

## **Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ im Ortsteil Angermünde**

Die Stadtverordnetenversammlung Angermünde hat in ihrer Sitzung am 15.12.2021 (Beschluss-Nr. BV-162/2021) für einen Bereich im Süden des Ortsteils Angermünde, südlich des Tierparks entlang des Schmargendorfer Wegs (siehe Abbildung 2), den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ gefasst. **Grundlegendes Ziel** des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet als bauliche Nachverdichtung sowie städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Bebauung entlang des Schmargendorfer Weges. Die vorhandene Bebauungslücke soll entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur geschlossen und im Zusammenhang mit der nördlich und südlich in zweiter und dritter Reihe angrenzenden Bebauung maßvoll ergänzt und abgerundet werden.

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** umfasst rund 2,4 ha und schließt unmittelbar an bereits vorhandene Bebauung an. Das Plangebiet bildet am Schmargendorfer Weg einen Lückenschluss zwischen der direkt angrenzenden Bebauung nördlich und südlich des Geltungsbereichs und wird durch rückwärtig gelegene Flächen geringfügig in Richtung Westen erweitert. Im Osten wird der Geltungsbereich durch den Schmargendorfer Weg begrenzt, auf dessen Ostseite (gegenüber liegend) gewerblich genutzte Bebauung vorhanden ist. In einem Teilbereich grenzen unmittelbar am Schmargendorfer Weg gelegene Einfamilienhäuser an den Geltungsbereich an. Im Norden wird der Planbereich von der Stichstraße zur ehemaligen Entenfarm begrenzt, die als Verkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen wird. In diesem Bereich werden auch einzelne Bestandsgebäude (Flurstücke 233/1 und 233/3) in den Geltungsbereich einbezogen. Im Süden und Südwesten grenzt der Geltungsbereich an eine Mischung aus kleinteiligen gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen die folgenden Flurstücke in Flur 10 der Gemarkung Angermünde: 232/5, 232/6, 233/1, 233/3, 233/5, 233/6, 440, 462, 618 und ist in der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt.

Im Rahmen der Planung sind zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft **externe Ausgleichsflächen** vorgesehen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Die Festlegung und Inanspruchnahme dieser Flächen kann Auswirkungen auf die örtlichen Gegebenheiten und Nutzungen haben. Betroffene und interessierte Personen werden darauf hingewiesen, dass auch hierzu im Rahmen der förmlichen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben werden können.

Die Flächen der externen Ausgleichsmaßnahme E6 liegen auf den Flurstücken 435 und 436, Flur 10, Gemarkung Angermünde, am Schmargendorfer Weg (siehe Abbildung 3).

Die Flächen der externen Ausgleichsmaßnahme E7 liegen auf den Flurstücken 243 und 245, Flur 3, Gemarkung Crussow, nördlich der bebauten Ortslage von Crussow (siehe Abbildung 4).

Der Bebauungsplan wurde zunächst gemäß § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Mit Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 des Bundesverwaltungsgerichts wurde § 13b für nicht mehr anwendbar erklärt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB oder des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 215a werden mit dem Bebauungsplan nicht erfüllt, sodass die **Fortführung des Verfahrens im Regelverfahren** erfolgt (Beschl.-Nr. BV-154/2023 vom 13.12.2023). Da im vorliegenden Fall bereits eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt wurde bedeutet dies, dass die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erarbeitung des Umweltberichts nach § 2a nachzuholen sind. Außerdem ist gemäß § 1a Abs. 3 der Eingriffsausgleich im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen und in die Abwägung einzustellen.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 durchgeführt und die Abwägung der Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen (Beschl.-Nr. BV-078/2023). Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung Mai 2023 wurde gebilligt und zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss-Nr. BV-077/2023). Nach diesem Billigungsbeschluss wurden auf Grundlage des Umweltberichts Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffs (SPE-Maßnahmen) auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergänzt und zugunsten betroffener Eigentümerbelange geringfügige Änderungen vorgenommen (Fassung Januar 2025).

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und den textlichen Festsetzungen – Teil B einschließlich dazugehöriger Begründung und Umweltbericht in der Fassung Januar 2025, sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom

**10.06.2025 bis einschließlich 11.07.2025**

(Veröffentlichungsfrist) über das zentrale Planungsportal des Landes Brandenburg veröffentlicht unter der Internetadresse:

<https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/bebauungsplan-wohnen-am-schmargendorfer-weg>

Zusätzlich erfolgt in dem zuvor genannten Zeitraum die öffentliche Auslegung der genannten Unterlagen bei der Stadt Angermünde, Fachbereich Planen und Bauen, Heinrichstraße 12, Zimmer 301, 16278 Angermünde, 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.

Während der Dauer der genannten Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch per Mail unter folgender Adresse

[u.schwanebeck@angermuende.de](mailto:u.schwanebeck@angermuende.de)

übermittelt werden; sie können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege, z.B. schriftlich an die Stadt Angermünde, Fachbereich Planen und Bauen, Markt 24, 16278 Angermünde oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Aus dem Umweltbericht mit Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) in der Fassung Januar 2025 und den umweltbezogenen Stellungnahmen sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Angaben zum Schutzgut Boden und Fläche: Bestandsbeschreibung und Bewertung aktueller Nutzungen, Versiegelungen und Auswirkungen durch das Vorhaben (bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen), insbesondere mit Ausführungen zur Qualität vorhandener Böden

und Bodenzahlen, Erosionsgefahr, zur geplanten Versiegelung (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz). Bodendenkmäler, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

- Angaben zum Schutzgut Wasserhaushalt: Bestandsbeschreibung und Bewertung aktueller Nutzungen, Versiegelungen und Auswirkungen durch das Vorhaben (bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen), unter anderem mit Aussagen zu Vernässungsverhältnissen und Grundwasser, zur Speicherkapazität von Niederschlag und zur Niederschlagsentwässerung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete sind nicht betroffen.
- Angaben zum Schutzgut Klima und Luft: Bestandsbeschreibung und Bewertung aktueller Nutzungen und Auswirkungen durch das Vorhaben (bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen), insbesondere mit Aussagen zur Kaltluftbildung, zur Schadstoffbelastung und zusätzlich zu erwartender Verkehrsimmissionen.
- Angaben zum Schutzgut Flora und Biotope sowie biologische Vielfalt: Bestandsbeschreibung und Bewertung aktueller Nutzungen, Versiegelungen und Auswirkungen durch das Vorhaben (bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen), insbesondere mit Ausführungen über vorhandene Biotope (in der Hauptsache artenarme Frischwiese, einige junge Bäume) und deren ökologischer Wertigkeit innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Biotoperfassung), zur anthropogenen Vorprägung auch durch angrenzende Nutzungen, zur Betroffenheit von Wald, zum Biotop- und Gehölzverlust einschließlich der Darstellung des zu erwartenden Konfliktes und Aussagen zum Biotop- und Artenschutz sowie zur Betroffenheit geschützter Arten und Biotope. Eingriffe erfolgen ausschließlich in gering- bis mittelwertige Biotope.
- Schutzgut Fauna (Tierwelt): Bestandsbeschreibung und Bewertung aktueller Nutzungen und baulicher Anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und Auswirkungen durch das Vorhaben (bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen), insbesondere mit Ausführungen zur anthropogenen Vorprägung und Nutzungsdruck durch angrenzender Bereiche; Aussagen über das Vorkommen und die Bedeutung des Plangebietes für Säugetiere (insb. Fledermäuse), Reptilien (u.a. Zauneidechse), Amphibien und Vögel einschließlich Ausführungen über die Betroffenheit geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) und erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Bauzeitenbeschränkungen, Reptilienschutzzäune, keine CEF-Maßnahmen). Im artenschutzrechtlichen Fachgutachten kann zusammengefasst werden, dass unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht in Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes hinein geplant wird.
- Angaben zum Schutzgut Landschaft, Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter: Bestandsbeschreibung und Bewertung aktueller Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und Auswirkungen durch das Vorhaben (bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen), unter anderem mit Aussagen zum Landschaftsbild und landschaftsprägenden Elementen, zum Erholungswert, zum Störgrad (Lärmimmissionen) und Schutzanspruch umliegender gewerblicher Nutzungen, Störfallbetrieben und durch die Planung induzierten Verkehr. Kultur- und Sachgüter einschließlich (Boden-)Denkmäler sind nicht vorhanden.
- Zusammenfassende Bestandsbewertung und Beschreibung der Wechselwirkungen und kumulativen Auswirkungen der Planung auf die oben aufgeführten Schutzgüter. Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

- Angaben zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft: Art und Umfang des Eingriffs, Kompensationszuordnung (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) einschließlich schutzgutbezogener Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie schutzgutbezogene Benennung und Ausführungen über Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Pflegemaßnahmen sowie Aussagen zu Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoringmaßnahmen). Die geplanten Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen (Entsiegelung, Extensivierung, Entwicklung von Biotopstrukturen (z.B. Blühfläche, Hecken), Gehölzpflanzungen, Errichtung von Totholzhaufen und Lesesteinhaufen) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig kompensiert werden.
- Angaben zu den Entwicklungszielen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Aussagen zur Betroffenheit von Schutzgebieten (keine Betroffenheit des angrenzenden Biosphärenreservat „Schorheide-Chorin“)

Abbildung 1: Lage des Plangebietes, unmaßstäblich  
(Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0)

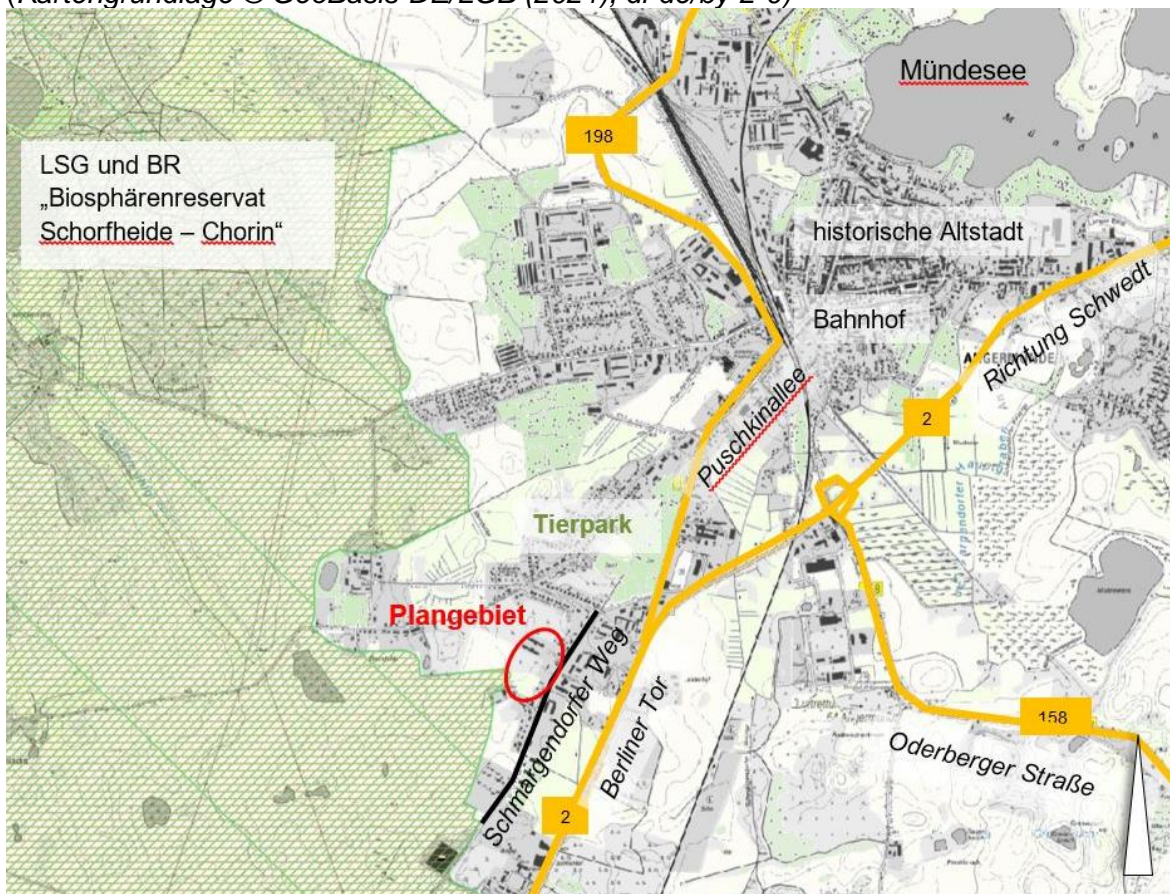




Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unmaßstäblich  
(Luftbild © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0)

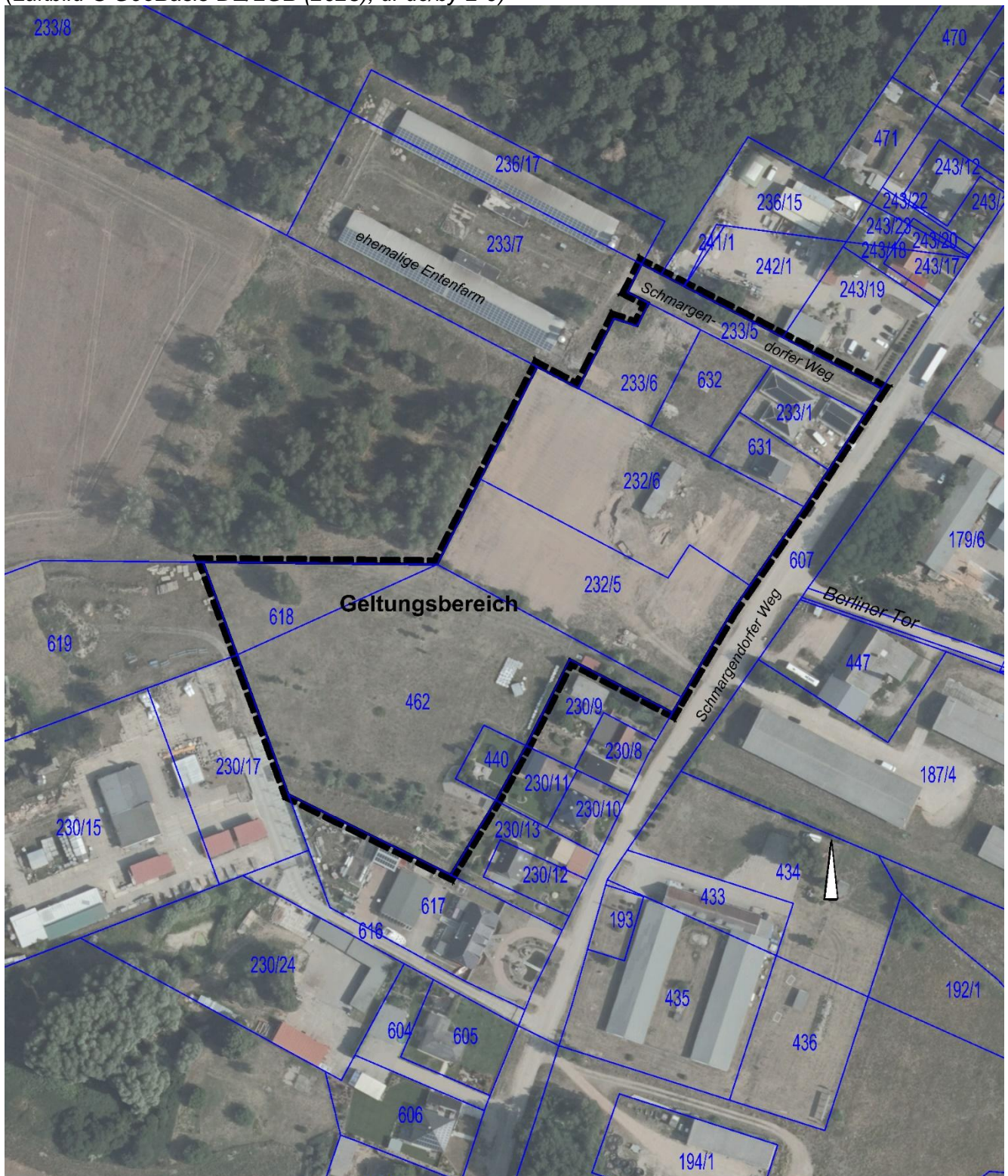
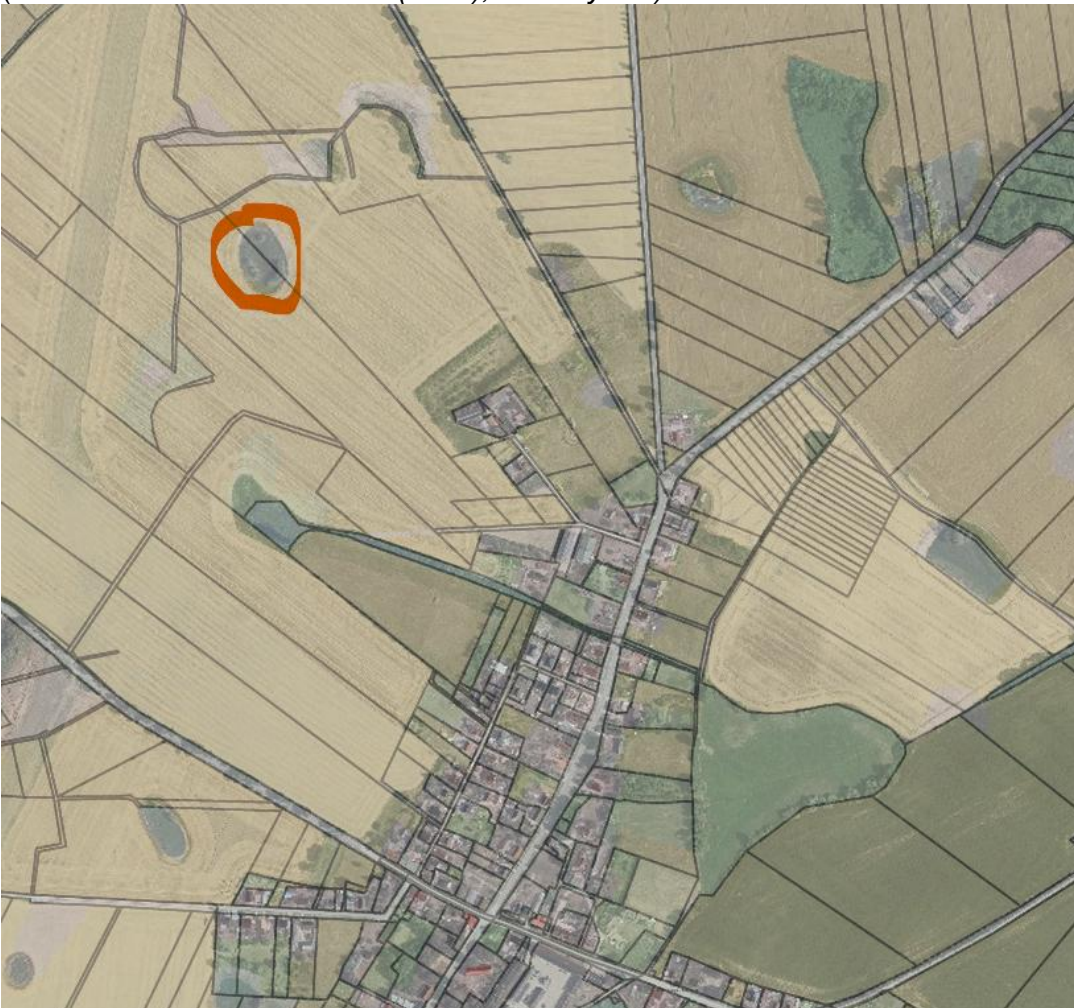




Abbildung 3: Externe Ausgleichsmaßnahme E6  
(Luftbild © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0)



Abbildung 4: Externe Ausgleichsmaßnahme E7  
(Luftbild © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0)



Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Artikels 6 Absatz 1 Buchstabe c beziehungsweise e DS-GVO in Verbindung mit § 3 Baugesetzbuch und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Hinweisblatt zum Datenschutz: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten bei der betroffenen Person im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Baugesetzbuch (Artikel 13 DS-GVO), welches mit verlinkt ist bzw. ausliegt.

Angermünde, 22.05.2025

Ute Ehrhardt  
Bürgermeisterin