

planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Angermünde  
Heinrichstraße 12**

**16278 Angermünde**



Projekt:

**Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der  
Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für  
das Vorhaben „Nahversorgungsstandort –  
Gustav-Bruhn-Str.“**

**Begründung zum Entwurf  
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**Dezember 2024**

Auftragnehmer:



**Heinrich-Heine-Straße 13  
15537 Erkner**

Bearbeiter:

**M. Sc. N. Schürmann**

Projekt-Nr.

**21-135**

geprüft:

**Dipl.-Ing. B. Knoblich**



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Inhalt der Planänderung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	allgemeine Beschreibung des Vorhabens.....	3
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
4.1	Landesplanung.....	7
4.2	Regionalplanung.....	8
4.3	INSEK Angermünde 2040 .....	9
4.4	Einzelhandelskonzept.....	9
4.5	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	10
<b>5</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>10</b>
5.1	Verkehrerschließung.....	10
5.2	Ver- und Entsorgung.....	11
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>geplante Darstellung im Flächennutzungsplan .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Form der Genehmigungsunterlage.....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>13</b>
	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>14</b>

#### **Tabellenverzeichnis:**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans: .....	5
---------	--	---

#### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet (Brandenburg-Viewer © GeoBasis DE/LGB, 2022).....	4
Abb. 2:	Darstellung des Geltungsbereichs im wirksamen FNP (aus Geobasis DE/LGB, 2022) .....	6
Abb. 3:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR 2019)....	7
Abb. 4:	geplante Darstellung in der Änderung des Teil-Flächennutzungsplan.....	12

## **1 Anlass und Inhalt der Planänderung**

### **1.1 Planungsanlass**

Für die Stadt Angermünde liegt der am 30.11.2005 genehmigte Teil-Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 22.05.2005 wirksam.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde hat in ihrer Sitzung vom 06.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.“ nördlich des Wohngebiets an der *Gustav-Bruhn-Straße* aufzustellen sowie die Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung eines Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung zu schaffen.

Das Änderungserfordernis begründet sich im Wesentlichen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.“. Aufgrund fehlender städtebaulicher Entwicklungsflächen und Nahversorgungsdefizite in dem Stadtgebiet verfolgt die Stadt Angermünde das Ziel, die überwiegend als Wohnbaufläche dargestellte Fläche nördlich der *Gustav-Bruhn-Straße* als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ entsprechend des aufzustellenden Bebauungsplans darzustellen. Die Änderung ist erforderlich, weil die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen.

Die geplante Fläche umfasst ca. 1,16 ha und ist für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes der Nahversorgung geeignet.

Das unter der Bezeichnung „3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Angermünde“ begonnene Verfahren zur parallelen Flächennutzungsplanänderung wird mit Beschluss vom 12.03.2025 in der Stadtverordnetenversammlung unter der Bezeichnung – „Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben ‚Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.‘“ weitergeführt.

Mit der Änderung des Teil-Flächennutzungsplans (FNP) soll folgendes Ziel erreicht werden:

- Darstellung einer bis dato dargestellten Wohnbaufläche nördlich der *Gustav-Bruhn-Straße* als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“

Der Bebauungsplan kann derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Somit ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

### **1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans mit der parallel geführten FNP-Änderung ist, einen bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Penny-Lebensmittelmarkt) vom Standort Grundmühlenweg an die *Gustav-Bruhn-Straße* umzuverlegen. Mit der Umverlegung geht eine Erhöhung der Verkaufsfläche (VK) von derzeit ca. 850 m<sup>2</sup> VK auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK einher. Das entspricht einer Erweiterung um ca. 150 m<sup>2</sup> VK. Des Weiteren soll ein Getränkefachmarkt (Getränke A-Z) mit einer Verkaufsfläche von ca. 460 m<sup>2</sup> am Standort angesiedelt werden. Dieser befindet sich derzeit auf dem Gelände einer Gewerbeansiedlung an der Prenzlauer Straße. Angrenzend an den Lebensmittelmarkt soll ein Bäcker etabliert werden.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist mit einer Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup> als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Aus diesem Grund setzt der B-Plan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelhandel“ fest.

Dementsprechend wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Änderung des Teil-Flächennutzungsplans dargestellt.

Insbesondere sollen mit dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan i.V.m. der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben „Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.“ folgende Planungsziele erreicht werden:

- Planungsrechtliche Vorbereitung des Geltungsbereichs für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelhandels der Nahversorgung und Getränkemarkten und den dazugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen, einer grünordnerischen Gestaltung der Freiflächen und Erschließungsanlagen
- Steuerung der Verkaufsflächen mittels grundstücksbezogener Verkaufsflächenzahl
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der dafür notwendigen Erschließungsflächen für die zukünftige verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Schaffung der Voraussetzungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen

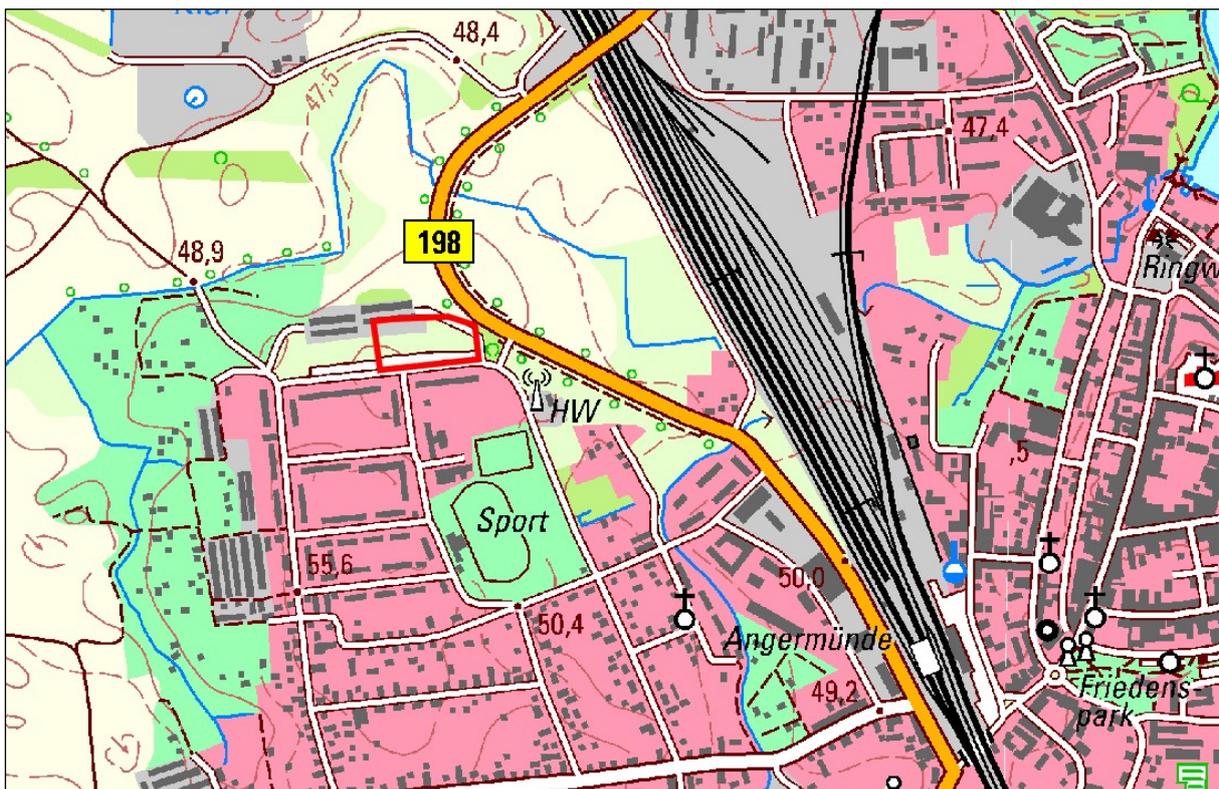


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet (Brandenburg-Viewer © GeoBasis DE/LGB, 2022)

 Bereich der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben „Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.“

## 2 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.“ die Änderung des Teil-FNP der Stadt Angermünde durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	06.07.2022 und 16.09.2022
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	07.08.2023 bis 18.09.2023
3. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	20.07.2023 bis 01.09.2023
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, in der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der	§ 3 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken		
9. Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Teil-Flächennutzungsplans		
10. Einreichen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	§ 6 Abs. 1 BauGB	
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes	§ 6 Abs. 5 BauGB	

### 3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde ist der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

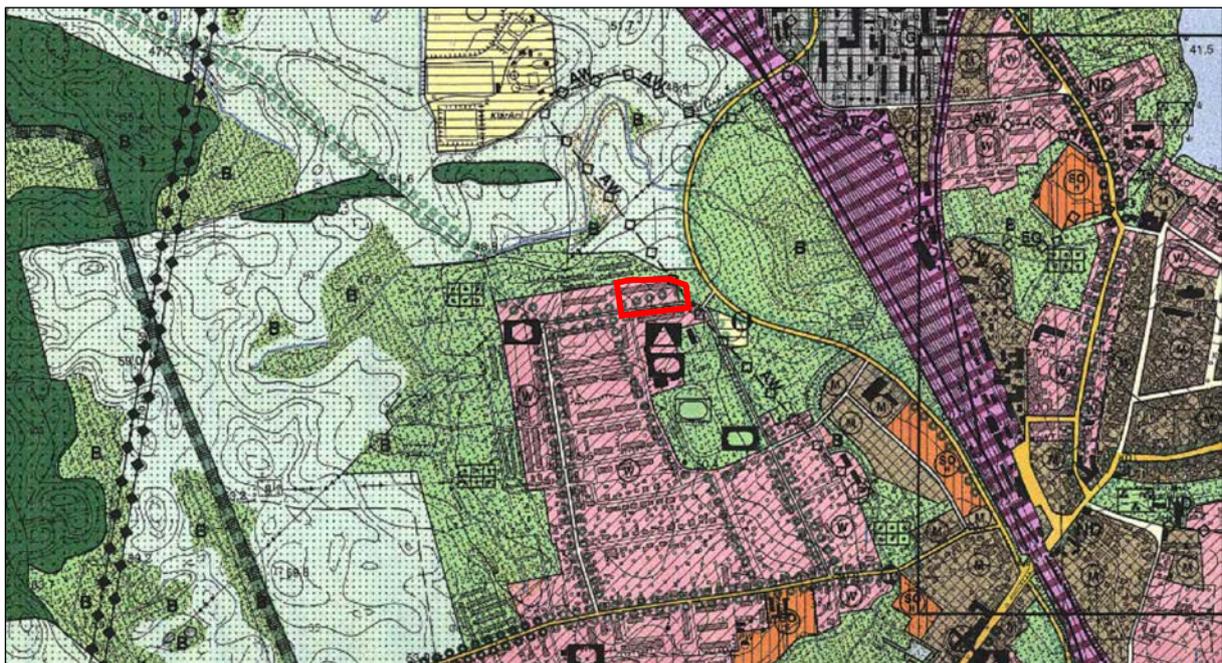


Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereichs im wirksamen FNP (aus Geobasis DE/LGB, 2022)

Bereich der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben „Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.“

Entsprechend der geplanten Nutzungen des sich im Bauleitverfahren befindenden o.g. Bebauungsplans wird die Art der Nutzung als

- sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

in der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben „Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.“ dargestellt.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesplanung

#### Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen gemäß § 5 Abs. 2 die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Gemäß § 5 Abs. 3 soll bei der Siedlungsentwicklung auf verkehrssparende Siedlungsstrukturen geachtet werden.

Den Zielen des Landesentwicklungsprogramms wird Rechnung getragen, da die vorliegende Planung eine maßvolle Nachverdichtung bereits in Anspruch genommener, baulich vorgeprägter Flächen vorbereitet. Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen findet nicht statt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über bereits vorhandene Erschließungsflächen (*Gustav-Bruhns-Straße*).

#### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR enthält für das Plangebiet keine flächenhaften Gebietsfestlegungen in Form von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz G 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

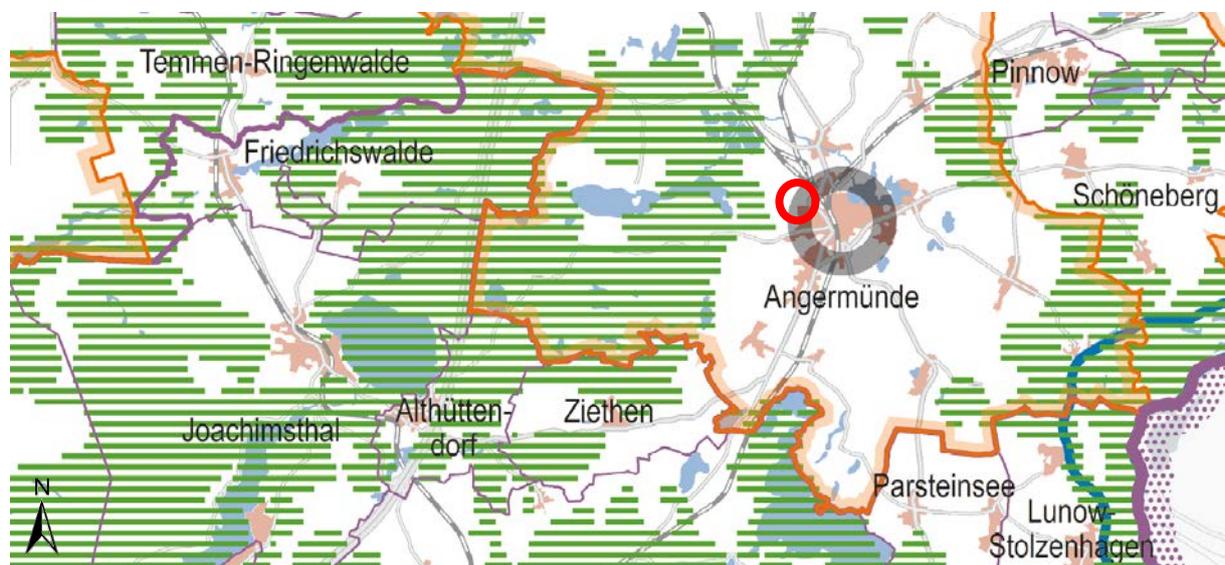


Abb. 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR 2019)

 Plangebiet

Die Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist im gesamten Gemeindegebiet grundsätzlich möglich, soweit die Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 und Z 5.3), es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4) und der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2).

Die Stadt Angermünde ist gemäß Z 3.6 als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum ausgewiesen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgte eine Prüfung der Auswirkungen für die Entwicklung eines Standortes mit großflächigem Einzelhandel der Nahversorgung im Hinblick auf die dafür relevanten Ziele und Grundsätze der Landesplanung. Folgende landesplanerischen Ziele und Grundsätze sind beachtlich:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). – Z 2.6
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereich benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot). – Z 2.7
- Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot) – G 2.8
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (Integrationsgebot). – Z 2.13 Abs. 2 Satz 2

Die Auswirkungen der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel der Nahversorgung und eines Getränkefachmarktes am Plangebietsstandort wurde im Rahmen einer Auswirkanalyse zu den geplanten Verlagerungen eines Penny-Marktes und Getränkefachmarktes untersucht (GMA, 19.08.2022). Im Hinblick auf die Verträglichkeit der Planung mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen war demnach zusammenfassend festzustellen: *„Das Vorhaben Standort Gustav-Bruhn-Straße in Angermünde ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP HR.“*

Mit der Darstellung einer sonstigen Sondergebietsfläche i.V.m. mit den Festsetzungen des BPlans findet ein Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet und eine bauliche Nachverdichtung statt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Freiraumverbundes. Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen des LEP HR nicht entgegen.

## 4.2 Regionalplanung

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zum 01. Juli 2019 wurden die rechtlichen und inhaltlichen Anforderungen an die Regionalplanung in Brandenburg neu definiert und die Voraussetzungen für eine Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Regionalplans Uckermark-Barnim geschaffen. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat am 08.10.2020 den sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) als Satzung beschlossen. Da es sich um einen Teilregionalplan handelt, gibt es lediglich nur für einzelne Themenfelder zu beachtenden Grundsätzen und Ziele der Regionalplanung. Aus diesem Grund besitzt der sachliche Teilplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ keine Relevanz für die vorliegende Planung.

Am 21. Mai 2024 hat die Regionalversammlung die Satzung über den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (iRP UM-BAR) beschlossen. Mit Bescheid vom 24. September 2024 wurde die Satzung einschließlich ihrer Anlagen (Text und Festlegungskarte) von der Gemeinsamen

Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, als der für Raumordnung zuständigen obersten Landesbehörde, genehmigt (§ 2 Absatz 4 Satz 2 und 3 RegBkPlG) Damit sind die enthaltenen Zielfestlegungen der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, mit der Bekanntmachung werden diese Ziele verbindlich.

Darin enthaltene Grundsätze und Ziele der Regionalplanung, die für dieses Verfahren relevant sind, werden beachtet.

Aus den Festlegungen in Kapitel 4 „Siedlungsentwicklung“ in Grundsatz 4.1 „Vorbehaltsgebiete Siedlung“ geht hervor, dass mit dem geplanten Nahversorgungsangebot die Kriterien zur Lagegunst von wesentlichen Versorgungseinrichtungen erfüllt werden.

Entsprechend der Festlegungskarte zum Regionalplan liegt das Plangebiet innerhalb des „Vorbehaltsgebietes Siedlung“ entsprechend Grundsatz 4.1. Dieser bezieht sich im Wesentlichen auf die Wohnsiedlungsentwicklung. Gemäß Absatz 2 ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesem Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen.

Mit dem vorliegenden B-Plan wird keine konkurrierende raumbedeutsame Nutzung vorbereitet. Es wird eine Fläche für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel der Nahversorgung, bauplanungsrechtlich vorbereitet. Der Einzelhandelsstandort dient der Versorgung der umliegenden Wohnnutzung.

Die vorliegende Planung trägt den bisher gesetzten Grundsätzen und Zielen des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim Rechnung.

#### **4.3 INSEK Angermünde 2040**

Das im Jahr 2019 verfasste und fortgeschriebene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2040 der Stadt Angermünde beschreibt verschiedene Szenarien der städtischen Entwicklung der Stadt und zeigt auf welche Maßnahmen und Ansätze für die zukünftige Stadtentwicklung erfolgsversprechend sein können. Unter anderem gibt es für die Ortsteile ergänzende Überlegungen, wie mit einer mangelnden Nahversorgungsstruktur umgegangen werden kann und alternative Möglichkeiten entwickelt werden sollten.

Mit der vorliegenden Planung, der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts der Nahversorgung an der *Gustav-Bruhn-Straße*, kann ein festgestelltes räumliches Defizit in der näheren Umgebung des Standorts als Handlungsfeld identifiziert werden. Mit der geplanten Darstellung eines sonstigen Sondergebiets für Einzelhandel kann neben des Nachverdichtungspotentials auf der Fläche, insbesondere ein neuer Begegnungsraum als neues Quartierszentrum für die Bewohnenden durch die Planung initiiert werden.

Damit berücksichtigt der Flächennutzungsplan i.V.m. dem Bebauungsplan die benannten Ziele und Handlungsfelder aus dem INSEK für die Stadt Angermünde.

#### **4.4 Einzelhandelskonzept**

Die Stadt Angermünde hat zur Steuerung des innerstädtischen Einzelhandels ein Einzelhandelskonzept (EHK) 2019 erstellt, welches die Dynamiken im Einzelhandel untersucht hat und mit dem die Standorte für den innerstädtischen Einzelhandel gelenkt werden.

Relevantes Ziel der FNP-Änderung i.V.m. der Aufstellung des BPlans ist die wohnortnahe Grundversorgung durch integrierte Nahversorger. Diesem Ziel wird mit den beiden Planungen Rechnung getragen.

#### **4.5 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmalbereiche sowie Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgDSchG sind im Plangebiet bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Bodendenkmals, welches bei der Fachbehörde als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer: 141138 erfasst wurde.

Das gesamte Plangebiet liegt darüber hinaus in einem siedlungstopografisch günstigen Raum, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.

Erdeingriffe stellen eine Veränderung der Denkmale dar, die gern. § 9 (1) BbgDSchG der Erlaubnis der uDschB bedarf. Veränderungen an Denkmälern sind lt. § 9 (3) BbgDSchG dokumentationspflichtig. Verantwortlich für die Dokumentation (hier: Veranlassung von archäologischen Untersuchungen) ist der Veranlasser (z.B. Bauherr) der Maßnahme, er trägt auch die Kosten (§ 7(3) BbgDschG).

### **5 Erschließung**

#### **5.1 Verkehrserschließung**

Der Anschluss des Änderungsbereichs an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die südlich angrenzende *Gustav-Bruhn-Straße*. Die *Gustav-Bruhn-Straße* schließt wenige Meter östlich an die *Joachimsthaler Straße* und an die *Bundesstraße B 198* an. Diese verbindet den Standort mit der Innenstadt sowie im nördlichen Verlauf über die Eisenbahnbrücke und dem Stadtteil Nordstadt mit der Stadt Prenzlau.

Über die *B 198* ist somit das Plangebiet sehr gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Von dem Plangebiet besteht Anschluss in Richtung Norden nach Prenzlau (ca. 45 km), in Richtung Osten nach Schwedt/Oder (ca. 25 km), in Richtung Süden nach Eberswalde (ca. 30 km) und in Richtung Westen nach Joachimsthal (ca. 20 km). Die Verkehrserschließung ist damit im bauplanungsrechtlichen Sinn gesichert. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle „Bruhnschule“, welche sich an der Rudolf-Harbig-Straße ca. 190 m südlich des Plangebiets

befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Buslinie 494 (Schillerplatz – Angermünde, Bahnhof).

Im Zuge der Erschließung erfolgt eine Umgestaltung des Knotenpunktes „Gustav-Bruhn-Straße“ / „B 196“

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung und Erschließung des Gebiets im Änderungsbereich mit Trink- und Löschwasser, die Beseitigung von Abwasser und von Abfällen erfolgt über die anliegenden Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsunternehmen.

Das Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise vor Ort zu versickern. Wasserhaltungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

Zuständiger Netzbetreiber für die Versorgung mit elektrischer Energie und der Gasversorgung ist die E.DIS Netz GmbH bzw. EWE NETZ GmbH.

Der zuständige Netzbetreiber für Telekommunikation ist die Telekom Deutschland GmbH.

## **6 Immissionsschutz**

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

### Auswirkungen des Änderungsbereichs

Zur Gewährleistung, dass durch das Vorhaben für die umliegende schutzbedürftige Bebauung keine Beeinträchtigungen bezüglich der Schallausbreitung ausgehen, wurde im parallelen Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung nach den Vorgaben der TA Lärm sowie der DIN 4109 erstellt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist die geplante Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel mit den umliegenden Nutzungen verträglich.

### Einwirkungen auf den Änderungsbereich

Hinsichtlich des auf das Gebiet des B-Plans einwirkenden Gesamtlärms ist festzustellen, dass sich dieser aus den Immissionswirkungen der gewerblichen Gesamtlast ergibt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind die geplanten Nutzungen am Standort mit vertretbarem technischem Aufwand realisierbar.

## 7 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt.

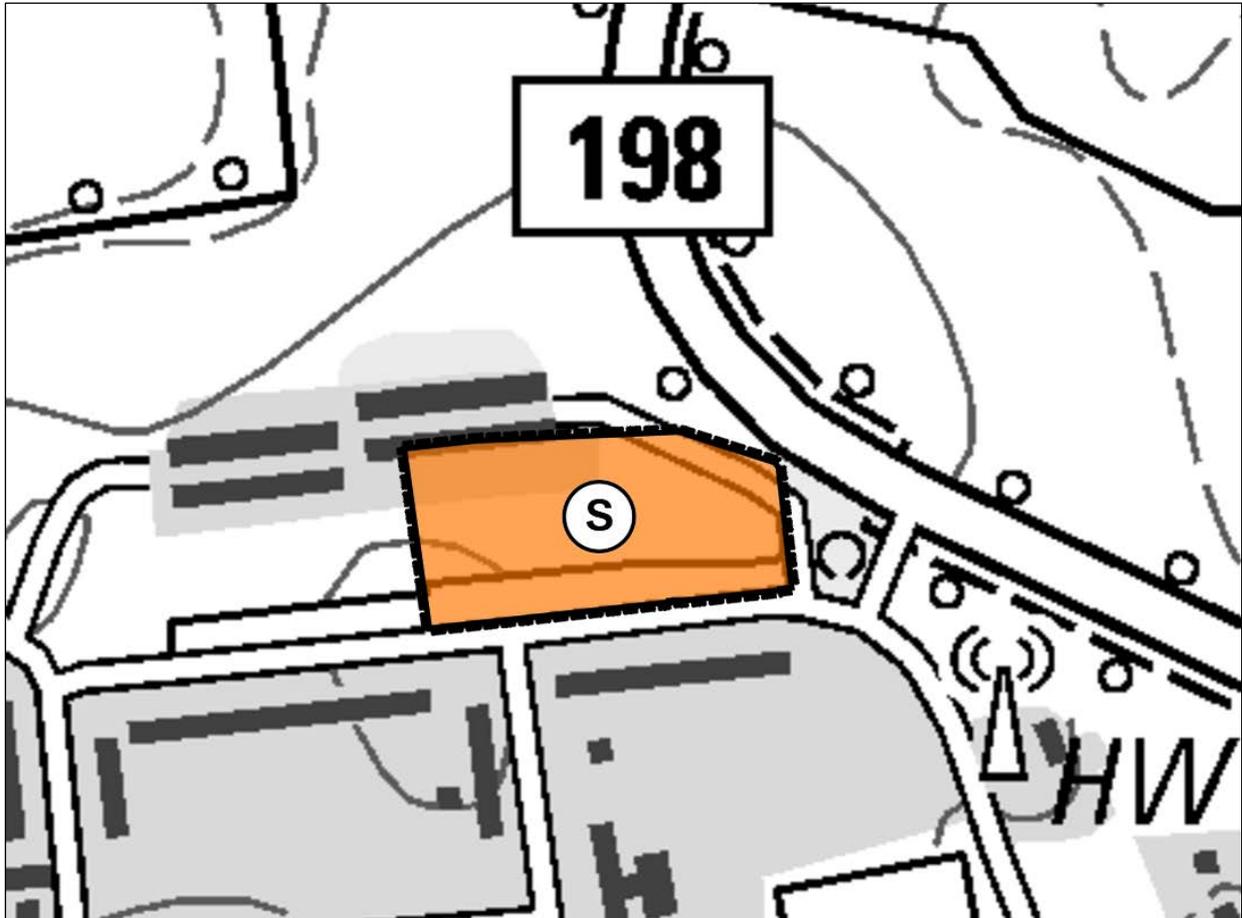


Abb. 4: geplante Darstellung in der Änderung des Teil-Flächennutzungsplan



Geltungsbereich der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben „Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.“

## 8 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben „Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.“ Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## 9 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Fortschreibung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans geregelt.

Zur Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben „Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.“ wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebiets mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und einer sich auf den Änderungsbereich beschränkenden Begründung zur Genehmigung eingereicht.

Sonstige Änderungen sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben „Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.“ keine erneute Bekanntmachung des Flächennutzungsplans in der Fassung, die er durch die entsprechende Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

## **10            Hinweise**

Die Hinweise zur Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben „Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.“ werden nach Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Erkner, 05.12.2024

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2023):** Baugesetzbuch 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.

**BauNVO (2023):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BbgAbfBodG (2024):** Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S., ber. [Nr. 40]).

**BbgBO (2023)** Brandenburgische Bauordnung 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]).

**BbgDSchG (2024):** Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

**BbgNatSchAG (2024):** Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

**BbgWG (2024):** Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

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

**BBodSchV (2020):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**BNatSchG (2024):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**BVerwG (2016):** Urteil vom 09.11.2016 – 4 C 1.16.

**LEPro (2007):** Landesentwicklungsprogramm 2007 Berlin-Brandenburg.

**LEP HR (2019):** Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29.04.2019.

**PLANZV (2021):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**ROG (2023):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

### **Planungen/Konzepte/Literatur**

**MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2020):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

**REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT UCKERMARK-BARNIM (2024):** Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim. Satzung 2024.

### **Literatur**

**GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.:** Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014

**KUSCHNERUS, ULRICH; OLAF BISCHOPINK, ALEXANDER WIRTH:** Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Bonn, vhw Verlag Dienstleistung GmbH

### **Internetseiten**

**Land Brandenburg (2022):** Geobroker Brandenburg. Im Internet unter:  
<https://geobroker.geobasis-bb.de/>  
Letzter Aufruf am: 12.05.2022.

**LGB (2022):** Brandenburg-Viewer. Im Internet unter:  
<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>  
letzter Aufruf am 21.11.2022.