionalplan der Region Uckermark-Barnim als Satzung beschlossen. Er ist mit der amtlichen Bekanntmachung am 23.10.2024 in Kraft getreten.

Die vorliegende nachverdichtende Planung bringt die von integrierten Regionalplan zur Siedlungsentwicklung ausgewiesenen Grundsätze G 4.1 und G4.2 zum Tragen. Gemäß dem Grundsatz G 4.1 sollen u.a. neue Wohnsiedlungsflächen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden. Gemäß dem Grundsatz G 4.2 soll die Siedlungsentwicklung ressourcenschonend, d.h. flächensparend erfolgen.

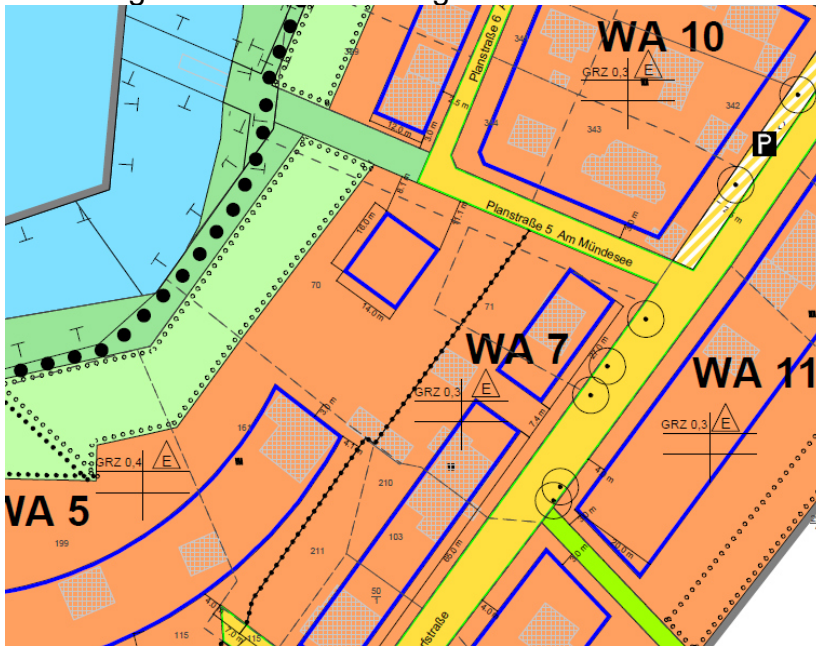
5. Planinhalt gem. § 9 BauGB

5.1 Änderung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70.

Planzeichnung im Bereich WA5 **neu**



Zum Vergleich - Planzeichnung Stand 7. B-Plan-Änderung



a) Baugrenzänderungen in WA5

Erläuterung:

Die Änderung sollen im WA5 durch ein zusätzliches Baufenster Möglichkeit für die Platzierung einer weiteren Bauparzelle schaffen.

b) Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts im Bereich WA5

Erläuterung:

Die Verkehrs- und Medienserschließung der neuen Bauparzelle des WA5 soll planerisch durch Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts über diesen Bereich gesichert werden. Perspektivisch wird mit einer Parzellierung gerechnet, die die zusätzliche Parzelle dort an die Straße Am Mündesee anbindet.

c) Festsetzung einer bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilfläche als private Grünfläche

Erläuterung:

Die Änderung steht im Zusammenhang mit einer Präzisierung der Darstellung des Verlaufes des Fuß- und Radwanderweges im Bereich des Grundstückes

Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70. Soweit die den Verlauf des Fuß- und Radwanderweges betreffende öffentliche Grünfläche nicht für den Verlauf des Wanderweges erforderlich ist, soll sie künftig als private Grünfläche festgesetzt werden.

5.2 Präzisierung der Darstellung des Verlaufes des Fuß- und Radwanderweges im Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70

Erläuterung:

Die Präzisierung der Darstellung des Verlaufes des Fuß- und Radwanderweges im Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70 orientiert sich am Bestand und ist darauf ausgerichtet eine betreffende derzeitige öffentliche Grünfläche die nicht für den Verlauf des Wanderweges erforderlich ist, künftig als private Grünfläche festzusetzen.

6. Eingriffsbewertung

Durch die Planänderungen werden keine signifikanten zusätzlichen Eingriffe in beachtliche Schutzgüter ermöglicht. Die Veränderungen der Baugrenzen führen bei unveränderter GRZ zu keinen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten.

Zur Einhaltung der GRZ nach Maßgabe von §19 Abs.2 BauGB ist im Bereich des Grundstückes Gemarkung Dobberzin Flur 3, Flurstück 70 der Rückbau bestehender Nebenanlagen möglich.

Die Änderung der Festsetzung als öffentliche Grünfläche in private Grünfläche für die betreffende Fläche entspricht der tatsächlich ausgeübten Nutzung.

7. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Planbereichs WA5 erfolgt durch die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Am Mündesee“.

Die Verkehrs- und Mediienerschließung der zusätzlichen Bauparzelle im WA5 soll durch Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts gesichert werden.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist über den Zweckverband Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) gesichert.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über den Netzanschluss der E.ON edis.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf den Grundstücken und wird dort versickert.

Die Abfallentsorgung ist im öffentlichen Verkehrsraum in Zuständigkeit des Landkreises

Uckermark gesichert.

Löschwasser wird über das Netz des ZOWA und den nahegelegenen Mündesee sichergestellt.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem siedlungstopografisch günstigen Raum, in dem mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher unbekannte Bodendenkmale zu vermuten sind. Sämtliche Erdingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

9. Änderungshistorie zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“

- Beschluss 18.07.2001; Bekanntmachung Amtsblatt vom 17.10.2001;
Inkrafttreten 18.10.2001
- 1. Änderung: Beschluss 01.06.2005; Bekanntmachung Amtsblatt vom 23.06.2005;
Inkrafttreten 24.06.2005;
- 2. Änderung: Beschluss 12.09.2007; Bekanntmachung Amtsblatt vom 20.12.2007;
Inkrafttreten 21.12.2007;
- 3. Änderung: Beschluss 25.04.2012; Bekanntmachung Amtsblatt vom 20.06.2012;
Inkrafttreten 20.06.2012;
- 4. Änderung: Beschluss 12.02.2014; Bekanntmachung Amtsblatt vom 28.02.2014;
Inkrafttreten 28.02.2014;
- 5. Änderung: Beschluss 29.04.2015; Bekanntmachung Amtsblatt vom 22.05.2012;
Inkrafttreten 22.05.2015;
- 6. Änderung: Beschluss 27.09.2017; Bekanntmachung Amtsblatt vom 20.10.2017;
Inkrafttreten 20.10.2017;
- 7. Änderung: Beschluss 22.02.2023; Bekanntmachung Amtsblatt vom 17.03.2023;
Inkrafttreten 17.03.2023;

Anlage:

Planzeichnung des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ in der Fassung der 7. Änderung vom 02.03.2023 (verkleinert)

