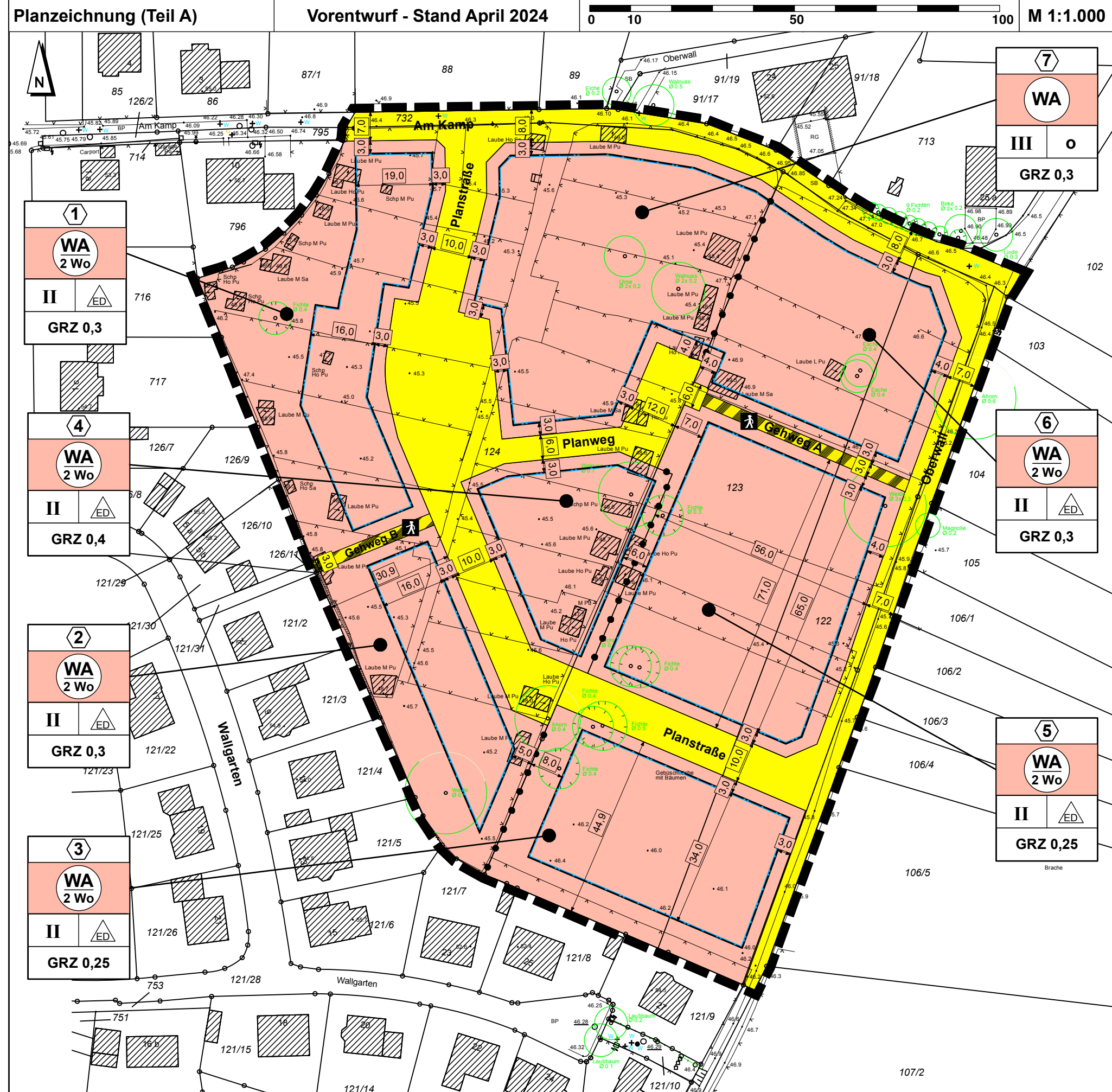


Stadt Angermünde • Bebauungsplan „Wohngebiet Oberwall, Am Kamp“

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Vorentwurf - Stand April 2023



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: max. 2 Wohneinheiten	(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier: 0,3	(§ 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: maximal 2 Vollgeschosse	(§ 16 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 22 BauNVO)
o offene Bauweise	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
— Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
■ öffentliche Verkehrsflächen	
■ öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
▲ hier: Bereich für Fußgänger und Radfahrer	
Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
● Anpflanzen: Bäume	● Erhalt: Bäume
Sonstige Planzeichen	
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wohngebiet Oberwall, Am Kamp“	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Maß der baulichen Nutzung	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Nachrichtliche Kennzeichnungen	
② Nummerierung der Baufelder, hier: Baufeld 2	
2,3 Vermaßung (z.B. zwischen Baugrenzen und Flurstücksgrenzen)	
13/1 Flurstück mit Flurstücksnummer	
▨ Gebäude im Bestand mit Hausnummer	
• Bestandshöhenangabe aus der Vermessung Januar 2023 in Metern über NHN (DHHN 2016)	

Stadt Angermünde Bebauungsplan „Wohngebiet Oberwall, Am Kamp“

Vorentwurf
Fassung für die frühzeitige Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: April 2024
Projekt Nr.: A 843
Maßstab: 1 : 1.000
Bearbeitet: 26.03.2024

Stadt Angermünde • Markt 24 • 16278 Angermünde

Bearbeitung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH
Am Born 6b 22765 Hamburg • Tel.: 040-298 120 99-0 • Mail: info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Straße 90/91 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-458180 • Mail: info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Stadt Angermünde

Bebauungsplan „Wohngebiet Oberwall / Am Kamp“

– Entwurf Stand April 2024 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den WA-Gebieten“

Die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind in den allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes auch als Ausnahme nicht zulässig.

Als Ausnahme ist es zulässig innerhalb des Wohngebäudes maximal 2 Räume als Büroräume zu nutzen, wenn die Büronutzung gegenüber der Wohnnutzung untergeordnet ist und die Büronutzung durch jemanden erfolgt, der in dem Wohngebäude wohnt.

1.2 Ausnahmsweise zulässiges 3. Vollgeschoss

In den Baugebieten 1 bis 6 mit der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen ist es bei dem Bau eines Doppelhauses als Ausnahme zulässig dort ein 3. Vollgeschoss zu bauen. Dieses 3. Vollgeschoss muss unter einer Dachschräge oder als Staffelgeschoss gebaut werden.

1.3 Gebäudehöhen

In den Baugebieten 1 bis 6 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) eines Einzelhauses 8,5 m über der mittleren Geländehöhe des Grundstückes. Bei dem Bau eines Doppelhauses mit dem ausnahmsweise zulässigen 3. Vollgeschoss beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 12,5 m über der mittleren Geländehöhe des Grundstückes.

Im Baugebiet 7 mit den regelhaft zulässigen 3 Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) 12,5 m über der mittleren Geländehöhe des Grundstückes.

2.0 Maximal zulässige Wohnungen

In den Baugebieten 1 bis 6 sind maximal 2 Wohnungen in einem Einzelhaus zulässig. Bei dem Bau eines Doppelhauses ist pro Doppelhaushälfte der Bau von nur 1 Wohnung zulässig.

3.0 Mindestgrundstücksgrößen

Ein Grundstück für ein Einzelhaus muss mindestens 550 m² groß sein. Als Ausnahme wird im Baufeld 4 eine Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhausgrundstück mit 450 m² festgesetzt. Bei dem Bau eines Doppelhauses muss ein, jeweils einer Haushälfte zugeordnetes Grundstück mindestens 300 m² groß sein.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachfarben

Bei dem Bau eines Hartdaches auf den Hauptgebäuden sind die Farben Rot, Braun, Anthrazit oder Schwarz oder eine Mischung dieser Farben zu verwenden.

2. Dachneigung

Bei den Hauptdächern der Wohngebäude sind diese mit einer Minstdachneigung von mindestens 25° zu bauen. Bei dem Bau eines Grün- oder Grasdaches auf dem Hauptgebäude ist als Ausnahme eine Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für bauliche Nebenanlagen, Vordächer, Gauben, Garagen oder überdachte Stellplätze (Carport).

3. Grundstückszufahrten

Pro Baugrundstück ist der Bau von nur einer Zufahrt für Kraftfahrzeuge zulässig. Die lichte Breite der Kfz-Grundstückszufahrt darf die Breite von 3,5 m nicht überschreiten.

4. Grundstückseinfriedungen zu Verkehrsflächen

Die Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe von 1,4 m über der Höhe der Fahrbahn der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Einfriedung muss mit einer Hecke oder einem transparenten Zaun oder einer Kombination aus Zaun und Hecke erfolgen

Bei dem Bau eines Zaunes ist es zulässig einen Beton- oder Ziegelsteinsockel mit einer Höhe von maximal 0,15 m zu bauen. Die Mauersockel unter Einfriedungen haben im bodennahen Bereich für Kleintiere standort- und artengerechte Durchgänge zu lassen.

Zäune müssen aus Holz oder Metall sein. Kunststoffzäune und sichtabschirmende Materialien sind nicht zulässig. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen nicht aus Maschendraht oder Stabmatten sein.

Die Zäune sind in Naturfarben, in grün oder braunen Farbtönen, herzustellen.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Zu folgenden Punkten sollen im weiteren Planungsverfahren grünordnerische Festsetzungen getroffen werden:

1. Innerhalb der Planstraße und des Planweges sind 15 straßenbegleitende klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen.
2. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 75 qm Versiegelung 1 Laubbaum bzw. Obstbaum und 50 qm Hecke zu pflanzen.
3. An der Ost- und Südostseite der Baugebiete 1 bis 3 wird eine 4,0 m breite Fläche zum Anpflanzen der dreireihigen Heckenpflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt.
4. Ausschluss von Schottergärten.
5. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
6. Dächer von Nebenanlagen sind als Grün- oder Grasdach herzustellen.
7. Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind als teilversiegelte Flächen herzustellen.
8. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche der wahrscheinlich zur Verfügung stehenden externen Flurstücke sich eignen für externe ökologische Kompensationsmaßnahmen.

Stand 27. März 2024

Texterstellung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./ E-Mail: 040-298 120 99 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wohngebiet Oberwall, Am Kamp“
- Wohngebäude (geplant)
- Carport / Garage (geplant)
- Privatgrundstück
- Anliegerstraße (inkl. Straßenbegleitgrün und Besucherparkplätze)
- Grundstückszufahrten
- Gehweg
- Bäume (Bestand)
- Bäume (anzupflanzen)
- ① ②⑧ Grundstücksnummerierung mit Grundstücksgrößen (insg. 21.195 qm)

Stadt Angermünde
Bebauungsplan
 „Wohngebiet Oberwall, Am Kamp“

<p>Städtebaulicher Funktionsplan - Vorentwurf -</p>	<p>Stand: April 2024 Projekt Nr.: A 843 Maßstab: 1 : 1.000 Bearbeitet: 26.03.2024</p>
---	--

Stadt Angermünde • Markt 24 • 16278 Angermünde

Bearbeitung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH
 Am Born 6b 22765 Hamburg • Tel.: 040-298 120 99-0 • Mail: info@plankontor-hh.de
 Karl-Marx-Straße 90/91 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-458180 • Mail: info@plankontor-np.de
 Web: www.plankontor-stadt-und-land.de



Stadt Angermünde

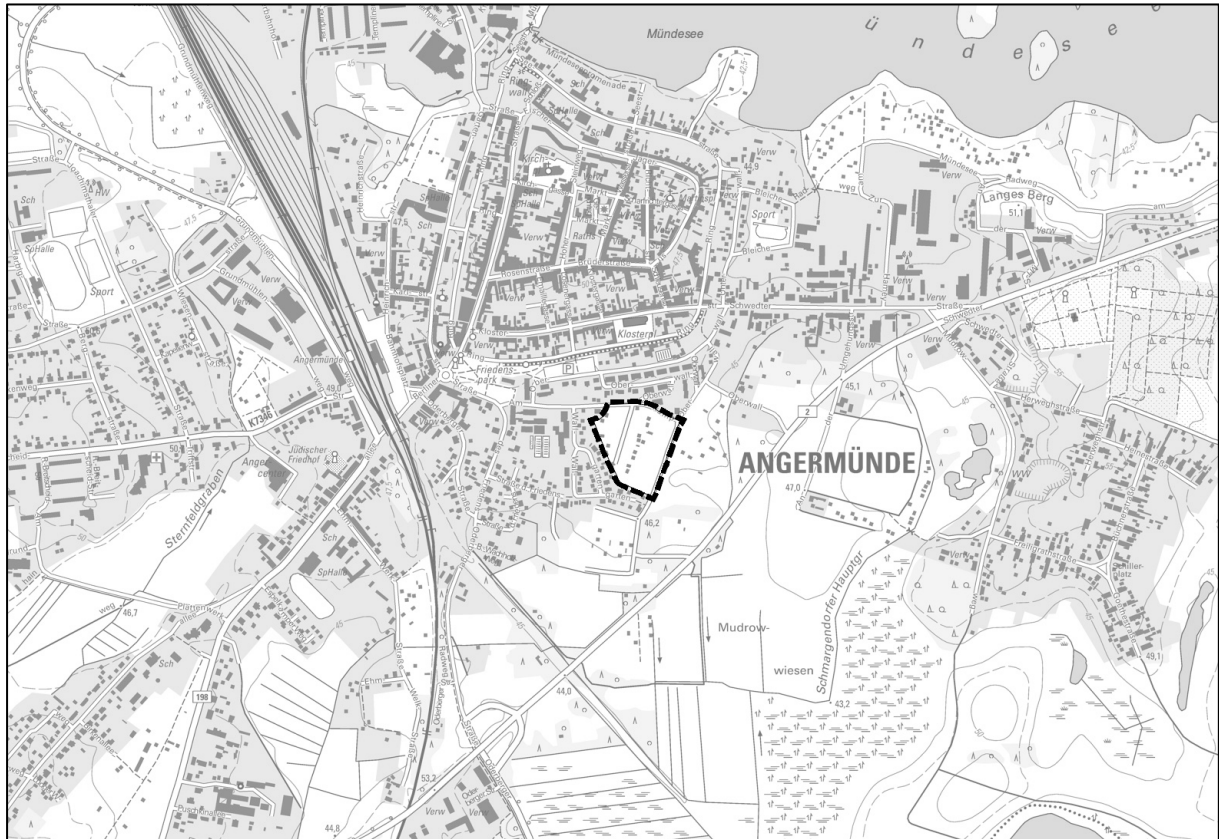
Landkreis Uckermark

Bebauungsplan

„Wohngebiet Oberwall / Am Kamp“

Vorentwurf der Begründung

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Stand April 2024

Stadt Angermünde
Der Bürgermeister
Markt 24 • 16278 Angermünde

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Inhaltsverzeichnis

1.0	<i>Rechtsgrundlagen</i>	1
2.0	<i>Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes</i>	1
3.0	<i>Übergeordnete Planungen</i>	2
4.0	<i>Zustand und Umgebung des Plangebietes</i>	3
5.0	<i>Inhalt des Bebauungsplanes</i>	3
5.1	Planungskonzeption	3
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	5
5.1.4	Weitere städtebauliche Festsetzungen.....	5
5.1.5	Gestalterische und grünordnerische Festsetzungen.....	6
5.2	Verkehrerschließung	7
5.3	Technische Infrastruktur	7
5.3.1	Oberflächenentwässerung	7
5.3.2	Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung	8
6.0	<i>Flächenbilanz</i>	8
7.0	<i>Planverfahren</i>	9

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]),

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, Nr. 71);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. 1120, Nr. 28).

2.0 Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Stadt Angermünde gibt es, auch aufgrund der guten Verkehrsverbindung in die Metropole Berlin, eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, verstärkt auch für Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser. Aus städtebaulicher Sicht ist dabei die Entwicklung von neuen Wohnbaugebieten möglichst zentral, hier in einer Randlage zur Kernstadt, bzw. zur historischen Altstadt von Angermünde anzustreben. Daher hat die Stadt bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die jetzt zur verbindlichen Bauleitplanung anstehende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnbaugebietes kann erfolgen über die bereits vorhandene Straße Am Kamp, die weiter westlich an die Straße des Friedens anbindet, auf der in dann 150 m der Rand der Altstadt auf der Berliner Straße erreicht wird und in gut 900 m Entfernung die Anschlussstelle an die als Umgehungsstraße geführte Bundesstraße 2. In etwa 800 m Fußwegentfernung, vom nördlichen Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befindet sich der Bahnhof Angermünde, von dem in ca. 18 Minuten Eberswalde und in ca. 55 Minuten Berlin Hauptbahnhof erreicht werden kann. Das Plangebiet hat außerdem den Vorteil, dass mit ca. 1,6 ha fast 60 Prozent des Plangebietes sich im Eigentum der Stadt befindet (Flurstück 124 der Flur 9 der Gemarkung Angermünde) und die restlichen ca. 1,1 ha Flurstücke beinhalten (Flurstücke 122 und 123), wo der Eigentümer bereit ist, dieses gemeinsam mit der Stadt zu Wohnbauland zu entwickeln. Zu dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses auf der Stadtverordnetenversammlung am 18.05.2022 bot das Baugesetzbuch noch

die Möglichkeit für eine zeitlich begrenzte Zeit den § 13 b BauGB anzuwenden, wo ein Bebauungsplan mit weniger als 10.000 m² zulässiger Grundfläche nach dem Verfahrensregeln des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden konnte, auch ohne Umweltbericht und ohne die Erforderlichkeit des Ausgleiches des Eingriffs in den Boden durch die nicht unerhebliche Versiegelung durch den Wohnungsneubau, die baulichen Nebenanlagen und die neuen Verkehrsflächen.

Aufgrund eines Grundsatzurteils des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) in Leipzig im Juli 2023 zu einer Normenkontrollklage über einen Bebauungsplan in Baden-Württemberg, der dort nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde, hat das BVerwG entschieden, dass der § 13 b BauGB gegen das europäische Naturschutzrecht verstößt und somit alle im nach § 13 b BauGB im Verfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren nun zweistufig, mit Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geführt werden müssen.

Das Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Realisierung eines etwa 2,7 ha großen Plangebietes für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, orientiert an dem Charakter des westlich angrenzenden Wohngebietes am Wallgarten.

Da das neue Plangebiet im Wesentlichen in Richtung Westen über die vorhandene Wohnstraße Am Kamp verkehrlich erschlossen wird und in Richtung Nordosten über die Straße Oberwall an den östlichen Teil der Altstadt an die Klosterstraße und diese öffentlichen Verkehrsflächen nur noch eine begrenzte Menge an zusätzlichen Kfz-Verkehr aus einem neuen Wohngebiet aufnehmen können ist es auf der 2,72 ha großen Fläche des Bebauungsplanes „Wohngebiet Oberwall / Am Kamp“ angebracht, eine Wohnnutzung zu realisieren, die von den Stadtstraßen Am Kamp und Oberwall noch gut bewältigt werden können.

3.0 Übergeordnete Planungen

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), das am 01.07.2019 in Kraft getreten ist.

Die ehemalige Kreisstadt Angermünde befindet sich im Landkreis Uckermark (Kreisstadt Prenzlau) und ist als Mittelzentrum festgesetzt. Daher ist hier eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigentumsentwicklung hinaus möglich.

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Angermünde erfolgt überwiegend durch die Bundesautobahn A 11 über die in 20 km Entfernung befindliche Anschlussstelle Joachimsthal in Richtung Süden (Berlin, Berliner Ring), oder ebenfalls in 20 km Entfernung in Richtung Norden zur Anschlussstelle Pfingstberg (Stettin und A 20 Richtung Neubrandenburg, Greifswald). Weiterhin befindet sich Angermünde an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn von Berlin über Bernau und Eberswalde nach Stettin, bzw. Prenzlau, Anklam, Stralsund.

Nach der letzten kommunalen Gebietsreform und der Vergrößerung der Stadt um ehemals eigenständige Gemeinden um Angermünde gelten die ehemaligen Flächennutzungspläne weiter als räumliche Teilflächennutzungspläne. Hier ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadt Angermünde hat einschließlich aller Ortsteile 13.757 Einwohner (Stand November 2023) mit 1. Wohnsitz.

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Angermünde befindet sich in der durch die bis vor ca. 12.000 Jahren dauernde Weichseleiszeit geprägte Grund- und Endmoränenlandschaft. Die Kernstadt und das Plangebiet befinden sich allerdings auf einer relativ flachen Ebene mit Höhen zwischen 45,00 NHN bis ca. 50,00 NHN.

Von dem nach Süden aus der Altstadt herausführenden Straßenzug Straße des Friedens / Oderberger Straße hat sich eine Wohnbauentwicklung in Richtung Osten ergeben mit den Einfamilienhausgebiet „Wallgarten“, welches unmittelbar westlich an das neue Wohnbaugebiet anschließt. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Straße Oberwall mit einer vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Straße. Mit Oberwall wird ein ganzes kleines Stadtquartier mit mehreren Straßen bezeichnet, was sich südlich der historischen Altstadt entwickelt hat.

Das Plangebiet ist zu Planungsbeginn geprägt durch eine Kleingartenanlage, die auf dem städtischen Flurstück 124 durch einen Stichweg in Richtung Norden zur Straße Am Kamp erschlossen wird. Die Kleingartensparte auf dem Flurstück 124 stellt sich als eine „Sackgassenanlage“ dar ohne Wegeverbindung zum Wohngebiet Wallgarten oder den östlich angrenzenden Gärten.

Die östlichen Gärten auf den privaten Flurstücken 122 und 123 sind deutlich größere Gärten, die alle zur Straße Oberwall orientiert sind und Ende des Jahres 2022 nicht mehr bewirtschaftet wurden.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Bei dem Planungsvorhaben handelt es sich um eine Planung im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Planung sieht vor in dem Geltungsbereich des insgesamt 2,72 ha großen Plangebiet in 7 Baugebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Allgemeine Wohngebiete mit insgesamt 2,12 ha Fläche festzusetzen. Zur internen und zur äußeren Erschließung werden 0,62 ha als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Planung sieht vor, dass dort etwa 28 bis 32 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser entstehen können. Die im Norden befindliche öffentliche Verkehrsfläche Am Kamp und die im Osten befindliche öffentliche Verkehrsfläche Oberwall werden in Richtung Süden, bzw. Westen verbreitert, damit dort in Zukunft problemlos Kfz-Gegenverkehr stattfinden kann.

Die interne Erschließung erfolgt dann durch eine Ringstraße, die von der Straße Am Kamp abzweigt und nach ca. 200 m an die Straße Oberwall anschließt. Die Verkehrsfläche der Ringstraße (Planstraße) wird mit 10,0 m Breite festgelegt, damit im gesamten Straßenraum parallel zur Fahrbahn klein- bis mittelkronige Straßenbäume gepflanzt werden können, um so dem Wohngebiet eine markante „grüne Leitlinie“ zu geben. Um den inneren Bereich des Plangebietes zu erschließen, wird von der Planstraße, die sich etwa 50 m südlich Am Kamp etwas platzartig aufweitet, ein kurzer Stichweg (Planweg) angelegt, der nach 50 m in einem kleinen Platz endet und dann als Geh- und Radweg zur Straße Oberwall fortgeführt wird.

Bereits bei der Planung des Einfamilienhausgebietes Wallgarten wurde berücksichtigt, dass es später östlich angrenzend ein weiteres Wohngebiet geben kann. Daher wurde zwischen den Grundstücken Wallgarten 5 b und 7 ein 3,0 m breites Flurstück gebildet (126/11), welches im städtischen Eigentum verblieb. Dieses Flurstück 126/11 wird nun reaktiviert und als 3,0 m breiter Geh- und Radweg im neuen Baugebiet als Gehweg B bis an die Planstraße herangeführt. Über den Planweg und den Gehweg A setzt sich die Gehwegbeziehung dann fort bis zum Oberwall.

In insgesamt 6 Baugebieten wird durch die entsprechenden Festsetzungen sichergestellt, dass hier nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen entstehen können oder Doppelhäuser, dann mit 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Das im Norden und relativ zentral gelegene Baufeld 7, zwischen Am Kamp, Planstraße und Planweg erhält die Zulässigkeit von maximal 3 Vollgeschossen und lässt die Möglichkeit offen dort auch ein oder mehrere Mehrfamilienhäuser zu bauen.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung werden in allen 7 Baufeldern Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Teil B sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in den Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes auch als Ausnahme nicht zulässig. Dieses begründet sich zum einen darin, dass bei solchen Betrieben mit Immissionen, insbesondere Geräuschemissionen zu rechnen ist, was sich nicht mit der beabsichtigten hauptsächlichen Wohnnutzung vertragen würden. Zum anderen wäre dann mit einem erhöhten Besucher- und Lieferkfzverkehr zu rechnen, wofür die Anbindungen Am Kamp und Oberwall nicht ausreichend dimensioniert sind und der geplante Ausbau der Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche (Tempo 7 km/h), bzw. verkehrsberuhigter Bereich ebenfalls nicht geeignet ist.

Um kleine freiberufliche Tätigkeiten innerhalb des eigenen Hauses zu ermöglichen, die keinen großen Kfz-Besucherverkehr verursachen, ist es allerdings als Ausnahme zulässig 2 Räume innerhalb des Wohnhauses als Büro zu nutzen. Voraussetzung für diese Ausnahme ist es, dass die Büronutzung deutlich der Wohnnutzung untergeordnet ist, der Büronutzer Eigentümer oder Mieter des Wohnhauses ist und dass für eventuelle Kunden auch ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Charakter einer stark durchgrüneten Wohnsiedlung zu schaffen und die zulässige Bodenversiegelung niedrig zu halten, werden die Grundflächenzahlen (GRZ) differenziert festgesetzt. In den Baufeldern 3 und 5 im südöstlichen Teil des Plangebietes, wo in Abstimmung mit dem aktuellen Grundeigentümer größere Baugrundstücke entstehen sollen, wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Einschließlich der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dürfen die Grundstücke in den Baufeldern 3 und 5 maximal zu 37,5 % baulich versiegelt werden und 62,5 % der Grundstücksflächen müssen gärtnerisch gestaltet werden. In den Baufeldern 1, 2, 6 und 7 wird eine GRZ von 0,3 festgelegt, was zu einer maximalen Flächenversiegelung von 45 % führt. Nur in dem Baufeld 4 mit 1.665 m² im Inneren des Plangebietes wird zur besseren Realisierbarkeit von bis zu 4 Baugrundstücken eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Zur Anzahl der zulässigen Wohnungen erfolgt für die Baufelder 1 bis 6 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Festsetzung, dass pro Einzel- oder Doppelhaus (Festsetzung zur Bauweise siehe Kapitel 5.1.3) nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass in diesen Baufeldern keine Mehrfamilienhäuser entstehen, da das neue Wohngebiet in Anlehnung an die Umgebungsbebauung als eine klassische Einfamilienhaussiedlung entstehen soll. Die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern alleine reicht nicht aus um Mehrfamilienhäuser auszuschließen, da ein Einzelhaus eine Länge von bis zu 50 m haben kann und bei 2 Vollgeschossen als Mehrfamilienhaus gebaut werden könnte, weshalb die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen erforderlich ist.

Die zulässige Geschossigkeit für die Baufelder 1 bis 6 beträgt maximal 2 Vollgeschosse. Diese Festsetzung begründet sich ebenfalls in der Eigenheit einer Einfamilienhaussiedlung und in der Umgebungsbebauung.

Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023, wird der Begriff „Geschoss“ verwendet. In § 88 Abs. 2 „Übergangsvorschriften“ wird aber darauf verwiesen, dass bei Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne oder § 34-Satzungen) der Begriff des Vollgeschosses aus der BbgBO von 2008 weiter anzuwenden ist, solange in der Baunutzungsverordnung noch der Begriff des „Vollgeschosses“ verwendet wird und die BauNVO hier auf die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesebene verweist. Daher wird in diesem Bebauungsplan weiter der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.

Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ist erforderlich, da nach der Definition der Brandenburgischen Bauordnung (Fassung 2008) auch ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse als Vollgeschosse definiert werden. Somit ist sichergestellt, dass über diese festgesetzten Vollgeschosse hinausgehend kein weiterer hoher Dachraum entstehen kann, wo nochmals ein zusätzlicher Dachausbau erfolgen könnte.

Zusätzlich wird in Teil B festgesetzt, dass die Gebäude-, bzw. Firsthöhen in den Baufeldern 1 bis 6 maximal 8,5 m über Geländehöhe betragen darf, damit sich dieses Wohngebiet einfügt in die benachbarte Bebauung. Für das Baufeld 7 werden 3 Vollgeschosse zugelassen und es erfolgt keine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude, damit es möglich ist dort auch bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu bauen. Um die 3 Vollgeschosse bauen zu können wird dort eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,5 m über Gelände festgesetzt.

In den Baufeldern 1 bis 6 wird bei dem Bau von Doppelhäusern als Ausnahme der Bau von 3 Vollgeschossen zugelassen, um dort die Möglichkeit zu bieten auch noch das Dachgeschoss zur Wohnnutzung auszubauen.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Baufeldern 1 bis 6 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wie sie auch überwiegend in der näheren Umgebung vorkommen und für ein Einfamilienhausgebiet typisch sind. In dem Baufeld 7 wird eine offene Bauweise festgesetzt, um neben Einzel- und Doppelhäusern im Bedarfsfall auch Reihenhäuser, z. B. mit 3 oder 4 Einheiten bauen zu können.

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt so, dass eine möglichst große Freiheit besteht, an welchem genauen Standort auf dem Grundstück später die Wohngebäude und baulichen Hauptanlagen stehen.

5.1.4 Weitere städtebauliche Festsetzungen

Damit der Charakter einer durchgrünten Wohnsiedlung entsteht werden in den Baufeldern 1 bis 6 einerseits GRZ-Werte von 0,25 und 0,3 festgesetzt und zum anderen erfolgt auch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen. Für den Bau von Einzelhäusern wird eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² festgesetzt und bei dem Bau eines Doppelhauses eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² pro Haushälfte. Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen wird auch erreicht, dass nicht zu viele kleine Baugrundstücke entstehen, was zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Straßen Am Kamp und Oberwall führen würde, die dann nicht mehr mit dem dort vorhandenen Straßenausbau verträglich wären.

5.1.5 Gestalterische und grünordnerische Festsetzungen

Um der Bebauung eine gewisse städtebauliche Einheit zu geben wird bei dem Bau von Hausdächern auf den Hauptgebäuden festgesetzt, dass die Farben der Dächer Rot, Braun, Anthrazit oder Schwarz oder eine Mischung dieser Farben sein müssen. Für die Hauptdächer der Wohngebäude wird eine Mindestdachneigung von 25° festgesetzt, um sich in die Nachbarschaft einzufügen. Bei dem Bau eines Grün- oder Grasdaches ist als Ausnahme eine Mindestdachneigung von 15° zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Gauben, Vordächer, Garagen, Carports oder bauliche Nebenanlagen

Bei dem Bau eines Einfamilienhauses in einer Stadt im ländlichen Raum werden oft Doppelgaragen oder Doppelcarports gebaut. Das verführt oft dazu, dass dann in einer Breite von 6,0 bis 7,0 m die gepflasterte Zufahrt zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche führt. Das führt dann auch dazu, dass die im Verkehrsraum vorgesehene fahrbahnbegleitende Grünfläche für eine Versickerungsmulde deutlich reduziert wird. Daher wird im Teil B festgesetzt, dass pro Grundstück nur **eine** Kfz-Zufahrt zulässig ist und diese Zufahrt die Breite von 3,5 m nicht überschreiten darf.

Damit der erlebbare Raum der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze nicht durch einen hohen und das Grundstück völlig versteckenden Zaun eingeengt wird, wird im Teil B festgesetzt, dass Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1,4 m hoch sein dürfen und als transparenter Zaun aus Holz oder Metall in Naturfarben hergestellt sein muss. Der Zaun kann auch mit einer Hecke kombiniert werden.

Für die Einfriedungen der privaten Baugrundstücke untereinander gibt es dagegen keine Festsetzungen.

Im weiteren Verfahren wird es noch grünordnerische Festsetzungen zu folgenden Punkten geben:

1. Innerhalb der Planstraße und des Planweges sind 15 straßenbegleitende klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen.
2. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 75 qm Versiegelung 1 Laubbaum bzw. Obstbaum und 50 qm Hecke zu pflanzen.
3. An der Ost- und Südostseite der Baugebiete 1 bis 3 wird eine 4,0 m breite Fläche zum Anpflanzen der dreireihigen Heckenpflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt.
4. Ausschluss von Schottergärten.
5. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
6. Dächer von Nebenanlagen sind als Grün- oder Grasdach herzustellen.
7. Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind als teilversiegelte Flächen herzustellen.
8. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche der wahrscheinlich zur Verfügung stehenden externen Flurstücke sich eignen für externe ökologische Kompensationsmaßnahmen.

Weitere Hinweise zu geplanten grünordnerischen Festsetzungen finden sich im Entwurf des Umweltberichtes.

5.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt im Wesentlichen über die im Nordwesten vorhandene stadteigene Verkehrsfläche Am Kamp bis zur Straße des Friedens und als Nebenanbindung fungiert der Oberwall im Nordwesten, der an die Südostecke der Altstadt anbindet. Das im Plangebiet vorhandene nur ca. 3,5 m breite Wegeflurstück 732 wird in Richtung Süden auf eine Breite von 8,0 m verbreitert, damit eine mindestens 5,0 m breite befestigte Fahrbahn realisiert werden kann. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob die Straße Am Kamp im Separationsprinzip, d. h. neben der Fahrbahn ein geordneter Gehweg, oder als Mischverkehrsfläche hergestellt wird.

Im Osten wird das vorhandene Wegeflurstück 108 dagegen nur auf 7,0 m verbreitert, da hier auf jeden Fall eine Mischverkehrsfläche mit 5,5 m Breite erstellt wird und daneben eine Grünfläche, wo eine Straßenleuchte platziert werden kann und nach Möglichkeit auch Regenwasserversickerungsmulden realisiert werden können.

Südlich der Einmündung der Planstraße in den Oberwall wird die vorhandene Verkehrsfläche auf dem Flurstück 108 nicht verbreitert, da dort kein regelhafter Kfz Verkehr vorgesehen ist. Im Bedarfsfall können dort – wie bisher – land- oder forstwirtschaftliche Fahrzeuge einspurig fahren. Ansonsten dient der südliche Oberwall vorrangig den Fußgänger- und Fahrradverkehr.

Die neue Planstraße erhält, mit Ausnahme der platzartigen Aufweitung eine Verkehrsflächenbreite von 10,0 m. Hier soll eine befestigte Mischverkehrsfläche mit 5,5 m Breite hergestellt werden, einzelne Besucherparkplätze angelegt werden und auf der West- und Südseite eine ausreichend breite verkehrsbegleitende Grünfläche entstehen, wo die 15 klein- bis mittelkronigen Straßenbäume anzupflanzen sind und eine Regenwasserversickerungsmulde angelegt wird. Die Gehwege, welche aus dem Wallgarten zur Planstraße führen und von dem kleineren Planweg zum Oberwall erhalten eine Verkehrsflächenbreite von 3,0 m. Davon werden 2,0 m als wassergebundene Wegefläche hergestellt mit beidseitig 0,5 m breiten kleinen Grünflächen.

5.3 Technische Infrastruktur

Konkrete Hinweise, Anregungen und Bedenken zur technischen Infrastruktur werden im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingeholt und fließen im weiteren Planungsprozess in den B-Planentwurf ein.

Es gilt insbesondere zu klären, inwieweit das neue Wohngebiet an bestehende Leitungsnetze angeschlossen werden kann. Der Anschluss an das Gasnetz ist nicht vorgesehen.

5.3.1 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen. Dieses gilt auch für den Straßenraum mittels Versickerungsmulden. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlauf des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücken ist dauerhaft zu vermeiden. Ansonsten gelten für die Oberflächenentwässerung folgende allgemeine Hinweise:

1. Die Wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.
2. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen.

Aktuell wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, ob eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens besteht.

Insbesondere für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Verkehrsflächen wird zu prüfen sein, ob die fahrbahnbegleitenden Versickerungsmulden tatsächlich ausreichen.

Im Bedarfsfall muss eine lokale Regenwasserkanalisation für die Verkehrsflächen gebaut werden und das so gesammelte Regenwasser in ein, auf dem Flurstück 107/2, südlich des Plangebietes, zu bauendes Regenwasserversickerungs- und -rückhaltebecken eingeleitet werden. Das Flurstück stände für diese Nutzung zur Verfügung.

Das Schmutzwasser ist an das zentrale Entsorgungsnetz des Zweckverbandes Ostuckermarkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) anzuschließen.

5.3.2 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das zentrale Trinkwasserleitungsnetz der ZOWA. Hier ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob über das Trinkwassernetz der ZOWA auch die Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann. Diese würde dann durch Unterflurhydranten im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

6.0 Flächenbilanz

Folgende Flächenfestsetzungen erfolgen im Bebauungsplan:

1. Allgemeine Wohngebiete

Baufeld 1	3.536 m ²
Baufeld 2	2.298 m ²
Baufeld 3	3.020 m ²
Baufeld 4	1.665 m ²
Baufeld 5	4.054 m ²
Baufeld 6	2.719 m ²
Baufeld 7	3.860 m ²
Summe Allgemeine Wohngebiete	21.155 m²

2. öffentliche Verkehrsflächen

Am Kamp	1.327 m ²
Oberwall	1.159 m ²
Planstraße mit Planweg	3.348 m ²
Planweg A	162 m ²
Planweg B	93 m ²
Summe öffentliche Verkehrsflächen	6.089 m²

7.0 Planverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 18.05.2022. Seinerzeit war noch eine Verfahrensführung nach § 13 b BauGB, d. h. ohne Aufstellung eines Umweltberichtes, vorgesehen. Nach einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes Leipzig im Jahr 2023 stehen die § 13 b BauGB-Verfahren im Widerspruch zum Naturschutzrecht der Europäischen Union. Daher sind alle § 13 b BauGB-Verfahren jetzt im „normalen“ zweistufigen Beteiligungsverfahren und mit Umweltbericht durchzuführen.

Somit liegt jetzt der Vorentwurf des Bebauungsplanes nebst Vorentwurf der Begründung und Vorentwurf des Umweltberichtes vor. Der Vorentwurf soll am 15.05.2024 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, zur Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren können dann im Zeitraum Ende des 2. Quartales 2024 bis Anfang/Mitte des 3. Quartals 2024 durchgeführt werden.

Stand: April 2024

gez. Frederik Bewer
- Der Bürgermeister -

Stadt Angermünde

Stadt Angermünde

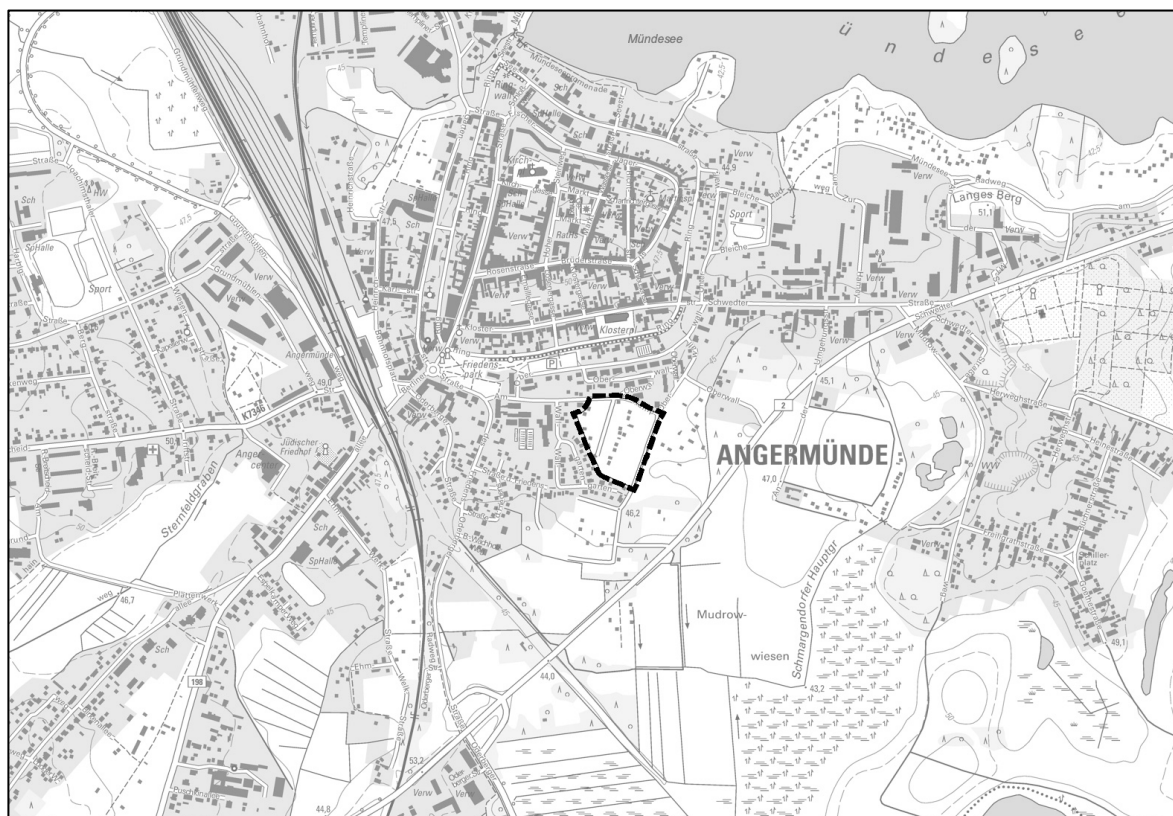
Landkreis Uckermark

Bebauungsplan

„Wohngebiet Oberwall / Am Kamp“

Vorentwurf des Umweltberichts

Fassung für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Stand April 2024

Stadt Angermünde
Der Bürgermeister
Markt 24 • 16278 Angermünde

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel.: 040-298 120 99 0
E-Mail: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Katrin Manke

Inhaltsverzeichnis

1.0	Umweltprüfung – Belange des Umweltschutzes.....	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes	4
1.2	Anlass der Planung	4
1.3	Art des Vorhabens / Inhalte des Bebauungsplanes	4
1.4	Umfang des Vorhabens	5
1.5	Methodik.....	5
1.6	Fachliche Vorgaben / Ziele des Umweltschutzes	6
1.6.1	Fachgesetze	6
1.6.2	Übergeordnete Fachpläne	6
1.6.2.1	Raumordnung	6
1.6.2.2	Regionalplanung.....	6
1.6.2.3	Teillandschaftsrahmenplan.....	7
1.6.2.4	vorbereitende Bauleitplanung.....	7
1.6.2.5	Schutzgebiete.....	7
1.7	Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	8
1.7.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope	8
1.7.1.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	8
1.7.1.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	9
1.7.2	Schutzgut Tiere	9
1.7.2.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	9
1.7.2.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	10
1.7.3	Schutzgut Boden	11
1.7.3.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	11
1.7.3.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	11
1.7.4	Schutzgut Fläche	12
1.7.5	Schutzgut Wasser.....	13
1.7.5.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	13
1.7.5.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	13
1.7.6	Schutzgut Klima / Luft.....	13
1.7.6.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	13
1.7.6.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	14
1.7.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	14
1.7.8	Schutzgut Mensch.....	14
1.7.8.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	14
1.7.8.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	14
1.7.9	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	15
1.7.9.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	15

1.7.9.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen.....	15
1.7.10	Schutzgüter Wechselwirkungen.....	15
1.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	15
1.9	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung /Alternativenbetrachtung	16
1.10	Grünordnerische Maßnahmen	16
1.10.1	Maßnahmen der Vermeidung und Minderung	16
1.10.2	Maßnahmen des Ausgleichs.....	18
1.11	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung.....	19
1.12	Umsetzungskontrolle / Monitoring	22
1.13	Zusammenfassung des Umweltberichtes	22

Anlage 1 - Fotodokumentation, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand 10/2023

Anlage 2 - Versiegelungsflächenberechnung, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand 12/2023

1.0 Umweltprüfung – Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

Gemäß § 5 Abs. 1 BbgNatSchAG i.V.m. § 11 Abs. 5 Abs. 2 BNatSchG besteht keine Aufstellungspflicht für Grünordnungspläne im Land Brandenburg. Daher kann auf die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes verzichtet werden. Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgen die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der historischen Altstadt von Angermünde und umfasst eine bestehende Kleingartenanlage zwischen dem Wohngebiet Wallgarten im Westen und Süden, der Straße Am Kamp im Norden und dem Weg Oberwall im Osten. Damit handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die nördlich, westlich und südlich an vorhandene Wohnnutzung anschließt. Östlich schließen Flächen mit einer Gartennutzung und im Weiteren die offene Landschaft an.

Das Plangebiet ist ca. 2,7 ha groß und umfasst in der Flur 9 der Gemarkung Angermünde die Flurstücke 122, 123 und 124 sowie teilweise die angrenzenden Straßen- und Wegeflurstücke 732 (Am Kamp) und 108 (Oberwall). Das westliche Plangebiet (Flurstück 124) befindet sich im städtischen Eigentum. Das östliche Plangebiet (Flurstücke 122 und 123) ist in Privateigentum.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Anlass der Planung

Das Plangebiet unterliegt zu Planungsbeginn dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und seinen Bestimmungen. Künftig soll die bisherige Nutzung aufgegeben und eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Ziel der Planung ist es ein innenstadtnahes Wohngebiet für den Bau von Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäusern zu entwickeln.

Da das Plangebiet bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten ist, ist zur Umsetzung des Planungsziels die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

1.3 Art des Vorhabens / Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bereitet die Entwicklung eines neuen Wohngebietes vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Teil A folgendes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- 7 Baufelder als Allgemeine Wohngebiete
- offene Bauweise
- in den Baufeldern 1 bis 6 zwei Vollgeschosse mit der Zulässigkeit von maximal zwei Wohneinheiten
- im Baufeld 7 Zulässigkeit von drei Vollgeschossen
- GRZ 0,25 bzw. 0,3 und 0,4 zzgl. einer Überschreitung um 50% durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt
- öffentliche Verkehrsflächen (zum Teil als Fuß- und Radweg)

1.4 Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Größe von 27.240 qm und weist folgende Flächenkategorien aus:

- Allgemeines Wohngebiet 21.155 qm
- öffentliche Verkehrsfläche 6.185 qm

mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in den Allgemeinen Wohngebieten eine Fläche von insgesamt 9.237,65 qm durch bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden. Der Anteil der befestigten Flächen an den Verkehrsflächen beträgt ca. 3.850 qm. (siehe zur Berechnung Kapitel 1.7.3.2)

1.5 Methodik

Der Umweltbericht beschreibt den aktuellen Zustand des Untersuchungsgebietes und die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange nach § 1 und § 1 a BauGB. Dies erfolgt in Kapitel 1.7 gegliedert nach den zu betrachtenden Schutzgütern verbal-argumentativ, wobei die Bewertung des aktuellen Zustandes und der Auswirkungen anhand von ordinalen Wertstufenmodellen erfolgt: Den beschriebenen Schutzgütern wird eine allgemeine oder besondere Bedeutung als Grundlage für die weitere Abarbeitung der Eingriffsregelung zugeordnet.

Die Umweltauswirkungen werden weitergehend in einem zweistufigen Model als erheblich oder unerheblich bewertet. Diese voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden anschließend schutzgutbezogen tabellarisch zusammengefasst (Kap. 1.8). Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung (Nullvariante) wird ebenfalls bewertet (Kap. 1.9).

Der Umweltbericht empfiehlt in Folge Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der vorliegenden Bauleitplanung bzw. zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen (Kap. 1.10).

Die Methodik der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung orientiert sich grundsätzlich an den ‚Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung‘ (HVE Brandenburg, 2009), wobei die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach den Regelungen des Baugesetzbuches zu beurteilen ist (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Somit handelt es sich bei der HVE lediglich um eine empfehlende Arbeitshilfe. Begründete Abweichungen von den in der HVE dargestellten Arbeitshilfen bleiben grundsätzlich möglich.

Da die HVE keine Aussagen z.B. zur Bilanzierung von Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen für einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden (Versiegelung) trifft und die Festsetzung von Dachbegrünungen nicht als Kompensationsmaßnahme vorsieht, sollen im weiteren Verfahren die hier zu verwendenden Kompensationsfaktoren mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Geländebegehung zur Ableitung der Biotoptypen fand im Oktober 2023 statt. Das Ergebnis dient als Grundlage für die Betrachtung der Bestandssituation in diesem Umweltbericht.

Folgende weitere Informationsquellen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- fachliche Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und übergeordneten Fachpläne siehe Kap. 1.6
- Geodatenportal des Landes Brandenburg
- die in diesem Dokument benannten Anlagen und verwendeten Dokumente

1.6 Fachliche Vorgaben / Ziele des Umweltschutzes

1.6.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

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

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (**Naturschutzzuständigkeitsverordnung** - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, Nr. 16)

1.6.2 Übergeordnete Fachpläne

1.6.2.1 Raumordnung

Zur Bewertung der raumordnerischen Belange ist das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 heranzuziehen

Die Festlegungskarte des LEP HR trifft für den B-Plan-Geltungsbereich keine Aussagen.

1.6.2.2 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, deren regionalplanerische Belange ergeben sich aus dem integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2023).

Von den regionalplanerischen Zielen gehen grundsätzlich eine Anpassungspflicht bzw. eine Beachtungspflicht aus.

Laut der Festlegungskarte liegt Angermünde und auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Vorbehaltsgebietes Siedlung (G 4.1) sowie im Vorbehaltsgebiet Tourismus

(G 4.1).

Damit entspricht die Planung den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung.

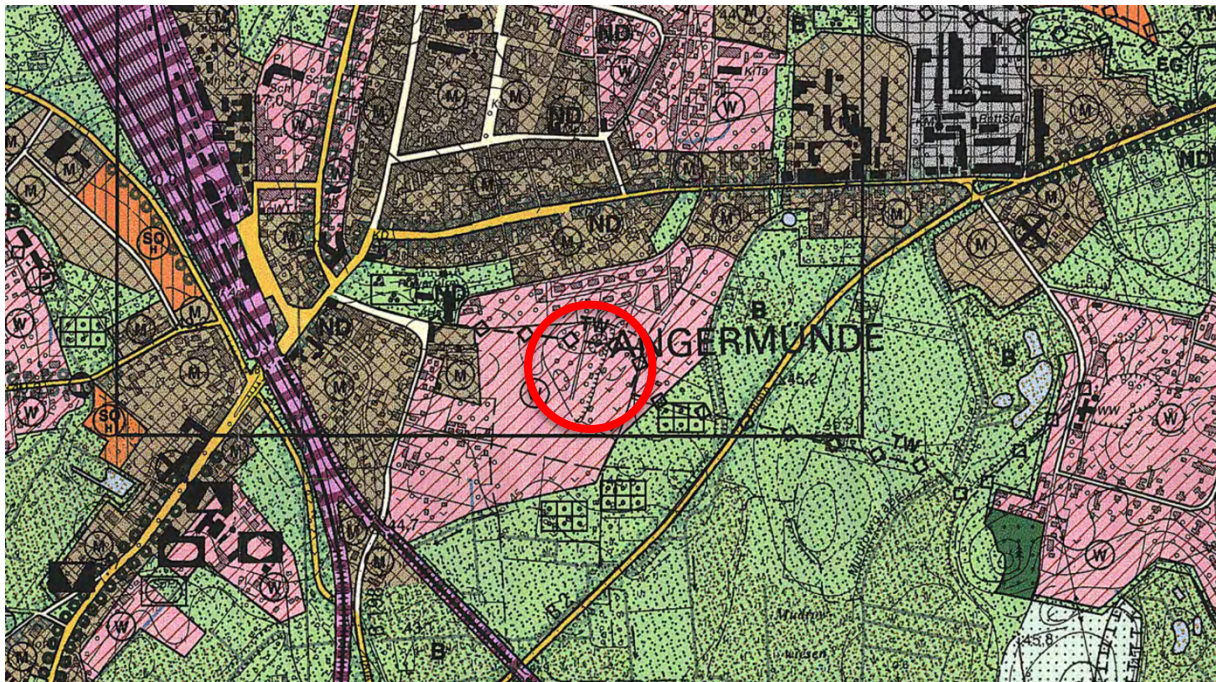
1.6.2.3 Teillandschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Uckermark existiert für den Bereich des Altkreises Angermünde ein **Teillandschaftsrahmenplan** (Teil-LRP) für die Teilregion Angermünde - Schwedt/Oder, rechtskräftig seit dem Jahr 2001.

Das Planwerk liegt zur Auswertung nicht vor. Die Behörde wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gebeten, relevante Vorgaben aus dem Teil-LRP das Plangebiet betreffend, mitzuteilen.

1.6.2.4 vorbereitende Bauleitplanung

Ein räumlicher **Teilflächennutzungsplan** (Teil-FNP) mit integriertem **Landschaftsplan** (LP) für die Stadt Angermünde existiert in der Fassung der 2. Änderung von April 2005. In diesem Planwerk ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich, westlich und südlich befinden sich Wohnnutzungen, östlich grenzen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten an das Plangebiet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes

1.6.2.5 Schutzgebiete

Angermünde befindet sich an der östlichen Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) und Biosphärenreservats sowie des europäischen Vogelschutzgebietes (SPA-Gebiet) „Schorfheide-Chorin“. Das Plangebiet liegt etwa 2,3 km von diesen Schutzgebieten entfernt. Dazwischen verläuft die durch Angermünde führende Bahntrasse. Aufgrund dieser Barriere und der Entfernung zu den Schutzgebieten wird davon ausgegangen, dass sie Planung keine Auswirkungen auf diese westlich benachbarten Schutzgebiete hat.

Die östlich benachbarten Schutzgebiete der Nationalparkregion Unteres Odertal liegen mit über 5 km Entfernung außerhalb des Wirkraumes der Planung.

1.7 Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Zustand des Untersuchungsgebietes zu Planungsbeginn beschrieben und bewertet sowie die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange beschrieben und eine Bewertung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen vorgenommen. Dies erfolgt schutzgutbezogen.

1.7.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

1.7.1.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Eine Begehung des Plangebietes erfolgte im Oktober 2023. Folgende Biotop- und Nutzungstypen wurden auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg Band 2, 3. Auflage 2007 im Plangebiet und Umgebung kartiert:

- Kleingartenanlage (10150 - PK)
- Gärten (10111 - PGE)
- Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (OSRZ - 12261)
- Grünlandbrache frischer Standorte mit Gehölzaufwuchs (05132 - GAM)
- ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur (03200 - RS)
- teilversiegelte Wege

Das Plangebiet stellt sich als Kleingartenanlage dar, die entsprechend kleinteilig parzelliert ist. Während einige Gärten im Osten des Plangebietes am Weg Oberwall bereits aufgegeben sind, werden die Gärten im westlichen Plangebiet der Kleingartensparte e.V. „Am Kamp“ noch genutzt und intensiv bewirtschaftet. Sie sind durch Hecken, Ziersträucher, Blumenbeete, Rasenflächen sowie Obst- und Gemüseanbauflächen geprägt.

In der Anlage stehen zahlreiche hochstämmige Obstbäume zum großen Teil als Altbaumbestand sowie einige prägende Walnüsse. Vereinzelt gehören weitere Laubbäume wie Weide, Ahorn, Ulme und Esche sowie einige Fichten zum Gehölzbestand (größtenteils Stammumfänge kleiner 0,6 m).

Bauliche Anlagen wie Lauben, Schuppen und Gewächshäuser sowie befestigte Flächen wie Terrassen und Wege nehmen vergleichsweise kleine Flächen ein.

Im Nordosten und Südosten des Plangebietes (auf den Flurstücken 122 und 123) sind Bereiche außerhalb der Kleingartennutzung ruderal geprägt und zum Teil mit Neophyten bestanden.

Die vorhandenen Erschließungswege (Am Kamp und Oberwall) stellen sich als teilversiegelte (geschotterte, stark verdichtete) Wege dar.

Eine Fotodokumentation des Plangebiets von Oktober 2023 liegt dem Umweltbericht als Anlage 1 bei.

Die kartierten Biotoptypen und Vegetationsstrukturen sind nicht nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützt. Sie sind auch keinem FFH-Lebensraumtyp zuzuordnen.

Die vorhandenen Gehölze stellen die ökologisch wertvollsten Strukturen im Plangebiet dar. Das vorhandene Aufmaß des Plangebietes ist unvollständig, da der Obstbaumbestand nicht aufgenommen wurde. Der real vorhandene Baumbestand ist also nicht umfassend dokumentiert. Entsprechend der aktuellen Vermessergrundlage gilt nur ein Baum (Walnuss) mit einem StU 0,7 m als geschützter Landschaftsbestandteil.

Den kartierten Biotopen werden allgemeine landschaftsbildprägende Funktionen und allgemeine Lebensraumfunktionen zugesprochen.

⇒ Dem Schutzgut Pflanzen/Biotop wird im Bestand eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

1.7.1.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die oben beschriebenen flächigen Biotop innerhalb des Plangebietes sind von allgemeinem ökologischem Wert. Bei Planrealisierung gehen diese Biotop durch den Bau der Erschließungsflächen und den Bau der Wohngebäude verloren und werden durch die Anlage von Gärten teilweise verändert bzw. in veränderter Form als Hausgärten neu angelegt. Der Eingriff, der durch die Planung vorbereitet wird, wird in Bezug auf die flächigen Biotopstrukturen als nicht erheblich bewertet.

Gehölzschutz

Weder der Landkreis Uckermark noch die Stadt Angermünde verfügen über eine Baumschutzsatzung, die den Schutzstatus der Bäume regelt bzw. Vorgaben zur eingriffsbedingten Beseitigung von Bäumen macht.

Für die Kompensation der Baumverluste durch die vorliegende Planung soll daher die HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) herangezogen werden. Demnach sind alle Bäume - unabhängig der Art - ab 60 cm Stammumfang (StU) in 1,30 m Höhe kompensationspflichtig. Für die ersten 60 cm StU sind 2 Ersatzbäume zu pflanzen, darüber hinaus pro angefangene 15 cm je ein Baum in der Pflanzqualität 2xv. StU 10-12 cm.

Es ist davon auszugehen, dass baubedingt alle Gehölze innerhalb der Baufenster verloren gehen. Zur Bewertung des Eingriffs ist ein vollständiges Aufmaß der Bestandsgehölze notwendig bzw. ist vor Ort zu überprüfen, ob alle weiteren im Plangebiet vorhandenen Gehölze (Obstgehölze, Altbaumbestand) einen Stammumfang kleiner 0,6 m aufweisen. Entsprechend der aktuellen Vermessergrundlage ist nur ein Baum (Walnuss) mit einem StU 0,7 m kompensationspflichtig.

⇒ Die Planung verursacht durch den Verlust von Bäumen voraussichtlich einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Biotop, der im weiteren Verfahren zu bilanzieren ist.

1.7.2 Schutzgut Tiere

1.7.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Bei der Begehung des Plangebietes konnten die einzelnen Parzellen nicht begangen werden. Eine Begutachtung von potentiellen Habitatbäumen und Gebäuden sowie eine Dokumentation ggf. vorhandener kleiner Wasserflächen oder weiterer relevanter Habitatstrukturen fand nicht statt.

Grundsätzlich bieten Kleingärten aufgrund ihrer heterogenen Strukturen zahlreichen Tierarten, vor allen der Avifauna potentiellen Lebensraum. Nachfolgend erfolgt eine allgemeine Potentialeinschätzung als Grundlage zur Abstimmung eines ggf. notwendigen Untersuchungsumfanges mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Scopingverfahrens.

Artengruppe der Brutvögel

Geeignete Freiflächen für Freiflächenbrüter sind aufgrund der kleinteiligen Strukturierung und des z.T. dichten Gehölzbestandes sowie der Lage angrenzend zu Siedlungsflächen nicht vorhanden. Ein Potential für das Vorkommen von Freiflächenbrütern (wie z.B. Feldlerche, Kranich ect.) ist nicht vorhanden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Bäume wurden hinsichtlich geschützter Fortpflanzungsstätten von Vogelarten nicht abgesucht. Ein Potential für Gebäude- und Höhlenbrüter kann derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Habitatbedingungen (Hecken und Bäume) im Plangebiet ist ein Potential für Brutmöglichkeiten für Baum- und Gebüschbrüter vorhanden. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und der angetroffenen Biotop- und Nutzungstypen wird von einer kommunen Brutvogel-ausstattung mit Arten wie Amsel, Ringeltaube, Rotkehlchen etc. ausgegangen. Die betreffenden Arten besitzen jährlich wechselnde Niststätten, die nur während der jeweiligen Fortpflanzungszeit geschützt sind.

Artengruppe der Fledermäuse

Das Vorhandensein frostfreier Winterquartiere sowie Übergangs- und /oder Sommerquartiere (geeignete Gebäude und Bäume) ist nicht ausgeschlossen.

Artengruppe der Reptilien

Als potentiell geeignete Reptilienart kommt die Zauneidechse in Betracht. Ob für die Art günstige Habitatbedingungen / Strukturen (geeignete Winter- sowie Sommerquartiere) im Plangebiet vorhanden sind, konnte bei der Begehung nicht festgestellt werden, da die Parzellen verschlossen und von außen nicht vollständig einsehbar waren.

Artengruppe der Amphibien

Ob Habitatelemente hinsichtlich einer Laichmöglichkeit (z.B. kleine Gartenteiche) vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden, da die Parzellen nicht begehbar und von außen nicht vollständig einsehbar waren. Überwinterungshabitate sind in den Gartenbereichen denkbar.

Aufgrund der Lage und angetroffenen Biotop- und Nutzungstypen werden hier, sollten geeignete Habitatstrukturen vorhanden sein, nur kommune und ungefährdete Arten wie Grünfrosch oder Erdkröte angenommen. Von einem Vorkommen streng geschützter Amphibienarten ist nicht auszugehen.

⇒ Das Plangebiet weist grundsätzlich eine Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

1.7.2.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Artengruppe der Brutvögel

Im Hinblick auf Freiflächenbrüter ist das Eintreten eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht gegeben.

Für Gebäude- und Höhlenbrüter kann das Eintreten eines Verbotstatbestandes derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Bei Beachtung des gesetzlich vorgeschriebenen Fällverbotes von Gehölzen zwischen 01.03. und 30.09. eines jeden Jahres, kommt es nicht zum Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Bezug auf die Baum- und Gebüschbrüter (Vermeidung baubedingter Beeinträchtigung).

Artengruppe der Fledermäuse

Eine Betroffenheit ist derzeit nicht auszuschließen.

weitere Artengruppen

Eine Betroffenheit ist derzeit nicht auszuschließen.

- ⇒ Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tier sind derzeit nicht auszuschließen. Neben der Bauzeitenregelung sind im weiteren Verfahren ggf. weitere Maßnahmen des Artenschutzes festzulegen.
- ⇒ Betriebs- und anlagebedingte Beeinträchtigungen werden trotz der geplanten Nutzungsintensivierung als unerheblich eingeschätzt, da die potentiell vorkommenden Arten als kommun eingeschätzt werden und bereits an potentielle „Störungen“ aus der bisherigen Kleingarten- und Gartennutzung gewöhnt sind. Mit Umsetzung der Planung soll ein grünes Wohngebiet mit entsprechenden Hausgärten entwickelt werden.

1.7.3 Schutzgut Boden

1.7.3.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Laut der Geologischen Übersichtskarte des Landes Brandenburg 1:300.000 (BÜK 300) stehen im größten Teil des Plangebietes periglaziäre bis fluviale Ablagerungen: Sand, z.T. schluffig, in Schwemmkegeln schwach kiesig, z.T. von humosen, sandig-schluffigen Ablagerungen bedeckt als Böden an.

Nach Südosten schließen sich Moorbildungen, z.T. über See- und Abwassersedimenten: überwiegend Niedermoortorf und Moorerde, selten Übergangs- und Hochmoortorf; z.T. über Mudde, Kalkmudde, humosem Schluff oder Sand an.

Der Boden im Untersuchungsraum ist aufgrund der bisherigen Kleingartennutzung bereits anthropogen geprägt. Versiegelungen sind mit den Kleingartenlauben, Terrassen und Wegen ect. sowie der vorhandenen Erschließungswege in vollversiegelter und teilversiegelter Form vorhanden. Ein Aufmaß der Bestandsversiegelung erfolgte über den Gebäudebestand hinaus nicht; diese ist daher nicht vollständig nachweisbar. **Anlage 2** stellt die dokumentierte Versiegelung im Bestand dar.

Vorhandene Bodengefährdungen bzw. -vorbelastungen durch Kontamination und Altlasten sind nicht bekannt.

Der Boden kann zu Beginn der verbindlichen Bauleitplanung seine natürlichen Funktionen als

- Lebengrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

in den nicht versiegelten Bereichen erfüllen. In den versiegelten Bereichen liegt eine Vorbelastung vor.

Für die Umweltprüfung resultiert aus den obigen Angaben, dass im Plangebiet überwiegend ein Boden allgemeiner Funktionsausprägung ansteht.

⇒ Dem Schutzgut Boden wird im Bestand eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

1.7.3.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Gemäß der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und Überschreitung) in den Baufeldern 1 bis 7 und der Planung für die Verkehrsflächen ist folgende Versiegelung im Bebauungsplangebiet maximal zulässig, aus der sich abzüglich der Bestandsversiegelung die kompensationspflichtige Mehrversiegelung ergibt:

Ort der Versiegelung	Berechnungsgröße	GRZ + Überschreitung	Zulässige Versiegelung	Bestandsversiegelung *	Mehrversiegelung
Baufeld 1	3.536 qm	0,3 + 50%	1.060,8 + 530,4 qm	166,0 qm	1.425,2 qm

Baufeld 2	2.298 qm	0,3 + 50%	689,4 + 344,7 qm	59,6 qm	974,5 qm
Baufeld 3	3.020 qm	0,25 + 50%	755,0 + 377,5 qm	0 qm	1.132,5 qm
Baufeld 4	1.665 qm	0,4 + 50%	662,0 + 331,0 qm	140 qm	859 qm
Baufeld 5	4.054 qm	0,25 + 50%	1.013,5 + 506,75 qm	13,6 qm	1.506,65 qm
Baufeld 6	2.719 qm	0,3 + 50%	815,7 + 407,85 qm	59,0 qm	1.164,55 qm
Baufeld 7	3.860 qm	0,3 + 50%	1.158,0 + 579,0 qm	106,7 qm 320 qm (0,5)	1.470,30 qm
Versiegelung in den Baufeldern insgesamt			(6.154,4 + 3.083,25) 9.237,65 qm	704,9 qm	8.532,70 qm
Verkehrsflächen					
Am Kamp	1.327 qm	60 %	796,2 qm	574,2 qm (0,5)	509,1 qm
Oberwall	1.159 qm	80 %	927,2 qm	574,2 qm (0,5)	640,1 qm
Planstraße	3.348 qm	60 %	2.008,8 qm	114,59 qm	1.894,21 qm
Planwege A+B	225 qm	50%	112,5 qm	0 qm	112,5 qm
Versiegelung in den Verkehrsflächen insgesamt			3.844,7 qm	688,79 qm	3.155,91 qm
maximal zulässige Mehrversiegelung					<u>11.688,61 qm</u>

*Bestandsversiegelung gemäß Versiegelungsflächenberechnung, Stand Dezember 2023 **Anlage 2**

Der Versiegelungsgrad für die Verkehrsflächen ergibt sich aus dem geplanten Querschnitt der späteren Erschließungsstraßen mit den unterschiedlich breit befestigten Fahrbahnen sowie den unversiegelten Nebenräumen für Versickerungsmulden und Baumpflanzungen im Verhältnis zur Breite der festgesetzten Verkehrsflächen. Die Bilanzierung geht hier von unterschiedlichen Versiegelungsgraden zwischen 50% für die teilversiegelten Planwege A und B und 80 % für die Straße Oberwall aus. Nähere Angaben zur Planung der Erschließungsflächen siehe Kapitel 5.2 der städtebaulichen Begründung.

Die Planung bereitet eine zulässige Versiegelung von maximal 9.237,65 qm in den Baufeldern 1 bis 7 und 3.844,7 qm innerhalb der Verkehrsflächen vor. Abzüglich der im Plangebiet vorhandenen Bestandsversiegelung (Vollversiegelungen und Teilversiegelungen (0,5)) ergibt sich eine Mehrversiegelung von gerundet 11.690 qm. Auf dieser Fläche verlieren die Böden ihre Funktionsfähigkeit. Bodenversiegelungen sind daher als erheblich zu bewerten und grundsätzlich ausgleichspflichtig.

- ⇒ Die Planung verursacht durch die zulässige Versiegelung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden.
- ⇒ Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich werden in Kapitel 1.10 beschrieben und in Kapitel 1.11 bilanziert.

1.7.4 Schutzgut Fläche

Die Planung sieht eine dauerhafte Nutzungsänderung von der bisherigen Kleingartennutzung in eine Wohnnutzung vor. Da das Plangebiet bereits im Bestand baulich und gärtnerisch geprägt ist, wird die Inanspruchnahme bisher unzersiedelter Fläche vermieden.

- ⇒ Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird als unerheblich bewertet.

1.7.5 Schutzgut Wasser

1.7.5.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Schutzgut Wasser wird allgemein von Grund- und Oberflächenwasser bestimmt.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers ist allgemein vom Schutz des Grundwassers durch die belebte Bodenschicht sowie von der möglichen Grundwasserneubildung abhängig:

Laut der Umweltgeologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe findet sich im Plangebiet ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter; das Rückhaltevermögen des Grundwassers ist sehr gering; die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist eher gering.

Damit bietet der anstehende Boden keinen besonderen Schutz/Puffer für den Grundwasserleiter.

Eine Trinkwasserschutzzone wird durch die Planung nicht tangiert.

⇒ Dem Schutzgut Wasser wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

1.7.5.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten. Im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Grundwassers ist § 54 BbgWG zu beachten.

Die durch die Planung zulässige Mehrversiegelung beeinflusst die Grundwassersituation grundsätzlich negativ. Da das anfallende Niederschlagswasser jedoch auch nach Planrealisierung unbelastet innerhalb des Plangebietes (auf den späteren Baugrundstücken bzw. innerhalb der Verkehrsfläche) zur Versickerung gebracht werden kann, wird davon ausgegangen, dass die Grundwasserverhältnisse nicht erheblich gestört werden.

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen.

⇒ Durch die Planung wird bei Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit dem Grundwasser kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser verursacht.

1.7.6 Schutzgut Klima / Luft

1.7.6.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Kleinklima im Plangebiet wird beeinflusst durch die im Bestand geringe Versiegelung sowie die Lage am südöstlichen Siedlungsrand und die dort anschließenden Freiflächen. Verdunstung und Kaltluftentstehung in den Freiflächen und der ungehinderte Luftaustausch haben eine Ausgleichsfunktion und bedingen ein ausgeglichenes Kleinklima.

Übergeordnete Luftaustauschbahnen sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden.

⇒ Dem Schutzgut wird eine allgemeine Funktionsausprägung zugeordnet.

1.7.6.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Bei Realisierung der Planung wird durch die Bodenversiegelung die Funktion der Kaltluftentstehung im Plangebiet gemindert. Allerdings ist das Plangebiet im Verhältnis zu den angrenzenden Kaltluftentstehungs- und -sammelgebieten sehr klein. Die Planung beeinträchtigt die vorgenannten Funktionen großräumig betrachtet nur marginal.

Für das Plangebiet selbst wird von einer Veränderung des Mikroklimas ausgegangen. Durch die offene Bauweise und die verbleibenden Garten- und Freiflächen werden die Auswirkungen der Versiegelung auf das Mikroklima gemindert. Plangebietsinterne Anpflanzgebote tragen zur weiteren Minderung der Auswirkungen bei.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffe in der Luft sind nicht zu erwarten.

⇒ Es liegt kein Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft vor. Die Beeinträchtigungen werden insgesamt als unerheblich bewertet.

1.7.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Bodendenkmäler und Einzeldenkmäler sind im Plangebiet und unmittelbarer angrenzend nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut ist nicht betroffen.

1.7.8 Schutzgut Mensch

1.7.8.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems grundsätzlich eine wichtige Erholungsfunktionen. Die Kleingartenanlage im Plangebiet bietet keine Wegeverbindungen, die das Durchqueren der Anlage ermöglichen. Die Nutzung für die Allgemeinheit ist daher eingeschränkt und die Erholungsfunktion in diesem Zusammenhang als gering zu bewerten. Der Kleingartenstandort dient der Naherholung und gärtnerischen Tätigkeit ausschließlich des ansässigen Nutzerkreises.

Emissionen gehen von der jetzigen gärtnerischen Nutzung über das normale Maß hinaus nicht aus.

Das Plangebiet liegt umgeben von kleinen Erschließungsstraßen innerhalb eines ruhigen Wohngebiets. Übermäßige Verkehrslärmmissionen, die auf das Plangebiet wirken, sind nicht gegeben.

⇒ Dem Schutzgut wird im Bestand eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

1.7.8.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Mit Planrealisierung bleibt der Erholungswert des künftigen Wohngebietes weiterhin auf einen eingeschränkten Nutzerkreis, die künftigen Bewohner, beschränkt. Allerdings sieht die Planung mit der Festsetzung der internen Verkehrsflächen den Anschluss an die Umgebung vor. Mit den Planwegen A und B werden neue Fußwegeverbindungen geschaffen und damit wird erstmalig das Durchqueren des Gebietes und eine Nutzung durch die Allgemeinheit sinnvoll möglich. Die Erholungseignung des Plangebietes wird mit Planrealisierung gesteigert.

Beeinträchtigungen der Umgebung durch Emissionen durch die geplante Wohnnutzung sind langfristig nicht zu erwarten, sondern auf die Bauzeit begrenzt.

Die Planung setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, was der nördlich, westlich und südlich vorhandenen Wohnnutzung entspricht. Nutzungskonflikte sind daher auszuschließen.

⇒ Die Planung verursacht keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Mensch. Vielmehr wird der Erholungswert des Plangebietes für die Allgemeinheit gesteigert.

1.7.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

1.7.9.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die vorhandene Kleingartennutzung mit entsprechenden Gartenstrukturen und den vorhandenen Altbaumbestand geprägt. Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Elemente, besonders strukturbildende Elemente oder besondere Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

⇒ Dem Schutzgut wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

1.7.9.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Bei Realisierung der Planung ändert sich die aktuelle Biotopstruktur durch die Entwicklung der Wohnbebauung und Neuanlage von Gärten. Es ist davon auszugehen, dass der Großteil des Baumbestandes innerhalb der festgesetzten Baufenster baubedingt nicht erhalten bleiben kann.

Mit der Festsetzung von Anpflanzgebieten sollen neue grüne Strukturen geschaffen werden, um ein gesundes und ansprechendes Lebensumfeld zu schaffen. Das neue Wohngebiet soll sich so in die Umgebung einfügen. In Beachtung der Historie, dass das Plangebiet bereits baulich und gärtnerisch geprägt ist, wird der Eingriff als unerheblich bewertet.

⇒ Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird als unerheblich bewertet.

1.7.10 Schutzgüter Wechselwirkungen

Die Schutzgüter bilden ein funktionales Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft). Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet nicht in Ansatz zu bringen.

1.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden schutzgutbezogen in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen/ Biotope	Verlust von Bäumen als erheblicher Eingriff wird im weiteren Verfahren bewertet	x
Tiere	Wird im weiteren Verfahren bewertet	
Boden	erheblicher Eingriff durch zulässige Versiegelung	x
Fläche	Das Plangebiet ist bereits im Bestand baulich und gärtnerisch geprägt.	o
Wasser	kein erheblicher Eingriff da Grundwassersituation nicht grundsätzlich verändert wird; Oberflächengewässer sind nicht betroffen	o
Klima/Luft	Auswirkungen nur im mikroklimatischen Bereich, kein erheblicher Eingriff	o
Mensch	keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und der Erholungseignung durch die Planung	o
Landschaftsbild	Durch die bauliche Vorprägung des Plangebietes keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes	o
Kultur-, Sachgüter	nicht betroffen	o

x erheblich o nicht betroffen / unerheblich

1.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung /Alternativenbetrachtung

Standortalternativen

Die vorliegende Planung entwickelt sich aus den übergeordneten Planung für die Stadt Angermünde (wirksamer FNP). Im Zuge der Aufstellung/Änderung dieser übergeordneten Planung hat die Stadt Angermünde eine Abwägung über die langfristige Entwicklungsperspektive der betroffenen Fläche bereits durchgeführt und sich für die Entwicklung einer Wohnbaufläche entschieden. Eine grundsätzliche Alternativenbetrachtung ist somit bereits bei der Aufstellung des FNP erfolgt.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche als Kleingartenfläche erhalten. Eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft durch die geplante Versiegelung und den Verlust von Vegetationsstrukturen würde damit ausgeschlossen.

Allerdings bliebe die von der Stadt Angermünde vorgesehene Entwicklungsperspektive für das Gelände und die Schaffung von Wohnraum unverwirklicht.

1.10 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende Maßnahmen im Sinne der umweltfachlichen Optimierung des Projektes (Vermeidung bzw. Minimierung) sowie des Ausgleichs werden festgesetzt und im weiteren Verfahren ergänzt:

1.10.1 Maßnahmen der Vermeidung und Minderung

Erhaltungsgebot Bäume

muss im weiteren Verfahren geprüft werden, ob dies sinnvoll möglich ist. Aufmaß der Bäume durch den Vermesser fehlt.

Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Grundstückseinfriedungen sind als blickdurchlässiger Zaun oder als Gehölzhecke oder in Kombination Zaun/Hecke anzulegen, wobei eine Höhe des Zaunes von 1,4 m über Geländeoberkante nicht überschritten werden darf. Zäune sind in Naturfarben, in grünen oder braunen Farbtönen, herzustellen.

Begründung: Die Stadt möchte die Wirkung der Einfriedungen in den Vorgartenzonen der Einfamilienhausbebauung zurückhaltend und transparent gestalten. Der Straßenraum soll dadurch optisch aufgeweitet werden und das Wohngebiet eine „landschaftliche“ Prägung erhalten. Die Einfriedung mit Mauern oder Gabionenwänden soll ausgeschlossen werden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO

Ausschluss von Schottergärten als Vorgärten

Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

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

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

Begründung: Im Sinne einer grüingeprägten Gestaltung der Grundstücke in ihrer Wirkung auf den Straßenraum, aber auch zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, aus Gründen des Artenschutzes sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und des Landschaftsbildes soll die Anlage von ökologisch als negativ zu bewertenden Schottergärten ausgeschlossen werden. Dem Minimierungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG wird somit Rechnung getragen. Die Festsetzung ist eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 20 BauGB, § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Regenwasserversickerung

Das in den WA-Gebieten und innerhalb der Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Baugrundstücken selbst bzw. innerhalb des Verkehrsgrüns zu versickern.

Begründung: Die Festsetzung erfolgt aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers.

rechtliche Grundlage: § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachbegrünung auf Nebenanlagen

Die Dachflächen der Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO (Carports und Garagen) sind auf 100 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen.

Begründung: Zur Minderung des erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Boden wird die Anlage von extensiven Dachbegrünungen festgesetzt. Der Verlust von Bodenfunktionen wird hierdurch teilweise kompensiert. Die Maßnahme wirkt multifunktional und wirkt sich ebenfalls positiv auf die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna aus: Die Artenvielfalt - gerade im Hinblick auf die Artengruppe der Insekten - wird durch die Schaffung entsprechender Lebensräume unterstützt. Der Ablauf von Regenwasser wird verringert und das Schutzgut Wasser über Verdunstung in den Wasserkreislauf zurückgeführt, CO₂ wird absorbiert, Feinstaub reduziert und das Mikroklima positiv beeinflusst. Dachbegrünungen haben isolierende Wirkung und sorgen dafür, dass sich das Dach und der darunter liegende Raum nicht so stark aufheizt, was positiv für das Klima ist.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

Zulässigkeit nur teilversiegelter Flächen im WA-Gebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie Wegeflächen und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Wassergebundene Wegedecke, Rasensteine, Schotterrasen oder entsprechenden wasserdurchlässigen Pflastersteinsysteme) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Zulässigkeit teilversiegelter Flächen in den Verkehrsflächen

Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planweg A und B) ist die Wasser- und Luftdurchlässigkeit durch entsprechende Beläge zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässige Pflastersteinsysteme, Wassergebundene Wegedecke)

Begründung für die teilversiegelten Flächen: Die Einschränkung der Versiegelung von Grundflächen erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers. Der Eingriff in das Schutzgut Boden soll durch die Begrenzung der zulässigen

Versiegelung minimiert werden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Menschen, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert und somit diese Bodenfunktionen bewahrt werden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG

Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung ist nur innerhalb des Zeitraums 01.10. und dem folgenden 28.02. jeden Jahres zulässig. Das heißt Baum- und Gehölzrodungen, die Entfernung von Bodenvegetation und der Abriss von Gebäuden dürfen nur in diesem Zeitraum durchgeführt werden.

Begründung: Im Sinne des Artenschutzes dürfen Arbeiten zur Baufeldfreimachung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Avifauna stattfinden.

rechtliche Grundlage: § 39 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.10.2 Maßnahmen des Ausgleichs

Anpflanzgebot Straßenbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind insgesamt 15 straßenbegleitende mittel- bis großkronige Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Pflanzstandorte sind in Abhängigkeit der Lage der geplanten Grundstückszufahrten und der sonstigen Erschließungsbedarfe festzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander soll mindestens 6 m betragen, um eine artgerechte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Als Pflanzqualität sind Straßenbäume mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Mindeststammumfang 16-18 cm einzuhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zu verwendende Arten werden im weiteren Verfahren vorgeschlagen.

Anpflanzgebot auf den Baugrundstücken im WA-Gebiet

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 75 qm Versiegelung (Haupt- und Nebenanlagen) 1 mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen **oder** eine 50 qm große Heckenstruktur anzulegen. Für die Realisierung der Pflanzungen wird eine Kombination aus Baum- und Heckenpflanzungen empfohlen.

Die Heckenbepflanzung hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 1 qm Pflanzfläche zu erfolgen. Als Pflanzqualität ist mindestens: Strauch, verpflanzt, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60 – 100 cm zu verwenden.

Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art erfolgen. Es werden Gehölze der Artenliste 1 empfohlen.

Für die Bäume ist als Pflanzqualität (Baumschulware) Baum, 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mindestens zu verwenden.

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hochbaus anzulegen; sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen enthalten die folgende Artenlisten. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

Artenliste 1		Artenliste 2	
Empfehlung standortgerechte Sträucher		Empfehlung standortgerechte Laubbäume	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i> agg.
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

Begründung der Anpflanzgebote: Um die durch die Planung vorbereiteten erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope (Verlust von geschützten Bäumen) und Boden (zulässige Versiegelung) auszugleichen, enthält die Planung eine Mindesteingrünung durch die benannten Anpflanzgebote. Die multifunktionalen Maßnahmen beeinflussen alle weiteren Schutzgüter positiv: neue Biotopstrukturen werden geschaffen, das Biotopverbundsystem gestärkt, neuer Lebensraum für die Fauna geschaffen, klimatische Bedingungen verbessert und das Ortsbild positiv gestärkt.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Externe Maßnahme

ist im weiteren Verfahren abzustimmen

1.11 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Die Bilanzierung orientiert sich grundsätzlich an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Brandenburg). Die HVE trifft jedoch z.B. für die Pflanzung von Bäumen oder die Festsetzung von Dachbegrünungen als Ausgleich für Eingriffe in den Boden (Versiegelung) keine Aussagen. Die hier vorgeschlagenen bzw. zu verwendenden Kompensationsfaktoren werden im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark abgestimmt.

erheblicher Eingriff			Vermeidungs-, Minderungsmaßnahme	Ausgleichsmaßnahme		
Schutzgut	Art des Eingriffs	Umfang	Art der Maßnahme	Art der Maßnahme	Umfang / Faktor	Defizit
Pflanzen und Biotope	ggf. baubedingte Baumfällungen	wird im weiteren Verfahren bewertet				
Tiere	wird im weiteren Verfahren bewertet		Ausschluss von Schottergärten insektenfreundliche Beleuchtung			
Boden	Versiegelung in den WA-Gebieten durch Hauptgebäude als dauerhafter anlagebedingter Eingriff (zulässige abzüglich vorhandener Versiegelung 6.154,4 – 704,9 qm)	5.449,5 qm (GRZ I)	Ausschluss von Schottergärten	Anpflanzgebot im WA-Gebiet: 1 Baum und 50 qm Gehölzfläche pro 75 qm Versiegelung (Berechnungsgrundlage zulässige Versiegelung 9.237,65 qm)	123 Bäume x 25 qm Versiegelg. oder 6.150 qm Gehölze (Faktor 1:2) = Ausgleich für 3.075 qm Versiegelung	2.374,5 qm
	Versiegelung in den WA-Gebieten durch Nebenanlagen, Stellplätze... als dauerhafter anlagebedingter Eingriff	3.083,25 qm (GRZ II)	Zulässigkeit teilversiegelter Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken Dachbegrünung aller Nebenanlagen		Faktor 0,5	1.541,63 qm
	Versiegelung in den Verkehrsflächen als dauerhafter anlagebedingter Eingriff (zulässige abzüglich vorhandener Versiegelung)	3.155,91 qm	Zulässigkeit teilversiegelter Flächen in den Planwegen A und B	Anpflanzgebot 15 Straßenbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche	15 Bäume x 25 qm Versiegelg. = Ausgleich für 375 qm Versiegelung	2.781 qm

				externer Ausgleich, um das Defizit für 6.697,13 qm Versiegelung auszugleichen – ist abzustimmen		
Fläche	keiner					
Wasser	keiner					
Klima/Luft	keiner		Ausschluss von Schottergärten Zulässigkeit teilversiegelter Flächen Anpflanzgebote			
Kultur- und Sachgüter	keiner					
Mensch	keiner					
Landschaftsbild	keiner		Ausschluss von Schottergärten Anpflanzgebote			

Nach Umsetzung der plangebietsinternen Anpflanzmaßnahmen verbleibt ein Defizit zum Ausgleich des erheblichen Eingriffs in den Boden, das extern auszugleichen ist. **Eine entsprechende Maßnahme wird im weiteren Verfahren konzipiert und abgestimmt.**

1.12 Umsetzungskontrolle / Monitoring

Der Stadt Angermünde obliegt gem. § 4 c BauGB die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Demnach geht es hierbei nicht vorrangig um die Überwachung des B-Plan-Vollzugs. Trotzdem ist auch die Umsetzung der Festsetzungen aus dem B-Plan Gegenstand dieser Überwachung.

Das Monitoring für die umweltrelevanten Festsetzungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde. Die laut B-Plan festgesetzten und formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen (Kap. 7.7.1 und 7.7.2) sind von der genehmigenden Behörde als Auflagen in die zu erteilenden Baugenehmigungen zu formulieren.

Die Pflanzung der Straßenbäume hat im Zuge der Erschließungsarbeiten und Herstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen. Die langfristige Überwachung der Straßenbaumpflanzungen obliegt der Stadt in Ausübung ihrer Unterhaltungspflicht.

Die Umsetzung und langfristige Pflege der externen Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Verfahren abgestimmt und der Umweltbericht ergänzt.

Die 2. Säule der Überwachung gründet sich nach der Konzeption des Gesetzes auf die Informationspflicht der Fachbehörden, die als Bringschuld ausgestaltet ist. Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß § 4 (3) BauGB gesetzlich verpflichtet, die Kommunen zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Durch die Bauüberwachung ist während der Bauphase die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Bei unvorhergesehenen Ereignissen (z.B. Auffinden von Altlasten, archäologischen Denkmälern etc.) ist die jeweils zuständige Behörde heranzuziehen und gemeinsam die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Weitergehende Maßnahmen der Umsetzungskontrolle/des Monitorings werden aufgrund der geringen Eingriffsintensität des Bebauungsplans für entbehrlich gehalten.

1.13 Zusammenfassung des Umweltberichtes

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Stand April 2024

gez. Frederik Bewer
- Der Bürgermeister -

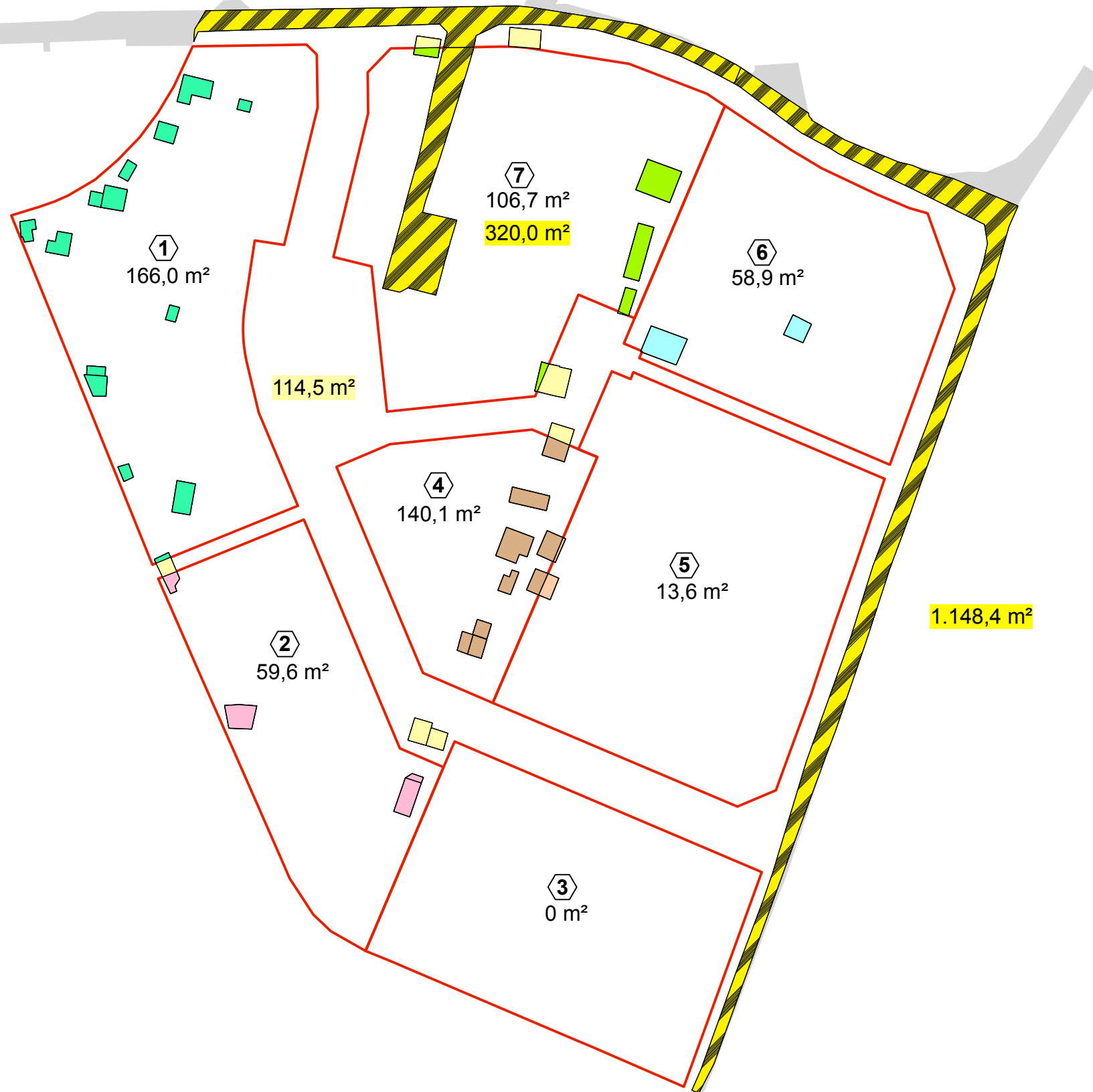
Stadt Angermünde

Stadt Angermünde • Bebauungsplan „Wohngebiet Oberwall, Am Kamp“

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Vorentwurf - Stand Dezember 2023

Flächenberechnung Versiegel. Vorentwurf - Stand Dezember 2023 0 10 50 100 M 1:1.000



Zeichenerklärung

Vollversiegelung

① - ⑦ + VerkFl

$544,8 \text{ m}^2 + 114,5 \text{ m}^2 = 659,3 \text{ m}^2$

Teilversiegelung

$1.148,4 \text{ m}^2 + 320,0 \text{ m}^2 = 1.468,4 \text{ m}^2$

Stadt Angermünde

Bebauungsplan „Wohngebiet Oberwall, Am Kamp“

Versiegelungsflächenberechnung

Stand: Dezember 2023
Projekt Nr.: A 843
Maßstab: 1 : 1.000
Bearbeitet: 19.02.2024

Stadt Angermünde • Markt 24 • 16278 Angermünde

Bearbeitung durch: Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b 22765 Hamburg • Tel.: 040-298 120 99-0 • Mail: info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Straße 90/91 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-458180 • Mail: info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de



Fotodokumentation, Anlage 1 zur Begründung
Bestandsaufnahme 10/2023



Abb. 1 und 2: Am Kamp, Blickrichtung Osten; links: vorhandene Wohnnutzung; rechts: Kleingartenanlage



Abb. 3-10: exemplarische Fotos aus der aktiven Kleingartennutzung der Sparte „Am Kamp“ auf dem Flurstück 124



Satdt Angermünde, Bebauungsplan „Wohngebiet Oberwall, Am Kamp“



Abb. 11 und 12: aufgegebenes Gartengrundstück, Ausbreitung von invasiven Arten (Landreitgras, Goldrute)

Satdt Angermünde, Bebauungsplan „Wohngebiet Oberwall, Am Kamp“



Abb. 13: Am Kamp, Blickrichtung Westen; rechts: vorhandene Wohnnutzung; links: Kleingartenanlage



Abb. 14: Weg Oberwall, Blickrichtung Süden



Abb. 15 und 16: nordöstliches Plangebiet, ruderales Fläche, sich ausbreitender Neophyt (Japan. Knöterich)



Abb. 17 und 18: extensive Gartennutzung im östlichen Plangebiet

Satdt Angermünde, Bebauungsplan „Wohngebiet Oberwall, Am Kamp“



Abb. 19 und 20: südöstliches Plangebiet, Blickrichtung nach Südwest, ruderele Fläche



Abb. 21 und 22: südöstliches Plangebiet, Blickrichtung nach Nordwest, ruderele Fläche