

Teil A - PLANZEICHNUNG M 1 : 500 i. O.



Planunterlage:
Landkreis Uckermark
Stadt Angermünde
Gemarkung Angermünde, Flur 5
Maßstab i.O. M 1 : 200
Lagesystem: ETRS 89, Höhensystem: DHHN2016
Stand - Katasterunterlagen: 11.02.2022
Stand Eigentümerangaben: 11.02.2022
geodätische Dokumentation: 16.02./18.02./22.02.2020
Planunterlage erstellt durch:
öffentlich bestellen Vermessungsingenieur Jan Riesebeck (Eberswalde)

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 und 20 BauNVO)

0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

II ANZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

BAUGRENZE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

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

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
(gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANUNTERLAGE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZE

FLURSTÜCKSNUMMER

FLURGRENZE

ÖRTLICH GEMESSENE HÖHEN

ANLAGEN VORHANDEN
INKL. ANGABEN ZU ART DER NUTZUNG,
BEDACHUNG, DACHFORM, BAUART UND GESCHOSSZAHL

LAUBBAUM
INKL. STAMMDURCHMESSER (m) &
KRONENRADIUS (m)

ZAUN

HECKE

BÖSCHUNG

SCHACHT

**FAHNENMAST /
SCHALTKASTEN**

**FESTPUNKTE /
GRENZPUNKTE VERMARKT**

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) der Baunutzungsverordnung genannte Nutzungen zulässig.

1.2

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

1.3

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

2.1

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

3. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

4. Grünordnerische und gestalterische Festsetzungen - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

4.1

In dem allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

4.2

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind sonstige Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - unversiegelt zu belassen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

II. HINWEISE (H)

1. Wasserrecht / Wasserwirtschaft (H)

Im Westen des Plangebietes, d. h. angrenzend an die Flurstücke 564 und 568 verläuft ein wasserführender Graben (Gewässer II. Ordnung).

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in diesen Graben ist nicht gestattet.

Ein 5 m breiter Bereich / Streifen entlang dieses Grabens ist von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Die Zugänglichkeit zum Graben ist für Instandhaltungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) wird hingewiesen.

2. Gewerbelärmbelastung (H)

Das Plangebiet ist aufgrund der direkten Nachbarschaft zum südwestlich angrenzenden Einkaufszentrum durch Gewerbelärm (Anlieferung, Pkw-Stellplätze, technische Anlagen) vorbelastet. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber der bestehenden Situation / Nutzung wird das Schutzniveau eines Mischgebietes hingenommen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Prüfung Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.

05. JUNI 2023

Eberswalde



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von den Stadtverordneten in ihrer Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Angermünde, 17.10.23



Bürgermeister

gebühren/ergänzt: 08.11.23 Stallies

3. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.10.23 übereinstimmen.

Der Bebauungsplan "Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße" wird hiermit ausfertigt.

Angermünde, 17.10.23



Bürgermeister

4. Bekanntmachung / Rechtswirksamkeit gem. § 10 BauGB

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 17.10.23 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung innerhalb eines Jahres sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan "Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Angermünde, 17.10.23

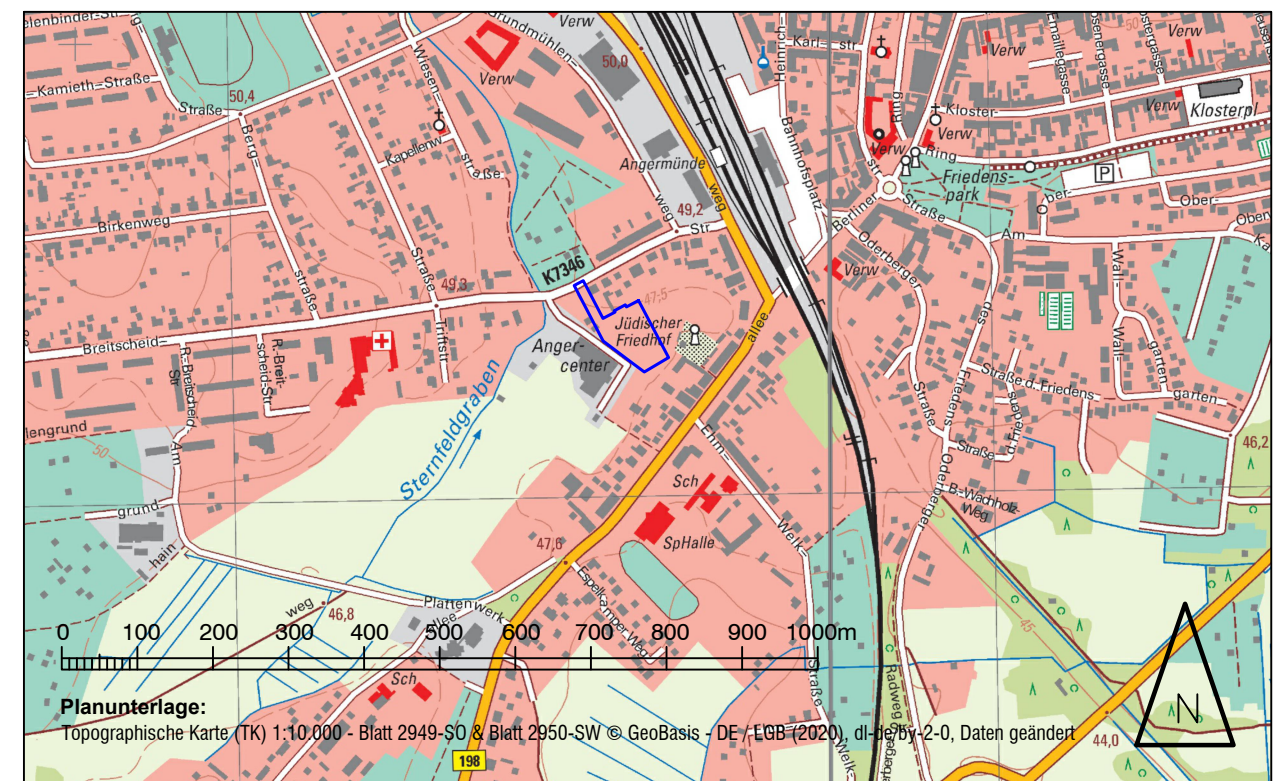


Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Baunutzungsverordnung BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:10.000



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße"

STADT ANGERMÜNDE



BEBAUUNGSPLAN

"Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße"

Standortangaben:

Maßstab:

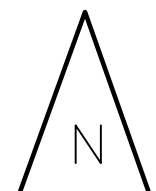
Planungsstand:

1:500 i. O.

15.05.2023

in der Fassung des Satzungsbeschlusses

0 5 10 20 30 40 50m





Bebauungsplan
nach § 13a BauGB
für das Gebiet Angermünde
„Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Planungsstand: 19.09.2023 in der Fassung des erneuten Satzungsbeschlusses

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung.....	7
2	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebiets	9
2.1	Eigentumsverhältnisse.....	9
2.2	Abgrenzung (Geltungsbereich)	9
2.3	Topographie	10
2.4	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen der Umgebung	11
2.5	Grundstücks- und Gebäudenutzung – Aktuelle Nutzung.....	11
2.6	Verkehrerschließung	12
2.7	Technische Infrastruktur	13
2.8	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation.....	14
2.9	Sonstige Nutzungseinschränkungen.....	14
3	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	23
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	23
3.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung	27
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	29
3.4	Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen.....	30
4	Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	30
5	Städtebauliches Konzept	31
5.1	Bebauung und Nutzung	31
5.2	Verkehrs- und Wegeerschließung, Sicherung der Feuerwehrrzufahrt	32
5.3	Technische Infrastruktur	33
6	Grünordnerisches Fachgutachten	35
6.1	Einleitung.....	35
6.1.1	Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen	35
6.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	36
6.1.3	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung und deren Berücksichtigung.....	38
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	42
6.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	42

6.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	53
6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	57
6.3.1	Vermeidung und Verminderung von Eingriffen.....	58
6.4	Quellen	59
7	Planinhalt.....	60
7.1	Nutzung der Baugrundstücke	60
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	60
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	61
7.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen.....	62
7.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	64
7.2.1	Verkehrsflächen.....	64
7.2.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	64
7.3	Grünordnerischen und gestalterische Festsetzungen	65
7.3.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhaltung von Bäumen	65
7.4	Hinweise	66
7.4.1	Wasserrecht/Wasserwirtschaft (H).....	66
7.4.2	Gewerbelärbelastung (H).....	67
8	Beteiligungen und bisheriges Verfahren.....	68
8.1	Aufstellungsbeschluss	68
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB	69
8.3	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 2 BauGB	69
8.4	Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 und 2 sowie § 2 BauGB.....	70
8.5	Abwägungs- und Satzungsbeschluss und Mitteilung der Abwägungsergebnisse.....	70
9	Auswirkungen des Urteils des BVerwG zum Verfahren nach § 13b BauGB – Änderung des Verfahrens und Abschluss nach § 13a BauGB	71
9.1	Hintergrund.....	71

9.2	Rechtliche Grundlagen	71
9.3	Bewertung des Plangebiets – Außenbereichsinsel in Innenbereich	72
9.4	Notwenige Schritte zum Abschluss des Verfahrens nach § 13a BauGB	72
9.5	Erneuter Satzungsbeschluss nach § 13 a BauGB.....	72
10	Maßnahmen zur Planverwirklichung	73
11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	73
11.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild	73
11.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse	73
11.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	73
11.4	Auswirkungen auf den Verkehr	74
11.5	Auswirkungen auf den Haushalt	74
12	Flächenbilanz	75
13	Rechtsgrundlagen	75
14	Anlagen.....	76

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadtverordneten der Stadt Angermünde haben in ihrer Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ beschlossen. Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ ist die beabsichtigte Entwicklung eines kleinteiligen Einfamilienhaus-Wohngebietes durch eine private Bauherrenschaft (Interessen-Gemeinschaft-Baufeld Rudolf-Breitscheid-Straße 27) südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße in der Stadt Angermünde.

Mit dem Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht als planerische Voraussetzung für die private Erschließung (Anbindung an die Rudolf-Breitscheid-Straße) und bauliche Nutzung (Nachverdichtung für den Bau von drei Einfamilienhäusern) geschaffen werden.

Der Bau von drei Einfamilienwohnhäusern ist hierbei im rückwärtigen Bereich zur bestehenden Einfamilienwohnhausbebauung entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 21, 23 und 25 auf dem brachliegenden Gelände ehemaliger Gärten geplant.

Die Erschließung wird durch eine innere neu angelegte Privatstraße erfolgen. Die Anbindung an die Rudolf-Breitscheid-Straße soll über eine Lücke zwischen den Grundstücken Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 25 und 25a und dem Graben bzw. auf einem ca. 14 m breiten Teilstück des unbebauten Flurstücks 173/2 erfolgen.

Der Bebauungsplan sollte gemäß § 13b BauGB als Außenbereichsflächen in ein beschleunigtes Verfahren in den Innenbereich einbezogen werden. Vor dem Hintergrund, dass das Bundesverwaltungsgericht am 18.07.2023 einen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt hat, hat sich die Stadt Angermünde entschieden, den Bebauungsplan nach erneuter Bewertung der Flächen des Plangebiets diesen nach § 13a BauGB abzuschließen.

Da das Plangebiet eine s.g. Außenbereichsinsel im Innenbereich darstellt, durch die umliegende Bebauung geprägt ist und der Nachverdichtung dient, wird die Anwendung des § 13a BauGB für den Abschluss des Planverfahrens als Möglichkeit gesehen.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist zudem dadurch gegeben, da der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzung als Nachverdichtung begründet, dessen geplante Grundfläche (GR) deutlich kleiner als die nach § 13a BauGB zulässige Größe von 20.000 m² beträgt. Da sich das Plangebiet in seiner Flächengröße auf ca. 5.703 m² bzw. das Wohngebiet auf ca. 4.584 m² beläuft und innerhalb dieser Fläche drei Einfamilienwohnhäuser mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 errichtet werden sollen, wird die gesetzliche Schwelle von 20.000 m² mit einer GR von ca. 920 m² weit unterschritten. Zudem befinden sich im Nahbereich des Plangebiets keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, woraus sich eine verpflichtende Betrachtung aufgrund eines engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs ergeben würde.

Das Planverfahren richtet sich nach den baugesetzlichen Bestimmungen des § 13a BauGB, d. h. nach den Bestimmungen für ein beschleunigtes Verfahren. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB sind hierbei ebenfalls erfüllt:

- Durch die geplante Errichtung von Wohngebäuden in planungsrechtlich festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) besteht nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Nach Landesrecht (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – BbgUVP) ist für das geplante Vorhaben ebenfalls keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (d. h. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Das Plangebiet oder angrenzende Bereiche sind nicht Teil des Netzes „Natura 2000“.
- Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Als Äquivalent für eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 07.04.2022 ein sogenannter „Scoping-Termin“ mit Fachämtern, Behörden und Verbänden der Stadt Angermünde, des Landkreises Uckermark und des Landes Brandenburg, insbesondere mit dem Landesamt für Umwelt, durchgeführt, um in der Phase der Entwurfserarbeitung die Belange der Träger öffentlicher Belange zu erörtern und in die Planung aufzunehmen. Auch wurden die Versorgungsunternehmen hinsichtlich der Erschließungsbedingungen im Rahmen von Arbeitsgesprächen befragt.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB) wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Ausführungen zur Begründung des Verfahrenswechsel und der Fortführung des Verfahrens nach §13a BauGB siehe Begründung Abschnitt 9. Beteiligungen und Verfahren.

2 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 173/2, 174/2 und 177 (Baugebiet und private Planstraße) und Teile der Flurstücke 193 sowie 264 (öffentliche Straßenverkehrsfläche) in der Flur 5 der Gemarkung Angermünde.

Die Flurstücke 173/2, 174/2 und 177 befinden sich in Privatbesitz der Bauherrengemeinschaft. Die Teile der Flurstücke 193 und 264 befinden sich im Eigentum des Landkreises Uckermark als Baulastträger der Kreisstraße.

2.2 Abgrenzung (Geltungsbereich)

Der Geltungsbereich des ca. 0,57 ha großen Plangebietes grenzt rückwertig bzw. westlich an die südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße gelegenen Grundstücke an.

Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich im Wesentlichen aus den äußeren Flurstücksgrenzen der Flurstücke: 173/2, 174/2 und 177. Diese bilden die Baugrundstücke der geplanten Einfamilienwohnhäuser sowie der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche.

Um den Anschluss der geplanten Privatstraße an die Rudolf-Breitscheid-Straße im Rahmen der Bauleitplanung planungsrechtlich zu behandeln, wurden die Grenzen des Geltungsbereiches auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche erweitert. So wird bis zur Hälfte der Straßenverkehrsfläche der Rudolf-Breitscheid-Straße die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verlängert und dieser Abschnitt seinem Bestand entsprechend im Bebauungsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen bzw. südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 173/1, 174/1, 175 und 176 (Flur 5). Zusätzlich grenzen Teile der Flurstücke 193 und 264 (öffentliche Straßenverkehrsfläche – Rudolf-Breitscheid-Straße) an den Geltungsbereich an,
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 178 (Flur 5),
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 171 (Flur 5),
- im Südwesten durch die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 568 und 564 (Flur 9)
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 172 (Flur 5)

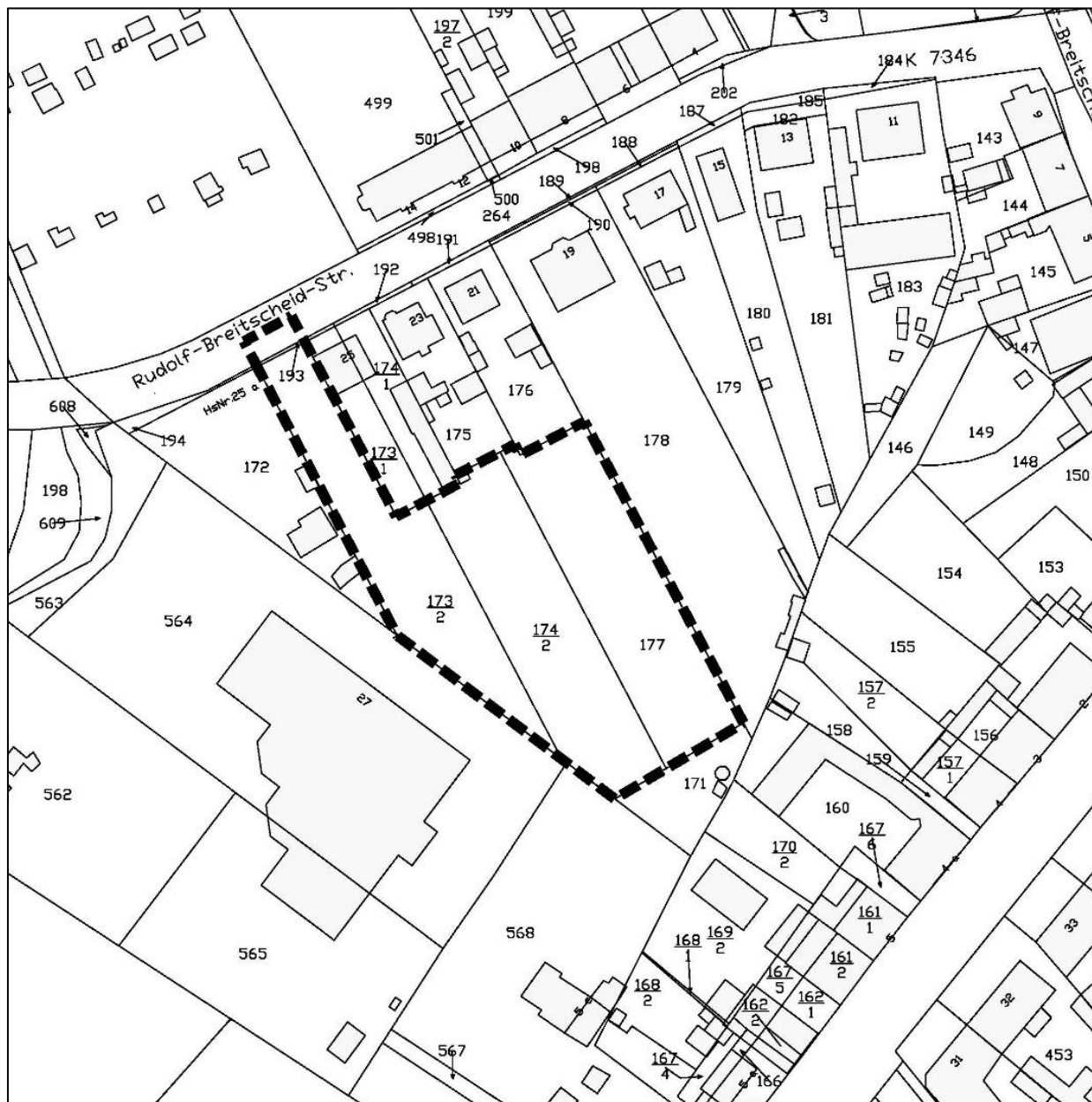


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“; Quelle: eigene Darstellung, Planunterlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte 1:2000 Katasterbehörde LK Uckermark) (Abruf: 11.02.23)

2.3 Topographie

Das Relief des Plangebietes ist relativ flach und die Geländehöhen liegen zwischen ca. 46,5 m bis ca. 48 m über Normalhöhennull (NHN im DHHN 2016). Das Relief steigt dabei von Osten/Südosten nach Westen/Nordwesten relativ gleichmäßig an.

2.4 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen der Umgebung

Die Kleinstadt Angermünde zählt mit ca. 320 km² zu den flächengrößten Gemeinden Deutschlands. Neben der Kernstadt Angermünde besteht die Gemeinde aus 23 Ortsteilen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ befindet sich in der Kernstadt, im westlichen Bahnhofsumfeld.

Im Osten des Bahnhofs befindet sich die Altstadt mit historischen Baustrukturen sowie Angeboten aus Kultur und Nahversorgung. Die städtebauliche Struktur des westlichen Bahnhofsumfelds zeichnet sich durch eine hohe Diversität aus. So liegen direkt an den Bahnhof angrenzend ein großer Nahversorger, ein Baumarkt sowie weitere Gewerbe. Hieran schließt eine Schrebergartensiedlung an. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße liegen Ein- und Zweifamilienhäuser. Der gesamte Bereich ist von verschiedenen großen Freiflächen durchzogen.

Die direkte Nachbarschaft des Plangebiets weist in ihrer Nutzung typische Eigenschaften eines Mischgebietes auf. Neben der überwiegenden Wohnnutzung sind kleinteiliges (nicht störendes) Gewerbe und großflächige Einzelhandel (Einkaufszentrum „Anger-Center“) vorhanden. Insbesondere im Südosten ist Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Anger-Center vorhanden.

Die baulichen Strukturen in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet sind ebenso vielfältig. Die Flächen entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Puschkinallee sind straßenbegleitend mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Vereinzelt gruppieren sich Mehrfamilienwohnhäuser und Büro- bzw. Gewerbegebäude um kleine Höfe. Die offene Blockrandbebauung ist hierdurch in ihrer Bebauungstiefe sehr unterschiedlich. Im rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Bebauung befinden sich die Gartenflächen der Wohnhäuser. Das „Anger-Center“, mit einer Grundfläche von ca. 2.600 m², sticht als großflächiger Solitär bei den baulichen Strukturen bzw. der Bauweise in der unmittelbaren Nachbarschaft deutlich hervor.

Insgesamt ist die Umgebung des Plangebiets von einer gemischten Nutzung geprägt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges des Stadtgebiets Angermünde. Eine bauliche Vorprägung erhält das Plangebiet durch die umliegende Bebauung. Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung umgeben und stellt somit eine Außenbereichsinsel im Innenbereich dar.

2.5 Grundstücks- und Gebäudenutzung – Aktuelle Nutzung

Das Grundstück war ehemals als Garten genutzt. Gegenwärtig liegen die Flächen des Plangebietes brach.



Abbildung 2: Luftbild und Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“; Quelle: eigene Darstellung, Planunterlage: Orthofoto – LGB (Abruf: 03.05.23)

2.6 Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich der südlich gelegenen Baugrundstücke der Rudolf-Breitscheid-Straße. Die Erschließung wird durch eine neu angelegte Privatstraße innerhalb des Geltungsbereiches gesichert. Die Anbindung an die Rudolf-Breitscheid-Straße soll über eine Lücke zwischen den Grundstücken Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 25 und 25a und Graben, auf einem ca. 14 m breiten nördlichen Teilstück des unbebauten Flurstücks 173/2 erfolgen.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit der 30 m entfernten Bushalte Angermünde, Breitscheidstraße an die städtische Buslinie 494 (Angermünde Bahnhof DB - Angermünde, Schillerplatz) und an die Regionale Buslinie 452 (Angermünde, Am Markt - Grumsin via Angermünde Bahnhof DB) angebunden.

Regional- und Fernverkehr

Der Anschluss an den Regional- und Fernverkehr ist über den ca. 300 m östlich vom Plangebiet liegenden Bahnhof gegeben. Von dort fahren die Züge RE3 (Stralsund/Schwedt (Oder) – Lutherstadt Wittenberg/Falkenberg) und RB61 (Angermünde – Schwedt (Oder)). Des Weiteren besteht von diesem Bahnhof aus auch eine Fernverkehrsanbindung mit dem ICE15 (Ostseebad Binz – Frankfurt (Main)) und dem IC 32 (Ostseebad Binz – Köln).

2.7 Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostucker-märkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA). Zum Scoping-Termin am 07.04.2022 wurde vom Zweckverband u. a. angemerkt, dass in der Rudolf-Breitscheid-Straße ausreichend dimensionierte Wasserleitungen und Anlagen zur Schmutzwasserableitung lägen. Über diese Anlagen könne die Ver- und Entsorgung mit und von Trinkwasser und Schmutzwasser sichergestellt werden. Der Verband würde analog der Stadt Angermünde bei Bedarf bzw. bestehender Notwendigkeit einen Erschließungsvertrag mit dem Bauträger abschließen. Zudem erfolgte der Hinweis, dass die Schmutzwasseranbindung der Grundstücke im Freigefälle durch die jetzige Höhenlage nicht gegeben zu sein scheine.

Niederschlagswasser

Im Scoping-Termin wies der Wasser- und Bodenverband „Welse“ auf den, im Südwesten (direkt entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke: 174/2 und 173/2 zu 564) verlaufenden wasserführenden Graben hin. Der Graben (Bezeichnung Z8/3) ist ein Gewässer II. Ordnung und fließt in Richtung Nordwesten. Die Unterhaltung erfolgt durch den Wasser- und Bodenverband „Welse“.

Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass kein Regenwasser in den Graben eingeleitet werden darf. Es wird davon ausgegangen, dass das Regenwasser auf den Baugrundstücken verbleibt und verbraucht wird. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahrens zu führen. Eine Sammlung des Regenwassers zur Nutzung als Brauchwasser z. B. für die Gartenbewässerung wird empfohlen.

Zudem ist für Unterhaltungsmaßnahmen eine Fläche von 5 m Breite entlang des Grabens von hochbaulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser ist im Rahmen der Baugenehmigungen nachzuweisen. Nach Aussagen der örtlichen Feuerwehr sind in der Umgebung (Umkreis 300 m) Entnahmestellen vorhanden.

Gas- und Elektroenergieversorgung, Telekommunikation

Beim Scoping Termin vom 07.04.2022 haben die Städtischen Werke Angermünde mitgeteilt, dass keine Bedenken zur vorliegenden Planung bestehen. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass es keine Anschlusssatzung für Fernwärme gibt und die Versorgung mit Fernwärme für den Planungsbereich auch nicht bereitgestellt werden kann.

Durch den Vorhabenträger ist die Energieversorgung durch Geothermie und Photovoltaik angedacht.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB's) zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes gab die E.DIS Netz GmbH gleichzeitig im Namen der

Stromversorgung Angermünde GmbH – SVA) die Stellungnahme ab, dass sich im Plangebiet keine eigenen Anlagen zur Versorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation etc. befinden. Derlei Leitungen befinden sich derzeit nur im Straßenraum der Rudolf-Breitscheid-Straße, insbesondere im Bereich des Gehwegs (Strom – Niederspannung).

Ferner gab ebenfalls die EWE Netz GmbH im Rahmen der formellen Beteiligung der TöB's zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes eine Stellungnahme ab und teilte mit, dass sich im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung eigene Versorgungsleitungen sowie Anlagen befinden. Für das Plangebiet sind darüber hinaus keine Planungen für den Bau vorgesehen. Dennoch wurde der Hinweis gegeben, dass je nach Bedarf der territorialen Entwicklung die Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH ständig erweitert werden. Über das Online-Planauskunftsportal der EWE Netz GmbH wurde der gegenwärtige Leitungsbestand für das Plangebiet nochmals geprüft. Aus den Plänen geht hervor, dass im Bereich des Gehwegs der Rudolf-Breitscheid-Straße, d. h. im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des B-Plans, eine Telekommunikationsleitung verläuft.

Es sind keine Baumaßnahmen der Versorgungsunternehmen derzeit geplant. Die Leitungen und Anlagen können allerdings Änderungen unterliegen.

2.8 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark teilte beim Scoping-Termin vom 07.04.2022 mit, dass keine Einwände zur Planung bestehen und ferner keine Schutzgebiete von der Planung betroffen sind.

Detaillierte Aussagen zur Ausgangssituation von Natur und Landschaft sowie Boden, Wasser und Klima wurden im Rahmen des grünordnerischen Fachgutachtens von Schirmer & Partner, Landschaftsarchitekten BDLA erarbeitet, welches *im Kapitel 6 Grünordnerisches Fachgutachten* als Bestandteil dieser Begründung eingefügt ist.

2.9 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich **nicht** innerhalb eines Bereiches eines festgestellten Bodendenkmals.

Bodendenkmalvermutung

Das Plangebiet liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden könnten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgD-SchG) unabhängig vom Bebauungsplan gelten. Sofern Bodendenkmal entdeckt werden, ist die Untere Bodendenkmal Behörde umgehend zu benachrichtigen.

Im näheren Umfeld zum Plangebiet (Rudolf-Breitscheid-Str. 1 und 3) in ca. 140 m Entfernung befinden sich zwei Baudenkmale „Speicher mit Wohnteil einschließlich der Waschküche und des Stallgebäudes“ mit der Denkmalnummer 09130352. In ca. 260 m Entfernung befindet sich ein weiteres Baudenkmal, das Krankenhaus (Rudolf-Breitscheid-Str. 37) mit der Denkmalnummer 09130002. Des Weiteren befindet sich die „Neuapostolische Kirche“ (Wiesenstraße 3) mit der Denkmalnummer 09131265 in ca. 270 m Entfernung. Die Angaben sind gemäß der Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Uckermark mit dem Stand 31.12.2020.

Das Denkmal „Friedhof der Jüdischen Gemeinde Angermünde mit Leichenwagenhalle und Grabsteinen“, Puschkinallee 4 liegt östlich des Plangebiets durch das Flurstücke 178 getrennt (siehe nachfolgende Abbildung).

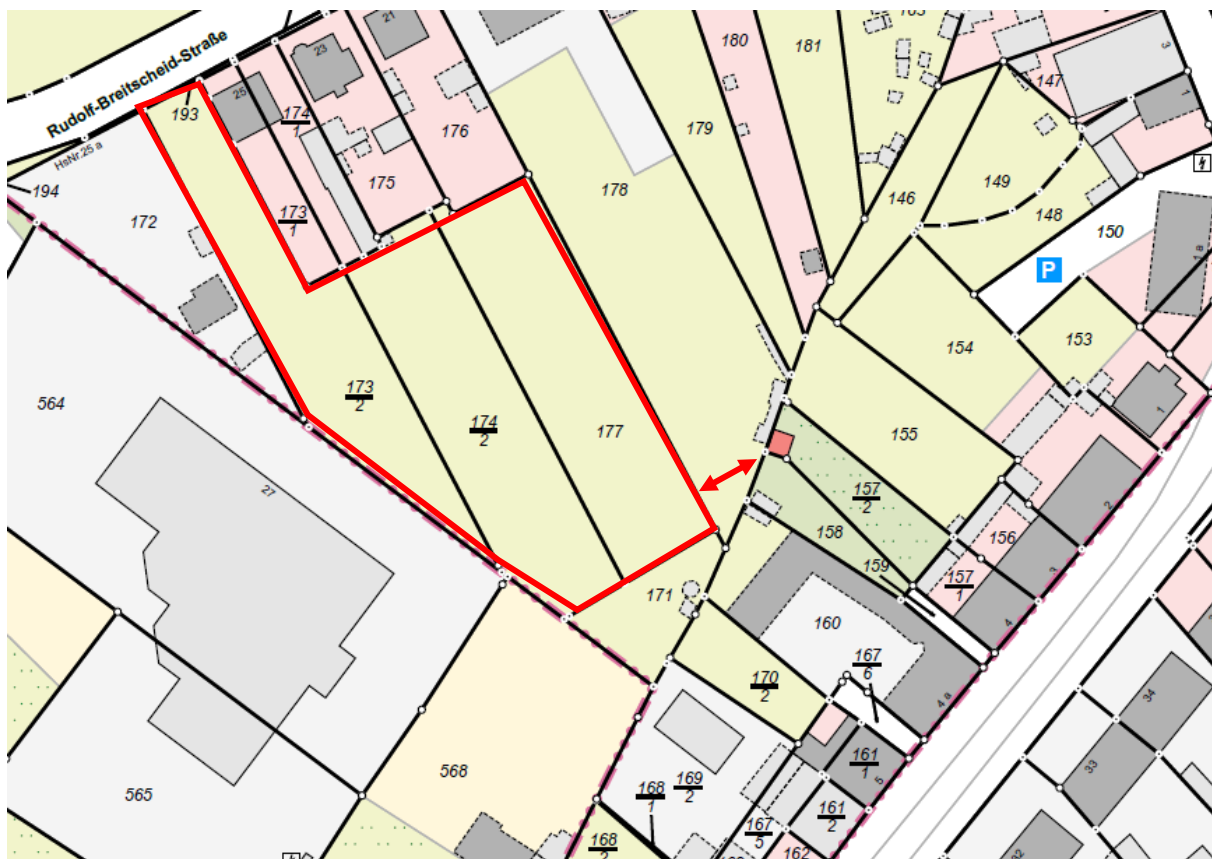


Abb. Auszug Liegenschaftskarte (ALK Brandenburg Geobroker) mit Geltungsbereich und Lage des Denkmals Jüdischer Friedhof Puschkinallee 4

Es wird davon ausgegangen, dass eine Bebauung im Plangebiet das Denkmal nicht beeinträchtigt und kein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

Innerhalb des Plangebietes liegen **keine** Baudenkmale vor.

Kampfmittelbelastung

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen.

Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Lärmbelastung

Gewerbelärm

Unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzend bzw. in ca. 25 bis 30 m Entfernung zur geplanten Wohnhausbebauung (Baugrenze), befindet sich das Einkaufszentrum („Anger-Center“). Entlang der nordöstlichen Fassadenseite des Anger-Centers bzw. in Richtung der Grenze zum Plangebiet befindet sich ein Teil der Pkw-Stellplätze sowie technische Anlagen (Lüftung). An der südöstlichen Fassadenseite des Anger-Centers, im Abstand von ca. 40 m zur Baugrenze, befindet sich der Anlieferbereich des Einkaufszentrums. Der Anlieferverkehr wird als gering eingeschätzt.

Gemengelage und heranrückende Wohnbebauung

Das Plangebiet und dessen nähere Umgebung stellt sich in schalltechnischer Hinsicht, d. h. im Sinne der lärmschutzrechtlichen Beurteilung als sog. Gemengelage dar.

Im Immissionsschutzrecht ist die Gemengelage in Nummer 6.7 der TA Lärm definiert. Danach liegt eine Gemengelage vor, „wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen“.

Die sich gegenseitig beeinträchtigenden Gebiete liegen um mindestens zwei Stufen auf der Immissionsrichtwert-Skala gemäß Nummer 6.1 der TA Lärm auseinander. Insofern beschreibt die immissionsschutzrechtliche Definition der Gemengelage eine städtebauliche Nahtstelle von Gebieten mit unterschiedlichen Anforderungen an den Immissionsschutz.

Aus Gemengelagen ergeben sich im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zum einen eine höhere Pflicht der Lärmverursacher zur Lärminderung (jedenfalls sofern die Immissionen das Niveau von in Mischgebieten zulässigen Pegeln überschreiten) und zum anderen eine erhöhte Duldungspflicht der in deren Nähe befindlichen oder möglichen schutzwürdigen Nutzungen. Letzteres gilt jedoch grundsätzlich nur dann, wenn die entsprechenden Betriebe und Anlagen rechtmäßig errichtet wurden und betrieben werden.

Bei einer immissionsschutzrechtlichen Gemengelage besteht nach Nummer 6.7 Satz 1 der TA Lärm die Möglichkeit, die Immissionsrichtwerte (IRW) in dem störempfindlichen Gebiet durch Bildung von Zwischenwerten zu erhöhen, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist (beispielsweise, wenn ein allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet aneinandergrenzen). Dabei sollen die IRW für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Für die Höhe des einzuhaltenden

IRW sind die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes sowie die bisher vorzufindenden Beurteilungspegel maßgeblich.

Liegt eine Gemengelage aufgrund eines bestehenden Wohngebietes vor, kann dessen Immissionsschutzniveau bei der Bestimmung des Zwischenwertes für die näher an das Gewerbe heranrückende beabsichtigte Wohnnutzung zugrunde gelegt werden.

Der für den jeweiligen Immissionsort ermittelte Zwischenwert darf durch den Beurteilungspegel aller nach der TA Lärm zu beurteilenden Geräusche (Gesamtbelastung) nicht überschritten werden.

Im Laufe der Zeit ist im Umfeld des Plangebietes eine Mischnutzung aus Einkaufszentrum (Gewerbe), Handwerksbetrieb und Wohnen entstanden. Entsprechend dazu wurde im FNP der Stadt Angermünde eine Gemischte Baufläche für den Bereich nördlich und östlich des Anger-Centers dargestellt.

Für die o. g. Gemengelage aus unterschiedlichen Nutzungen sind bisher keine Lärmkonflikte bekannt. Aus diesem Grund wird für die vorliegende Planung davon ausgegangen, dass eine, für die bestehende Wohnnutzung unverträgliche bzw. unzumutbare Lärmbelastung, verursacht durch den Betrieb des Anger-Centers, nicht vorhanden ist.

DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“

Generell ist anzumerken, dass bestimmte „Standards“, insbesondere Grenzwerte, für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung (abgesehen von der Verkehrslärmschutzverordnung) normativ nicht festgelegt sind. Eine Gemeinde hat bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ und nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB „die Belange des Umweltschutzes“ besonders zu berücksichtigen. Grenz- und Orientierungswerte, die in Verwaltungsvorschriften sowie in DIN-Normen etc. enthalten sind, können nicht wie Rechtssätze angewendet werden. Diese dienen regelmäßig als Orientierungshilfen, die geeignet sind, Anhaltspunkte dafür zu bieten, wann Immissionsbeeinträchtigungen aus der Sicht des Bau- und Fachplanungsrechts oder Immissionsschutzrechts als unzumutbar einzustufen sind.

Die Beurteilung des Schallschutzbelanges in der städtebaulichen Planung (Bebauungspläne) erfolgt auf Grundlage der Norm DIN 18005-1:2002-07 einschließlich Beiblatt 1:1987-05. Die Norm gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes. So können die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Werte bei der Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung (z.B. eines Wohngebietes) als „grober Anhalt“ (= Orientierungshilfe) bzw. als Zielvorstellung herangezogen werden.

Nutzungsart	Orientierungswerte	Nachts (1)
	tags in dB(A)	
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete (EW), Ferienhausgebiete	50	40/35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete (EC)	55	45/40
Friedhöfe (EP), Kleingartenanlagen (EG) und Parkanlagen (EP)	55	55
besondere Wohngebiete (WB)	60	45/40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50/45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55/50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

(1) Der jeweils niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm beziehungsweise für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Tabelle 1 Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1

Die Beurteilung dessen, was im jeweiligen Planungsfall dem Betroffenen zuzumuten ist, muss damit unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles und der Schutzwürdigkeit eines jeden Baugebiets bestimmt werden.

Ausgehend von der Funktion des Abwägungsgebots, unter maßgeblicher Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes einen Interessenausgleich herbeizuführen, folgt, dass in diesem Sinne „so weit wie möglich“ nachteilige Auswirkungen vermieden werden sollen. Dass aber auch bei entgegenstehenden Belangen und planerischen Zielen in einem bestimmten Maße die Belange des Immissionsschutzes zurücktreten dürfen.

TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)

In der TA Lärm finden sich die für die inhaltliche Abwägung maßgeblichen Immissionsrichtwerte. Auch wenn es sich dabei nicht um Grenzwerte handelt, konkretisiert sie doch grundlegend die Anforderungen des Immissionsschutzrechts in Bezug auf den Gewerbelärm. Im Grunde genommen handelt es sich um eine Vorschrift, die ihren primären Anwendungsbereich im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren hat. Mangels anderweitiger Anhaltspunkte ist sie jedoch als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift auch in anderen Verfahren, wie z.B. dem Bebauungsplanverfahren, heranzuziehen, wenngleich ohne unmittelbar verbindlichen Rechtscharakter.

Der normkonkretisierende Charakter der TA Lärm bedingt, dass die Einhaltung der dort aufgeführten Lärmwerte ein einzubeziehendes Kriterium für die gesamte Abwägung der Planungsbelange darstellt.

Baugebiet bzw. bauliche Nutzung	Immissionsrichtwert (IRW) für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden	
	Beurteilungspegel	
	Tags	nachts
	In dB (A)	
Industriegebiete	70	70
Gewerbegebiete	65	50
Urbane Gebiete	63	45
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	45
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
reine Wohngebiete	50	35
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Beim Scoping-Termin am 07.04.2022 teilte das Landesamt für Umwelt mit, dass die Geräuschemissionen der gewerblichen Nutzungen (Gewerbelärm) durch das Anger-Center und deren Auswirkungen auf den Schutzanspruch des geplanten Wohngebietes berücksichtigt werden müssen.

Behandlung des Immissionsschutzes

Beim Scoping-Termin am 07.04.2022 teilte das Landesamt für Umwelt mit, dass die Geräuschemissionen der gewerblichen Nutzungen (Gewerbelärm) durch das Anger-Center und deren Auswirkungen auf den Schutzanspruch des geplanten Wohngebietes berücksichtigt werden müssen.

Gemäß dem Gebot der Konfliktbewältigung wird im vorliegenden Bebauungsplan die Immissionsbelastung durch den Gewerbelärm des Anger-Centers auf die geplante Wohnbebauung behandelt.

Im vorliegenden Fall rückt die (geplante) Wohnnutzung an die gewerbliche Nutzung des „Anger-Centers“ heran allerdings nicht näher als bereits vorhandene Wohnbebauung der Umgebung der vorhandenen Gemengelage i. S. d. Immissionsschutzrechts.

Unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann die hinzukommende neue Nutzung (hier Wohnnutzung) nicht den vollen Schutzstatus (z.B. den Lärmschutzwert nach DIN 18005) in Anspruch nehmen, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre.

In diesem Sinne muss die Behandlung der Immissionsschutzrechtlichen Belange unter Beachtung des Verursacherprinzips erfolgen und das geplante Neubauvorhaben darf sich, aufgrund von Anforderungen aus dem Immissionsschutzrecht nicht nachteilig auf Betreiber von Lärm emittierenden Anlagen, d. h. auf das „Anger-Center“ auswirken.

Vor dem Hintergrund des Baus von (nur) drei Einfamilienhäusern durch jeweils drei private Bauherren und in Abwägung mit der Tatsache, dass für die o. g. Gemengelage rund um das Plangebiet bisher keine Lärmkonflikte bekannt sind, wurde auf die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens durch einen Fachgutachter verzichtet.

Dieser Vorgehensweise wurde durch die zuständigen Fachbehörden zugestimmt und unter Maßgabe der Begründung bzw. Abwägung der unterschiedlichen Belange akzeptiert. Die Bauherren wurden in den Abwägungsprozess einbezogen.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), als für den Immissionsschutz zuständige Fachbehörde, wurde ein Hinweis auf die Gewerbelärmbelastung für den vorliegenden Bebauungsplan formuliert und vermerkt. Durch diesen wird darauf hingewiesen, dass, das Plangebiet vorbelastet ist und ein Schutzanspruch im Sinne eines Mischgebiets (entsprechend der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan) für den Wohnungsneubau angesetzt und hingenommen werden muss.

Für die Begründung des o. g. Hinweises wird auf das entsprechende Kapitel in dieser Begründung verwiesen.

Straßenverkehrslärm

Für die Stadt Angermünde gibt es einen Lärmaktionsplan erstellt durch SVU Dresden Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger, März 2017.

Die Kreisstraße K 7364 - Rudolf-Breitscheid-Straße wurde in der Lärmkartierung des LfU wurde für die Rudolf-Breitscheid-Straße mit einem Verkehrsaufkommen von über 10.000 Kfz/24h gerechnet. Neuere Belegungszahlen zeigen allerdings, dass die tatsächliche Nutzungsintensivität des Straßenzuges deutlich geringer ist. Aktuell wird der Straßenzug lediglich von ca. 3.500 Kfz/24h befahren. Entsprechend ist dieser Abschnitt im Rahmen der aktuellen Lärmaktionsplanung nichtmehr verpflichtend zu betrachten.

Fazit: Es kann davon ausgegangen werden, dass es keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 im Plangebiet verursacht durch Straßenverkehrslärm geben wird.

Schienenverkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich in ca. 200 m Entfernung zu den Betriebsanlagen der Bahn.

Die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes (EBA) (siehe nachfolgende Abbildungen) zeigen, dass sich das Plangebiet nicht in einem Bereich befindet, der von schädlichen Schallimmissionen durch den Bahnbetrieb betroffen ist.

(Bemerkung: Die bisher enthaltenen Aussagen zum Schienenlärm bezogen auf die Unterlagen aus dem Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Bahnstrecke sind entsprechend der Stellungnahme des Eisenbahnbundesamt nicht anwendbar und werden deshalb in der Begründung nicht mehr aufgeführt.)

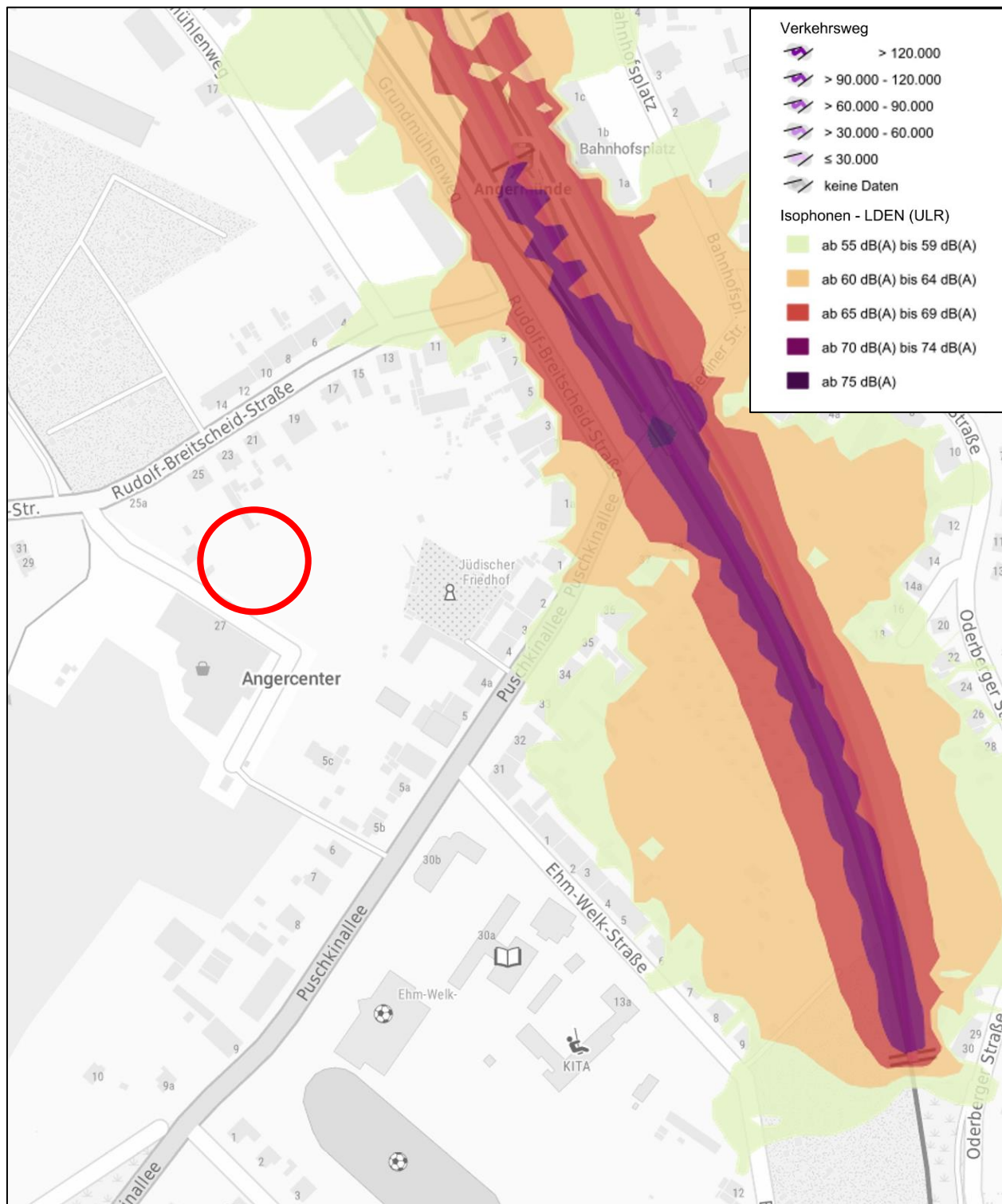


Abbildung 3 Schienenlärm - Lärminde Tag-Abend-Nacht – Isophonen (LDEN); Quelle: Geoportal Eisenbahn-Bundesamt (EBA) (abgerufen Jan 2023)

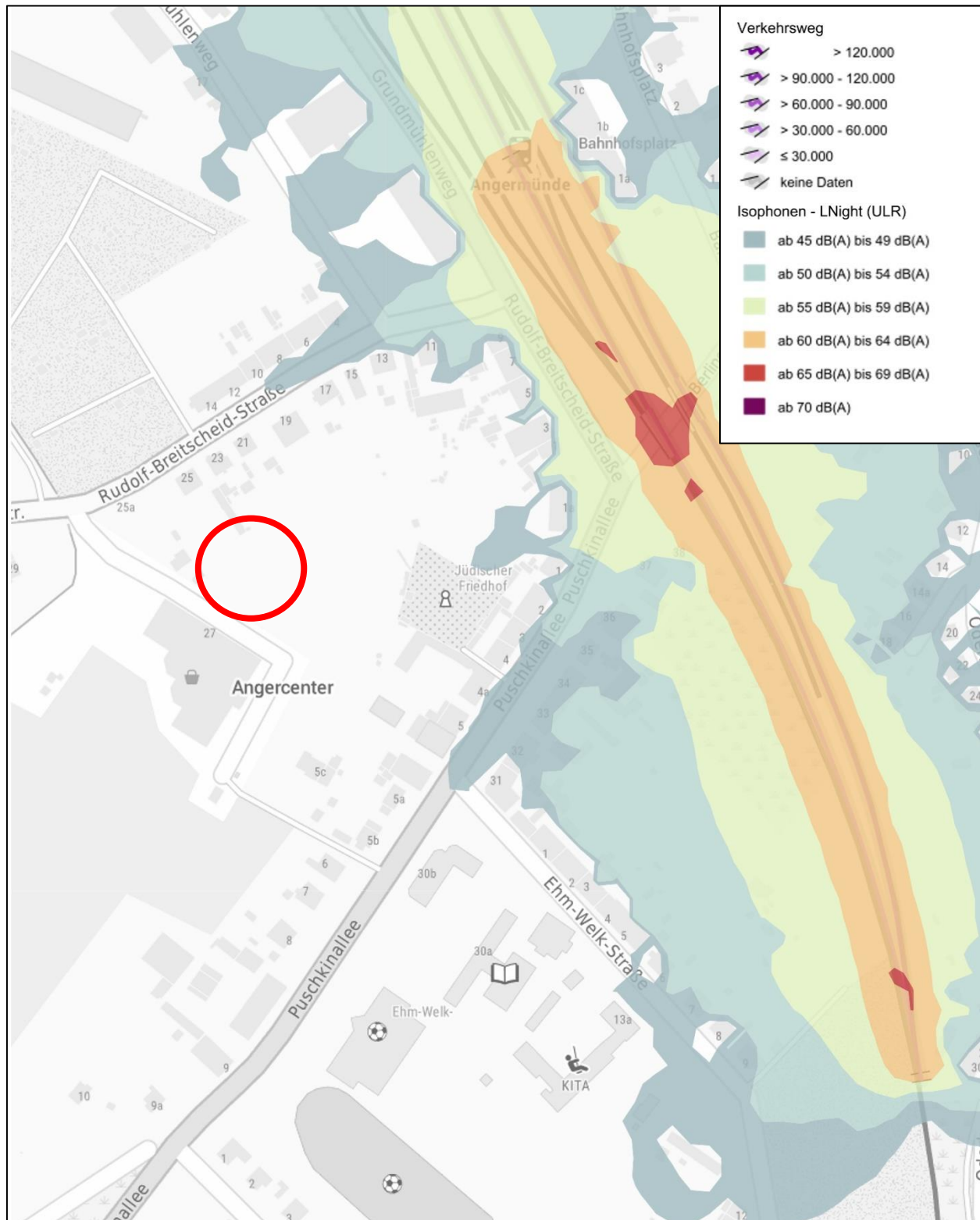


Abbildung 4 Schienenlärm - Lärmindex Nacht - Isophonen (LNight); Quelle: Geoportal Eisenbahn-Bundesamt (EBA) (abgerufen Jan 2023)

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) ist seit 1996 die Trägerin der Raumordnung bzw. Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg. Somit nimmt die GL die Aufgaben der für Raumordnung zuständigen obersten Behörden beider Länder gemeinsam wahr.

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Neben dem LEP HR haben auch die Planungsdokumente: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 Gültigkeit.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) – Ziele (Z)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den bis dahin geltenden Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Regelungen des LEP HR sind dahingehend differenziert, dass sie beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung vorgeben, die, da sie bereits vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogen worden sind, verbindliche Vorgaben für die weitere Planung darstellen. Somit sind sie einer erneuten Abwägung nicht mehr zugänglich.¹

Für das Plangebiet selbst werden in den o. g. Planwerken keine Aussagen getroffen. Für die Planung sind dennoch folgende Ziele der Raumordnung des LEP HR maßgeblich und zu beachten:

- Ziel 1.1 (Hauptstadtregion - Strukturräume der Hauptstadtregion)

Das Plangebiet in der Kernstadt Angermünde befindet sich gemäß des LEP HR im Weiteren Metropolitanraum (WMR) (einer von drei Strukturräumen – Berlin, Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum – mit unterschiedlichen Strukturmerkmalen und Entwicklungstrends). Der Weitere Metropolitanraum schließt an das Berliner Umland an.

- Ziel 3.6 (Mittelzentren im Weiteren Metropolitanraum)

Die Stadt Angermünde ist ein Mittelzentrum im weiteren Metropolitanraum

¹ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019, S. 5.

Mittelzentren erfüllen gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung. Auch haben sie in der Regel eine herausgehobene Bedeutung als Arbeitsmarktstandorte und für die regionale Verkehrsverknüpfung.²

- Ziel 3.1 (Zentralörtliche Gliederung)

Mit der vorliegenden Planung eines kleinen Einfamilienhausgebietes wird die mittelzentrale Funktion der Stadt Angermünde bestärkt, da eine Abwanderung von leistungsfähigen Bewohnern insbesondere jungen Familien ins Umland vermieden wird.

- Ziel 5.2 (Siedlungsentwicklung – Anschluss neuer Siedlungsflächen)

Von der vorliegenden Planung beachtet wird das Ziel Z 5.2 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen. Demnach sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen, wie es durch die vorliegende Planung, eines Einfamilienhauswohngebietes (Allgemeines Wohngebiet) im direkten Anschluss an den bebauten Ortsteil von Angermünde, vorgesehen ist. Durch den Anschluss neuer Siedlungsflächen in kompakter Form an bereits vorhandene Siedlungsgebiete sollen eine Zersiedlung und eine Neubildung von Splittersiedlungen vermieden werden und möglichst wenig Freiraum beansprucht werden. Weiter sollen nur behutsame Erweiterungen der technischen und sozialen Infrastruktur erforderlich und auch die Flächeninanspruchnahme für zusätzliche Erschließungswege möglichst geringgehalten werden.

- Ziel 5.6 (2) und (3) (Siedlungsentwicklung – Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung)

Die Planung für das Einfamilienhaus-Wohngebiet im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, erfolgt ebenso nach Maßgabe des Ziels 5.6 Abs. 2 LEP HR. Demnach sind im Weiteren Metropolenraum die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Gemäß Z 5.6 Abs. 3 ist in diesem Schwerpunkt eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich d. h. die vorliegende Planung ist nicht an die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf nach Z 5.5 LEP HR gebunden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) – Grundsätze (G)

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sind neben den beachtenspflichtigen Zielen auch berücksichtigungspflichtige Grundsätze (G) der Raumordnung aufgeführt, die Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen bei weiteren Planungen darstellen.³

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro enthält

² Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019, S. 50f.

³ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 5.

die raumordnerischen Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (Berlin) und vom 18. Dezember 2007 (Land Brandenburg) trat am 1. Februar 2008 in Kraft.⁴

Durch die vorliegende Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP HR und dem LEPro 2007 maßgeblich und finden darin Berücksichtigung:

- § 3 - Zentrale Orte i. V. m. § 5 - Siedlungsentwicklung (Grundsatz der Raumordnung) (LEPro 2007)

Gemäß § 3 i. V. m. § 5 (1) und (3) LEPro 2007 sollen solche Gemeinden als zentrale Orte bestimmt werden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergeordneten Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen. Die Siedlungsentwicklung soll i. d. S. auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Bei der Siedlungsentwicklung sollen in diesen Zentralen Orten verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden, die die Möglichkeiten der Verkehrsvermeidung durch eine vorrangige Nutzung kollektiver Mobilitäts Optionen (Bus, Bahn) nutzbar machen sollen.⁵ Durch die Planung des Einfamilienhaus-Wohngebietes im Bereich des Ortskerns und des fußläufig erreichbaren Bahnhofs und der Bushaltestelle ist eine verkehrssparende Siedlungsstruktur gegeben.

- § 6 – Freiraumentwicklung (LEPro 2007)

Entsprechend des § 6 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Grundsatz durch Beschränkung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen sowie grünordnerische Festsetzungen zum Schutz der Naturgüter.

- Grundsatz (G) 5.1 – Innenentwicklung und Funktionsmischung (LEP HR)

Entsprechend dem G 5.1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Ferner sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

⁴ Vgl. <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsprogramm/> , abgerufen März 2023.

⁵ Vgl. Landesentwicklungsprogramm 2007 – LEPro 2007, Gesetz- und Verordnungsblatt Teil I S. 235, S.13

Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Grundsatz, in dem der Neubau von Einfamilienwohnhäusern innerhalb des Siedlungsgebietes von Angermünde auf einer Fläche mit Nachverdichtungspotential verwirklicht wird. Darüber hinaus werden hierdurch die vorhandenen Infrastrukturen genutzt.

Baudichten im Rahmen kommunaler Planungen sind nach Landesentwicklungsplan von folgenden Bedingungen abhängig:

- die siedlungsstrukturelle bzw. städtebauliche Prägung der Umgebung,
- die städtebauliche und architektonische Charakteristik der geplanten Bebauung,
- ökologische, topografische bzw. klimatologische Bedingungen,
- spezifische Bedarfe oder Nutzungsanforderungen.

Die empfohlene Dichte für Baugebiete in zentralen Orten im weiteren Metropolenraum von 30 WE je ha kann in diesem Fall nicht erreicht werden, da diese dem städtebaulichen Ziel und dem architektonischen Charakter der umgebenden Bebauung an dieser Stelle widersprechen würde. 30 WE je ha könnte nur durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung durch Mehrfamilienhäuser erreicht werden, die im Rückwärtigen Bereich der der R.-Breitscheid-Straße nicht verträglich wäre. Insbesondere müsste eine deutlich höhere Versiegelung erlaubt und eine umfangreichere Erschließung vorgenommen werden. Da somit aber nicht dem spezifischen Bedarf entsprochen werden könnte, würde das Ziel, junge Familien in Angermünde zu halten, verfehlt werden. Die Eigentümer und Bauherren würden dann voraussichtlich die Stadt verlassen, was nicht im Sinne der Entwicklung der Stadt Angermünde als Mittelzentrum ist. Mit der lockeren Bebauung und dem hohen Grünanteil werden die ökologischen und klimatologischen Bedingungen nicht wesentlich verschlechtert, was im Sinne der Erhaltung eines guten Stadtklimas ist.

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der LEP FS trifft planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie eine Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung. Aufgabe des LEP FS ist es vor allem, die für das Ausbaurvorhaben notwendigen Flächen zu sichern. Neben der Flughafenfläche gehören dazu auch die übergeordneten Trassen und Korridore von Straße und Schiene zur verkehrlichen Anbindung des Standortes. Der LEP FS in der Fassung vom 30. Mai 2006 ist am 16. Juni 2006 neu in Kraft getreten.⁶

Die vorliegende Planung ist von den Zielen und Grundsätzen des LEP FS nicht betroffen.

Stellungnahme der Landesplanung i. R. d. Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf, gab die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg (Referat GL 5) eine landesplanerische Stellungnahme ab.

In dieser wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

⁶ Vgl. <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/> , abgerufen März 2023.

3.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Regionalplanung

Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region. Sie ist Bestandteil der Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland. Die Raumordnung stimmt die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum aufeinander ab, gleicht dabei auftretende Konflikte aus und trifft Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen.

Der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim obliegt gemäß Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) als Trägerin der Regionalplanung die Pflichtaufgabe, Regionalpläne aufzustellen, fortzuschreiben, zu ändern und zu ergänzen. Die Regionalpläne sind im Land Brandenburg aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie aus dem LEP HR zu entwickeln.⁷

Sachlicher Teilregionalplan - „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (Satzung 2020)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim beschloss auf der 35. Sitzung am 08.10.2020 den Sachlichen Teilregionalplan "Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" (TRP-GSP 2020) als Satzung. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51/2020 vom 23.12.2020 ist der Sachliche Teilregionalplan "Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" Uckermark-Barnim in Kraft getreten.⁸ Der TRP-GSP 2020 trifft textliche und zeichnerische Festlegungen zur Raumstruktur und zu Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Der LEP HR enthält dabei die Regel, dass GSP nur außerhalb der Zentralen Orte festgelegt werden dürfen und in jeder Gemeinde maximal ein GSP festgelegt werden darf. Diese Ortsteile erhalten die im LEP HR vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten zur Festlegung von Wohnsiedlungsflächen und Einrichtungen zur Grundversorgung.⁹

Im Teilregionalplan TRP-GSP 2020 wird zwischen Zielen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz - ROG) und Grundsätzen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1, Nr. 3 ROG) differenziert. Ein Ziel der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem (Z), ist eine verbindliche Vorgabe in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Grundsätze der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem (G), beinhalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

⁷ RPG Uckermark-Barnim (2020): Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Satzung Dezember 2020, S. 4.

⁸ Vgl. https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/Amtsblatt%2051_20.pdf (Abruf: 01.04.2022).

⁹ RPG Uckermark-Barnim (2020): Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Satzung Dezember 2020, S. 10.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) werden in der Festlegungskarte zum Teilregionalplan zeichnerisch mit einem Symbol festgelegt. Neben den textlichen Festlegungen haben auch die zeichnerischen Festlegungen der Festlegungskarte im Maßstab 1:100.000 Zielcharakter mit entsprechender Bindungswirkung.¹⁰

- Grundsatz (G) 1.1 – Regionale Raumstruktur

Wie bereits zum LEP HR der Gemeinsamen Landesplanung Berlin und Brandenburg dargelegt, befindet sich das Plangebiet gemäß Ziel Z 1.1 LEP HR im weiteren Metropolenraum (WMR) der Hauptstadtregion.

Der WMR gliedert sich für die Regionale Raumstruktur in die Strukturräume: „Ländlich periphere Teilräume“ und „Weiterer Verflechtungsraum der Metropolen“. Im Letzteren befindet sich gemäß Grundsatz G 1.1 -die Stadt Angermünde.

- Grundsatz (G) 1.2 - Weiterer Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne

Gemäß G 1.2 sollen im Weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne insbesondere bei Infrastruktur- und Ansiedlungsentscheidungen die Lagegunst und die wirtschaftliche Bedeutung genutzt werden, um den Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2022)

Die Regionalversammlung hat in ihrer Sitzung am 11. April 2016 den Beschluss gefasst, einen integrierten Regionalplan für die Region Uckermark-Barnim zu erarbeiten. Der Entwurf 2022 für den Integrierten Regionalplan wurde durch die 38. Regionalversammlung am 22. Juni 2022 gebilligt und ein öffentliches Beteiligungsverfahren durchgeführt. Der Entwurf trifft unter anderem Festlegungen zur Siedlungsentwicklung.

- Grundsatz (G) 4.1 – Vorbehaltsgebiet Siedlung

Das Plangebiet bzw. die Stadt Angermünde befindet sich in dem Bereich – Vorbehaltsgebiet Siedlung. Gemäß dem Grundsatz sollen neue Wohnsiedlungsflächen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden. Ferner ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen, der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete Siedlung sollen Wohnbauflächen auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein. Die vorliegende Planung berührt diesen Grundsatz durch den Neubau von Wohnungen.

¹⁰ ebenda., S. 5.

Stellungnahme der Regionalplanung i. R. d. Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf, gab die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark – Barnim eine regionalplanerische Stellungnahme ab.

In dieser wurde mitgeteilt, dass von Seiten der Regionalen Planungsstelle insbesondere im Zusammenhang mit dem sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ gegenüber der vorliegenden Planung keine Bedenken bestehen

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Teil-Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Angermünde in der Fassung der 2. Änderung mit Stand September 2005 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ eine gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dar.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf allerdings nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Der FNP wird nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan berichtigt.

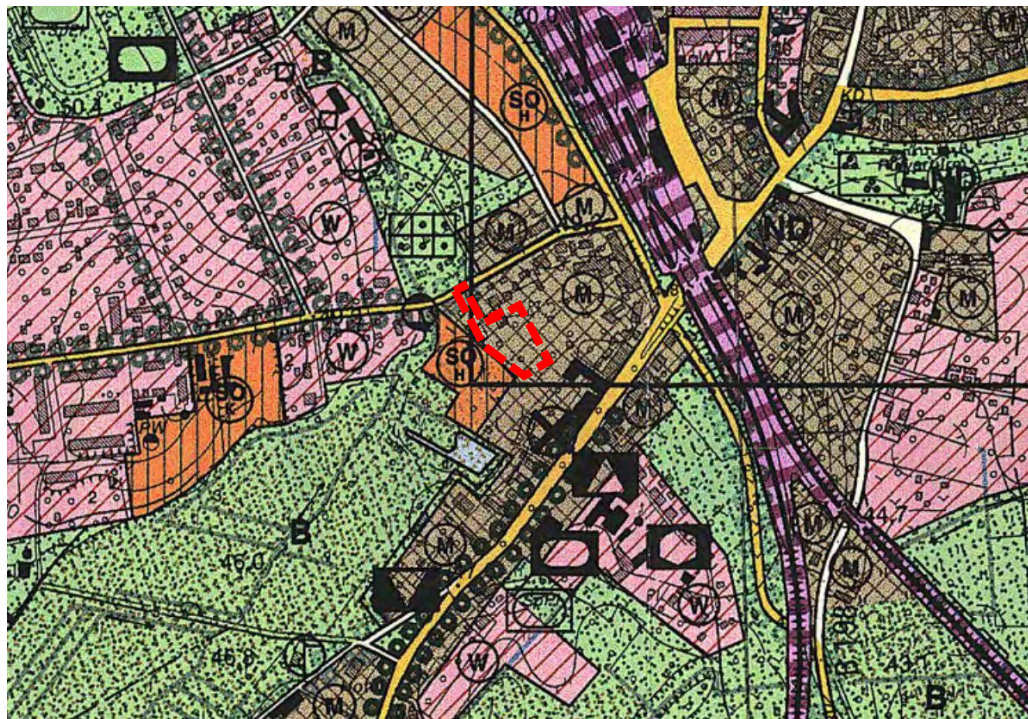


Abbildung 5: Flächennutzungsplan und Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße““; Quelle: eigene Darstellung, Planunterlage: Teil-FNP der Stadt Angermünde i. d. F. der 2. Änderung 2005

3.4 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Angermünde 2040

Für die zukunftsfähige Gestaltung von städtischen und ländlichen Räumen ist eine integrierte Stadtentwicklungspolitik der zentrale Ansatz. Integrierte Stadtentwicklung bedeutet, dass die verschiedenen Belange und Fachthemen der Stadtentwicklung – wie beispielsweise Wohnen, Mobilität und soziale Infrastruktur – zusammen betrachtet und miteinander verknüpft werden. Darüber hinaus zeichnet sich eine integrierte Stadtentwicklungspolitik durch die besondere Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit, gemeindeübergreifende Abstimmung und eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit aus.¹¹

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Entwicklungskonzeptes Kernstadt, innerhalb einer Fläche mit Entwicklungspotenzial. Dem Leitziel des INSEK „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird insofern entsprochen, dass eine brachliegende Gartenfläche, die sich an den planungsrechtlichen Innenbereich anschließt, als Einfamilienhaus-Wohngebiet entwickelt wird und somit eine Siedlungsnachverdichtung im Kernstadtbereich erfolgt.

4 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes, auf einer Fläche von ca. 0,57 ha. Mit der Parzellierung in 3 Wohnbaugrundstücke (vgl. Städtebauliches Konzept) ist die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern sowie deren Nebenanlagen und Garagen vorgesehen. Mit dem Bebauungsplanverfahren ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieser Fläche südlich der Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 21-25 zu schaffen. Zur Sicherung der Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sind für die Gebäude zwei Geschosse vorgesehen, was der Umgebung, insbesondere der Bebauung der nördlich angrenzenden Grundstücke entspricht.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Bebauungsplan zum Zweck, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung dieser Fläche, südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße, zu schaffen und Wohnnutzung auf einem heute brachliegenden Grundstück rechtlich zu ermöglichen. Es ist bereits auf Grund der vorgesehenen umsetzbaren Gebäudeanzahl nicht davon auszugehen, dass die Stadtentwicklung negativ beeinträchtigt wird.

Entsprechend dem Ziel, Baurecht für ca. 3 Einfamilienhäuser und somit Wohnraum für junge Familien zu schaffen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Beitrag entsprechend der Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen geleistet und demzufolge dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Nutzung am Standort entsprochen.

¹¹ Vgl. https://angermuende.de/cms/upload/pdf/INSEK/Broschur_INSEK_ANG.pdf, Ziele und Funktionen des INSEK

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das die baulichen, erschließungsseitigen und städtebaulichen Zusammenhänge darstellt, aber nicht rechtsverbindlich ist. Es dient der Orientierung, soll aber Spielraum für notwendige Anpassungen bieten.

5 Städtebauliches Konzept



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Gestaltungsvorschlag - unverbindlich); Quelle: eigene Darstellung

5.1 Bebauung und Nutzung

Das Vorhaben ordnet sich in die städtebauliche Gesamtsituation der westlichen Kernstadt ein. Die Kernstadt setzt sich aus unterschiedlichen urbanen Strukturen um die historische Altstadt, das gründerzeitliche Bahnhofsumfeld, Siedlungen des komplexen Wohnungsbaus und Gewerbeflächen zusammen. Das Plangebiet befindet sich in einer zusammenhängenden Wohnsiedlung im westlichen Teil der Kernstadt, die durch Ein- und Mehrfamilienhäuser, aber auch durch Geschosswohnungsbau, zum Teil in Plattenbauweise, geprägt ist. In nördlich angrenzender Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhäuser. Im Osten grenzen brachliegende Grünflächen an das Plangebiet

an. Im Süden befinden sich Gebäude mit Geschosswohnungsbau und in südwestlicher Nachbarschaft das Anger-Center mit Parkplatz.

Das Plangebiet soll als kleinteiliges Wohngebiet entwickelt werden, in dem Baugrundstücke für freistehende, in der Regel ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser errichtet werden können. Die geplante aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern nimmt die nördlich angrenzende Bebauungsstruktur auf und fügt sich damit in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Baugrundstücke werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, indem die Wohnnutzung vorherrscht. Neben der Wohnnutzung wären auch nicht störende Handwerksbetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen jedoch nicht zulässig sein.

Für die Anlage der Wohnhäuser ist die Parzellierung in ca. 3 Grundstücke in einer Größe von ca. 1.380 m² bis ca. 1.450 m² vorgesehen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,2 (inkl. 100 % Überschreitungsmöglichkeit (gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplans) für die Grundstücke des Plangebietes können Baukubaturen entstehen, die sich mit ihrer Grundfläche (durch Hauptgebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie befestigte Außenwohnbereiche) in die Bestandsbebauung der Nachbarschaft einfügen. Ferner gewährleistet die Begrenzung der baulichen Höhe durch eine vorgegebene Anzahl der Geschosse, dass die geplanten Wohnhäuser die baulichen Strukturen in der Nachbarschaft nicht überragen und der vorhandenen charakteristischen städtebaulichen Gestalt der bestehenden Wohnnutzung südlich des zentrumsnahen Abschnitts der Rudolf-Breitscheid-Straße entspricht.

5.2 Verkehrs- und Wegeerschließung, Sicherung der Feuerwehrezufahrt

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Grundstücke soll über eine private Erschließungsstraße erfolgen. Die Anbindung an die Rudolf-Breitscheid-Straße (Kreisstraße in Baulastträgerschaft und Eigentum des Landkreises Uckermark) soll über eine Lücke zwischen den Grundstücken Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 25 und 25a, auf einem ca. 14 m breiten nördlichen Teilstück des unbebauten Flurstücks 173/2 erfolgen. Eine Gliederung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es soll eine bis max. 4,5 m breite Fahrbahn (Wohnweg mit beidseitigen Grünstreifen geben.

Folgende Anforderungen an die Feuerwehrezufahrt sind im Rahmen der Realisierung zu berücksichtigen:

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 Meter über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr

als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

Damit ist die Zufahrt Lösch- und Rettungsfahrzeugen gewährleistet. Gesonderte Festsetzungen als Flächen für die Feuerwehr sind nicht notwendig.

Ein Befahren der Privatstraße durch Fahrzeuge der Abfallentsorgung ist nicht vorgesehen. Für die Müllentsorgung bringen die Bewohner bzw. Bewohnerinnen am Tag der Entleerung die Abfallbehälter selbst zur Rudolf-Breitscheid-Straße.

5.3 Technische Infrastruktur

Trink- und Schmutzwasser

In der Rudolf-Breitscheid-Straße liegen nach Angabe des Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) ausreichend dimensionierte Wasserleitungen und Anlagen zur Schmutzwasserableitung. Über diese Anlagen kann die Ver- und Entsorgung Trinkwasser/Schmutzwasser sichergestellt werden. Der Verband wird analog der Stadt Angermünde bei Bedarf bzw. bestehender Notwendigkeit einen Erschließungsvertrag mit der Bauherrenschaft abschließen.

Der ZOWA gab im Rahmen des Scoping-Termins den Hinweis, dass die Schmutzwasseranbindung der Grundstücke im Freigefälle durch die jetzige Höhenlage nicht gegeben zu sein scheint.

Niederschlagswasserverbringung

Das anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke gemäß den Vorschriften des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) verbleiben.

Ferner ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Straßenverkehrsfläche (private Planstraße) in den unversiegelten Bereichen des Straßenraums (Wegebegleitgrün - ca. 3 m lang und ca. 1,5 m breit) verbracht werden soll. Dies entspricht den Zielstellungen des Landschaftsplans der Stadt Angermünde.

Die bereits erfolgte Untersuchung des Baugrundes und der Gründungsverhältnisse im Plangebiet stellte fest, dass die Durchlässigkeit des Bodens ungünstig für eine Niederschlagswasserversickerung sein könnte. Aus diesem Grund muss die Errichtung von geeigneten Versickerungsanlagen geprüft werden. Die Niederschlagswasserverbringung wird im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen. Es sind ggf. wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Unabhängig davon wird davon ausgegangen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den bebauten Wohngrundstücken gesammelt (z. B. in Zisternen oder Regentonnen) und zur Gartenbewässerung genutzt werden wird.

Energieversorgung und Telekommunikation

Durch den Vorhabenträger ist die Energieversorgung durch Geothermie und Photovoltaik angedacht.

Die konkrete Erschließungsplanung wird mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Im Plangebiet sind keine Energieversorgungs- sowie Telekommunikationsleitungen vorhanden. Allerdings verlaufen entsprechende Leitungen im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße. Die im Planverfahren beteiligten Versorgungsunternehmen haben keine Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert. Der Energieversorger e.dis bzw. die Stromversorgung Angermünde GmbH (SVA) wies für den Anschluss an das Versorgungsnetz der SVA auf die baulichen Voraussetzungen und Maßnahmen hin.

Erneuerbare Energien

Die Wohnbebauung mit geneigten Dachflächen ist gut geeignet Solarenergie für die Warmwasserbereitung und /oder Elektroenergieerzeugung zu nutzen. Darüber hinaus könnten auch Erdwärme und/oder Wärmepumpen für die Gewinnung von Energie genutzt werden.

6 Grünordnerisches Fachgutachten

6.1 Einleitung

6.1.1 Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung Angermünde vom 15.12.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“, wurde das Büro Schirmer-Partner mit der Bearbeitung eines grünordnerischen Fachgutachtens beauftragt. Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für ein neues allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für die geplante Erschließung (Anbindung an die Rudolf-Breitscheid-Straße) geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB) wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß § 1 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB im Bebauungsplan dargestellt.

Der vorliegende Fachbeitrag untersucht auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme die Auswirkungen der Planung und erarbeitet Vorgaben für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen insbesondere hinsichtlich der Belange des Artenschutzes, um die umweltschützenden Belange im Planverfahren und bei der Abwägung zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan einen Ausgleich für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu schaffen.

Wobei zu beachten ist, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind und damit nicht auszugleichen sind.

BauGB und Naturschutzgesetzgebung

Die Notwendigkeit zur Erarbeitung bewertbarer Unterlagen zur Sicherung der örtlichen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ergibt sich aus:

- den Forderungen der Naturschutzgesetzgebung des Landes und des Bundes mit dem Auftrag zur Landschaftsplanung auf örtlicher Ebene, z.B. durch § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem § 5 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG).

- der Berücksichtigung der Belange von Natur- und Umweltschutz nach § 1 a BauGB im Bebauungsplanverfahren.

Ziel ist es, eine den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechende Entwicklung planerisch vorzubereiten und abwägungsfähige Unterlagen bzgl. der Belange von Naturschutz und der Umweltvorsorge für das Bebauungsplanverfahren bereitzustellen. Die methodischen und inhaltlichen Anforderungen an dieses Fachgutachten entsprechen im Wesentlichen denen eines Grünordnungsplanes.

Die Stadt Angermünde und der Landkreis Uckermark verfügen über keine Baumschutzsatzung oder -verordnung. Die Ermittlung von Baumverlusten und erforderlichem Ausgleich erfolgt nach der Eingriffsregelung.

Die Biotopkartierung wurde auf der Grundlage der Kartierungsanleitung „Biotopkartierung Brandenburg“ sowie der Biotoptypenliste, Stand März 2011 durchgeführt.

Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung ist ein Umsetzungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In einer gestuften Planungshierarchie konkretisiert sie die für den Vollzug der Naturschutzgesetzgebung räumlich und sachlich notwendigen Erfordernisse. Die jeweilige Planung hat sich dabei auf die übergeordneten Planungen zu beziehen. Für die Stufe des Grünordnungsplans ist dies der Landschaftsplan. Er formuliert die örtlichen Erfordernisse und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. In den Landschaftsplan werden regionale und landesplanerische Fachvorgaben eingearbeitet und örtlich konkretisiert. Für die Stadt Angermünde liegt ein Landschaftsplan¹² aus dem Jahr 1995 vor, dessen Darstellungen in Verbindung mit aktuellen Daten aus dem Geoportal Brandenburg und eigenen Erhebungen Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu betrachtenden Schutzgüter sind.

6.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

6.1.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt an der Rudolf-Breitscheid-Straße westlich der Bahnlinie in der Nähe des Stadtzentrums von Angermünde.

Es umfasst das Gelände ehemaliger Gartenbrachen auf den Flurstücken 173/2, 174/2 und 177 der Flur 5 der Gemarkung Angermünde hinter den Gebäuden Rudolf-Breitscheid-Straße Haus Nr. 21, 23 und 25 und grenzt im Südwesten an das Grundstück des Einkaufszentrums „Angercenter“.

Die benachbarte Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße ist geprägt durch ein Einzelhausbebauung mit großen, teilweise brachliegenden Gärten.

¹² Stadt Angermünde: Landschaftsplan – Entwurf März 1995



Abbildung 7: Abgrenzung und Lage des Plangebietes in Angermünde;

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,57 ha. Das Plangebiet ist gegenwärtig ohne bauliche Nutzungen. Die ehemals auf der Fläche vorhandenen verwilderten Obstbaumbestände und Gebüsche wurden im Januar/Februar 2022 gerodet.

6.1.2.2 Art des Vorhabens, Ziele des Plans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich im Teil A: Planzeichnung bisher grundsätzlich fest:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ 0,2
- private Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Anbindung Privatstraße an Rudolf-Breitscheid-Straße)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet gemäß § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Für Nebenanlagen ist eine 100-prozentige Überschreitung der GRZ zulässig.

Die überbaubare Fläche in den allgemeinen Wohngebieten wird durch Baugrenzen bestimmt, die Höhenentwicklung durch die Festsetzung von zwei Geschossen begrenzt.

Für die private Straßenverkehrsfläche werden beidseitige Grünstreifen (Sickermulden) vorgesehen.

6.1.2.3 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 5.703 m² und weist folgende Flächenkategorien aus:

- | | | |
|--------------------------|----------------------|--------------|
| - Allgemeines Wohngebiet | 4.584 m ² | Anteil ~80 % |
| - Straßenverkehrsfläche | 1.119 m ² | Anteil ~20 % |

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans kann im Allgemeinen Wohngebiet eine Fläche von maximal 1.834 m² (Berechnung: Fläche WA * GRZ 0,2 + 100-prozentige Überschreitung durch Nebenanlagen) durch bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Der Anteil der unbefestigten Fläche an der privaten Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 499 m².
Der Anteil der befestigten Fläche an der privaten Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 525 m².

6.1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung und deren Berücksichtigung

6.1.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für das Bebauungsplanverfahren ist der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage dieses grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Zu beachten sind insbesondere die Bewertung der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG sowie die sich aus § 18 BNatSchG ergebende Verpflichtung, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (also im Bebauungsplanverfahren) zu entscheiden. Darüber hinaus sind im Planverfahren die sich aus § 44 des BNatSchG ergebenden Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) zu beachten.

Artenschutz nach BNatSchG

In § 44 BNatSchG wird der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten geregelt. Danach ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten,
3. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören,
4. Standorte wildlebender Pflanzen der streng geschützten Arten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen der Pflanzen oder ähnliche Handlungen zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer, oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird aufgrund der vorhandenen Bestandssituation über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die Festsetzungsabsichten des Bebauungsplans eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bieten.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Biosphärenreservat

Das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, das den Schutzstatus eines Europäischen

Vogelschutzgebietes (*Special Protection Area SPA gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EGVogelschutz-Richtlinie*) und eines Landschaftsschutzgebietes aufweist, wird vom Geltungsbereich nicht berührt. Die nächstgelegene Außengrenze befindet sich westlich, außerhalb des Wirkraums der Planung in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und/oder § 18 BbgNatSchAG¹³ gesetzlich geschützten Biotope.

Berücksichtigung:

Nach § 34 BNatSchG muss vor der Zulassung oder Durchführung eines Projekts geprüft werden, ob es einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein FFH-Gebiet oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dies kann aufgrund der bestehenden Abstände und der geplanten Nutzungen im geplanten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)¹⁴

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Grundlage dieses grünordnerischen Fachgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) setzt die Anforderungen der EG-Luftqualitätsrahmenrichtlinie und ihrer beiden Tochterraumrichtlinien in deutsches Recht um. Gemäß § 1 Abs. 1 BImSchG ist es der Zweck dieses Gesetzes, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Das Plangebiet und sein Umfeld zählen nicht zu den Bereichen mit besonders hoher Luftbelastung.

Lärmschutz

¹³ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

¹⁴ Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Aufgrund der geringen Verkehrsbelegung der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Lage der geplanten Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Hinsichtlich der Nachbarschaft zum Anger-Center wurde sich in Abstimmung mit der Fachbehörde für Immissionsschutz (LfU) auf folgende Verfahrensweise geeinigt.

Unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann die hinzukommende neue Nutzung (hier Wohnnutzung) nicht den vollen Schutzstatus (z.B. den Lärmschutzwert nach DIN 18005) in Anspruch nehmen, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre.

In diesem Sinne muss die Behandlung der Immissionsschutzrechtlichen Belange unter Beachtung des Verursacherprinzips erfolgen und das geplante Neubauvorhaben darf sich, aufgrund von Anforderungen aus dem Immissionsschutzrecht nicht nachteilig auf Betreiber von Lärm emittierenden Anlagen, d. h. auf das „Anger-Center“ auswirken.

Vor dem Hintergrund des Baus von (nur) drei Einfamilienhäusern durch jeweils drei private Bauherren und in Abwägung mit der Tatsache, dass für die o. g. Gemengelage rund um das Plangebiet bisher keine Lärmkonflikte bekannt sind, wurde auf die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens durch einen Fachgutachter verzichtet.

Dieser Vorgehensweise wurde durch die zuständigen Fachbehörden zugestimmt und unter Maßgabe der Begründung bzw. Abwägung der unterschiedlichen Belange akzeptiert. Die Bauherren wurden in den Abwägungsprozess einbezogen.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), als für den Immissionsschutz zuständige Fachbehörde, wurde ein Hinweis auf die Gewerbelärmbelastung für den vorliegenden Bebauungsplan formuliert und vermerkt. Durch diesen wird darauf hingewiesen, dass, das Plangebiet vorbelastet ist und ein Schutzanspruch im Sinne eines Mischgebiets (entsprechend der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan) für den Wohnungsneubau angesetzt und hingenommen werden muss.

Diese planerische Entscheidung steht im Zusammenhang mit dem Urteil des OVG Saarlouis vom 11.12.2014 (2 C 390/13). In diesem wurde u. a. geurteilt, dass heranrückende Wohngebäude, an störträchtige Nutzungen außerhalb des Plangebiets, nach der Zwischenwertrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts - vergleiche hierzu Nr. 6.7 TA-Lärm zu „Gemengelagen“ - diese Situation schutzmindernd gegen sich gelten lassen müssen. Deren Bewohner können nicht die Schutz- und Ruhebedürfnisse eines von gewerblichen Emissionen nicht beeinträchtigten Wohnens durchsetzen, sondern müssen verglichen mit einer Wohnnutzung in einem von derartigen (Lärm-) Beeinträchtigungen nicht (vor-)belasteten Wohngebiet ein geringeres Schutzniveau hinnehmen.

Das Gericht urteilte ebenso, dass in einer solchen Situation, in der Wohnnutzung auf gewerbliche Nutzung trifft, vieles dafürspricht, dass die Wohngrundstücke selbst bei Wirksamkeit eines Bebauungsplans ein Schutzniveau hinnehmen müssen, das dem eines – auch dem Wohnen dienenden – Mischgebiets entspricht.

Berücksichtigung

Auf die Vorbelastung und die Anwendung des Schutzniveaus eines Mischgebietes wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

6.1.3.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der Stadt Angermünde

Im Landschaftsplan (Karte 15) werden für den Siedlungsraum der Stadt Angermünde folgende schutzgut-bezogene Maßnahmen Zielkonzepte, die im Plangebiet relevant sind, entwickelt und dargestellt:

- Die Regenwasserversickerung wird in Neu- und Altbaugebieten gefördert.
- Die Neuversiegelung bei allen Neubau-, Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen wird auf ein Minimum reduziert.
- Bei Neubauvorhaben wird auf das städtebauliche Ensemble geachtet
- Der unversiegelte Bereich im Straßenraum wird vor Versiegelung geschützt und als Versickerungszone gesichert.
- Die Durchgängigkeit der Grundstücksgrenzen der bestehenden und der neuen Bebauung für die Kleintierfauna wird zur Gewährleistung einer innerstädtischen Biotopvernetzung erhalten.
- Durch die Neuanlage von Hecken- und Gebüschstrukturen aus heimischen, beerentragenden Arten werden Nist- und Nahrungshabitate geschaffen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde in der Fassung der 2. Änderung vom April 2006 wurden die Darstellungen des Landschaftsplan, der eine Erhaltung der Gartenflächen vorsieht (Karte 14 Entwicklungsziele) nicht übernommen.

Das Plangebiet ist hier vollständig als gemischte Baufläche M dargestellt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Bewertung erfolgt methodisch in Anlehnung an die Veröffentlichung „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE)¹⁵. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird auf Grund der vorhandenen Bestandssituation (bereits vorhandene Erschließung und Bebauung) über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die textlichen Festsetzungsvorschläge im vorliegenden Teil eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in den Bebauungsplan bieten.

¹⁵ MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.

6.2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere/biologische Vielfalt

6.2.1.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist der Zustand der Vegetation, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Klima u.a.) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeiten erfolgten Standort- und Florenveränderung, insbesondere Veränderungen der Nährstoffsituation, der Wasserverhältnisse, der Bodenstruktur, Einbringung fremder Pflanzenarten, die sich etabliert haben, bei Ausschluss jeglicher menschlicher Einflüsse auf die Vegetation, zu erwarten wäre. Im Plangebiet würde sich als heutige potenziell natürliche Vegetation „Traubeneichen - Hainbuchenwald“ entwickeln.

6.2.1.1.2 Biotoptypen

Das Plangebiet bestand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im März 2022 aus einer gerodeten Gartenbrache mit Resten einer ruderalen Wiese. Mit Ausnahme von 2 jüngeren Stieleichen wurde der Gehölzbestand aus Obstbäumen und Sträuchern im Februar 2022 gerodet. Zwei weitere Bäume stehen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Bei diesen Bäumen ist der Schutz des Kronen- und Wurzelbereichs zu beachten.

Tabelle 1: Bäume im Plangebiet

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm,	Krone m	Höhlen H - Baumhöhle Sp - Spalten N - Nistkasten	Schadstufe 0 gesund bis leicht geschädigt, 10%	Anmerkungen
1	Stiel-Eiche	21	3	-	0	Erhaltung
2	Stiel-Eiche	22	2	-	0	Erhaltung
3*	Esche	90	6	-	0	Erhaltung
4*	Kastanie	90	5	-	0	Erhaltung

* Bäume angrenzend an das Plangebiet

Bei einer Begehung im März 2022 wurden folgende Biotoptypen im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen festgestellt, der Liste der Biotoptypen (Biotopkartierung Brandenburg) zugeordnet und auf der anliegenden Karte dargestellt.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der im Gelände abgegrenzten Biotope. Zur Bewertung werden folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit / Naturnähe
- Gefährdung / Seltenheit des Biotoptyps
- Intaktheit / Vollkommenheit
- Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit

Für jedes Kriterium wird eine fünfstufige Werteskala definiert. Bei der Gesamtbewertung eines Biotops werden die jeweils wertbestimmenden Kriterien gleich gewichtet. Der jeweils höchste

Wert eines Kriteriums bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren).

Mit Ausnahme der flächigen Laubgebüsch und des Altbaumbestands am Graben hat das Plangebiet mit seinen gärtnerisch gestalteten Freiflächen eine insgesamt nur geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Die Beschreibung und Bewertung enthält Biotoptypen und Landnutzungen innerhalb des Plangebietes. Kartierung und Zahlencode entsprechen der Biotopkartierung Brandenburg (Landesumweltamt Brandenburg 2011):

Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	Gefährdung/ Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG
011343	Graben, weitgehend verbaut, teilweise beschattet	gering	nicht gefährdet
032001	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbestand	gering	nicht gefährdet
07152	Einzelbäume	mittel	nicht gefährdet
10111*	Gärten	mittel	nicht gefährdet
10112*	Gartenbrache	mittel	nicht gefährdet
10274	Anpflanzung von Sträuchern (Koniferen)	gering	nicht gefährdet
12261	Einzel- und Reihenhausbau mit Ziergärten	gering	nicht gefährdet
12201*	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit hohem Grünanteil	gering	
12302*	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünanteil	sehr gering	nicht gefährdet
12612	Straße mit Asphalt oder Betondecke*	fehlend	nicht gefährdet

* Lage außerhalb angrenzend an das Plangebiet

6.2.1.1.3 Biotopverbund

Innerhalb des Plangebietes ist der an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene Graben für den Biotopverbund von Bedeutung. Graben und Uferbereich sind zu erhalten.

6.2.1.1.4 Tiere/Potenzialanalyse

Aktuelle faunistische Kartierungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Lebensräume sind im Plangebiet nach der weitgehenden Beräumung der Gartenbrache nicht vorhanden.

Für alle Artengruppen erfolgte eine Potenzialanalyse zu deren Vorkommen im Plangebiet. Wesentliche Grundlage für die Ableitung von potenziell vorkommenden Arten stellt neben der geographischen Verbreitung, die Habitatansprüche der Arten und die Habitateignung des Wirkraumes

dar. Anhand der vorhandenen Biotope bzw. Lebensräume wird abgeschätzt, welche Arten im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung werden die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Gewässer, Trockenrasen) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/ Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Für zahlreiche Arten konnten bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Planvorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständige Betroffenheit auslöst.

Fledermäuse

Aufgrund des Fehlens von Gebäuden und Altbäumen mit Baumhöhlen oder -spalten sind im Plangebiet weder Sommer- noch Winterquartiere vorhanden. Ein Vorkommen von Lebensstätten kann sicher ausgeschlossen werden.

Reptilien

Die Gartenbrache war bis zur Beräumung zu einem großen Teil dicht mit verwilderten Obstgehölzen und Sträuchern bewachsen. Der Boden weist keine offenen, für Zauneidechsen grabbaren Stellen auf. Für die Zauneidechse stellte die dicht mit Gehölzen bewachsene Fläche keinen geeigneten Lebensraum dar, der ein Vorkommen erwarten lässt.

Amphibien, Fische und Weichtiere

Der Graben an der östlichen Grundstücksgrenze führt nur unregelmäßig Wasser und ist daher für Fische und Weichtiere und Amphibien kein geeigneter Lebensraum. Der Graben wird durch die Planänderung und zusätzliche Bauflächen nicht tangiert und bleibt im Bestand erhalten.

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- Alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Wolf, Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Alle Amphibien (mangels geeigneter Fortpflanzungsstätten im Wirkraum des Vorhabens, evtl. Vorkommen von Landlebensräumen)

- Alle Libellen (vorhandene Gewässer bleiben im Bestand erhalten)
- Alle gewässerbewohnenden Käfer (vorhandene Gewässer bleiben im Bestand erhalten)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- Alle Weichtiere (mangels geeigneter Fließgewässer innerhalb des Plangebietes)

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppe im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte aus diesem Grund nicht. Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bleiben die Brutvögel und Fledermäuse.

Brutvögel

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vorhandene Vegetationsstrukturen mit Vorkommen von Vogelarten des Siedlungsraums und der Gartensiedlungen zu rechnen.

Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Nach der Beräumung der Gartenbrache sind in den schmalen verbliebene Koniferenhecken nur wenige Vorkommen gebüschbrütender Vogelarten der Gartensiedlungen zu erwarten. Durch das Fehlen von Altbäumen sind auf der Fläche keine Brutreviere für Baum- und Höhlenbrüter vorhanden.

Tabelle 3: Brutvogelarten mit potenziellem Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Artname		Rote Liste		EU-VSRL. 79/409/EWG Anhang I	Schutzstatus nach BNatSchG
deutsch	wissenschaftlich	BB	D		
Amsel	<i>Turdus merula</i>				b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>				b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>				b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>				b

RL D: Rote Liste Deutschland (Grünberg et al. 2021)

RL BB: Rote Liste Brandenburg (Ryslavy et al. 2019)

Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet,

4 = potenziell gefährdet, V = Vorwarnliste

EU-VSRL = EU-Vogelschutzrichtlinie, Anhang I (79/409/EWG)

BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 BNatSchG b = besonders geschützt; s = streng geschützt

Bewertung

Die auf der Fläche verbliebenen Koniferenhecken bieten nur wenigen Gebüschbrütern geeignete Brutmöglichkeiten.

Alle potentiell vorkommenden Arten sind typische Arten von Gartensiedlungen und Parks und kommen in Brandenburg verbreitet vor.

Tabelle 4: Schutzgut Arten und Biotope

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Arten- und Lebensraumfunktion/ Habitatfunktion	– mittel, in flächigen Laubgebüsch mit Vorkommen störungsunempfindlicher Vogelarten der Parks und Siedlungsbereiche – räumliche Vernetzung mit und ähnlichen Biotopen im näheren Umfeld
Spezielle Lebensraumfunktion	– gering, keine dauerhaft geschützten Lebensstätten vorhanden.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen.

6.2.1.2 Schutzgut Boden

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs nach SCHOLZ (1962) befindet sich das Plangebiet im Bereich der naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte (74) im Südosten der Haupteinheit Uckermärkisches Hügelland (744).

Geologie und Boden

Geologisch gehört das Untersuchungsgebiet zum Jungmoränenland der norddeutschen Tiefebene, einer Landschaft, die besonders markant durch den letzten Gletschervorstoß während der Weichseleiszeit geprägt wurde. Die Weichseleiszeit verzeichnete verschiedene Rückzugs- und Zerfallsstadien beim Abtauen des Eispanzers in der nachglazialen Erwärmungsphase (Warmzeit). Das Plangebiet liegt im Bereich des sogenannten Pommerschen Stadiums. Es befindet sich in einer Höhe zwischen 47 und 48 m NHN. Das Relief ist flach.

Gemäß der geologischen Übersichtskarte (BÜK 300)¹⁶ des Landes Brandenburg sind im Plangebiet überwiegend Braunerde-Fahlerden und Braunerden-Parabraunerden aus Lehmsand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm; verbreitet Kolluvisole aus Kolluviallehmsand über tiefem Moränencarbonatlehm anzutreffen.

Lokal wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung¹⁷ folgende Bodenverhältnisse angetroffen:

Unterhalb einer bis zu 1,0 m mächtigen Oberbodenschicht wurden bis maximal 1,7 m unter Gelände breiige Geschiebemergel angetroffen, darunter folgen bis zum Erreichen der maximalen Endteufe von 6,0 m Geschiebemergel in steifer bis halbfester Konsistenz. Die Wasserdurchlässigkeit des Geschiebemergels wird als schlecht durchlässig bzw. schlecht versickerungsfähig eingestuft. Die Spannbreite der im Bau Feld zu erwartenden kf-Werte liegt im Bereich zwischen 10^{-8} und 10^{-6} m/s.

¹⁶ Bodenübersichtskarte (BÜK300), unter <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

¹⁷ AGUA GmbH 06/2021: Kurzbericht zur Übersichtsbeurteilung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse; Langbecker Stadtvillen Angermünde

Bewertung

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Vorbelastungen durch Versiegelung und Bebauung. Er ist aufgrund der ehemaligen gärtnerischen Nutzungen der Fläche nur gering anthropogen geprägt, die natürlichen Bodenfunktionen sind nur in geringem Umfang beeinträchtigt.

Die vorhandene Bodenart ist keine Sonderbodenform, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam ist.

Tabelle 5: Bewertung Schutzgut Boden

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Puffer- und Filterfunktion	geringes Filtervermögen und hohe Pufferfunktion durch hohen Lehmanteil (Geschiebemergel) im Unterboden. Funktionsfähigkeit durch geringe anthropogene Nutzung und fehlende Versiegelung kaum eingeschränkt.
Infiltrationsfunktion	geringe Infiltration von Niederschlagswasser wegen hohen Lehmanteils im Boden, (die Versickerungsrate ist nicht mit der Grundwasserneubildungsrate gleich zu setzen, da diese zusätzlich noch vom Flurabstand und der Vegetationsschicht abhängig ist) auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Erosions-/Bodenschutzfunktion	Erosionswiderstand gegenüber Wasser aufgrund des Reliefs und Vegetationsbedeckung gegeben, für Wind weist der sandige Oberboden einen mittleren Erosionswiderstand auf.
Lebensraumfunktion	Lebensraumeignung durch kaum gestörtes Bodenprofil und geringe anthropogene Vorbelastung mittel-hoch.
Biotische Ertragsfunktion	keine Landwirtschaftsfläche - nicht relevant
Funktion als Lagerstättenressource	nicht relevant
Dokumentationsfunktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale betroffen. - nicht relevant

6.2.1.3 Schutzgut Wasser

6.2.1.3.1 Oberflächengewässer

Im Südwesten des Plangebietes verläuft auf der Grenze zum benachbarten Einkaufszentrum (Flst. 564) ein weitgehend unbeschatteter wasserführender Graben. der nach Nordwesten ent-

wässert. Der Graben ist ein Gewässer II. Ordnung und trägt die Bezeichnung Z8/3. Die Unterhaltung erfolgt durch den Wasser- und Bodenverband „Welse“. Zur Unterhaltung des Grabens ist ein 5 m breiter Uferstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

6.2.1.3.2 Grundwasser

Für den oberen Grundwasserleiter wird eine Grundwasserhöhe von 44,0 m NHN angegeben¹⁸. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde im Juni 2021 auf dem Grundstück Grundwasser zwischen 3,0 und 5,6 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Trotz des geringen Flurabstands ist das Grundwasser aufgrund der wenig durchlässigen Boden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist aufgrund des Grundwasserflurabstands und der anstehenden Böden im mittleren Bereich.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen mäßig geschützt ist. Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der Vegetationsbedeckung eines großen Teils der Fläche sowie des großen Flurabstands als gering einzuschätzen.

Tabelle 6: Bewertung Schutzgut Wasser

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Grundwasserschutzfunktion	Mittel wegen geringem Flurabstand und wenig durchlässigem Unterboden mit hoher Pufferfunktion.
Grundwasserneubildungsfunktion	im Gebiet insgesamt gering, wegen relativ geringem Jahresniederschlag (ca. 551 mm/a), mittlerem Grundwasserflurabstand (4-6 m) und ehem. Vegetationsbedeckung (Laubgebüsche, Bäume)
Oberflächenwasserschutzfunktion	Lage angrenzend an wasserführenden Graben (Gewässer II. Ordnung). Freihaltung 5 m Uferstreifen von Bebauung
Abflussregulations- und Retentionsfunktion	Vegetation reduziert und verzögert Abfluss von Niederschlagswasser, insgesamt sehr gering wg. Relief- und Bodenverhältnissen.
Trinkwasserschutzfunktion	Fehlend, Lage außerhalb von Trinkwasserschutzzonen

¹⁸ LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 501), M 1:10 000

6.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Klima

Der Gesamttraum liegt an der Grenze zwischen atlantischer und kontinentaler Klimaausprägung im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. In diesem Bereich klingen atlantische Einflüsse allmählich aus und kontinentale Einflüsse kommen zur Geltung. Merkmale sind relativ kalte Winter und trockene, heiße Sommer. Gemäß Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes beträgt die durchschnittliche Niederschlagsmenge für Angermünde ca. 540 mm/Jahr, das Januarmittel der Lufttemperatur liegt bei -1°C, das Julimittel bei 19°C und das Jahresmittel 9°C. Die durchschnittliche Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 Tage. Es wehen überwiegend westliche Winde. Aufgrund der relativ geringen Siedlungsdichte im westlich des Stadtzentrums gelegenen Siedlungsgebiets zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Puschkinallee und einem hohen Anteil klimatisch ausgleichender Vegetationsbestände bestehen nur geringe klimatische Vorbelastungen und eine geringe Abweichung gegenüber Freilandverhältnissen.

Lufthygiene

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit hohem Durchgrünungsgrad und geringer bioklimatischer Belastung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Durch die Verkehrsimmissionen besteht nur unmittelbar angrenzend an die Rudolf-Breitscheid-Straße eine erhöhte lufthygienische Vorbelastung.

Bewertung

Aufgrund der Lage in einem durchgrünten Siedlungsraum ist im Siedlungsgebiet westlich des Stadtzentrums von Angermünde ein gegenüber Freilandverhältnissen nur sehr gering belastetes Klima anzutreffen.

Durch die Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen und durch die Einhaltung der gesetzlichen Regelwerke konnte in den vergangenen Jahren im Land Brandenburg insgesamt eine deutliche Verringerung der Luftbelastung und eine Verbesserung der Luftgüte erreicht werden.

Tabelle 7: Bestandsbewertung Klima/Luft

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	Geringe Vorbelastung durch angrenzende Bebauung und Versiegelung. Geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen.
Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion	Insgesamt geringe lufthygienische Belastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch Straßenverkehr.

6.2.1.5 Landschaftsbild

Im Rahmen der Bewertung des Schutzgutes wird in erster Linie das Ortsbild analysiert, wobei die verschiedenen Flächennutzungen und Raumstrukturen auf ihre Eignung für die landschaftsgebundene Erholung (v. a. Wandern, Spazierengehen, Radfahren) überprüft werden. Als Kriterien dienen hier die Begriffe „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ (vgl. § 1 Abs. 4 BNatSchG).

Das Ortsbild im stark durchgrüntem Siedlungsbereich westlich des Angermünder Stadtzentrums wird geprägt durch straßenbegleitende Bebauung mit hohem Grünanteil auf Baugrundstücken und angrenzenden Gärten und Grünlandflächen. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Einkaufszentrum mit großflächig versiegelten Parkplatzflächen und geringem Grünanteil.

Im Plangebiet sind mit Ausnahme von zwei jüngeren Einzelbäumen keine markanten Vegetationsstrukturen vorhanden.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch seine Eigenart, Vielfalt und Schönheit definiert und ist somit ein wesentliches Kriterium zur Eignung von Landschaften für die Erholung und das Landschaftsempfinden des Menschen.

Naturraumtypische Landschaftselemente, traditionelle Nutzungs- und Siedlungsformen, historische Kulturlandschaftselemente füllen die Begriffe Eigenart, Vielfalt und Schönheit aus. Störungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch intensive und landschaftsverbrauchende Nutzungen und regionaluntypische Siedlungsstrukturen verursacht. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Nah- und Fernwirkung des Landschaftsbildes zu. Die Nahwirkung wird in erster Linie durch das unmittelbare Erleben und Empfinden einer Landschaft oder eines Landschaftsteils charakterisiert. Die Fernwirkung wird durch das Betrachten von einem externen Punkt bestimmt, wobei die morphologischen Gegebenheiten eine wesentliche Rolle spielen. Darüber hinaus können aber auch positive, „im Vordergrund liegende“ Landschaftselemente negative Landschaftsveränderungen mehr oder weniger kaschieren.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ist das Landschaftsbild im Plangebiet durch die umgebende Bebauung bereits überformt und weist nur eine geringe Landschaftsbildqualität auf.

Sichtbeziehungen und Ausblicke bestehen aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes nicht. Für die öffentliche Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Tabelle 8: Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholung

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion / naturbezogene Erholungsfunktion	Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch Bebauung und Lage im Siedlungsbereich eingeschränkt Erholungsfunktion fehlend (Privatgrundstück)
Dokumentations- und Informationsfunktion	keine historischen Kulturlandschaftselemente betroffen

6.2.1.6 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Geltungsbereich des Planentwurfes ist geprägt durch die vorhandene angrenzende Nutzung. In der Planung findet wie bereits dargelegt die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Anwendung. Im Beiblatt 1 sind Orientierungswerte benannt. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Weiterhin ist der Bestand der vorhandenen emittierenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes darf nicht zu einer ungünstigen Änderung des Schutzniveaus gegenüber den gewerblichen Nutzungen führen.

Nutzungen in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches/Geräuscheinwirkung durch Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Geltungsbereich der Planung wurden keine schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Entwurfserarbeitung durchgeführt.

In der Stellungnahme des LfU vom 17.01.2023 wird bezüglich der Geräuschsituation im Untersuchungsraum des Plangebietes ausgeführt: „Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung keine Bedenken. Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden ausreichend berücksichtigt. Die geringen Erwartungen zum Schutzanspruch die hingenommen werden, sind als Hinweise Teil der Planzeichnung.“

Bewertung

Insgesamt stellt sich die Situation im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung so dar, dass infolge der seit Jahrzehnten stattfindenden gewerblichen Nutzungen an der Rudolf-Breitscheidstraße in Angermünde, dem Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen sowie der Nähe zur Bahnstrecke erhebliche Vorbelastungen durch Geräuschemissionen im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen bestehen. Diese Situation ist jedoch auf Grund der langjährigen Tradition dieses Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen als ortsüblich zu bewerten. Eine Eignung des Plangebietes zu Erholungszwecken ist nicht gegeben.

6.2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Die Prüfung der Wechselwirkungen beschränkt sich entsprechend den europarechtlichen Vorgaben auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen und den Sach- und Kulturgütern, soweit diese Aspekte sich wechselseitig beeinflussen. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Schutzgüter untereinander in einem Wirkungszusammenhang stehen. Beispielhaft für diese Wechselwirkungen sind allgemein zu nennen: Niederschlagsversickerung im Plangebiet und Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung Boden - Wasser), Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere - Pflanzen - Boden - Wasser - Luft - Klima - Landschaft) oder der Baum- und Strauchbewuchs einzelner Teilgebiete als Charakteristikum der Natürlichkeit und der natürlichen Vielfalt (Wechselwirkung Landschaft - Pflanzen/Tiere). Letztendlich handelt es sich hierbei jedoch um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass sowohl im Inneren des Plangebietes als auch nach außen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind und dass die Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen. Insofern existiert eine "Vernetzung" innerhalb des Wirkungsgefüges der einzelnen Schutzgüter, welche es entsprechend bei der Beurteilung der Planauswirkungen zu berücksichtigen gilt. Allerdings ist die Wirkweise der Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der örtlichen Situation des Plangebietes zu relativieren.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt und die ermittelten Auswirkungen betrachtet.

Der Bebauungsplan bereitet mit der Inanspruchnahme von Grünflächen und der Ausweisung neuer Bauflächen Eingriffe vor, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können.

Bei Vorhaben, die eine erhebliche bzw. nachhaltig negative Wirkung auf Natur und Landschaft erwarten lassen, handelt es sich gemäß § 14 BNatSchG um Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommt.

Deshalb ist die Konfliktanalyse gleichzeitig eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage, für die im Kapitel 4 benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung).

Die Beschreibung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal argumentativ und mit Bezug zur geplanten Flächennutzung. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist von der Empfindlichkeit der

einzelnen Schutzgüter mit Bezug zum konkreten Einzelfall abhängig und muss in den folgenden Planungsebenen geprüft und konkretisiert werden.

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, findet die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden, müssen demnach nicht ausgeglichen werden.

6.2.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das vorhandene Biotop mit Ausnahme von zwei Einzelbäumen durch die geplante Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten sowie privaten Straßenverkehrsflächen vollständig überplant und durch neue, geringwertige Siedlungsbiotope ersetzt.

Betroffen hiervon sind ausschließlich der geringwertige Biotoptyp 32001 auf der Fläche der be-räumten Gartenbrache.

Der Vegetationsverlust von ruderalen Gras- und Staudenfluren und vegetationsfreien Rodungs-flächen ist dabei nicht zu ersetzen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen wird das Plangebiet in Umsetzung der Pla-nung durch einen höheren Anteil überbauter Fläche geprägt sein.

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prognose, inwieweit Verbotstatbe-stände (Zugriffsverbote) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. analog Art. 12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie oder Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie durch ein Vorhaben generiert werden. Die relevanten Arten sind dabei hinsichtlich einer eingriffsbedingten Betroffenheit durch Tötungs- und Verletzungsrisi-ken, erhebliche Störungen und die Beeinträchtigung zentraler Lebensstätten zu prüfen. Der Po-pulationszustand stellt dabei ein maßgebliches Kriterium in der Prüfkulisse dar. Als relevante Ar-ten sind die Arten zu nennen, die zu den besonders geschützten Arten oder den streng geschütz-ten Arten zählen (BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14).

Verlust von Lebensstätten

Bei Durchführung der Planung kommt es zu keinem Habitatverlust für die in Gebüschten brütenden Vogelarten. Betroffen hiervon können die im Plangebiet noch vorhandenen Koniferenhecken sein.

Davon sind Brutvogelarten betroffen, die dem besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG un-terliegen. Die Verbote beziehen sich sowohl auf das Töten und Verletzen als auch auf die Zerstö-rung der Fortpflanzungsstätten.

Relevant sind Gehölzverluste, bei denen Nester von Vögeln zerstört und die darin befindlichen Tiere, insbesondere nicht mobile Jungtiere, getötet werden können.

Kollisionsrisiko und Trennwirkungen

Bei Durchführung der Planung können nur maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden, die kaum zusätzliche Kollisionsrisiken und Trennwirkungen hervorrufen können. Ausbreitungswege wandernder Tierarten und Biotopverbundstrukturen, die unterschiedliche Teillebensräume von Tierarten miteinander verbinden sind hiervon nicht betroffen.

Geräuschemissionen

Geräuschemissionen können sich direkt auf Tiere sowie auf deren Lebensräume und damit indirekt auf die dort lebende Fauna nachteilig auswirken. Geräuschemissionen stellen für Tiere in der Regel Stress- und Störfaktoren dar, die zu einer Verdrängung oder zu einem Ausweichverhalten von Arten/Individuen führen können.

Lebensraumbeeinträchtigungen resultieren aus der Reduzierung der Lebensraumqualität (Verlärmung). Viele Tierarten weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber sporadisch auftretendem Lärm auf und reagieren hierauf z. T. mit Fluchtverhalten sowie im Extremfall mit einer vorübergehenden oder dauerhaften Aufgabe von Lebensräumen.

Besonders empfindliche Zeiträume für Störungen stellen Fortpflanzungs-, Brut-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Lärm ist artspezifisch.

Für die Beurteilung der potenziellen Auswirkungen des Vorhabens ist die Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist das gesamte Plangebiet aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nutzungen als vorbelastet einzustufen. Daher ist für die hier vorkommenden Arten von einer weitestgehenden Unempfindlichkeit bzw. Toleranz gegenüber Lärm auszugehen. Die vorkommenden Arten sind störungsunempfindlich und weisen einen hohen Toleranzbereich gegenüber Geräuschen auf. Empfindliche Arten werden dagegen den bereits seit Jahren durch Siedlungsgeräusche beeinflussten Bereich in Abhängigkeit ihrer spezifischen Empfindlichkeit meiden bzw. ausweichen.

Optische Reize durch den Menschen

Optische Störreize können auch durch den Aufenthalt des Menschen ausgelöst werden. Dabei handelt es sich um einen bereits bestehenden Wirkfaktor. Empfindliche Arten werden diesen Bereich des Plangebietes bereits heute meiden.

Da es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich handelt, ist davon auszugehen, dass es sich bei den hier vorkommenden Vogelarten um wenig störungssensible, allgemein in menschlicher Nachbarschaft vorkommende Arten handelt. Daher sind bei Durchführung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf die hier vorkommenden Arten zu erwarten.

6.2.2.2 Schutzgut Boden

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans können im Allgemeinen Wohngebiet und den Straßenverkehrsflächen insgesamt 2.360 m² überbaut und versiegelt werden. Die Bodenfunktionen gehen auf dieser Fläche verloren.

Zulässige Versiegelung im Plangebiet:

Gebäude	= 917 m ²
Nebenanlagen	= 917 m ²

Straßenverkehrsfläche = 525 m²

Bewertung

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Überbauung im Plangebiet umfasst 2.360 m².

Die bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme der überbaubaren Fläche führt zu einer vollständigen Überformung des Bodens. Es sind Böden allgemeiner Funktionsausprägung betroffen.

6.2.2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist im Bestand unversiegelt und steht daher aktuell vollständig für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung. Bei Durchführung der Planung geht diese Funktion auf einer Fläche von zusätzlich 2.360 m² verloren.

Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist nur dann als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebietes versickert wird. Grundlage für die Umsetzung dieser Versickerung bildet u. a. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes. Danach gilt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt zu verbringen.“

Bewertung

Der Verlust von maximal 2.360 m² Versickerungsfläche durch den Bebauungsplan ist nicht als erhebliche negative Auswirkung für den Grundwasserhaushalt zu werten. Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Flächeninanspruchnahme bzw. eine Verschlechterung des mengenmäßigen Zustands des vorliegenden Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten, da das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf den es anfällt verbracht werden soll.

6.2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Mit Durchführung der Planung geht durch Überbauung 2.360 m² klimatisch wirksamer Ausgleichsraum verloren. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Beurteilungsgebietes (Plangebiet und angrenzende Siedlungsflächen) sind bei Durchführung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Bewertung

Mögliche beschränkt zu erwartende kleinklimatische Veränderungen im Plangebiet sind nicht als erhebliche negative Umweltauswirkung auf die Situation des Plangebiets und auf das Schutzgut Klima zu bewerten.

6.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild- und Ortsbild, Erholungsvorsorge

Die zusätzliche Bebauung hat aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Baukörper keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Einzelhausbebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung haben wird.

Tabelle 9: Zusammenfassende Eingriffsbewertung

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Konflikt	Bilanz
Boden	• Natürlichkeitsgrad und Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Veränderung des Bodens)	Flächenverlust und Versiegelung durch Bebauung im Baugebiet (1.834 m²)	Zunahme der bebauten und versiegelten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um 2.360 m².
Wasser	• Grundwasseranreicherung, Zurückhaltung von Niederschlagswasser zum Schutz von Vorflutern insbesondere bei Hochwasser	Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung durch Baumaßnahmen und Versiegelung	Verbleib des unbelasteten Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes Eingriff vermeidbar
Klima/ Luft- hygiene	• Temperatur, Luftfeuchte, Wind	Verlust klimatisch und lufthygienisch wirksamer Gehölz- und Baumbestände (6 Bäume)	Neupflanzungen auf Gartenflächen innerhalb des Plangebietes Eingriff ausgleichbar
Biotop- und Artenschutz	• Natürlichkeit, Vielfalt, Seltenheit und Gefährdung vorkommender Tier- und Pflanzenarten	Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen in Koniferenhecken	Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes Eingriff ausgleichbar
Landschaftsbild	• Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft; landschaftsraumtypische Strukturen und Einzelelemente, Grad der Identität zum Landschaftsraum	Keine über das Plangebiet hinausgehenden Wirkungen	Eingriff vermieden

6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit ist hier

zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des Naturschutzrechtes beachtet werden.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG ist die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln.

Daher wurden im Rahmen des vorliegenden grünordnerischen Fachgutachtens auf der Ebene des Naturschutzes und der Landschaftspflege die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaft erfasst.

6.3.1 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Grundsätzlich gilt für den Verursacher eines Eingriffs ein Vermeidungsgebot, das ihn nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet. Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

Es ist zu beachten, dass Eingriffe nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB als vor der Planung erfolgt, gelten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

V1 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster, Rasensteine oder Schotterrassen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

V2 Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - unversiegelt zu belassen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Schutzgut Wasser

Die geplanten Maßnahmen **V1** und **V2** dienen auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt.

Nach § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist „soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen ... Niederschlagswasser zu versickern“.

Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Die geplanten Maßnahmen **V1** und **V2** dienen auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf den Klimahaushalt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge

Die geplante Maßnahme **V2** dient auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf das Landschafts- und Ortsbild.

6.4 Quellen

BLAB, J.: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Kilda-Verlag F. Pölcking, Greven 1993

DWD – Deutscher Wetterdienst (2012): Klimaatlas Deutschland

ELLENBERG, H.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. Ulmer-Verlag, Stuttgart 1996

GEMEINSAME LANDESPLANUNG: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007)

GEMEINSAMER ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT; NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG UND DES MINISTERIUMS FÜR DIE STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR: „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23. Mai 1997

KAULE, G.: Arten und Biotopschutz. Ulmer-Verlag, Stuttgart 1991

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Geologische Karte 1:25.000, www.geo.brandenburg.de.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1), M 1:10 000, www.geo.brandenburg.de/hyk50.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG: Biotopkartierung Brandenburg. (Kartierungsschlüssel, Stand: März 2011)

LRP (2020): Landschaftsrahmenplan Oder-Spree – Entwurf 2020, Stand April 2020

MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES BRANDENBURG (MSWV): Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan. Arbeitspapier 1/01

MLUR (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG) (2003): Steckbriefe Brandenburger Böden, Sammelmappe. Potsdam.

MLUV (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Potsdam

RIEDEL & LANGE (HRSG.) (2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin; 364 S.

SCHOLZ, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Hrsg.: Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K. & F. LEHMBERG (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. vhw-Verlag

STADT ANGERMÜNDE (1995): Landschaftsplan – Entwurf

STADT ANGERMÜNDE (2005): Teilflächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020.

7 Planinhalt

7.1 Nutzung der Baugrundstücke

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Planfestsetzung: Allgemeines Wohngebiet – WA

Textfestsetzung: (TF) 1.1 – 1.3

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.*
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.*
- 1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Begründung

Mit den textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Zulässig sind Wohngebäude,
ausnahmsweise können dem Wohnen untergeordnet zugelassen werden:*
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,*
 - nicht störende Handwerksbetriebe und*
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen,*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen.*

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der bereits genannten Zielsetzung, ein kleinteiliges Einfamilienhaus-Wohngebiet zu entwickeln.

Die Einschränkungen anderer Nutzungen und der Ausschluss von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetrieben (gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO) ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes notwendig.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Planfestsetzung: Grundflächenzahl - GRZ 0,2 gemäß § 19 BauNVO

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Begründung:

Aufgrund der durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.400 m² wird im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO von einer GRZ von 0,4 deutlich unterschritten und eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Planfestsetzung: Textfestsetzung: (TF) 2.1

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

Begründung:

Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der zuvor benannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen getroffen werden. Hinsichtlich des für Allgemeine Wohngebiete bestehenden Orientierungswerts der BauNVO von GRZ 0,4 würde dies eine Überschreitungsmöglichkeit um 0,2 bedeuten, was einer Gesamtversiegelungsmöglichkeit von 0,6 entspräche.

Da der Bebauungsplan die zulässige Grundfläche deutlich unterschreitet, dennoch aber ausreichend Flächen für bspw. Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Stellplätze und Wege oder Zisternen benötigt werden, wird hier statt einer nach BauNVO möglichen Überschreitung von 0,1 eine Überschreitungsmöglichkeit auf 0,2 ermöglicht, was einer Gesamt-GRZ von 0,4 entspricht.

Planfestsetzung: zwei Geschosse

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet: WA dürfen bauliche Anlagen die hierfür festgesetzten zwei Geschosse nicht überschreiten.

Begründung:

Die Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung der geplanten Einzelhäuser durch die Festsetzung von maximal zwei Geschossen soll ein harmonisches und städtebaulich verträgliches Höhengniveau zur Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie zum charakteristischen Ortsbild gewährleisten.

Die Definition für ein Geschoss richtet sich nach § 2 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

7.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen**Planfestsetzung: Nur Einzelhäuser zulässig**

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Begründung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung einer kleinteiligen, durchgrünten Baustruktur im Siedlungsbereich.

Planfestsetzung: Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenze

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung:

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Größe des Baufeldes ist so gewählt, dass die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept dargestellten Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern möglich ist, aber gleichzeitig noch ein gestalterischer Spielraum für mögliche Anpassungen der Gebäudeplanung im Rahmen des Bauantragsverfahrens verbleibt.

Die festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan rücken dabei nicht näher als drei Meter an die umgebenden Grundstücke außerhalb des Plangebietes bzw. an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans heran. Somit soll den bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der notwendigen Abstandsfläche für Gebäude mit der entsprechend hierfür festgesetzten zulässigen Anzahl der Geschosse zur benachbarten Grundstücksgrenze entsprochen werden.

Im rückwärtigen Bereich wurden die Baugrenzen gestaffelt gesetzt, so dass die vorhandenen und festgesetzten Bäume erhalten werden können.

Zur westlichen Grenze des Plangebietes sowie zur festgesetzten Planstraße wurde die Abstände größer angelegt. Die planzeichnerisch festgesetzten Abstände betragen 9,2 m und 7,5 m zur Planstraße und somit 18,2 und 16,5 m zur Grundstücksgrenze. Der Abstand vom lärmemittierenden Anger-Center zur geplanten Wohnbebauung wird damit deutlich vergrößert, beträgt nunmehr ca. 30 m zur Fassade des Anger-Centers und ca. 40 m bis zur Ladezone und soll somit den Belangen des Immissionsschutzes dienen.

Gemäß den Vorschriften nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Wandhöhe. Diese wird senkrecht zur Wand gemessen und ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Flächen von Gebäuden und von Gebäuden zu Grundstücksgrenzen beträgt 0,4-mal die Höhe und mindestens drei Meter.

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind nach § 6 Abs. 8 BbgBO, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig:

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe der grenznahen Wand bis zu 3 Meter und einer Gesamtgebäudelänge je Grundstücksgrenze von 9 Meter; die Dachneigung darf 45 Grad nicht überschreiten,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 Meter und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 Meter,
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 Meter.

Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Anlagen nach Satz 1 Nummer 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 Meter nicht überschreiten.

7.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.2.1 Verkehrsflächen

Planfestsetzung: Straßenverkehrsfläche – private Planstraße

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die Erschließung wird durch eine innere neu angelegte Privatstraße erfolgen. Die Anbindung an die Rudolf-Breitscheid-Straße soll über eine Lücke zwischen den Grundstücken Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 25 und 25a und dem Graben bzw. auf einem ca. 14 m breiten Teilstück des unbebauten Flurstücks 173/2 erfolgen.

Planfestsetzung: Straßenverkehrsfläche – öffentliche Straße

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Das Plangebiet ist durch die Rudolf-Breitscheid-Straße bereits an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der Aufnahme der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet bis zur Straßenmitte wird die äußere Erschließung auch im Bebauungsplan gesichert.

Für die Trennung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Rudolf-Breitscheid-Straße) von der privaten Straßenverkehrsfläche (private Planstraße) wurde im Bebauungsplan eine Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) festgesetzt.

Textfestsetzung: Einteilung der Straßenverkehrsfläche

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.“

Begründung:

Die Einteilung der Verkehrsfläche (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün etc.) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe kommt einer entsprechenden Fachplanung zu bzw. wird im Rahmen der Umsetzung konkretisiert und getätigt.

7.2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Planfestsetzung: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Textfestsetzung: (TF) 5.1

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Begründung:

Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger im Bereich der privaten Planstraße sichert die Nutzung der privaten Planstraßen für den Fuß- und Pkw-Verkehr für die Bewohner des Wohngebietes.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen im Bereich der privaten Planstraße sichert die noch herzustellenden technischen Erschließungsleitungen für das Plangebiet bzw. die Wohngrundstücke. Für die Freihaltung der Leitungstrassen vor möglicher Bebauung oder anderweitiger Nutzung sowie Bepflanzung wurde ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger auf den gesamten festgesetzten Bereich der privaten Planstraßen gelegt.

So sollen die erforderlichen Trink- und Abwasserleitungen, Energie- und Gasversorgungsleitung sowie Telekommunikationsleitungen mit Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Rudolf-Breitscheid-Straße angelegt und instandgehalten werden können. Die konkrete Erschließungsplanung wird mit der Stadt und den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt.

7.3 Grünordnerischen und gestalterische Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen und die Auswirkungen der geplanten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren. Sie dienen der Durchgrünung des Plangebietes, dem Schutz der Bodenfunktion in den Bereichen von Zufahrten, Wegen und Gärten und der Einbindung in den Landschaftsraum.

7.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhaltung von Bäumen

Planfestsetzung: Festsetzung von Einzelbäumen in der Planzeichnung

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Begründung:

Im Plangebiet sind zwei Laubbäume (Eichen) vorhanden, die erhalten werden sollen. Diese werden entsprechend der Planzeichenverordnung mit Symbol für „Erhalt von Bäumen“ in der Planzeichnung festgesetzt. Die Bäume liegen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche.

Textfestsetzung: (TF) 4.1 - Befestigung von Wegen und Zufahrten

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 *In dem allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wasser-gebundene Decke, Pflaster, Rasensteine oder Schotterterrassen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.“*

Begründung:

Die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsgebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien dienen der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamsten Umgangs mit den Ressourcen der Natur und dienen der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

Textfestsetzung: (TF) 4.2 - Verbot von Schottergärten

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

- 4.2 *„Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind sonstige Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - unversiegelt zu belassen.*

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.“

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen werden gestalterische und ökologische Ziele verfolgt. Das Verbot von Schottergärten dient dem Erhalt der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Verringerung von Bodenversiegelungen sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Insbesondere die Vorgartengestaltung soll sich in die Umgebung einfügen und ein Mix aus möglichst standorttypischen Pflanzen bestehen. Großflächige Schottergärten sind in der Region und der Stadt Angermünde nicht typisch und stammen eher aus dem asiatischen Raum.

7.4 Hinweise

7.4.1 Wasserrecht/Wasserwirtschaft (H)

Entsprechend der Anregungen der zuständigen Behörden wurde folgender Hinweis auf der Legende der Planzeichnung vermerkt:

1. *Im Westen des Plangebietes, d. h. angrenzend an die Flurstücke 564 und 568 verläuft ein wasserführender Graben (Gewässer II. Ordnung).*

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in diesen Graben ist nicht gestattet.

Ein 5 m breiter Bereich / Streifen entlang dieses Grabens ist von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Die Zugänglichkeit zum Graben ist für Instandhaltungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) wird hingewiesen.

Das Niederschlagswasser kann auch gesammelt und für die Gartenbewässerung oder als sonstiges Brauchwasser genutzt werden.

7.4.2 Gewerbelärmbelastung (H)

Zur Wahrung der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Belange des Immissionsschutzes wurde folgender Hinweis auf der Legende vermerkt:

2. *Das Plangebiet ist aufgrund der direkten Nachbarschaft zum südwestlich angrenzenden Einkaufszentrum durch Gewerbelärm (Anlieferung, Pkw-Stellplätze, technische Anlagen) vorbelastet. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber der bestehenden Situation/Nutzung wird das Schutzniveau eines Mischgebietes hingenommen.*

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich in einer sog. Gemengelage im Sinne des Immissionsschutzrechts (definiert in der TA Lärm) bzw. der geplante Wohnungsneubau / die angedachte Wohnnutzung rückt an das bestehende Anger-Center bzw. eine gewerbliche Nutzung (Handel) heran. Zur Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurden städtebauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmkonflikten im vorliegenden Bebauungsplan getroffen. So wurde der Abstand zwischen dem emittierenden Gewerbe (Anger-Center) und der geplanten Wohnbebauung vergrößert, in dem sich die Braugrenze zum überwiegenden Teil in einem Abstand von mindestens ca. 16,5 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze bzw. zum Nachbargrundstück des Anger-Centers befindet. In diesem Sinne wurde von der gesetzlichen Möglichkeit des Abstandsflächenrechts durch die Brandenburgische Bauordnung, d. h. dass die Tiefe der Abstandsfläche zu den Gebäuden und zu Grundstücksgrenzen mindestens 3 m betragen muss, abgewichen.

Aus städtebaulichen Gründen sowie durch die Maßgabe, dass der Graben (Gewässer II. Ordnung) entlang der westlichen Grenze des Plangebietes von baulichen Anlagen freigehalten werden muss, kam die Anlage bzw. Festsetzung einer Lärmschutzwand nicht in Betracht. Ebenso

wurden die hierfür anfallenden Kosten in Abwägung gestellt und als unverhältnismäßig für die Bauherrenschaft gesehen.

Für die Behandlung des Lärmimmissionsschutzes wurde unter der Prämisse der planerischen Zurückhaltung und im engen Einvernehmen mit den Bauherren und zuständigen Fachbehörden der Hinweis zur Vorbelastung des Plangebiets durch den Gewerbelärm des Anger-Centers formuliert und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese planerische Entscheidung steht im Zusammenhang mit dem Urteil des OVG Saarlouis vom 11.12.2014 (2 C 390/13). In diesem wurde u. a. geurteilt, dass heranrückende Wohngebäude, an störrächtige Nutzungen außerhalb des Plangebiets, nach der Zwischenwertrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts - vergleiche hierzu Nr. 6.7 TA-Lärm zu „Gemengelage“ - diese Situation schutzmindernd gegen sich gelten lassen müssen. Deren Bewohner können nicht die Schutz- und Ruhebedürfnisse eines von gewerblichen Emissionen nicht beeinträchtigten Wohnens durchsetzen, sondern müssen verglichen mit einer Wohnnutzung in einem von derartigen (Lärm-) Beeinträchtigungen nicht (vor-)belasteten Wohngebiet ein geringeres Schutzniveau hinnehmen.

Das Gericht urteilte ebenso, dass in einer solchen Situation, in der Wohnnutzung auf gewerbliche Nutzung trifft, vieles dafürspricht, dass die Wohngrundstücke selbst bei Wirksamkeit eines Bebauungsplans ein Schutzniveau hinnehmen müssen, das dem eines – auch dem Wohnen dienenden – Mischgebiets entspricht.

Im engen Einvernehmen mit den Bauherren und zukünftigen Bewohnern der Einfamilienhäuser kann im vorliegenden Fall darauf vertraut werden, dass auf der Ebene des späteren Planvollzugs bzw. der Durchführungsplanung von den Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfegebrauch gemacht wird. Die Planfestsetzungen sowie die Lage und Größe der Baugrundstücke bieten die Möglichkeit, dass besonders schutzbedürftige Räume und Wohnfreiflächen zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden können.

Es wird somit davon ausgegangen, dass gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können und die gewerbliche Nutzung keinen Einschränkungen unterliegen wird.

8 Beteiligungen und bisheriges Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordneten der Stadt Angermünde haben in ihrer Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Angermünde, Flur 5, Flurstücke 177, 174/2, 173/2, 193 und 197/2 (siehe unten Geltungsbereich) und ist ca. 0,57 ha groß. Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Angermünde Nr. 1 am 28.01.2022. Es wurde darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung /Umweltbericht erstellt wird.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 13b BauGB sind gegeben. Somit richtet sich das Planverfahren nach den bau-gesetzlichen Bestimmungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB, d. h. nach den Bestimmun-gen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs-plans von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Als Äqui-valent für eine frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 07.04.2022 ein sogenannter „Scoping-Termin“ mit Vertretern der Stadtverwaltung Angermünde (Sachbereich Stadtplanung), der Gemeinsamen Landespla-nungsabteilung Berlin-Brandenburg, des Landkreises Uckermark, des Landesamtes für Umwelt, der Unteren Naturschutzbehörde, der Städtischen Werke Angermünde, des Wasser- und Boden-verbandes „Welse“ sowie dem Bauherrn und Fachplanern durchgeführt, um in der Phase der Ent-wurfserarbeitung die Belange der Fachplanungen bzw. -abteilungen zu erörtern und in die Pla-nung aufzunehmen.

8.3 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Beteiligung der Öffentlichkeit, der Be-hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde hat in ihrer Sitzung am 19.10.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und hierdurch der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) Stand 24.08.2022 einschließlich der dazugehörigen Begründung (inkl. Grünordnerischem Fachgutachten) wurde zu jedermanns Einsicht entsprechend § 3 abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung erfolgt im Zeitraum vom 28.11.2022 bis einschließlich 13.01.2023 bei der Stadt Angermünde, Fachbereich Planen und Bauen, Heinrichstraße 12, 16278 Angermünde, Zimmer 301 zu den Dienstzeiten:

Montag 9.00 Uhr – 12.00 Uhr

Dienstag 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr

Mittwoch 9.00 Uhr – 12.00 Uhr

Donnerstag 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr

Freitag 9.00 Uhr – 12.00 Uhr.

Darüber hinaus können der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung und der Entwurf zum Bebauungsplan zusätzlich im Internet unter www.angermuende.de/buergerservice/bekanntmachungen-mitteilungen abgerufen und eingesehen werden.

8.4 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2022 um Stellungnahme gebeten bis zum 13.01.2023 gebeten. Im Gleichen Schreiben erfolgte die Mitteilung über die öffentliche Auslegung der Planung. Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 und 2 sowie § 2 BauGB

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und der Nachbargemeinden wurden tabellarisch zusammengefasst. Wie mit den Anregungen umgegangen werden soll, wurde in den jeweiligen entsprechenden Abwägungsvorschlägen dargelegt. Sofern die Anregungen nicht berücksichtigt werden konnten, wurde dies begründet.

Die Abwägungstabelle ist Bestandteil des Abwägungsbeschlusses und ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Aus der Abwägung ergaben sich für den Bebauungsplan keine Änderungen, die ein erneutes Beteiligungsverfahren erfordert hätten. Die Begründung wurde entsprechend der Abwägungsvorschläge ergänzt.

8.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss und Mitteilung der Abwägungsergebnisse

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde hat in ihrer Sitzung am 12.07.2023 die Abwägung und den Bebauungsplan „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ Stand 15.05.2023 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Angermünde (Nr. 7 / 2023, 33. Jahrgang) vom 28.07.2023 öffentlich bekanntgemacht.

Das Ergebnis der Abwägung und der Satzungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 09.08.2023 mitgeteilt.

9 Auswirkungen des Urteils des BVerwG zum Verfahren nach § 13b BauGB – Änderung des Verfahrens und Abschluss nach § 13a BauGB

9.1 Hintergrund

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 einen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt.

Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans wird damit begründet, dass § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist (fehlende Umweltprüfung).

9.2 Rechtliche Grundlagen

Unter Berücksichtigung des Entwurfs der Handlungsempfehlungen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und dass die Landkreise auf der Grundlage von BP nach § 13b BauGB keine Baugenehmigungen erteilen bzw. Bauanzeigen befürworten dürfen, wurde durch die Stadt Angermünde im Einvernehmen mit der betroffenen Bauherrenschaft und in Abstimmung mit den betroffenen Behörden die Umstellung des Verfahrens auf § 13a BauGB geprüft.

Aufgrund der Lage und der Größe des Plangebiets kann auch der § 13a BauGB zur Anwendung kommen. § 13 a BauGB bietet auch die Möglichkeit, Außenbereichsflächen zu entwickeln. Dazu EZBK/Krautzberger/Kerkmann, 149. EL Februar 2023, BauGB § 13a Rn. 27: „Der Begriff der Innenentwicklung i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 1 bezieht sich aber auch auf die sog. „Außenbereiche im Innenbereich“ (BVerwG Urt. v. 1.12.1972 – 4 C 6.71, BVerwGE 41, 227), also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 ergebende Gründe entgegenstehen. [...] Entscheidend ist vielmehr, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht (OVG Koblenz Urt. v. 24.2.2010 – 1 C 10 852/09, Beck RS 2010, 47152. Auch größere Grünflächen kommen daher, sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen, für die Anwendung des § 13a BauGB in Betracht (so auch Roeser aaO, Rn. 6.1; aA Schmidt-Eichstaedt BauR 2007, S. 1148). Daraus ergibt sich aber auch, dass das (künftige) Plangebiet eine gewisse bauliche Vorprägung aufweist. [...] Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden.“

Die konkrete Ausfüllung des Begriffs der Innenentwicklung ist zugleich Aufgabe der planenden Gemeinde, d. h., es handelt sich immer auch um eine planerische Aufgabe, bei der die Gemeinde aus ihrer Verantwortung für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebiets Gestaltungsräume dabei hat, das, was Innenentwicklung für das Gemeindegebiet bedeutet, im Rahmen der Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 1 auszuformen (Krautzberger/Kerkmann Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 149. EL Februar 2023 Rn. 24-26).

9.3 Bewertung des Plangebiets – Außenbereichsinsel in Innenbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges des Stadtgebiets Angermünde und ist unbebaut (Gartenbrache).

Bauliche Vorprägung erhält das Plangebiet durch die umliegende Bebauung:

Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung umgeben. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße nördlich, Grundmühlenweg nordöstlich und der Puschkinallee südöstlich des Plangebiets gibt es eine offene bzw. z. T. geschlossenen Wohn- und gewerbliche Bebauung. Die Hauptgebäude, die straßenbegleitend angeordnet sind, werden durch verschiedene Nebengebäude im rückwärtigen Bereich ergänzt. Die Bautiefe ist unterschiedlich groß. Die Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig, am Grundmühlenweg bis 5 Geschosse hoch. Im Südwesten zum Plangebiet grenzt das Angercenter (kleines Einkaufszentrum) als kompakter Baukörper mit seinen Parkplätzen an. Im Inneren des Quartiers befinden sich Hausgärten, die zum Teil brach liegen, wie das Plangebiet selbst.

Das Plangebiet des Bebauungsplans entspricht dem geschilderten Tatbestand einer Außenbereichsinsel mit umgebender baulicher Prägung. Die vorgesehenen Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes mit maximal zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,2 wurden auf Grundlage der geplanten Bebauung getroffen. Gleichzeitig führen die Festsetzungen dazu, dass sich die zukünftige Bebauung in die bestehende Siedlungsstrukturen einfügt und ein hoher Grünanteil erhalten bzw. wieder angelegt werden kann. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur GRZ werden unterschritten.

9.4 Notwenige Schritte zum Abschluss des Verfahrens nach § 13a BauGB

Eine Anpassung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB erscheint aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht möglich. Inhaltliche Anpassung der Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Da bereist das Verfahren nach § 13b BauGB vollständig durchgeführt wurde und dieses im dem Verfahren nach § 13 a BauGB voll umfänglich entspricht, sind keine erneuten Beteiligungsschritte /-verfahren notwendig. Die Belange aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden voll umfänglich in der Abwägung berücksichtigt.

Somit ist lediglich der Satzungsbeschluss zu wiederholen. Eine Anpassung bzw. Aktualisierung der Planzeichnung hinsichtlich der Daten des entsprechenden Verfahrensvermerks zum Satzungsbeschluss und der Rechtsgrundlage sowie der Begründung sind erforderlich. Die öffentliche Bekanntmachung und eine Mitteilung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Verfahrenswechsel und erneutem Satzungsbeschluss erfolgen nach der erneuten Beschlussfassung.

9.5 Erneuter Satzungsbeschluss nach § 13 a BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde hat in ihrer Sitzung am 18.10.2023 den Bebauungsplan „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ Stand 19.09.2023 erneut als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Angermünde (Nr. 9 / 2023, 33. Jahrgang) vom 27.10.2023 öffentlich bekanntgemacht.

10 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Verwirklichung der Planung liegt ausschließlich beim Bauherrn. Um dies zu gewährleisten, hat die Stadt Angermünde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit dem Bauherrn einen Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Bauherr zur Übernahme der durch das Vorhaben entstehenden Planungs- und Erschließungskosten.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild

Für das Gebiet im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung, östlich entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, wird sowohl eine städtebaulich akzeptable als auch wirtschaftlich umsetzbare Planungsgrundlage für den Neubau von Einfamilienhäusern geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern, dass sich die Wohnbebauung in die umgebende Bestandsbebauung einfügt, das charakteristische Ortsbild dieses Bereichs der Kernstadt Angermünde erhalten bleibt und der Stadtteil durch das neue Wohngebiet eine Nachverdichtung erfährt, welches dem Leitziel des INSEKS Angermünde 2040 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entgegenkommt.

11.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Die Planung stellt einen Beitrag zu Bedarfsdeckung an Einfamilienhauswohnungen im Stadtgebiet von Angermünde dar. Durch die Unterschreitung der Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) werden gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

11.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen des grünordnerischen Fachgutachtens von Schirmer & Partner Landschaftsarchitekten BDLA erarbeitet und sind als Bestandteil dieser Begründung unter *Kapitel 6* eingefügt.

Durch Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung und mittels grünordnerischer Festsetzungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert.

Abgesehen davon gelten gemäß § 13b BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der Planung erfolgt und müssen nicht ausgeglichen werden.

11.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das geplante Vorhaben wird geringfügig Mehrverkehr generiert. Nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass das vorhandene Straßennetz die zusätzlichen Verkehre von durchschnittlich 12 Fahrten (Zu- und Abgangsverkehr für ca. 3 Wohneinheiten mit 2 Pkw's) aufnehmen kann.

Die aus der geplanten Bebauung resultierenden und gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Angermünde herzustellenden Pkw-Stellplätze werden auf den Grundstücken angelegt.

11.5 Auswirkungen auf den Haushalt

Durch die Planung selbst werden keine Auswirkungen auf den Haushalt sowie die Finanz- und Investitionsplanung erwartet. Der zwischen der Stadt Angermünde und dem Bauherrn noch abzuschließende Städtebauliche Vertrag verpflichtet den Bauherrn zur Übernahme der durch das Vorhaben entstehenden Planungs- und Erschließungskosten.

12 Flächenbilanz

Stand 09.08.22

	Fläche in m ²	davon anteilig in m ²	davon anteilig ca. in %
Plangebiet / Geltungsbereich	5.703		100%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.584		80%
Straßenverkehrsfläche	1.119		20%
öffentliche Straßenverkehrsfläche (Rudolf-Breitscheid-Straße)		95	
private Straßenverkehrsfläche (private Planstraße)		1.024	
Gesamtfläche	5.703		100,00%

Der Anteil der unbefestigten Fläche an der privaten Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 499 m².
Der Anteil der befestigten Fläche an der privaten Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 525 m².

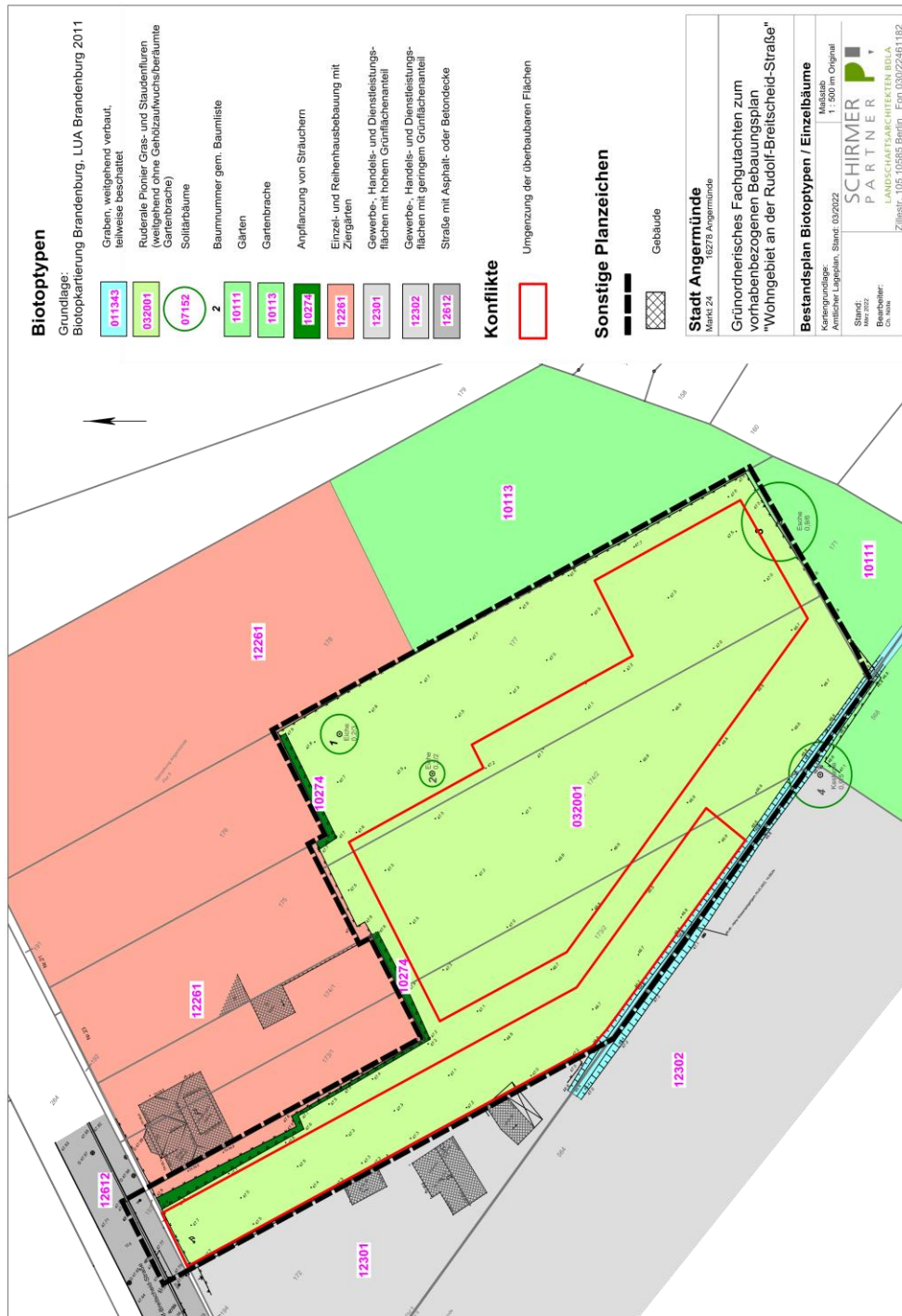
13 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
2. 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.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

14 Anlagen

Anlage 1

Karte „Biototypen und Konflikte“, Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße, Schirmer & Partner BDLA, Stand: 03/2022



Anlage 2 Abwägungstabelle (gesondertes Dokument)