



**Änderung des
Teil-Flächennutzungsplanes der
Stadt Angermünde zur Darstellung
der Flächen für das Vorhaben
Bebauungsplan „Wohnen am
Schmargendorfer Weg“**

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im
Parallelverfahren zum Bebauungsplan
„Wohnen am Schmargendorfer Weg“

1. Entwurf

Verfasser:

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für
Stadt • Dorf • und Freiraumplanung
Am Wasserturm 39, 13089 Berlin
Tel.: 030/9253260, Fax.: 030/9253760



**Änderung des
Teil-Flächennutzungsplanes der
Stadt Angermünde zur Darstellung
der Flächen für das Vorhaben
Bebauungsplan „Wohnen am
Schmargendorfer Weg“**

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im
Parallelverfahren zum Bebauungsplan
„Wohnen am Schmargendorfer Weg“

1. Entwurf

Planzeichnung

Verfahrensvermerke

1. Die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am _____ mit Beschluss-Nr. _____ von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Stadt Angermünde, den _____ Bürgermeisterin _____ Siegel _____

2. Die Genehmigung der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ AZ _____ - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Ort, Datum _____ Genehmigungsbehörde _____ Siegel _____

3. Die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, mit Beschluss-Nr. _____ vom _____ und Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Angermünde, den _____ Bürgermeisterin _____ Siegel _____

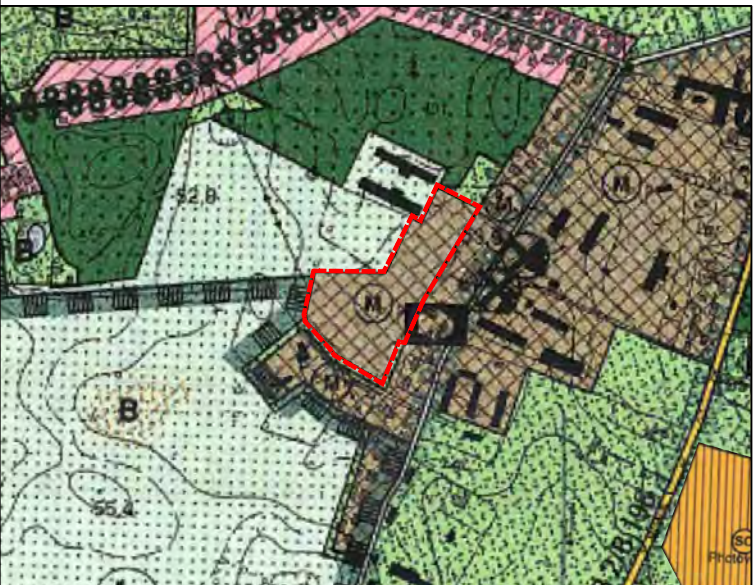
4. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ sowie die Stelle, bei der die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt der Stadt Angermünde Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.

Stadt Angermünde, den _____ Bürgermeisterin _____ Siegel _____



**Planausschnitt:
Rechtswirksamer Teil-Flächennutzungsplan
der Stadt Angermünde**
in der Fassung der 2. Änderung

M 1 : 10.000



**Änderung des
Teil-Flächennutzungsplanes**

M 1 : 10.000

Zeichenerklärung der Änderung

| | | | |
|--|---|--|---|
| | Gemischte Baufläche | | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts |
| | Wohnbaufläche | | Zweckbestimmung: Landschaftsschutzgebiet |
| | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen | | geplante Allee |
| | Grünfläche / Grabeland | | Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ohne Flächendarstellung |
| | Fläche für die Landwirtschaft | | Änderungsbereich |
| | Fläche für Wald | | |

Stadt Angermünde

Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“

1. Entwurf

Februar 2025

Dipl.-Ing. Stefan Bolck Büro für Stadt-Dorf- und Freiraumplanung





**Änderung des
Teil-Flächennutzungsplanes der
Stadt Angermünde zur Darstellung
der Flächen für das Vorhaben
Bebauungsplan „Wohnen am
Schmargendorfer Weg“**

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im
Parallelverfahren zum Bebauungsplan
„Wohnen am Schmargendorfer Weg“

1. Entwurf

Begründung

Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“

gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des
Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“

Begründung zum 1. Entwurf

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Anlass der Planung | 1 |
| 2. | Das Plangebiet | 1 |
| 2.1 | Änderungsbereich | 1 |
| 2.2 | Lage in der Gemarkung | 1 |
| 2.3 | Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung | 3 |
| 3. | Übergeordnete Planungen | 4 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 3.2 | Kommunale Planungen | 5 |
| 4. | Ziel und Inhalt der Planänderung | 6 |
| 4.1 | Aussagen des rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplanes | 6 |
| 4.2 | Ziel und Inhalt der Planänderung | 7 |
| 4.3 | Erschließung | 7 |
| 5. | Auswirkungen der Planung | 8 |
| 5.1 | Umweltauswirkungen | 8 |
| 5.2 | Weitere Auswirkungen | 13 |
| 6. | Hinweise zum Verfahren und Planwerk | 13 |
| 6.1 | Verfahren | 13 |
| 6.2 | Rechtsverbindlichkeit | 14 |
| 6.3 | Kartengrundlagen | 15 |
| 7. | Flächenbilanz | 15 |

Anlagen

- Anlage 1: Schutzgebiete
Anlage 2: Biotoptypenerfassung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung 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])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung sind die Absichten eines Flächeneigentümers zur Aktivierung von Wohnraumpotenzial am Schmargendorfer Weg. In einer vorhandenen Baulücke soll westlich des Schmargendorfer Weges straßenbegleitende Wohnbebauung ermöglicht werden sowie weitere Bereiche in „zweiter und teilweise dritter Reihe“ erschlossen werden. Aufgrund bereits vorhandener Bebauung auch in den rückwärtigen Bereichen stellt dies eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges dar. Die rückwärtig gelegenen Flächen liegen zurzeit teilweise im Außenbereich, was die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert.

Die Stadtverordnetenversammlung Angermünde hat vor diesem Hintergrund in ihrer Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ beschlossen (Beschl.-Nr. BV-162/2021). Mit der Planung wird eine größere Baulücke am Schmargendorfer Weg geschlossen und zusätzlich Außenbereichsflächen zu Wohnbauland umgewandelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zunächst gemäß § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und wird unter Beachtung des BVerwG-Urteils vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) im Regelverfahren nach BauGB zu Ende geführt.

Teilbereiche des Plangebietes sind entlang des Schmargendorfer Weges im Teil-Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen, für die rückwärtigen Bereiche sind Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da der vorgesehene Bebauungsplan somit nur teilweise aus den Darstellungen des rechtskräftigen Teil-Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, ist aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB die Änderung des Teil-Flächennutzungsplans notwendig. Zunächst war im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anpassung im Wege der Berichtigung vorgesehen. Diese Möglichkeit entfällt aufgrund des Verfahrenswechsels des Bebauungsplanes in das Regelverfahren. **Daher werden die Darstellungen des Teil-Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 angepasst.** Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 werden erfüllt. Gemäß Abs. 2 und 3 wird u.a. von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

2. Das Plangebiet

2.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Teil-Flächennutzungsplanes ist abhängig vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ und befindet sich auf der Westseite des Schmargendorfer Weges, wobei nur die rückwärtig gelegenen Bereiche in zweiter und dritter Reihe einer Änderung im Teil-Flächennutzungsplan bedürfen. Die straßenbegleitenden Flächen sind bereits als gemischte Bauflächen im Teil-Flächennutzungsplan dargestellt und bleiben unverändert (vgl. Kapitel 4). Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 2,2 ha.

2.2 Lage in der Gemarkung

Der Änderungsbereich befindet sich in der Südstadt des Ortsteils Angermünde (siehe Abbildung 2), rund 3 km südlich des Stadtkernes (Marktplatz). Über die kommunale Verbindungs- und Erschließungsstraße „Schmargendorfer Weg“ ist der Änderungsbereich hervorragend an das öffentliche Straßennetz, lokal sowie überörtlich, angebunden. Im Süden führt der Schmargendorfer Weg ins rund 1,8 km entfernte Schmargendorf, nördlich mündet er in die Sternfelder Straße mit direktem

Anschluss an das Wohngebiet Sternfeld sowie an die B198 (Berliner Tor).

Das Plangebiet bildet am Schmargendorfer Weg einen Lückenschluss zwischen der direkt angrenzenden Bebauung nördlich und südlich des Geltungsbereichs. Im Osten wird der Änderungsbereich durch den Schmargendorfer Weg begrenzt, auf dessen Ostseite (gegenüber liegend) gewerblich genutzte Bebauung vorhanden ist. Das gesamte Gebiet entlang des Schmargendorfer Weges und bis an die B2 reichend ist entsprechend der Darstellungen im Teil-Flächennutzungsplan (gemischte Bauflächen) durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt, wobei die gewerblichen Nutzungen sich überwiegend auf der östlichen Seite des Schmargendorfer Weges befinden. Westlich haben sich überwiegend Einfamilienhäuser mit nur vereinzelten Gewerbebetrieben angesiedelt.

Westlich des Plangebietes erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat „Biosphärenreservat Schorfheide – Chorin“. Eine Überplanung des Schutzgebietes erfolgt nicht.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ (unmaßstäblich), Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0

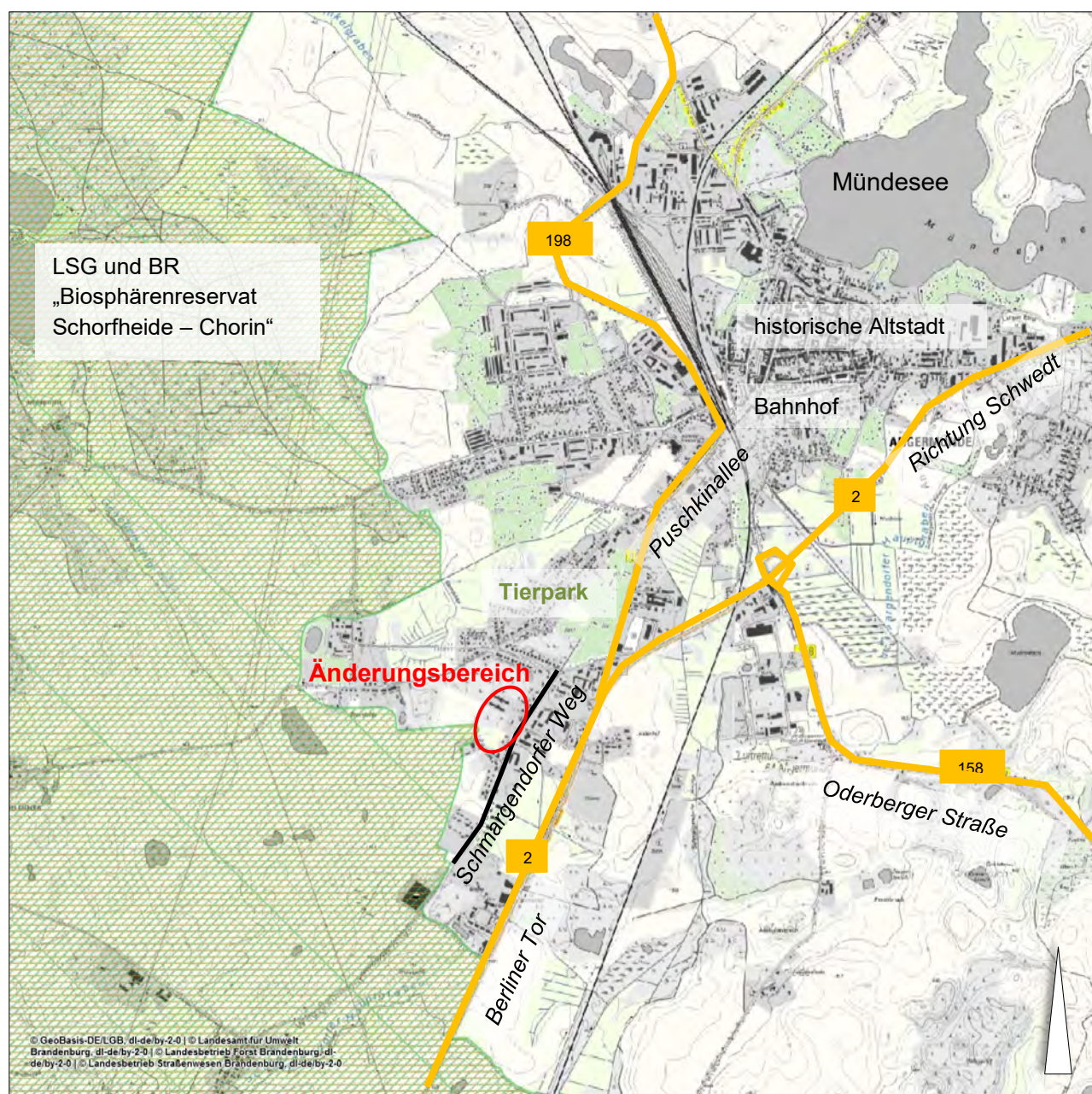


Abbildung 2 Lage des Änderungsbereiches in der Gemarkung (unmaßstäblich), Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

2.3 Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung

Der Änderungsbereich befindet sich auf rückwärtig gelegenen Flächen des Schmargendorfer Weges, die über die Straße „Schmargendorfer Weg“ bzw. eine vorhandene Stichstraße zur ehemaligen Entenfarm erschlossen werden. Im südlichen Bereich erfolgt außerdem die Festsetzung einer zusätzlichen Straßenverkehrsfläche, die künftig der öffentlichen Erschließung der rückwärtigen Bereiche dient.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich überwiegend um Gartenbrachen (Frischwiesen) und sind im Wesentlichen ungenutzt. Im südlichen Bereich erstreckt sich der rückwärtig gelegene Garten eines Wohnhauses am Schmargendorfer Weg in den Änderungsbereich (Flurstück 440) und im nördlichen Bereich befindet sich ein alter Schuppen, der abgerissen werden soll.

Der größte Teil der Fläche befindet sich im Eigentum des Entwicklers und ist somit für die vorgesehene Entwicklung verfügbar.

Eine detaillierte Bestandserfassung mit Biotoptypenerfassung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes und ist in Kapitel 5.1 zusammenfassend dargestellt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

In § 1 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, dass Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der Planung keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu erwarten sind. Nähere Erläuterungen hierzu erfolgen in den folgenden Abschnitten. Die Landes- und Regionalplanung wird an der Planung beteiligt.

– Landesplanung

Gemäß Ziel (Z) 3.6 des **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** ist die Stadt Angermünde ein Mittelzentrum im Weiteren Metropolraum (WMR) und als solches ein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung (Z 5.6). Die mittelzentrale Funktion der Stadt wird mit der Planung unterstützt (Z 3.1). Die Planung dient der Erweiterung, Abrundung und Lückenschließung der bereits vorhandenen Bebauung und ist somit mit Z 5.2 – dem Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete – vereinbar. Mit der Planung werden darüber hinaus im Sinne des Grundsatzes (G) 5.1 – Innenentwicklung und Funktionsmischung – Innenentwicklungspotenziale aktiviert. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung kann entsprechend Z 5.4 ausgeschlossen werden. Der Freiraumverbund (Z 6.2) befindet sich westlich des Plangebietes in über 1 km Entfernung und wird von der Planung nicht berührt. Unberührte oder naturnahe Freiflächen sowie Landwirtschaftsflächen werden mit der Planung im Sinne des G 6.1 nicht in Anspruch genommen. Gegenwärtig sind keine Widersprüche mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung erkennbar. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ (im Parallelverfahren) wurde die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg bestätigt.

– Regionalplanung

Die Stadt Angermünde befindet sich im Bereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim. Laut sachlichen Teilregionalplan „**Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte**“ (2020) gliedert sich der im LEP HR ausgewiesene weitere Metropolraum in die Teilräume „Ländlich-periphere Teilräume“ und „Weiterer Verflechtungsraum der Metropolen“, zu welchem die Stadt Angermünde gehört (G 1.1).

Im **Entwurf des integrierten Regionalplans** vom 28.06.2023 befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus (G 3.1), welches sich westlich von Angermünde in Nord-Süd-Ausdehnung im Wesentlichen von Prenzlau bis nach Niederfinow erstreckt und einen Großteil der Stadt Angermünde einschließt. „In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (VB Tourismus)

ist der Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung beizumessen.“ (Begründung zum 1. Entwurf, S. 15) Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Vorbehaltsgebietes und wird beinahe vollständig von bebauten Siedlungsflächen umschlossen, im westlichen Bereich wird es darüber hinaus von einer kleinen Waldfläche begrenzt, die nicht überplant wird. Die Fläche weist keine besondere Bedeutung oder Entwicklungspotenziale für den Tourismus auf. In die westlich angrenzenden Schutzgebiete (LSG und Biosphärenreservat) wird nicht eingegriffen. Vielmehr erfolgt mit der Planung eine Ergänzung und städtebaulich sinnvolle Abrundung der Siedlungsfläche entlang des Schmargendorfer Weges bis zur Tiefe angrenzender Nutzungen und zu Waldflächen als natürliche Siedlungsgrenze. Eine Beeinträchtigung der Entwicklungsziele des ausgewiesenen VB Tourismus ist daher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich ferner innerhalb der Flächenkulisse „Vorbehaltsgebiet Siedlung“ (G 4.1), in denen bevorzugt neue Wohnsiedlungsflächen entwickelt werden sollen. Bei den als Vorbehaltsgebiet Siedlung ausgewiesenen Flächen handelt es sich der Festlegungskarte des Entwurfs des Regionalplans nach um die entlang des Schmargendorfer Wegs liegenden Bereiche, was den Änderungsbereich teilweise umfasst. Mit der Planung soll darüber hinaus im Zusammenwirken mit dem straßenseitigen Lückenschluss die städtebaulich sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereiches entlang des Schmargendorfer Weges vorbereitet werden. Maßgeblich hierfür sind die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen sowie eine kleinere Waldfläche, die als natürliche Siedlungsgrenze verstanden werden kann. Diese wird mit der Planung nicht überschritten. Gemäß G 4.1 sind Vorbehaltsgebiete Siedlung bevorzugt für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu nutzen, schließen die Wohnentwicklung an anderer Stelle jedoch nicht aus. Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanentwurfs somit nicht entgegen. Vielmehr werden unter Einbeziehung einer kleinen Außenbereichsfläche vorhandene Innenentwicklungspotenziale der Stadt Angermünde aktiviert, was auch G 4.2 – ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und flächensparendes Bauen – entspricht. Auf Grundlage der Geodaten zum Regionalplanentwurf 2023 befindet sich das Plangebiet darüber hinaus vollständig innerhalb der Kulisse über ein Vorbehaltsgebiet Siedlung.

Westlich des Schmargendorfer Weges wird auf Grundlage des vorhandenen Gewerbebesatzes ein Vorbehaltsgebiet „regional bedeutsames Gewerbegebiet“ (G 1.2) ausgewiesen. In den als Vorbehaltsgebiet „Regional bedeutsames Gewerbegebiet“ gekennzeichneten Gebieten ist der Flächenvorsorge für überörtlich bedeutsame gewerbliche Ansiedlungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen (Begründung zum 1. Entwurf, S. 13). Die Stadt Angermünde plant für diesen Bereich ein immissionsarmes Gewerbegebiet in Kombination mit Wohnen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge (siehe Kapitel 3.2). Eine gegenseitige Beeinträchtigung beider Planungen – und damit der langfristigen Gesamtentwicklung des Bereiches – kann daher ausgeschlossen werden.

Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung sind somit nicht zu erwarten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ (im Parallelverfahren) wurden ebenfalls keine Einwände gegen die Planung übermittelt.

3.2 Kommunale Planungen

Für die Stadt Angermünde liegt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 vor (**„Integriertes Stadtentwicklungskonzept Angermünde 2040“**). Demnach befindet sich das Plangebiet in der Südstadt, welche überwiegend von Wohn- und Gewerbenutzung geprägt ist. Südwest-

lich von der Altstadt und vom Bahnhof gelegen schließen sich hauptsächlich freistehende Einfamilienhäuser sowie der Tierpark an. Weiter südlich folgen auch großflächige Gewerbenutzungen (INSEK Angermünde 2019: S. 70).

Leitziel 2 des INSEK ist „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Diesem wird mit der vorliegenden Planung in hohem Maße entsprochen, da Flächenreserven innerhalb der bestehenden Stadtstruktur genutzt werden (INSEK Angermünde 2019: S. 50).

Andere kommunale Planungen treffen keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.

4. Ziel und Inhalt der Planänderung

4.1 Aussagen des rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde in der Fassung der 2. Änderung von 2005 stellt entlang des Schmargendorfer Weges – und somit für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ – eine gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dar. Südlich unmittelbar an den Änderungsbereich anschließend ist außerdem die Darstellung über „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorhanden. Zusätzlich ist entlang des Schmargendorfer Weges eine geplante Allee dargestellt, die im Bestand (noch) nicht vorhanden ist. Im Anschluss hieran werden für das Plangebiet Grünflächen / Grabeland (§ 5 Abs. 2 Nr. 5) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a) (siehe Abbildung 3). Dies entspricht weder der gegenwärtigen Realnutzung noch der geplanten Nutzung des Gebietes. Der Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ kann somit nur teilweise aus den Darstellungen des Teil-Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Weiterhin tangieren den Änderungsbereich im Norden Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b), die jedoch nicht überplant werden.

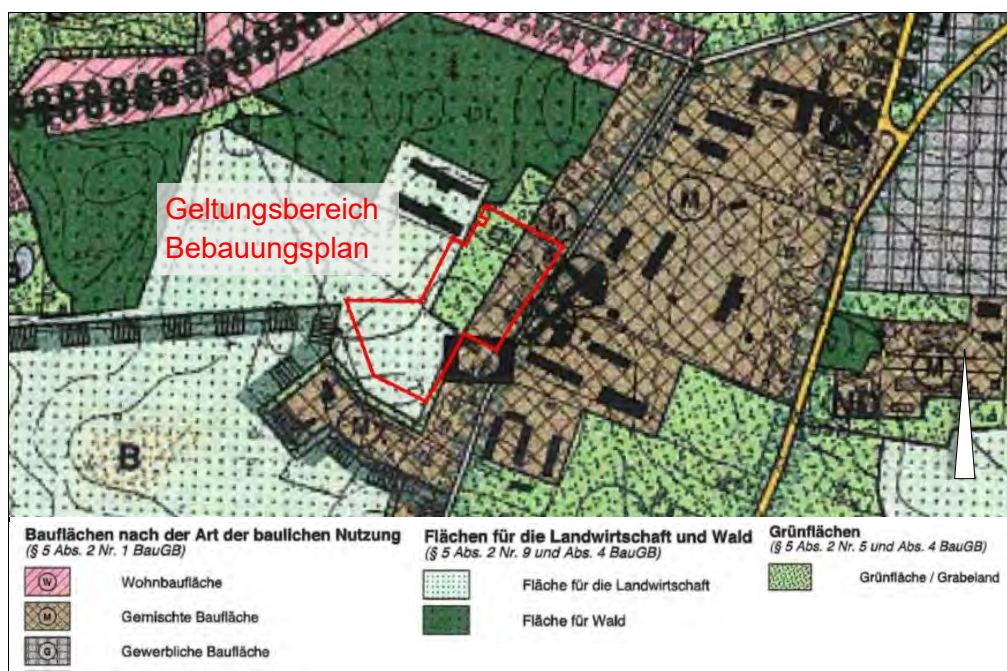


Abbildung 3
Auszug aus dem Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde in der Fassung der 2. Änderung (2005)
(unmaßstäblich)

4.2 Ziel und Inhalt der Planänderung

Grundlegendes Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von rund 17 Ein- oder Zweifamilienhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO als bauliche Nachverdichtung sowie städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Bebauung entlang des Schmargendorfer Weges. Ziel ist, die vorhandene Bebauungslücke am Schmargendorfer Weg entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur zu schließen und im Zusammenhang mit der nördlich und südlich in zweiter und dritter Reihe angrenzenden Bebauung städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und abzurunden. Im Einzelnen lassen sich folgende wesentliche Planungs- und Entwicklungsziele zusammenfassen:

- Bauliche Nachverdichtung, Ergänzung und Abrundung der Wohnbebauung am Schmargendorfer Weg durch eine lockere Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise, max. zweigeschossig,
- Sicherung der Erschließung über Verkehrsflächen mit ausreichend Breite für eine offene Versickerung des Regenwassers in Mulden, Medienkorridor und Baumpflanzungen,
- Gestaltung des Ortsrandes mit Übergängen in die Landschaft sowie Abschirmung des Gebietes zur Nachbarbebauung durch Grünflächen.

Hierfür erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“, wo detaillierte Festsetzungen getroffen werden. Da der Bebauungsplan nur teilweise aus den Darstellungen des Teil-Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann (vgl. Kapitel 4.1), ist aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes erforderlich.

Vorgesehen ist die Änderung der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und Grünfläche/Grabeland in eine gemischte Baufläche, wie sie straßenbegleitend zum Schmargendorfer Weg bereits vorhanden ist. Dabei sollte eine sinnvoll abgerundete Fläche in die Änderung einbezogen werden, beispielweise am südlichen Rand des Plangebietes. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist hierdurch nicht beeinträchtigt und bleibt gewahrt.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplanes werden durch die Darstellungen der Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ geändert. Alle übrigen Darstellungen des Teil-Flächennutzungsplanes bleiben unverändert bestehen.

4.3 Erschließung

Der Änderungsbereich grenzt an den mit Wohn- und Gewerbenutzungen bestandenen Schmargendorfer Weg, sodass weitestgehend an vorhandene Erschließungssysteme angeknüpft werden kann. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ wurden die betroffenen Medienträger frühzeitig an der Planung beteiligt. Grundlegende Einwände gegen die Planung wurden nicht übermittelt. Versorgungsanlagen (Trink- und Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) befinden sich entlang des Schmargendorfer Weges. Die erforderlichen Anschlüsse bzw. Anschlussleitungen können problemlos hergestellt bzw. die vorhandenen Netze erweitert werden.

Die äußere Erschließung an das kommunale Verkehrsnetz erfolgt über den Schmargendorfer Weg, der im Weiteren auch an das regionale Verkehrswegenetz anbindet. Auf Ebene des Bebauungspla-

nes erfolgt darüber hinaus die innere Erschließung über zwei Wohnwege, wobei auf den vorhandenen Weg zur ehemaligen Entenfarm zurückgegriffen und dieser gesichert wird. Hierrüber ist auch der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung möglich.

Für die Ebene der Teil-Flächennutzungsplanung ist die Erschließung ausreichend gesichert. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ (im Parallelverfahren) erfolgen detaillierte Aussagen zur Erschließung.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltauswirkungen

Die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ wird ein detaillierter Umweltbericht erarbeitet.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Umweltberichts zum Bebauungsplan die zu erwartenden, wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG für die Ebene der vorbereitenden Teil-Flächennutzungsplanung zusammenfassend dargestellt. Die Bestandserfassung, die Bewertung der Biotope sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Prüfung der artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG erfolgen detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

– Natur- und Landschaftsschutz und weitere Schutzausweisungen

Bei den nächstgelegenen Schutzgebieten handelt es sich um das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ westlich des Änderungsbereichs (siehe Anlage 1). Die an das Plangebiet grenzenden Bereiche der Schutzgebiete sind durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen geprägt und werden von der Planung nicht berührt. Die Schutzzwecke der Schutzgebiete können der Anlage 1 entnommen werden. Aufgrund der niedrigen Biotopwerte und der damit einhergehenden niedrigen naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes am Ortsrand von Angermünde (mit deutlicher anthropogener Vorprägung) sowie unter Beachtung der Planungsziele und der Größe der zu entwickelnden Flächen sind mit der vorliegenden Planung keine naturschutzfachlichen neuen Konflikte in Bezug auf die umliegenden Schutzgebiete zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Stand (Januar 2025) keine Bodendenkmale oder Grabungsschutzgebiete. Nahe des Plangebiets sind Bodendenkmale bekannt, die von der vorliegenden Planung allerdings nicht betroffen sind. Die Untere Denkmalschutzbehörde weist mit Stellungnahme vom 14.02.2023 zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet befindet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Grundlegende Einwände gegen die Planung ergeben sich hierdurch jedoch nicht.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtskräftigen oder geplanten Wasserschutzgebiet. Das

nächstgelegene Wasserschutzgebiet (Görlsdorf) liegt über 4 km entfernt im Nordwesten des Plangebiets. Eine Beeinträchtigung durch die Planung kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

– *Schutzgut Wasserhaushalt, Boden und Fläche*

Im Plangebiet befinden sich keine (temporären) Oberflächengewässer. Laut Moorkarte Brandenburg sind im Bereich des Plangebiets keine moorigen oder anmoorigen Böden oder weitere Moorbodenstandorte vorhanden. Die dominierende Oberbodenart im Änderungsbereich sind sandige Böden (feinsandiger Mittelsand). Das Rückhaltevermögen der Böden im Plangebiet durch Geschiebemergel, Schluff und Ton ist laut LBGR nicht vorhanden bis gering. Es handelt sich nicht um retentionsrelevante Böden.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt laut APW bei 2-3 m unter der GOK. Daher kann ein hoher Grundwassereinfluss (< 4 dm u. GOK) im Plangebiet ausgeschlossen werden, der Grundwassereinfluss im Plangebiet ist niedrig. Die Wasserdurchlässigkeit wassergesättigter Böden (1m, 2m) liegt mit <300 cm/d im sehr hohen Bereich. Die potentielle Wassererosionsgefahr im Plangebiet ist aufgrund fehlender Hangneigung sowie sandiger und grobporiger Böden, auf denen Wasser schnell versickert, als gering einzuschätzen. Sowohl die aktuelle Nutzung des Plangebiets als Wiese, als auch die zukünftige Nutzung vermeiden eine Wassererosion und damit die Abtragung von Bodenmaterial. Aus dem Geoportal Brandenburg lassen sich aufgrund fehlender Daten keine genauen Angaben zur Sickerwasserrate im Plangebiet ableiten. Aufgrund der sandigen und daher grobporigen Böden ist allerdings grundsätzlich von einer relativ schnellen Versickerung im Plangebiet auszugehen.

Die standortbedingte Erosionsgefahr durch Wind liegt im sehr hohen Bereich (LBGR). Da die unversiegelten Flächen des Plangebiets mit der Umsetzung der Planung künftig vor allem als Gärten genutzt werden und eine weitestgehend geschlossene Pflanzendecke aufweisen werden, erhöht sich die Erosionsgefahr durch Wind nicht.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete und ist nicht als Hochwasserrisikogebiet eingestuft.

Die Bodenzahlen für das landwirtschaftliche Ertragspotenzial rund um das Plangebiet liegen laut Geoportal Brandenburg überwiegend bei 30 bis 50 und verbreitet unter 30. Im Brandenburgviewer werden für den südlichen Teil der Frischwiesenfläche Bodenzahlen zwischen 23 und 30 angegeben. Somit kann keine hohe Eignung des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche festgestellt werden. Ertragreiche Böden werden von der Planung nicht berührt oder beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich eine Vielzahl verschiedener Bodenversiegelungen (Schuppen, betonplatten, teilversiegelte und unbefestigte Wege), die sich vorprägend auf den Wasserhaushalt (gestörte Abflusssituation) sowie die Schutzgüter Boden und Fläche auswirken. Insgesamt können die Böden im Bereich des Plangebietes aufgrund der beschriebenen Bodenversiegelungen sowie der vorhandenen Nutzung als anthropogen vorgeprägt beschrieben werden. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasserhaushalt, Boden und Fläche ist zukünftig durch Versiegelung zu erwarten. Die zu erwartende Neuversiegelung wird auf Ebene des Bebauungsplanes durch verschiedene Festsetzungen und Maßnahmen, wie z.B. der Entsiegelungen bestehender Bodenversiegelungen, SPE-Flächen und einer niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) auf ein notwendiges und verträgliches Maß beschränkt. Weiterhin sollen Bestandswege für die weitere Er-

schließung genutzt und verbreitert werden, um die zusätzliche Versiegelung zu minimieren. Es bleiben ausreichend Freiflächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets erhalten. Niederschlagswasser kann schnell über die belebte Bodenzone versickern. Einem gesteigerten Oberflächenabfluss kann auf diese Weise entgegengewirkt werden. Das Sickerwasser trägt auch nach der Umsetzung des Planvorhabens zur Grundwasserneubildung bei. Über das Plangebiet hinaus sind keine Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.

Die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter können durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ kompensiert werden. Dort sind großzügige Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen, welche die Schutzgüter Boden und Fläche deutlich aufwerten und positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben.

– *Schutzgut Klima und Luft*

Der Landschaftsplan der Stadt Angermünde (1995) stellt für das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft keine bedeutenden Funktionen oder geländeklimatische Wirkungen dar. Das Plangebiet ist kein relevantes frischluft- oder kaltluftbildendes Gebiet. Nördlich des Plangebietes stellt der Landschaftsplan ein klimatisch begünstigtes Gebiet dar, welches von der Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird. Westlich des Plangebietes, im Bereich der Intensivackerflächen, ist ein bedeutender Kaltlufteinzugsbereich dargestellt. Dieser wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Im Umkreis des Plangebietes gebildete Kaltluft kann sich aufgrund der geplanten lockeren Bebauung sowie der vorgesehenen Höhe baulicher Anlagen weiterhin in das Stadtgebiet von Angermünde bewegen, sodass die neuen Wohnbauflächen kein erhebliches Hindernis darstellen. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen entsprechende Festsetzungen (u.a. Höhe baulicher Anlagen, GRZ, Bauweise).

Aktuelle lärm- und schadstoffemittierende Einträge in maßvollem Umfang ergeben sich durch den Schmargendorfer Weg sowie durch die vorhandene umliegende Bebauung (Wohn- und Gewerbeflächen). Mit der Planung werden keine wesentlichen zusätzlichen Emissionen durch Verkehr (Lärm, Licht, Erschütterungen, Schadstoffe) erwartet. Die zusätzliche Verkehrsbelegung wird sich auf den reinen Anwohnerverkehr beschränken und nicht erheblich sein. Unter Beachtung der Planungsziele und der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird keine wesentlich höhere Verkehrsbelastung in der Umgebung erwartet. Dadurch ergeben sich auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Auch bei der Kumulation von Vorbelastung und Neuplanung sind keine erheblichen Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten. Ein zusätzlicher Ausstoß von Treibhausgasen über das allgemein zu erwartende Maß hinaus ist durch die Planung nicht zu erwarten.

– *Schutzgüter Flora und Biotope sowie biologische Vielfalt*

Die gegenwärtig vorhandenen Biotope entsprechen nicht der potenziell natürlichen Vegetation (Hainbuchen-Buchenwald nach Hofmann und Pommer (2005)). Vielmehr befinden sich zum Großteil anthropogen geprägte Biotope mit nur geringem bis mittlerem Biotopwert im Plangebiet. Hierzu zählen die einen Großteil des Plangebietes einnehmende Frischwiesenfläche mit Schuppen, Flächen brachliegender Ziergärten mit versiegelten Bereichen und neu gebaute Einfamilienhäuser im Norden sowie Gartenflächen im Süden. Im nördlichen Randbereich ist ein teilversiegelter Weg vorhanden, welcher zur ehemaligen Entenfarm führt. Auf Grundlage mehrerer Erfassungen in den Jahren 2020 bis 2023 sowie der Brandenburger Kartieranleitung wurden die folgenden Biotoptypen innerhalb des Änderungsbereichs festgestellt (siehe auch Anlage 2 – Biotoptypenerfassung):

Tabelle 1: Biotoptypen und ökologische Wertigkeit im Plangebiet

| Code | Biotoptyp | Biotopwert |
|-------|---|-------------------|
| 03200 | ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren | gering |
| 05111 | Frischwiesen | gering bis mittel |
| 07152 | sonstige Solitärbäume | mittel |
| 10111 | Gärten | gering bis mittel |
| 10113 | Gartenbrachen | gering |
| 12261 | Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten | gering bis mittel |
| 12651 | unbefestigte Wege | gering |
| 12653 | teilversiegelte Wege | gering |

Quelle: eigene Erfassungen

Insgesamt ist das Plangebiet von typischen und in anthropogen geprägten Bereichen häufig vorkommenden Pflanzen geprägt. Seltene oder geschützte Arten kommen nicht vor. Bei den Gehölzen im Bereich der Gartenfläche im Süden handelt es sich um angepflanzte junge Zier- und Gartengehölze, nicht um natürlich gewachsene, hochwertige heimische Gehölzbestände. Im Westen sind zwei mehrstämmige Birken vorhanden, auf den nördlichen Gartenbrachen stehen zwei junge Kiefern mit geringem Stammumfang. Gehölzverluste sind möglich. Diese beschränken sich auf junge Gehölze mit geringem Alter und Stammumfang ohne Baumhöhlenvorkommen. Mit der Planung wird kein Eingriff in hochwertige oder geschützte Biotope und Gehölze vorbereitet, sodass maximal ein Eingriff in gering- bis mittelwertige Biotope erfolgen wird. Unvermeidbare Gehölzverluste und die damit verbundenen potenziellen Habitatverluste der Fauna können durch Maßnahmen zur Eingrünung vollständig kompensiert werden. Durch die geplanten Maßnahmen können erhebliche Biotopverluste innerhalb des Plangebietes vermieden werden und es werden neue, hochwertige Biotope geschaffen, sodass ein erheblicher Rückgang der Biodiversität nicht zu erwarten ist.

– Schutzgut Fauna (Tierwelt)

Das gesamte Untersuchungsgebiet unterliegt einem hohen anthropogenen Nutzungsdruck durch die angrenzenden Wohnbebauungen, Gewerbe- und Verkehrsflächen. Es gibt innerhalb des Plangebiets oder direkt angrenzend nur wenige naturnahe Rückzugsbereiche für die Fauna. Hinsichtlich der geschützten Arten wirken die bestehenden Vorbelastungen durch die Straße Am Schmargendorfer Weg, die umgebene Wohnbebauung und die Gewerbeflächen vorprägend. Insgesamt ist das Plangebiet strukturarm, es besteht hauptsächlich aus artenarmer Frischwiese, einer Hecke (Flieder) sowie einigen wenigen jungen Bäumen im Bereich der Gartenfläche. Ausschließlich im Randbereich der Frischwiesen sind zwei mehrstämmige Birken (*Betula pendula*) vorhanden, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten bleiben. Bei den Gehölzen innerhalb des Plangebiets konnte bei genauer Begutachtung kein Baumhöhlenvorkommen festgestellt werden, die als Habitate für geschützte Tierarten dienen können. Ein Vorkommen von Bodenbrütern innerhalb des Plangebiets kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da es sich um keine stark vorgeprägte Fläche handelt.

Naturnahe Rückzugsbereiche für die Fauna bestehen vor allem außerhalb des Plangebietes sowohl in den Gehölzbereichen nördlich des Plangebiets als auch in den angrenzenden LSG und BR „Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin“. Ein Eingriff innerhalb dieser Bereiche ist nicht geplant. Ausgehend von mehreren Bestandserfassungen ist das Untersuchungsgebiet potenzieller Lebensraum und / oder Nahrungsbiotop für verschiedene weit verbreitete Kleinsäuger, Vogelarten und Insekten. Individuen geschützter Arten können das Gebiet zur Nahrungssuche oder die vorhandenen Gehölze

und Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. Ein Vorkommen von Amphibien innerhalb des Plangebiets ist nicht zu erwarten, es befinden sich keine Gewässer, geeigneten Gehölze oder gut grabbaren Böden im Plangebiet. Wanderbewegungen durch das Plangebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei einem möglichen Vorkommen im Bereich des westlich im Abstand von ca. 100 m entfernten Gewässers, wären Wanderbewegungen eher in Richtung der nördlichen Acker- und Waldflächen zu erwarten. Während der Begehungen konnten ebenfalls keine Amphibien nachgewiesen werden. Eine Betroffenheit von Amphibien durch das Vorhaben kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Im Ergebnis kann ein Vorkommen und die potenzielle Betroffenheit von boden-, gehölz-, nieschen- sowie gebäudebrütende Vogelarten, gebäudenutzende Fledermausarten und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets sind Gebäude vorhanden, die Spalten- oder Gebäudequartiere für geschützte Arten bieten können. Ausschließlich innerhalb des alten Schuppens (wird aktuell als Lagerraum genutzt und mit der Umsetzung der Planung abgerissen) findet ein Eingriff statt. Bei mehreren Begehungen der Flächen in den Jahren 2020 bis 2022 wurden im nördlichen Randbereich und im Bereich des unversiegelten Weges mit wegbegleitenden Gehölzen (Flieder) Reptilien kartiert (Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Blindschleiche (*Anguis fragilis*)). Der Großteil der Fläche stellt jedoch keinen geeigneten Lebensraum von Reptilien dar, da Unterschlupfmöglichkeiten wie Totholz- oder Steinhaufen sowie grabbare Böden für die Eiablage vollständig fehlen.

Zur Vermeidung von Verbotsverletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG sind Vermeidungsmaßnahmen für Gehölz- und Gebäudebrüter, Fledermäuse und Reptilien erforderlich. Diese werden im Einzelnen auf Ebene des Bebauungsplanes bestimmt und dort in die Planung integriert.

Auf Ebene des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ erfolgen verschiedene Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, die die Eingriffe in die Schutzgüter kompensieren. Gleichzeitig ist im Bereich der dort festgesetzten SPE-Flächen eine erhebliche Biotopaufwertung mit positiven Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten.

– *Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung*

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird von der angrenzenden Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und (Vor-)Waldbereichen bestimmt und ist stark anthropogen vorgeprägt. Innerhalb des Plangebiets sind hauptsächlich Frischwiesenflächen und im Randbereich brachliegende sowie genutzte Gartenflächen und Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten vorhanden.

Der Erholungswert der Fläche ist als gering einzuordnen. Da es sich überwiegend um ein anthropogen geprägtes Gebiet handelt, werden das Landschaftsbild und der Erholungswert der näheren Umgebung durch die geplante Bebauung nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt. Landschaftselemente wie Alleen, als Elemente mit positiver Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen, sind im und angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden. Eine geringe zusätzliche Störung für die Erholungsnutzung kann von der neuen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets ausgehen.

Durch das Vorhaben wird in maßvoller Ergänzung der vorhandenen Bebauungs- und Siedlungsstruktur Wohnbebauung ermöglicht. Die Bebauung fügt sich zukünftig harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein, auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen hierfür entsprechende Festsetzungen (Nutzungsart, GRZ, Grünflächen usw.). Die städtebauliche Eigenart bleibt somit gewahrt. Die

Planung führt zu einer geringfügigen Veränderung des Landschaftsbilds, eine erhebliche Beeinträchtigung erfolgt jedoch nicht. Das Landschaftsbild und der Erholungswert werden unter Berücksichtigung der Vorprägung des Gebietes durch die Planung nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

– *Schutzgüter Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter*

Bezogen auf das Schutzgut Mensch besteht eine Vorprägung des Gebiets am Schmargendorfer Weg durch die vorhandenen Siedlungsflächen (Wohnen, Gewerbe, Verkehrsfläche). Im Rahmen der Darstellungen im Flächennutzungsplan (gemischte Bauflächen) haben sich hierbei vordergründig auf der Ostseite des Schmargendorfer Weges verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt, während auf der Westseite hauptsächlich Einfamilienhäuser mit lediglich vereinzelt, kleinteiligen Gewerbebetrieben vorhanden sind. Innerhalb gemischter Bauflächen sind nur solche Gewerbebetriebe oder Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (kein lärmintensives Gewerbe). Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnens durch Immissionen von störendem Gewerbe kann somit sicher ausgeschlossen werden. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Erweiterung der dargestellten gemischten Bauflächen, Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch sind hierdurch nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden bzw. bekannt. Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Weitere besonders schützenswerte Anlagen, beispielsweise im Sinne des Denkmalschutzes, sind in der näheren Umgebung nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden.

5.2 Weitere Auswirkungen

Für die Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung sind keine weiteren wesentlichen Auswirkungen der Planung zu erwarten.

6. Hinweise zum Verfahren und Planwerk

6.1 Verfahren

– *Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB und vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB*

Die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes ist bedingt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“, welcher nur teilweise aus dem Teil-Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Aufgrund des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die Änderung der Darstellungen des Teil-Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zunächst gem. § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a, sodass der Teil-Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden sollte. Mit der Unanwendbarkeit des § 13b BauGB im Zuge des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) entfällt diese Möglichkeit. Daher werden die Darstellungen des Teil-Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angepasst. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt (siehe Tabelle 2). Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von

- der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 sowie
- vom Monitoring nach § 4 c

abgesehen.

Die vorgesehene Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes wurde im Rahmen der Billigung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Beschl.-Nr. BV-077/2023 vom 12.07.23) von der Stadtverwaltung gebilligt, derer die Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt waren. Dies entspricht der hier vorliegenden Änderung und wurde nicht verändert.

Tabelle 2 Prüfung der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

| | |
|---|---|
| Grundzüge der Planung werden nicht berührt (§ 13 Abs. 1 BauGB) | Mit der Änderung erfolgt eine vergleichsweise geringfügige Erweiterung von gemischten Bauflächen im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Änderung betrifft deutlich weniger als 1 % der Gesamtfläche des Teil-Flächennutzungsplanes und ist von geringer städtebaulicher Bedeutung. Die Grundzüge des Teil-Flächennutzungsplanes werden somit in ihrer Gesamtaussage nicht berührt. → erfüllt |
| Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | Die Entwicklung gemischter Bauflächen ist nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes <u>nicht UVP-pflichtig</u> . → erfüllt |
| Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura2000-Gebiete (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | SPA- oder FFH-Gebiete sind im Gebiet oder angrenzend nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Natura2000-Gebiete befinden sich in mind. 1,3 km Entfernung, sodass keine Gefahr oder Beeinträchtigung besteht. → erfüllt |
| Keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) | Die Entwicklung gemischter Bauflächen am Schmargendorfer Weg lässt keine Vorhaben vermuten, die zu schweren Unfällen führen können. → erfüllt |

– Zusammenfassung wesentlicher Verfahrensschritte

- Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf.....
- Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf.....
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss.....

6.2 Rechtsverbindlichkeit

Der Teil-Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist für den einzelnen Grundstückseigentümer nicht verbindlich. Er bindet jedoch grundsätzlich an der Aufstellung beteiligte öffentliche Planungsträger, die dem Teil-Flächennutzungsplan nicht widersprochen haben (Anpassungspflicht nach § 7 BauGB).

Bebauungspläne sind gemäß Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan zu entwickeln, sodass die Darstellungen des Teil-Flächennutzungsplanes eine Bindungswirkung für die verbindliche Bauleitplanung entfalten. Ebenso werden Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB auf der Grundlage des Teil-Flächennutzungsplanes beurteilt.

Aufgrund der Darstellungen im Maßstab 1 : 10.000 kann aus dem Teil-Flächennutzungsplan keine „flurstücksscharfe“ Flächenabgrenzung abgeleitet werden. Es wird hier entsprechend Baugesetzbuch die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dargestellt.

6.3 Kartengrundlagen

Die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ erfolgt auf einem Kartenausschnitt des rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplanes in der Fassung der 2. Änderung. Die Kartengrundlage des rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplanes ist die Topografische Karte (RTK10) des Landesamts für Vermessung Brandenburg. Die Planzeichnung zur Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes wird, wie auch der Ursprungsplan, im Maßstab 1 : 10.000 dargestellt.

7. Flächenbilanz

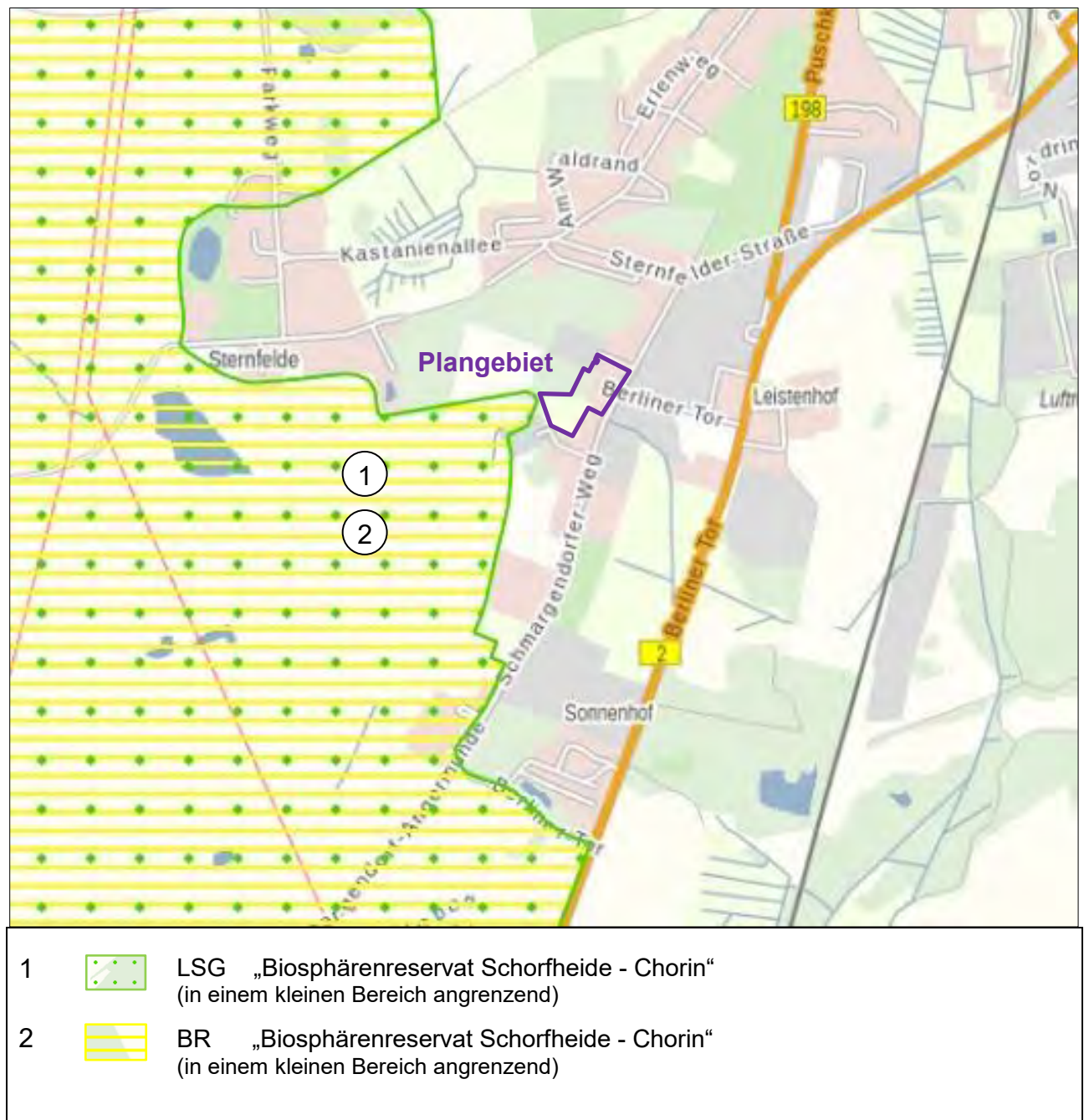
Tabelle 1 Flächenbilanz

| Planbezeichnung | Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ | |
|-------------------------------|--|---------|
| Gemeinde / Ortsteil | Stadt Angermünde / Ortsteil Angermünde | |
| Amt | -- | |
| Landkreis | Uckermark | |
| Reg. Nr. GL | Referat GL 5 | |
| | Bestand | Planung |
| Änderungsbereich, davon: | 2,2 ha | |
| Gemischte Bauflächen | --- | 2,2 ha |
| Grünfläche | 0,7 ha | --- |
| Fläche für die Landwirtschaft | 1,5 ha | --- |

Quelle: eigene Ermittlungen (Angaben gerundet)

Anlagen

- Anlage 1: Schutzgebiete
Anlage 2: Biotoptypenerfassung

Anlage 1: Schutzgebiete (Kartendienst des LfU)

- 1) LSG „Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin“
und**
- 2) BR „Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin“**

Das LSG „Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin“ hat eine Größe von 129.084 ha.

„§ 2 Flächenbeschreibung und Abgrenzung

(1) Zum Biosphärenreservat "Schorfheide - Chorin" gehören folgende landschaftliche Raumeinheiten:

- 1. die Choriner Endmoränenlandschaft mit dem Parsteiner See und dem Grumsiner Forst,*
 - 2. der Niederoderbruch und die Neuenhagener Oderinsel,*
 - 3. die Britzer Platte,*
 - 4. die Werbellin - Joachimsthaler Moränenlandschaft,*
 - 5. die Schorfheide,*
 - 6. die Poratzer Grund- und Endmoränenlandschaft,*
 - 7. die Grund- und Endmoränenlandschaft um Melzow und Greiffenberg,*
 - 8. die Ackerlandschaft Gerswalde - Stegelitz,*
 - 9. das Templiner Seengebiet. (2) Das in anliegender Karte im Maßstab 1 : 50 000 dargestellte Biosphärenreservat "Schorfheide - Chorin" setzt sich aus Totalreservaten (Kernzonen), Naturschutzgebieten, Kulturlandschaften und devastierten (stark geschädigten) Landschaften zusammen.*
- [...]*

§ 4 Schutzzweck

(1) Die Unterschutzstellung dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft.

(2) Das Landschaftsschutzgebiet wird geschützt:

- 1. zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,*
 - 2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und*
 - 3. wegen der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für die Erholung.*
- [...]*

§ 5 Gebote

(1) Zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gelten folgende Gebote:

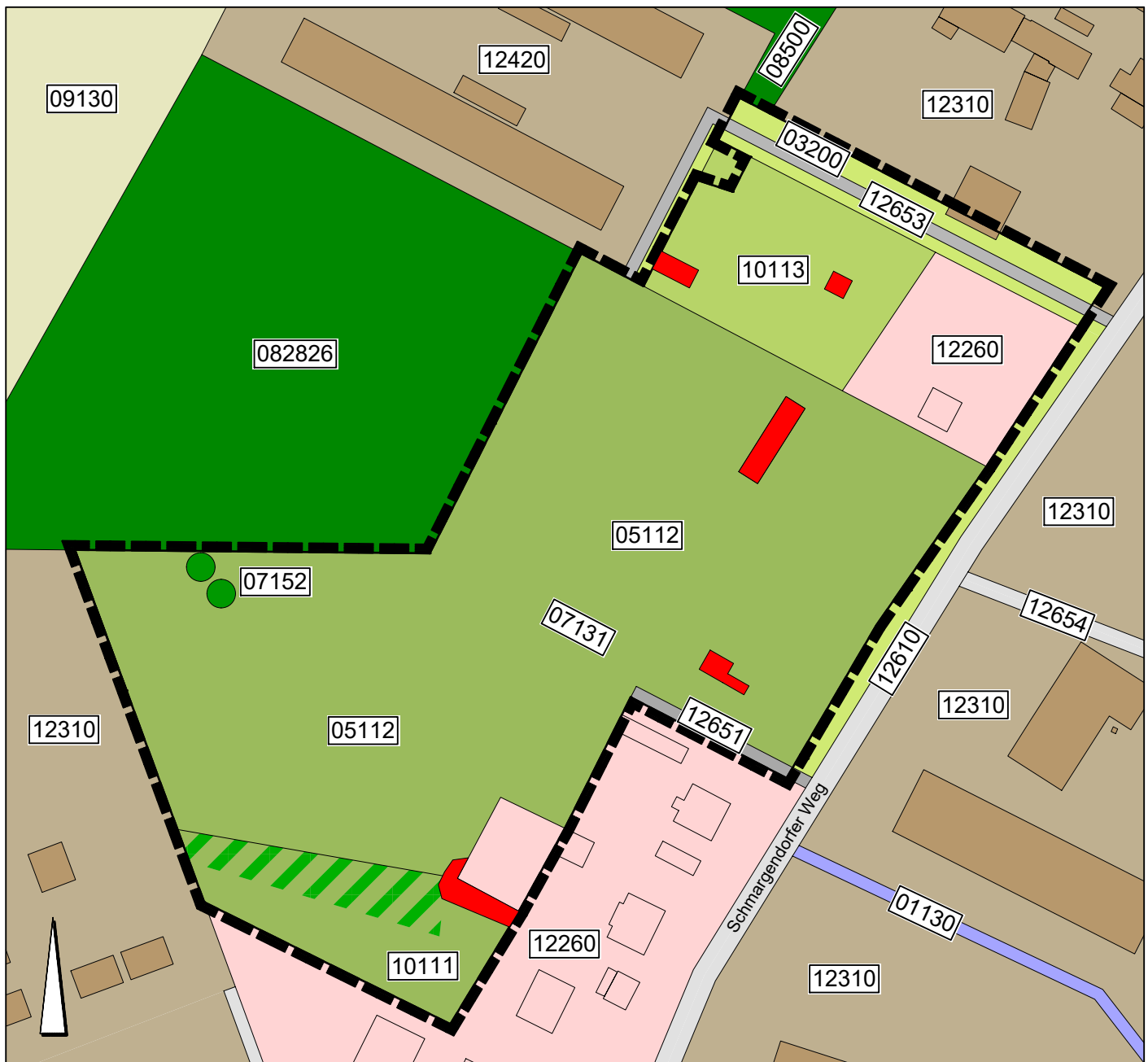
- 1. Zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Biosphärenreservats im Sinne der Verordnung sind umgehend Pflege- und Entwicklungspläne zu erstellen.*
- 2. Über die Pflege- und Entwicklungspläne ist der ursprüngliche Wasserhaushalt wiederherzustellen.*
- 3. Die Landschaft ist schrittweise als ökologischer Landbau zu entwickeln.*
- 4. Die ackerbaulich genutzten hydromorphen Mineralböden sind in Grünland zurückzuführen.*
- 5. Die Ackerflächen entlang von Seeufern sind in einer Breite von mindestens 100 m in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland umzuwandeln.*
- 6. Zur Schonung der Schilfbestände ist beim Befahren der Gewässer und beim Angeln ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten.*

- 7. Die historischen Pflasterstraßen und die sie begleitenden Sommerwege sind zu erhalten und zu unterhalten.*
- 8. Die Bestandsregulierung von Tierarten ist entsprechend der Zielstellung für das Biosphärenreservat in den Schutzzonen I und II nach Maßgabe und in der Schutzzone III im Einvernehmen mit der Reservatsverwaltung vorzunehmen.*
- 9. Die jagdlichen Einrichtungen sind auf das notwendige Maß zurückzuführen und in das Landschaftsbild einzufügen. Einzelheiten werden die Pflege- und Entwicklungspläne regeln.*
- 10. Die fischereiliche Nutzung in der Schutzzone II hat sich am Schutzzweck zu orientieren und ist im Einvernehmen mit der Leitung des Biosphärenreservats zu regeln.*
- 11. Alte Einzelbäume (Überhälter) sind soweit freizustellen, daß ein weiteres Überleben gesichert ist.*
- 12. Ästhetisch auffällige oder ungewöhnlich gestaltete Bäume sind als Überhälter auszuwählen.*
- 13. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach den Pflege- und Entwicklungsplänen. Die Forsteinrichtung hat sich nach den Pflege- und Entwicklungsplänen zu richten.*

(2) Auf den devastierten, ackerbaulich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen der Britzer Platte und der westlichen Schorfheide ist durch geeignete wissenschaftlich begleitete Maßnahmen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wiederherzustellen.

(3) Für die Benutzung der Wasserstraßen über die Berufsschifffahrt hinaus ist ein Benutzungskonzept zu erstellen. „

[Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ vom 12. September 1990 (/ GBl. 1990 SDr., [Nr. 1472], S., GVBl. 2008 II S.327), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Mai 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 28])]



Bestandserfassung

Biotoptypen gemäß Kartieranleitung Brandenburg

| | |
|--------|---|
| 01130 | Gräben |
| 03200 | Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren |
| 05112 | Frischwiesen |
| 07131 | Hecken ohne Übersicherung (Flieder) |
| 07152 | sonstige Solitäräume (Stammumfang mindestens 60 cm) |
| 082826 | Birken-Vorwald frischer Standorte |
| 08500 | Laubholzforste mit Nadelholzarten |
| 09130 | Intensiv genutzte Äcker |
| 10111 | Gärten (junge Anpflanzung von Zier- und Gartengehölzen) |

| | |
|-------------------------------|--|
| 10113 | Gartenbrachen |
| 12310 | Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) |
| 12420 | Gebäude industrieller Landwirtschaft (nicht in Betrieb) |
| 12261 | Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten |
| 12610 | Straßen mit Asphalt- oder Betondecken |
| 12651 | unbefestigte Wege |
| 12653 | teilversiegelte Wege |
| 12654 | versiegelte Wege |
| Sonstige Darstellungen | |
| | Geltungsbereich Bebauungsplan |
| | versiegelte Flächen (Schuppen, Bodenplatten, Hühnerauslauf) |

Stadt Angermünde - Ortsteil Angermünde

Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 2: Biotoptypenerfassung (Stand Februar 2024)

Februar 2025

Maßstab 1 : 1.500

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt-Dorf- und Freiraumplanung

