

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Angermünde
Heinrichstraße 12**

16278 Angermünde



Projekt:

**Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort –
Gustav-Bruhn-Str.“**

**Begründung zum Entwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Dezember 2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau



Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner


Bearbeiter:

M. Sc. N. Schürmann

Projekt-Nr.

21-135

geprüft:


Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2	Verfahren.....	5
	2.1 Plangrundlage	5
	2.2 Planungsverfahren	5
	2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	7
3	Lage, Abgrenzung	7
4	Bestandsaufnahme.....	9
	4.1 Beschreibung des Plangebiets	9
	4.2 Altlasten und Kampfmittel	10
	4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	10
	4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	11
5	übergeordnete Planungen	12
	5.1 Landesplanung.....	12
	5.2 Regionalplanung.....	14
	5.3 Flächennutzungsplanung.....	14
	5.4 INSEK Angermünde 2040	15
	5.5 Kommunales Energiekonzept der Stadt Angermünde.....	17
	5.6 Einzelhandelskonzept.....	17
	5.7 Auswirkungsanalyse	19
6	Geplante bauliche Nutzung.....	19
	6.1 Art der baulichen Nutzung	19
	6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
	6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	23
	6.4 Verkehrsflächen.....	23
	6.5 Grünordnerische Festsetzung.....	23
7	Erschließung.....	23
	7.1 Verkehrserschließung.....	23
	7.2 Trinkwasserversorgung	24
	7.3 Löschwasserversorgung.....	24
	7.4 Abwasserversorgung.....	25
	7.5 Niederschlagswasser.....	25
	7.6 Stromversorgung	26
	7.7 Gasversorgung.....	26
	7.8 Telekommunikation	26
	7.9 Abfallentsorgung.....	27
8	Immissionsschutz	27
9	Naturschutz und Landschaftspflege	30
10	Flächenbilanz.....	32
11	Hinweise.....	32
	Quellenverzeichnis.....	34

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets	8
Abb. 2:	Umgebung des Geltungsbereichs.....	9
Abb. 3:	naturschutzrechtliche Gegebenheiten (GeoBasis DE/LGB, 2022)	11
Abb. 4:	genehmigter und wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde (aus: Geobasis DE/LGB, 2022)	15
Abb. 5:	Isometrie des Planstandorts in der Weststadt Angermünde (aus INSEK, 2019, S. 113)	16
Abb. 6:	Auszug aus der Sortimentsliste für die Stadt Angermünde (Einzelhandelskonzept 2019, Tab.11, S. 101)	22
Abb. 7:	Lageplan Schallquellen Gesamtanlage und nächstgelegene Immissionsaufpunkte, Ausgangs-Variante (Planbetrieb Gesamt-Anlage)	28

Anlagen

Anlage 1:	Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung (06.08.2021)
Anlage 2:	Geotechnischer Bericht – Hauptuntersuchung zur Beurteilung der Baugrund und Gründungsverhältnisse nach DIN 4020 (22.09.2022)
Anlage 3:	Auswirkungsanalyse zu den geplanten Verlagerungen eines Penny-Marktes und Getränkemarktes in Angermünde (Stand: 19.08.2022)
Anlage 4:	Schalltechnische Untersuchung (Stand: 11.08.2022)
Anlage 5:	Verkehrstechnisches Gutachten (Stand: Januar 2024)

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde hat mit Beschluss vom 06.07.2022 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str." und der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Angermünde im Parallelverfahren eingeleitet.

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.‘“ fortgesetzt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans mit der parallel geführten FNP-Änderung ist, einen bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Penny-Marktes) vom Standort *Grundmühlenweg* an die *Gustav-Bruhn-Straße* umzuverlegen. Mit der Verlagerung geht eine Erhöhung der Verkaufsfläche (VK) von derzeit ca. 850 m² VK auf ca. 1.000 m² VK einher. Das entspricht einer Erweiterung um ca. 150 m² VK.

Des Weiteren soll ein Getränkemarkt (Getränke A-Z) mit einer Verkaufsfläche von ca. 460 m² 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 größer als 800 m² als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Diese sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Aus diesem Grund besteht für die Stadt Angermünde u. a. das Erfordernis, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Sie möchte an der Gustav-Bruhns-Straße einen Standort für großflächigen Einzelhandel bauplanerisch vorzubereiten, um so die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung zu schaffen.

Durch den Bebauungsplan sollen geeignete Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Die Etablierung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung auf Grundlage des Bebauungsplans dient der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit überwiegenden Sortimenten der Nachversorgung. Ebenso werden mit dem Betrieb Arbeitsplätze erhalten bzw. neue geschaffen.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Angermünde, nördlich eines Wohngebiets an der *Gustav-Bruhn-Straße* und westlich der Bundesstraße *B 198*. Nördlich des Plangebietes sind Garagenanlagen vorzufinden. Die *Gustav-Bruhn-Straße* mit anschließender Wohnbebauung und dazugehörigen Stellflächen grenzt im Süden an das Gebiet. Am Planstandort hat ehemals ein Gebäudekomplex von Wohnblöcken gestanden, der zwischen 2004 und 2009 abgerissen wurde. Ein Großteil des Plangebietes war demzufolge bereits versiegelt und ist somit entsprechend anthropogen beeinflusst. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans findet eine Nachnutzung des Standortes statt.

Der Standort an der *Gustav-Bruhn-Straße* wurde aus folgenden Gründen gewählt,

- Er befindet sich in einer verkaufsstrategisch optimalen Lage am Rand der Stadt Angermünde.
- Die Verkehrsanbindung an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben und damit günstige Bedingungen für den Kunden- und Lieferverkehr.

- Der Standort ist von den Wohngebieten gut fußläufig zu erreichen.
- Der städtische Randbereich von Angermünde besitzt im Bereich um die Gustav-Bruhn-Straße gemäß des Einzelhandelskonzeptes versorgungsseitig ein Defizit, welches mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelhandels ausgeglichen wird und eine bessere Nahversorgung der Einwohner sichert.

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- Planungsrechtliche Vorbereitung des Geltungsbereichs für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelhandels der Nahversorgung und Getränkemärkten 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

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht nach Anlage 2 (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.

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Vermessungsauszug 25.01.2021, zur Verfügung gestellt durch Reinhard Frotscher - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/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 (Amtsblatt)
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	07.08.2023 bis 18.09.2023

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
3. Einholung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden und 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 § 2 Abs. 2 BauGB	20.07.2023 bis 01.09.2023
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 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. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauG B	
11. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauG B	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Frühzeitige Beteiligung

Es wurden entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen (M1: Anlage einer Feldhecke; M2: Pflanzung von Einzelbäumen; M3: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (Maßnahmenpool Breitensteichsche Mühle) und M4: Anlage einer Feldhecke) in die Unterlagen ergänzt. Diese wurden vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Flächen werden einerseits über einen Flächenpool der NABU vertraglich gesichert, andererseits erfolgen Pflanzmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen. Des Weiteren sind 7 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs zum Erhalt festgesetzt.

Das Kapitel zur Regionalplanung wurde entsprechend aktualisiert.

Es wurde eine verkehrstechnische Untersuchung in Anlage 5, mit der Verkehrsqualität der Anbindung an die B 198 für die zu erwartenden Verkehrszahlen erstellt. Für die geplante Linksabbiegespur auf der B198 wird eine Gesamtlänge von 20 Metern (einschließlich Verziehung) empfohlen. Dadurch wird sichergestellt, dass ein abbiegender Lkw ausreichend Aufstellfläche hat, ohne den fließenden Verkehr auf der B198 zu beeinträchtigen.

Zusätzlich werden Hinweise zum Denkmalschutz, zum Geologiedatengesetz, zur Löschwasserversorgung sowie nachrichtlich Leitungsbestände der Telekommunikation, Stromleitungen in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.

3 Lage, Abgrenzung

Die Stadt Angermünde liegt im Landkreis Uckermark, gelegen zwischen dem Fluss Oder und dem Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordöstlich des historischen Zentrums in etwa einem Kilometer Entfernung (Luftlinie) zum Bahnhof Angermünde (vgl. Abb. 1).

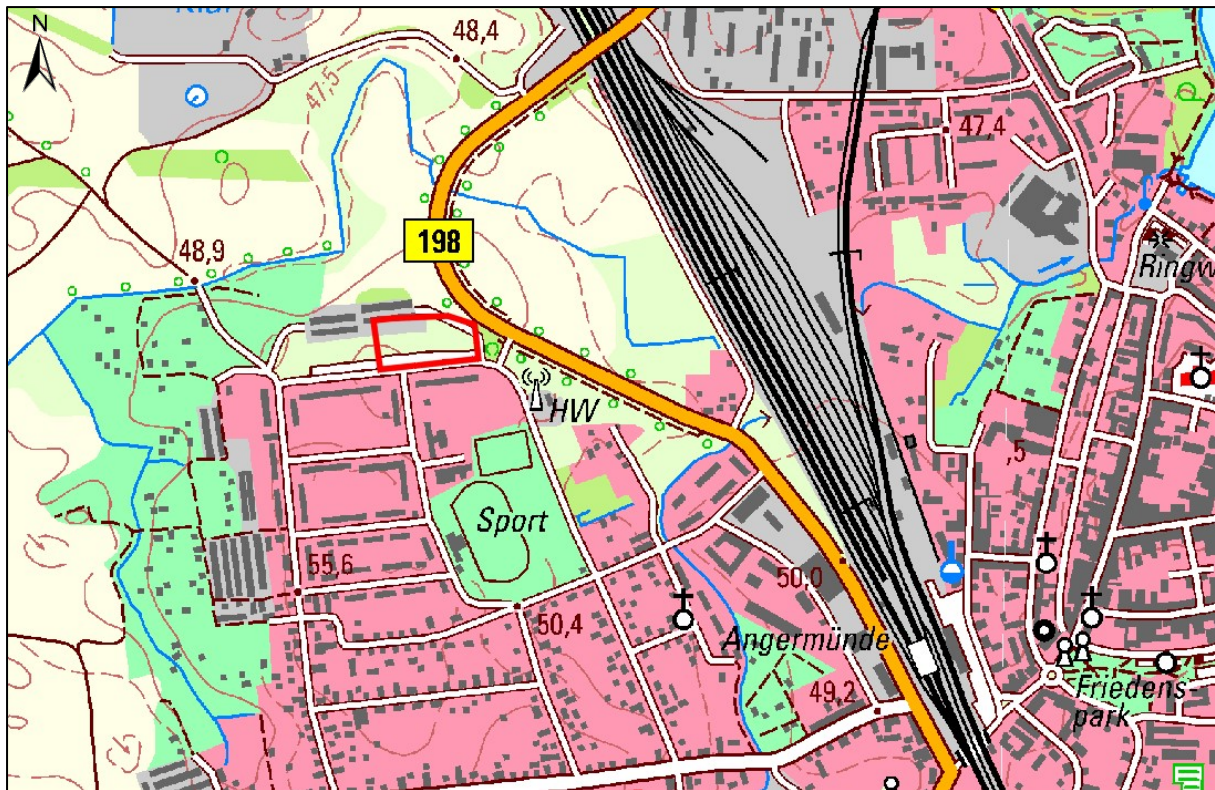



Abb. 1: Lage des Plangebiets
(Brandenburg-Viewer © GeoBasis DE/LGB, 2022)
 Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Angermünde, Flur 1 liegenden Flurstücke 88, 89, 92, 100, 101, 102, 108, 109 und 110 in der Flur 1 der Gemarkung Angermünde auf einer Fläche von ca. 1,2 Hektar (vgl.

Abb. 2)

Der Geltungsbereich begrenzt sich folgendermaßen:

- im Norden: Flurstücke 98, 115, 116, 117 und 118 (Grünfläche, Garagen)
- im Osten: Flurstücke 103 und 104 (Grünfläche, unbefestigter Weg)
- im Süden: Flurstücke 93 und 107 (*Gustav-Bruhn-Straße*)
- im Westen: Flurstücke 90 und 99 (Grünfläche)

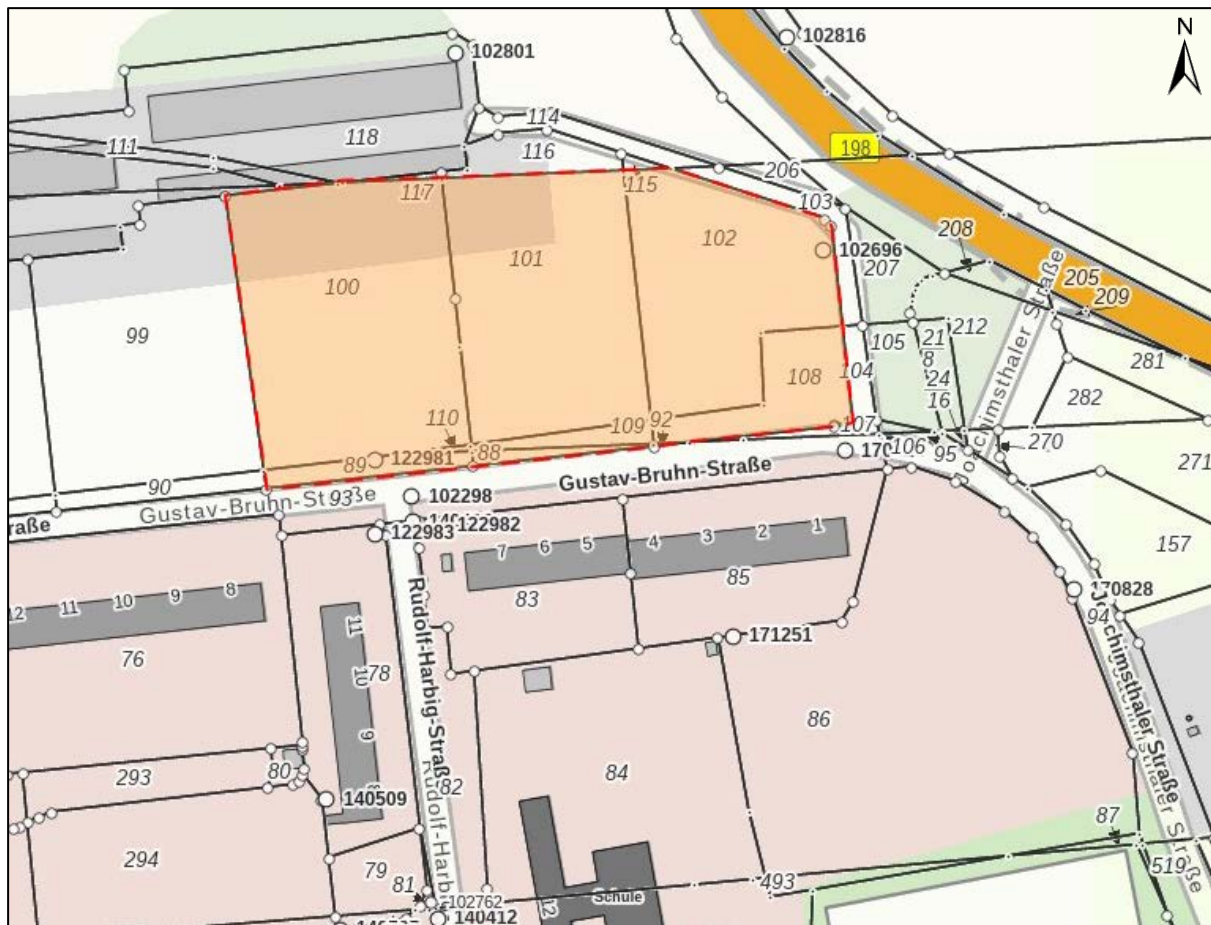


Abb. 2: Umgebung des Geltungsbereichs
Brandenburg-Viewer © GeoBasis DE/LGB, 2022

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebiets

Auf dem Plangebiet befand sich ein ehemaliger Wohnkomplex, der aufgrund mangelnder Wohnnachfrage zurückgebaut wurde. Der Standort ist seitdem weitestgehend ungenutzt. Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll die Fläche wieder reaktivieren werden.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand der Stadt Angermünde. In dem Gebiet liegt aktuell eine größere Parkplatzfläche entlang der *Gustav-Bruhn-Straße*, die mit einzelnen Bestandsgehölzen vorzufinden sind. In nördliche Richtung schließt eine Ruderalflur an. Innerhalb dieser sind randlich einige Gehölze vorzufinden. Das Plangebiet liegt zwischen einem Wohngebiet im Süden und einem Garagenhof im Norden, weshalb es regelmäßig von Anwohnern überquert wird. Trampelpfade weisen auf die regelmäßige Nutzung hin.

Auf etwa 20 % des Plangebietes befinden sich bereits Straßenverkehrs- bzw. Stellplatzflächen, die entsprechend versiegelt sind.

Das Gelände des Plangebiets ist eben. Der südöstliche Bereich des Parkplatzes befindet sich auf einer Höhe von knapp 53 m über NHN.

4.2 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Es liegen keine Daten über Altlasten im Plangebiet vor.

Kampfmittel

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Maßnahmen der Kampfmittelräumung sind nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten.

Eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele durch die vorliegende Planung kann ausgeschlossen werden. Detaillierte Ausführungen enthält der Umweltbericht Kap. 2.4, 2.12).

Das Plangebiet befindet sich ca. 900 Meter östlich des Biosphärenreservats „Schorfheide-Chorin“, vgl. Abb. 3.

Die nächstliegenden Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet „Grumsiner Forst/Redenswalde“ mit einer Entfernung von ca. 3,2 km westlich und das FFH-Gebiet „Fischteiche Blumberger Mühle“ mit ca. 2 km Entfernung nordwestlich des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem festgesetzten Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet.



Abb. 3: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (GeoBasis DE/LGB, 2022)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

 Grenze des Biosphärenreservats

4.4 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 in der Fachbehörde als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer: 141138 erfasst wurde und sich derzeit noch in Bearbeitungsstatus befindet.

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

Bodendenkmale werden durch Erdingriffe berührt, sind somit in ihrer Substanz gefährdet und können gern. § 7 (1) u. (2) BbgDSchG nicht auf Dauer erhalten werden.

Erdingriffe 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).

Folgende Hinweise sind hier von Belang:

1. Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt.
2. Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem siedlungstopografisch günstigen Raum, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.
3. Sämtliche Erdingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

5 übergeordnete Planungen

5.1 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-Bruhn-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.

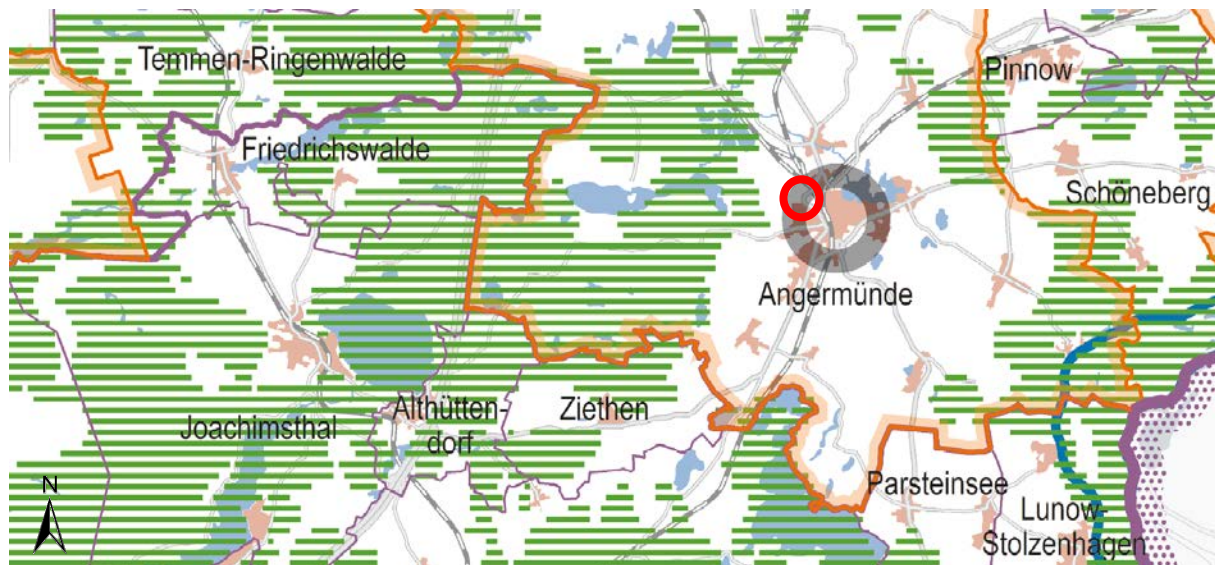


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR 2019)

 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.

Für den Bebauungsplan sind folgende landesplanerischen Ziele und Grundsätze im Hinblick auf die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes 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 Beeinträchtigungsverbot). – 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 Getränkefachmärkten am Plangebietsstandort wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu den geplanten Verlagerungen eines Penny-Marktes und Getränkefachmarktes untersucht (GMA, 19.08.2022), welche als Anlage 3 der Begründung beiliegt (vgl. auch Ausführungen in Kap. 5.7). Im Hinblick auf die Verträglichkeit der Planung mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen ist demnach zusammenfassend festzustellen: „Das Vorhaben Standort Gustav-Bruhn-Straße in Angermünde ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP HR.“

Mit diesem Bebauungsplan 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.

5.2 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 RegBkPIG) 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.

5.3 Flächennutzungsplanung

Im 14.09.2005 wurde der 2. Änderung des Teil-Flächennutzungsplans der Stadt Angermünde durch Bekanntmachung im Amtsblatt wirksam.

Der FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2005) stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche und Grünfläche dar.

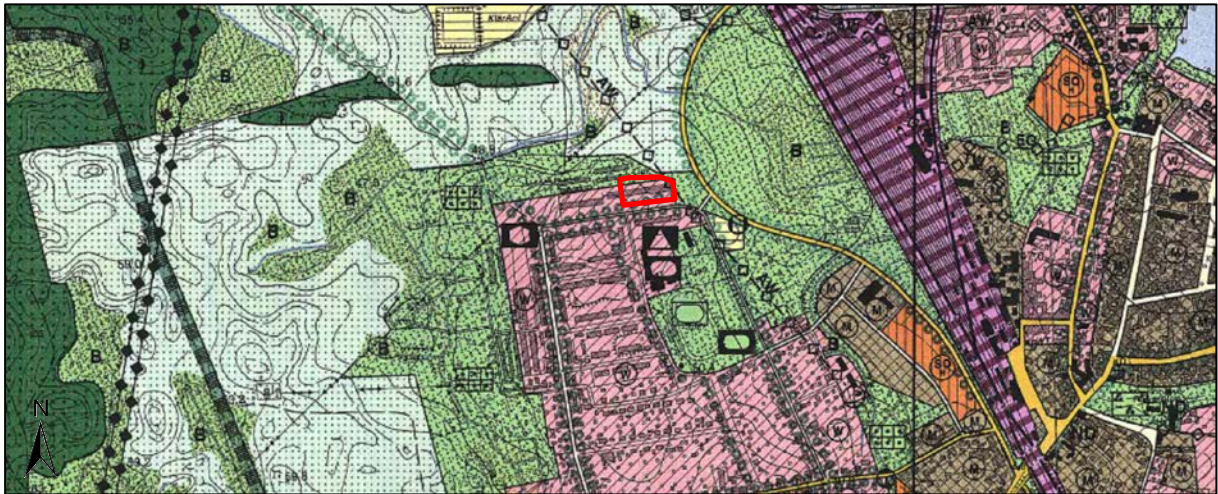



Abb. 4: genehmigter und wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde (aus: Geobasis DE/LGB, 2022)

 räumlicher Geltungsbereich des Flächennutzungsplans

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „großflächiger Lebensmittelhandel“, nicht als aus dem FNP entwickelt gilt, wird parallel ein Änderungsverfahren des FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die parallel durchgeführte „Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Angermünde zur Darstellung der Flächen für das Vorhaben ‚Nahversorgungsstandort – Gustav-Bruhn-Str.‘“ bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, nach Genehmigung dieser erlangt der Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt seine Rechtskraft.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen für die Entwicklung eines Standortes für großflächigen Lebensmittelhandel zu schaffen, soll eine Änderung im Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde und somit im bestehenden Baurecht erfolgen.

Durch den Bebauungsplan i.V.m. der FNP-Änderung werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

5.4 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 den geplanten Einzelhandelnutzungen 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 Bebauungsplan die benannten Ziele und Handlungsfelder aus dem INSEK für die Stadt Angermünde.

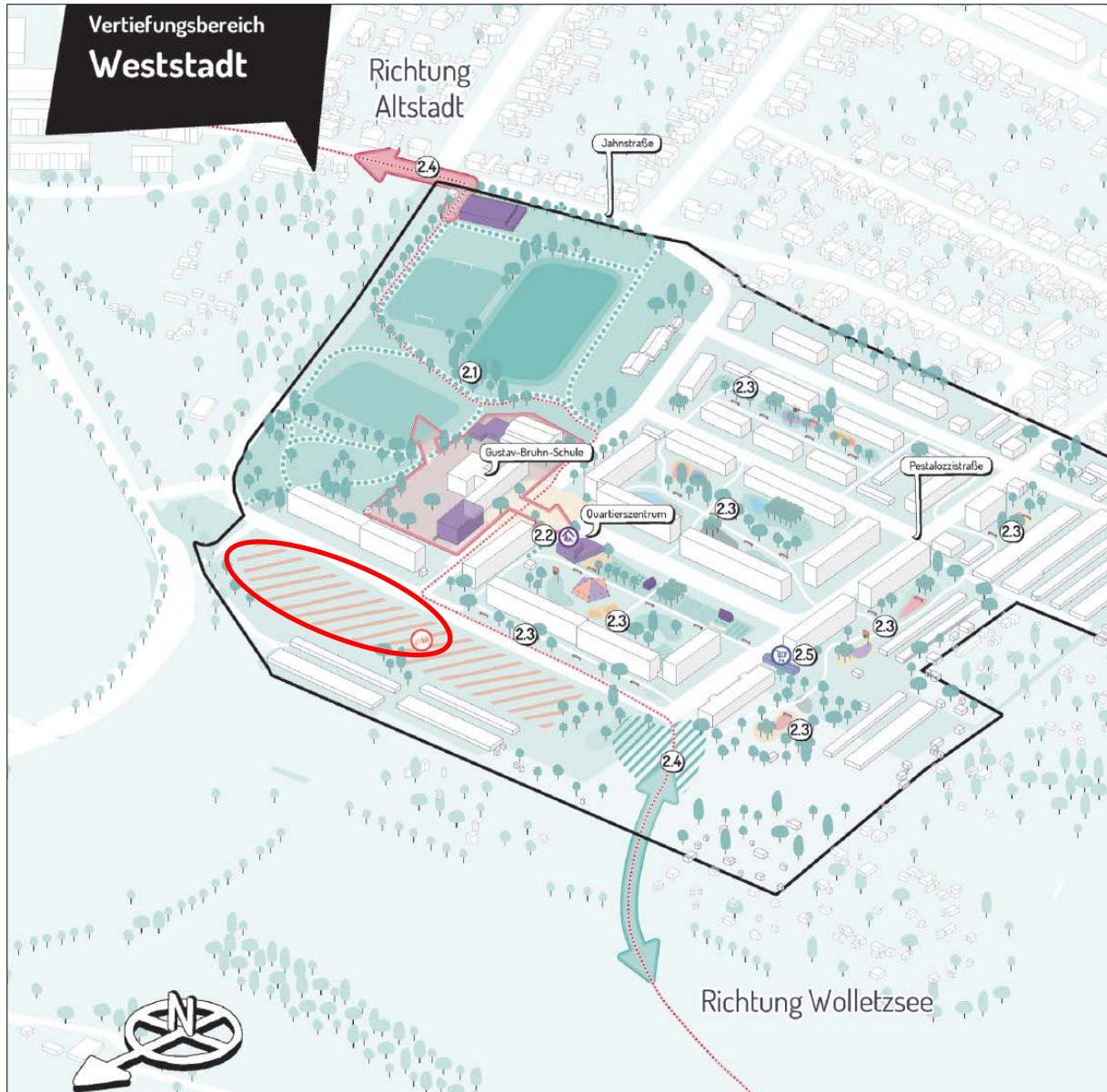




Abb. 5: Isometrie des Planstandorts in der Weststadt Angermünde (aus INSEK, 2019, S. 113)

-  Verortung des Bebauungsplans
-  Nachverdichtungspotential

5.5 Kommunales Energiekonzept der Stadt Angermünde

In dem kommunalen Energiekonzept der Stadt Angermünde aus dem Jahr 2016 werden Ziele für eine klimafreundliche Stadtentwicklung als Gestaltungsmerkmal kommunalen Handels beschrieben. Dazu gehören zudem vorrangige Maßnahmen wie Lückenschließung stadtnaher Standorte und eine Reduzierung des kommunalen Energieverbrauchs.

Mit der Planung wird ein moderner Einzelhandelsstandort auf einer vorgenutzten Fläche errichtet. Die neuen Gebäude werden nach anerkannten Regeln der Technik gebaut, um einen möglichst geringen Energieverbrauch durch geeignete Energiesparmaßnahmen sicherzustellen.

Der Verkehrsentwicklung wird eine gesonderte Rolle in der Stadt beigemessen. Insofern soll das Vorhaben auch im Einklang mit dem Entwicklungsziel einer fußgänger- und fahrradfreundlichen Stadt sein.

Insbesondere die Nähe zum Wohnstandort *Gustav-Bruhn-Straße* - mit einer für Angermünde überdurchschnittlichen hohen Einwohnerdichte – kann somit das Ziel eines reduzierten Energieverbrauchs im Verkehrssektor unterstützen.

5.6 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. *„Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Angermünde, wie die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und die Sicherung und Weiterentwicklung einer funktionsfähigen Grundversorgungssituation, eine bedeutende Rolle.“ (EHK, Kap. 1, S. 7)* Die Umsetzung kann aber nur in Form von Bebauungsplänen verbindlich erfolgen.

Relevantes Ziel dieser Planung ist die wohnortnahe Grundversorgung durch integrierte Nahversorger, dieses ist zusammenfassend wie folgt formuliert:

„Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und die Weiterentwicklung als auch die Verlagerung bestehender Nahversorgungsstandorte sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Angermünde dient der Umsetzung dieses Ziels.“ (EHK, Kap. 6.6, S. 94)

„Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung in Angermünde ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.“

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb der Stadt Angermünde nicht (ausschließlich) über den zentralen Versorgungsbereich sichergestellt

werden kann, decken die **städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Angermünde nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige **ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, ebenfalls hohe Priorität.“ (EHK, Kap. 6.6., S. 90).

Das zu beplanende Gebiet zeigt innerhalb des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Angermünde räumliche Versorgungsdefizite für strukturprägende Lebensmittelanbieter auf. Zur Sicherung der Nahversorgung des faktischen Wohngebiets im Nahbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelhandels für die Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. ca. 1.000 m² und ca. 460 m² für Getränkefachmärkte geschaffen werden.

Der Standort wurde auf seine Eignung für den Lebensmitteleinzelhandel der Nahversorgung geprüft. Aufgrund der Wohnortnähe und damit verbunden einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Gebiets sowie der vorhandenen verkehrlichen guten Erschließung über das innerstädtische Verkehrsnetz und an die Bundesstraße B 198 liegen optimale Standortbedingungen vor.

„Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb der Stadt Angermünde – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 Abs. BauNVO zu berücksichtigen.“ (EHK, Kap. 6.6, S. 90)

Damit von Erweiterungen wie Neuansiedlungen von Einzelhandelsstandorten keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen, muss das jeweilige Vorhaben folgende Kriterien erfüllen:

- Nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h. auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m-Wege­distanz),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurde eine Prüfung der Verträglichkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorgenommen. Dazu wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die der Begründung als Anlage 3 beigefügt ist. Im Bebauungsplan ist zur Steuerung der Verkaufsfläche eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenzahl sowie eine betriebsbezogene Verkaufsfläche festgesetzt. Dies dient der Regulierung der Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet.

Die Sicherung eines nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments wird im Bebauungsplan auf Grundlage der Angermünder Sortimentsliste vorgenommen.

Im Einzelhandelskonzept sind Entwicklungsempfehlungen zum zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten formuliert. Demnach besteht die Möglichkeit einer Standortoptimierung durch **Verlagerung bestehender Betriebe**, um bisher fußläufig unterversorgte Wohnsiedlungsbereiche besser abzudecken. „*Neuansiedlungen zusätzlicher Anbieter werden nur dann sinnvoll, wenn sich grundlegende Veränderungen in der Struktur*

ergeben sollten. Dann gelten folgende Kriterien: die perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Räumlichstrukturelle Angebotsdefizite in der Nahversorgung können in Angermünde derzeit vor allem im Ortskern, **im Siedlungsbereich westlich der B 198**, in den Siedlungsrandbereichen sowie in den Ortsteilen ausgemacht werden.“ (EHK, Kap. 6.6, S. 90)

Diesen Empfehlungen ist die Stadt Angermünde mit der vorliegenden Planung gefolgt, indem sie den Planstandort i.V.m. einer Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelhandels innerhalb des Stadtgebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Daraus ergab sich der Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Für den Standort wird mit dem geplanten großflächigen Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung eine Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich-strukturellen Angebotssituation bewirkt. Außerdem wird durch die Nähe zum Wohnstandort *Gustav-Bruhn-Straße* (Weststadt) und des derzeit tendenziell unterversorgten Siedlungsbereichs, ein neuer, wohnungsnaher integrierter Nahversorgungsstandort in der Stadt Angermünde geschaffen, der den städtischen Zielen des Einzelhandelskonzeptes entspricht.

5.7 Auswirkungsanalyse

Der Standort ist mit dem geplanten großflächigen Lebensmittelhandel (Discounter (Penny) sowie dem geplanten Getränkemarkt (A-Z Getränkemarkt) ist als großflächiger Einzelhandelsstandort (> 800 m² VK) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Entsprechend sind bei der erstellten AUSWIRKUNGSANALYSE ZU DEN GEPLANTEN VERLAGERUNGEN EINES PENNY-MARKTES UND GETRÄNKEFACHMARKTES IN ANGERMÜNDE 2022 von der *Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)* insbesondere Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf die verbrauchernahe Versorgung in Angermünde bzw. im Einzugsgebiet und auf mögliche Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems untersucht worden.

Die Untersuchung geht von einer Erweiterung sowie Verlagerung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes (des Penny-Marktes) von ca. 850 m² auf rund 1.000 m² VK (+ ca. 150 m² VK) sowie von einer Erweiterung des Getränkemarktes A-Z von ca. 400 m² auf ca. 460 m² VK (+ca. 60 m² VK) an die *Gustav-Bruhn-Straße* aus.

Geprüft wurde die Kompatibilität der Planung im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Brandenburg entsprechend der Ziele und Grundsätze des LEP HR (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot), vgl. Kap. 5.1.

Als Ergebnis der Analyse ist festzustellen, dass die Planung den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen gemäß LEP HR entspricht, vgl. Kap. 5.1 sowie den detaillierten Ausführungen der Auswirkungsanalyse, die als Anlage 3 dieser Begründung beiliegt.

6 Geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für

die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze inkl. Photovoltaikanlagen auf den Überdachungsflächen, Photovoltaikanlagen auf den Dach- und Außenwandflächen sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kommen sonstige Sondergebiete insbesondere in Betracht in geplanten Gebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe. Da mit diesem B-Plan ein Handelsstandort für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von größer als 800 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet wird, ist dieser als großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu bewerten.

Das Plankonzept sieht die Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandels und Getränkefachmärkte für die Nahversorgung vor. Zur Steuerung der jeweiligen Nutzungen sowie der betriebsbezogenen Verkaufsflächen wird das SO-Gebiet mittels einer Abgrenzungslinie in zwei Teilflächen (TF 1 und TF 2) unterteilt. Innerhalb der TF 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels einschließlich untergeordneter Nebenbetriebe (z.B. Bäcker, Blumenladen, Imbiss) mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche bis maximal 1.000 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Imbissbetriebe und in der TF 2 die Unterbringung von Getränkefachmärkten mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche bis maximal 460 m² zugelassen.

Bei der Festsetzung von Schank- und Speisewirtschaften handelt es sich um solche, die der Versorgung des Gebiets dienen sollen. Mit „Gebiet“ ist in diesem Fall das angrenzende (faktische) Wohngebiet gemeint. So wird Einfluss auf das Ausmaß der Lokalität genommen und z. B. Großraumdiskotheken u. ä. vermieden.

Mit Festsetzung der Teilflächen ist es unter anderem möglich, die entsprechenden Einfahrtbereiche für die jeweiligen Nutzungen zu verorten.

„§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.“ (Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, Rdnr. 33, <https://www.gesetze-im-internet.de>) Für die geplanten Baugrundstücke, die durch die Abgrenzungslinie voneinander getrennt sind, werden die Verkaufsflächenzahlen entsprechend der geplanten Nutzungen differenziert festgesetzt.

Teilfläche TF1: Für die Teilfläche 1, innerhalb derer großflächige Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandels zugelassen sind, ist eine Verkaufsflächenzahl von 0,139 festgesetzt. Bei einer Größe der TF1 von ca. 7.166 m² können ca. 1.000 m² betriebsbezogene Verkaufsfläche untergebracht werden.

Teilfläche TF2: Für die Teilfläche 2, innerhalb derer Getränkefachmärkte zugelassen sind, ist eine Verkaufsflächenzahl von 0,104 festgesetzt. Bei einer Größe der TF2 von ca. 4.419 m² können ca. 460 m² betriebsbezogene Verkaufsfläche untergebracht werden.

Soweit in den Festsetzungen von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines

Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes.

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt, wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.

Zugelassen werden zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung sowie sonstiger zentrenrelevanter Sortimente entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Angermünde gem. Einzelhandelskonzept vom 24.04.2019 (vgl. Abb. 6), wobei der Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf.

zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
<i>Backwaren / Konditoreiwaren*</i>	<i>Glaswaren / Porzellan / Keramik⁶, Haushaltswaren⁷*</i>
<i>Blumen*</i>	<i>Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle</i>
<i>Bücher</i>	<i>Heimtextilien / Gardinen / Dekostoffe*</i>
<i>Drogeriewaren*</i>	<i>Hobbyartikel⁸*</i>
<i>Fleischwaren</i>	<i>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme*</i>
<i>Getränke¹*</i>	<i>Musikinstrumente und Zubehör**</i>
<i>medizinische und orthopädische Artike^f*</i>	<i>Schuhe</i>
<i>Nahrungs- und Genussmittel³*</i>	<i>Spielwaren*</i>
<i>Papier, Büroartikel, Schreibwaren*</i>	<i>Sportartikel⁹*</i>
<i>pharmazeutische Artikel⁴</i>	<i>Sportbekleidung / Sportschuhe*</i>
<i>Zeitungen / Zeitschriften*</i>	<i>Uhren / Schmuck</i>
<i>Bekleidung</i>	<i>Wohndekorationsartikel¹⁰*</i>
<i>Elektrokleingeräte*</i>	
<i>Elektronik und Multimedia⁵</i>	

Abb. 6: Auszug aus der Sortimentsliste für die Stadt Angermünde (Einzelhandelskonzept 2019, Tab.11, S. 101)

Des Weiteren werden im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Photovoltaikanlagen auf überdachten Stellplätzen sowie an Dach- und Außenwänden zugelassen, sollten dies technisch möglich sein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Bezüglich der festgesetzten GRZ in Höhe von 0,8 wurde das nach § 17 BauNVO maximal zulässige Maß gewählt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht unter Berücksichtigung zugehöriger Außenanlagen zweckentsprechende Neubauten und die damit einhergehende Neustrukturierung der Verkaufsflächen. Die zur Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Mit der nach § 9 BauGB getroffenen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich die Neubebauung in die natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten durch eine angepasste bauliche Dichte einfügt.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Oberkante mit 9,0 m über den Höhenbezugspunkt (HP) festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 53,41 m über NHN an der *Gustav-Bruhn-Straße*. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um 3 m wird für technische Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen, z.B. für Entlüftungsrohre, Antennen, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen.

Zum Zweck der Eigenwerbung der Einzelhandelsbetriebe ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 10 Metern über Höhenbezugspunkt zulässig.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dies entspricht den gängigen Bauweisen von Einzelhandelsmärkten. Zugelassen wird zudem, dass Gebäude innerhalb der Teilflächen TF 1 und 2 ohne seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet werden können. Damit wird eine Möglichkeit eröffnet, z. B. Gebäude miteinander zu verbinden. Bei allen anderen Grenzen ist der seitliche Grenzabstand einzuhalten.

Gemäß Planeinschrieb sind Baugrenzen festgesetzt. Sie verlaufen entsprechend des Plankonzeptes im Nordosten und Osten in einem Abstand von 3 Metern, im Norden und Westen von 5 bis 6 Metern und im Süden in einem Abstand von 27 Metern zur Plangebietsgrenze.

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird nicht zugelassen. Jedoch sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen zulässig.

Die Baugrenze in Richtung Bundesstraße *B 198* liegt außerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße in einem Abstand von 20 m zur äußeren befestigten Straßenkante (§ 9 FStrG). Dies ist auf der Planzeichnung zu Informationszwecken dargestellt.

6.4 Verkehrsflächen

Aus der Überplanung des Standorts ergibt sich die Notwendigkeit zur Herstellung drei neuer Zufahrten, um sowohl den Kundenverkehr als auch den Lieferverkehr aufzunehmen. Gemäß Planeinschrieb sind drei Einfahrtsbereiche, jeweils für die geplanten Einzelhandelsbetriebe, festgesetzt. Die Zufahrten sind straßenseitig an der *Gustav-Bruhn-Straße* geplant und befinden sich südlich des Geltungsbereichs an der Flurstücksgrenze der Flurstücke 93 und 107. Sie sichern die verkehrsseitige Erschließung des Plangebiets.

6.5 Grünordnerische Festsetzung

Gemäß Planeinschrieb sind teilweise vorhandene Baumbestände aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets 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).

Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), sind bei anbaufreien Hauptverkehrsstraßen unter Berücksichtigung der Verkehrsstärke und der Verkehrssicherheit Knotenpunkte mit Linksabbiegerstreifen vorzusehen. Unter Berücksichtigung der Verkehrssituation vor Ort, ist der bestehende Knotenpunkt mit einem Linksabbiegerstreifen und einer Querungsstelle für den nicht motorisierten Verkehr vorzusehen. Daher wurde die Verkehrsqualität der Anbindung an die *B 198* für die zu erwartenden Verkehrszahlen im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung (Anlage 5) erarbeitet. Außerdem ist eine HBS-Berechnung die Länge des Linksabbiegestreifens ermittelt worden.

Gemäß den gutachterlichen Aussagen (Anlage 5) ist der Untersuchungsknoten in allen Zufahrten mit den prognostizierten Verkehren in beiden maßgebenden Spitzenstunden mit der besten Qualitätsstufe (Level A) leistungsfähig. Rückstauerscheinungen (länger als 6m), die den Verkehrsfluss behindern, können ausgeschlossen werden. Die Aufstellfläche für den Linksabbieger aus der südlichen Knotenpunktzufahrt auf der *B198* beträgt eine PKW-Einheit (6 m). In den Spitzenstunden kommt es rechnerisch zu einem linksabbiegenden Kfz pro Minute aus südlicher Richtung auf der *B198*.

Daher wird für die künftige Linksabbiegespur eine Länge (inklusive Verziehung) von 20 m empfohlen. Sie bietet somit ausreichend Aufstellfläche für einen abbiegenden Lkw ohne den fließenden Verkehr auf der *B198* zu behindern. Zusätzlich ist es aufgrund die Spuraufweitung möglich im nördlichen Knotenpunktarm eine Mittelinsel für den querenden Fuß- und Radverkehr zu errichten.

Die konkrete Umsetzung wird im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger sowie der Stadt vertraglich geregelt.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbands Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) Schwedt/Oder. Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Trinkwassernetz, die Versorgung ist auch weiterhin gesichert.

7.3 Löschwasserversorgung

Der Träger des Brandschutzes hat nach dem Brandschutzgesetz gemäß den örtlichen Verhältnissen eine entsprechende Löschwasserversorgung sicherzustellen (Grundschutz)

und nach § 37 Abs. 3 BbgBO, muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

Nach Angaben des Sachbereichs für Brandschutz der Stadtverwaltung Angermünde stehen für das Plangebiet Löschwassermengen von 96 m³ über 2 Stunden über bestehende Entnahmestellen in der Umgebung zur Verfügung. Somit kann die Löschwasserversorgung für den geplanten Neubau als gesichert angesehen werden.

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr müssen gemäß § 86a (1) der Brandenburgischen Bauordnung den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der gültigen Fassung entsprechen (W TB Bbg).

7.4 Abwasserversorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt über den Zweckverbands Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA). Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Schmutzwassernetz. Von einer gesicherten Entsorgung wird auch weiterhin ausgegangen.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen im Planbereich Schmutzwasserleitungen der ZOWA mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit (Leitungsrecht/Baubeschränkung).

Für die zeichnerische nachrichtliche Übernahme der Schmutzwasser-Leitungstrassen gemäß Planzeichnung wird die Signatur Nr. 8 in der Farbe Braun der Anlage zur Planzeichenverordnung verwendet.

7.5 Niederschlagswasser

Entsprechend durchgeführter baugrundtechnischer Untersuchungen (siehe Anlagen 1 – Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH Stand: 06.08.2022 und Anlage 2 Geotechnischer Bericht – Hauptuntersuchung zur Beurteilung der Baugrund und Gründungsverhältnisse nach DIN 4020 AGUA GmbH, Stand: 22.08.2012), setzt eine Versickerung des Niederschlagswassers einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand (≥ 1 m) der Mulden- bzw. Rigolensole vom Grundwasser bzw. von grundwasserstauenden Schichten voraus. Der humose Oberboden ist für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet.

Die unterhalb der Auffüllungen erkundeten Sande weisen nach den bodenmechanischen Untersuchungen korrelativ Durchlässigkeiten von etwa $5 \cdot 10^{-5}$ m/s bis $8 \cdot 10^{-4}$ m/s auf. Sie sind nach DIN 18130-1 als „durchlässig“ zu bezeichnen. Sie sind daher und aufgrund ihrer lateralen Verbreitung in geotechnischer Hinsicht als Versickerungshorizont geeignet. Es ist jedoch darauf zu achten, dass etwaige undurchlässige Schichten (bindige Böden) im Bereich des Sickerweges zu entfernen und durch gut durchlässige, inerte Böden zu ersetzen sind.

Sofern Einrichtungen zur gezielten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser vorgesehen sind, sind die anstehenden Auffüllungen im Bereich des Sickerweges auszuheben und durch inerte und durchlässige Böden zu ersetzen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser durch die anstehenden Auffüllungen ist nicht zulässig.

Im Falle einer geplanten Versickerung ist der Nachweis zu erbringen, dass diese lediglich durch unbelastete Böden erfolgt; werden an der geplanten Sohle der Versickerungseinrichtung

anthropogene Auffüllungen oder belastete Böden angetroffen, sind diese auszuheben und durch gut durchlässige Kiessande zu ersetzen.

Wasserhaltungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der E.DIS Netz GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die Stromversorgung angeschlossen.

Im Plangebiet, Flurstück 100, befinden sich Niederspannungskabel der Stromversorgung Angermünde GmbH (SVA). Eine Überbauung dieser Anlagen mit Gebäuden, Asphaltmaterial oder Beton (insbesondere Rückenstütze, Borde) wird nicht zugestimmt. Die Veränderung der Höhenlage der Kabel ist zu vermeiden. Sollte die Umverlegung bzw. Tieferlegung von Kabeln oder Schutzmaßnahmen erforderlich sein, wird um rechtzeitige Antragstellung durch den Baulastträger gebeten. Die SVA reicht anschließend die konkreten Umverlegungsverträge aus.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der SVA ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind die SVA auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorgesehen ist.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt die SVA rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

7.7 Gasversorgung

Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes ist die EWE NETZ GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die Gasversorgung angeschlossen.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur (TK) ist über das anliegende Telekommunikationsnetz gesichert. Eigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes ist die Telekom Deutschland GmbH. Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Im Planbereich liegen Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH, die mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert sind.

Zur Versorgung des Nahversorgungsstandortes mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für die zeichnerische nachrichtliche Übernahme der TK-Leitungstrassen gemäß Planzeichnung wird die Signatur Nr. 8 in der Farbe Magenta der Anlage zur

Planzeichenverordnung verwendet.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Leitungen dürfen erst dann überbaut werden, wenn mit einer Verlegung der Leitungen sichergestellt ist, dass die dazugehörigen Schutzstreifen eingehalten werden. Dies ist bei Bedarf in nachgelagerten Verfahren sicherzustellen. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Über mögliche notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Uckermärkische Dienstleistungsgesellschaft mbH (UDG mbH) des Landkreises Uckermark durchgeführt. Das Plangebiet wird von der Abfallentsorgung bereits bedient.

8 Immissionsschutz

Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die angrenzende Bebauung sicherzustellen, wurde eine schalltechnische Untersuchung von der AiR Ingenieurbüro GmbH (Anlage 4) vom 11.08.2022 nach den Beurteilungen der TA Lärm erarbeitet und die Berechnungen auf Basis der DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Entsprechend der TA Lärm ist zur Beurteilung der Schallimmissionssituation im Umfeld der geplanten Märkte die Gesamtbelastung, bestehend aus der Vorbelastung und der Zusatzbelastung, zu betrachten.

Lebensmittelmärkte sind immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne der §§ 22 ff. BImSchG. Solche Anlagen sind nach dem § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot), und dass unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (Mindestmaßgebot).

Eine gewerbliche Vorbelastung an den durch das geplante Bauvorhaben betroffenen maßgeblichen Immissionsaufpunkten (IAP) liegt nicht vor. Daher wird davon ausgegangen, dass die Zusatzbelastung durch den Betrieb des Penny Marktes und des Getränkemarktes der Gesamtbelastung entspricht.

Als relevante IAP im Umfeld des Plangebiets wurden insgesamt 8 Orte an dem Wohngebäude Gustav-Bruhn-Straße 1-12 Nordseite zwischen den Etagen EG – OG4 (IAP 1-7) sowie auf der Rudolf-Harbig-Straße 11 Nordseite zwischen den Etagen EG – OG4 (IAP 8) ausgewählt.



Abb. 7: Lageplan Schallquellen Gesamtanlage und nächstgelegene Immissionsaufpunkte, Ausgangs-Variante (Planbetrieb Gesamt-Anlage)

Diese Immissionsorte sind gemäß den Angaben entsprechender Bebauungspläne mit Schutzanspruch für Allgemeine Wohngebiete (WA) definiert. Demnach müssen nach TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts berücksichtigt werden. Um störende kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für angrenzende Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten.

Betrachtet wurden eine Betriebszeit der Märkte von 6 Uhr bis 22 Uhr und eine Öffnungszeit von 7 Uhr bis 21 Uhr. Neben der Parkplatznutzung wurden der Lieferverkehr inklusive der Verladetätigkeiten sowie die Immissionen der haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Es wird ein durchgehender Tagesbetrieb mit hoher Kundenfrequenz angenommen.

Die Untersuchung der durch den geplanten Penny Markt und Getränkemarkt hervorgerufenen Zusatzbelastung in der benachbarten Wohnbebauung ergab am Tag von 6 Uhr bis 22 Uhr keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erfordert jedoch Schallschutzmaßnahmen am Bauvorhaben.

Fazit

Es wird davon ausgegangen, dass von dem Neubau des Verbraucherstandorts keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden, wenn die Einhaltung der im Folgenden genannten Bedingungen sichergestellt wird:

- Betriebszeit / Öffnungszeit:
Es ist notwendig, die Öffnungszeit des Verbrauchermarktes sowie des Getränkemarktes bis 21:00 Uhr zu begrenzen. Die Zu- und Abfahrt einzelner Mitarbeiter außerhalb dieser Zeit ist möglich, ohne die Immissionsrichtwerte zu überschreiten.
- Bodenbelag Parkplatz:
Für die Fahrgassen und Stellplätze der Parkplätze sind eine asphaltierte Oberfläche oder fugenlose Pflastersteine bzw. Pflastersteine mit Fugen ≤ 3 mm einzuplanen.
- Nachtanlieferung:
Eine Belieferung der Märkte in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) ist nicht ohne Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte zu realisieren und daher betrieblich auszuschließen.
In den Berechnungen wurden Belieferungen am Tag bis 20 Uhr berücksichtigt. Da die Immissionsrichtwerte im Bereich der umliegenden Bebauung bereits ausgeschöpft werden, darf keine Belieferung in der Ruhezeit von 20 - 22 Uhr erfolgen.
- Schallschutzmaßnahmen an der Ladezone:
Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Ladezone sind nicht erforderlich.
- Einkaufswagen und Sammelbox für Einkaufswagen:
Am Bauvorhaben sollen lärmarme Einkaufswagen mit Stahlkorb und Softrollen zum Einsatz kommen. Die Sammelbox für die Einkaufswagen soll, wie bei Verbrauchermärkten in der Regel üblich, dreiseitig geschlossen sein und ein Dach aufweisen.
- Anlagen für die gebäudetechnische Ausrüstung:
Die Aggregate der Lüftungs-, Heiz- und Kälteanlagen im Außenbereich sind derart auszulagern, dass die Emissionsgeräusche dieser Anlagen im Bereich der umliegenden Bebauung keine impulshaltigen oder tonhaltigen Anteile im Sinne der TA Lärm aufweisen.
In den Berechnungen zur Immissionsprognose wurden nachfolgend aufgeführte Schalleistungen für die haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Sofern in der Umsetzung Außengeräte eingesetzt werden, die eine höhere Schalleistung aufweisen oder auf dem Dach der Gebäude installiert werden, wird eine schalltechnische Überprüfung empfohlen.

Für den Penny Markt:
 - 2 x Wärmepumpe mit einer Schalleistung von je LWA = 81 dB(A).
 - Außenluft- und Fortluftöffnung der Lüftungsanlage mit einem Gesamt-Schalleistungspegel von LWA = 75 dB(A)
 - Außeneinheit der Split-Klimaanlage mit einer Schalleistung von LWA = 75 dB(A)
Für den Getränkemarkt:
 - Kälteanlage in Summe mit einer Schalleistung von LWA = 82 dB(A).

Auf Grund der vielfältigen Worst-Case-Annahmen wird die Qualität der Prognose des Anlagenbetriebes nach TA Lärm an der oberen Grenze des Vertrauensbereichs der Prognoseunsicherheit (ca. 3 dB) angegeben.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der erforderlichen Prüfung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes (mit Blick auf § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

können dann die Details geprüft werden. Soweit erforderlich können auch Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Eine Prüfung auf der nachgelagerten Ebene ist somit sichergestellt.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

M1 Anlage einer Feldhecke

Zur Kompensation von Gehölzverlusten im Plangebiet ist auf dem Flurstück 298 der Flur 001, der Gemarkung Kleptow, im Umfang von rund 1.780 m² Fläche eine Feldhecke mit gebietsheimischen Gehölzen anzulegen.

Dazu sollen 20, für den Landschaftsraum "Uckermark" typische Gehölze mit einer Zusammensetzung aus Erlen, Eschen, Ulmen, Hainbuchen, Traubeneichen und Linden, in einem Abstand von etwa 10 m x 5 m gepflanzt werden.

Die Herkunftsempfehlung des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (09/2013) zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei Pflanzungen von Gehölzen in der freien Natur ist dabei zu berücksichtigen. Je kleiner bzw. jünger die Gehölze bei der Pflanzung sind, desto erfolgreicher ist der Anwuchs, daher wird eine Pflanzqualität als Heister in 100 – 150 cm Höhe empfohlen.

Zusätzlich ist je 10 m² Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Strauch zu pflanzen (100 Stück). Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Die Sträucher sind vorzugsweise an den Rändern der Maßnahmenfläche als Übergang zu pflanzen.

Pflanzzeitpunkt sollte zwischen Mitte März und Ende April, nach Auftauen der Böden, bei geeigneter Witterung und an regnerischen Tagen stattfinden. Eine ausreichende Durchfeuchtung des Bodens begünstigt den Anwuchs der Gehölze. Alternativ ist auch eine Herbstpflanzung zwischen Mitte Oktober und Ende November möglich, jedoch besteht eine erhöhte Gefahr von Frosttroknis.

Die gepflanzten Gehölze sind mit einer Versickerungsmulde anzulegen und mit einem Verbisschutz zu versehen, um Wildschäden zu vermeiden.

Die Bepflanzung ist unter Berücksichtigung der klimatischen Anpassung über einen Zeitraum von 5 Jahren regelmäßig auf evtl. Ausfälle und notwendige Nachbesserungsarbeiten hin zu kontrollieren (1 Jahr Fertigstellungs- und 4 Jahre Entwicklungspflege).

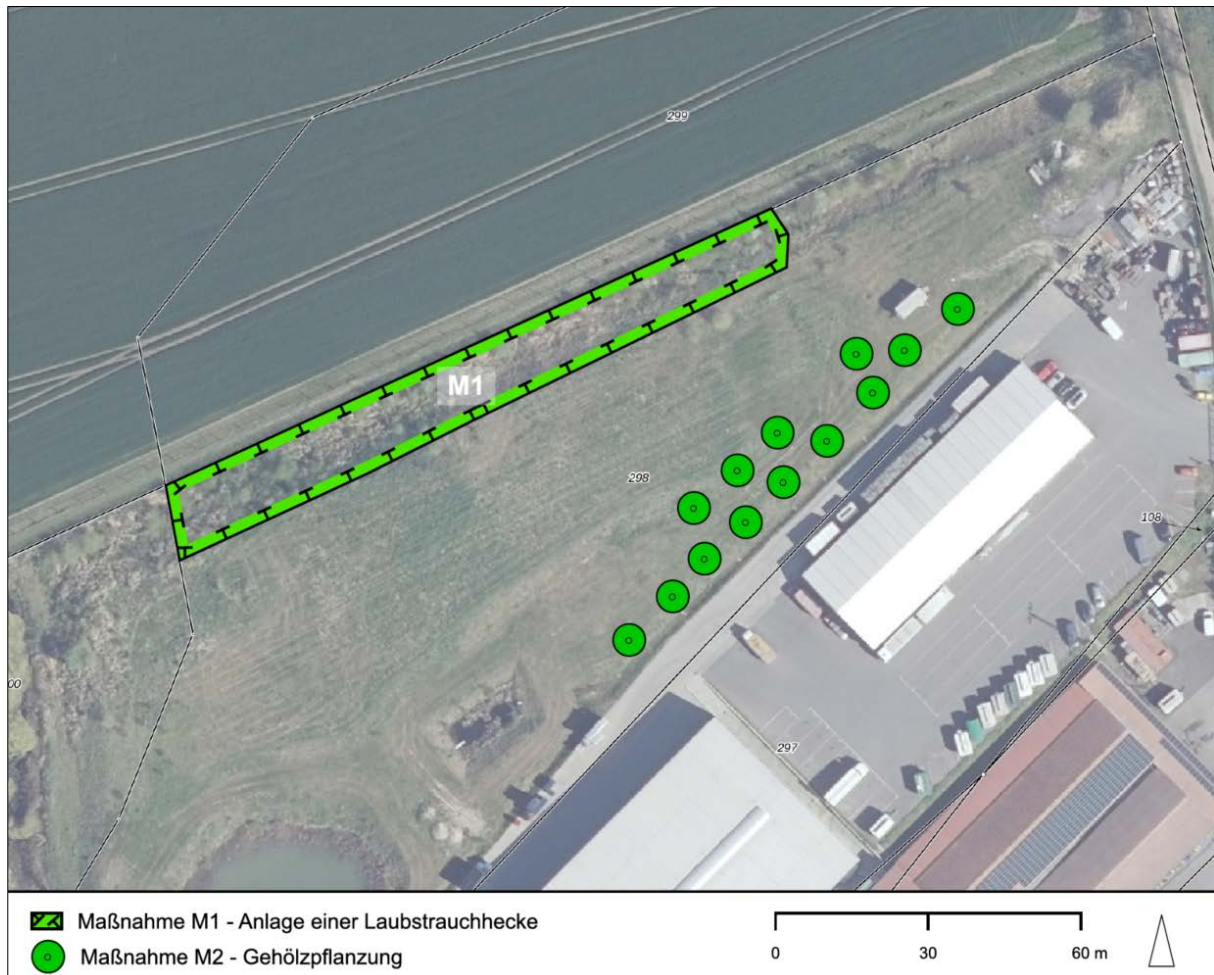


Abb. 2: Übersicht über die Maßnahmen M1 + M2 (Gemarkung Kleptow, Flur 1, Flurstück 298)

M2 Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Biotop insbesondere Einzelbäume ist auf dem Flurstück 298, der Flur 1 in der Gemarkung Kleptow eine Einzelbaumbepflanzung mit 13 Gehölzen in den Pflanzqualitäten Ballenware, 2x v. StU 10 – 12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Auswahl der Gehölze ist der „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (MLUR 2004a) zu beachten.

Die gepflanzten Gehölze sind mit einer Versickerungsmulde anzulegen und mit einem Verbisschutz zu versehen, um Wildschäden zu vermeiden.

Die Bepflanzung ist unter Berücksichtigung der klimatischen Anpassung über einen Zeitraum von 5 Jahren regelmäßig auf evtl. Ausfälle und notwendige Nachbesserungsarbeiten hinzukontrollieren (1 Jahr Fertigstellungs- und 4 Jahre Entwicklungspflege).

M3 Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (Maßnahmenpool Breienteichsche Mühle)

Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope werden 8.500 m² der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flächenpool Breienteichsche Mühle herangezogen. Die Maßnahme wurde vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der NABU-Stiftung gesichert.

Die Maßnahmenfläche befindet sich in der Gemarkung Frauenhagen und umfasst die Flurstücke 213 und 209 (anteilig) der Flur 1.

M4 Anlage einer Feldhecke

Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope soll auf dem Flurstück 160/1, der Flur 2 in der Gemarkung Pinnow eine 5-reihige Hecke gepflanzt werden. Dabei werden in 10 m Breite und 54 m Länge rund 180 Sträucher mit der Pflanzqualität 2xy oB, 3 Triebe 60-100 cm in einem Pflanzabstand von 1,50 m in Clustern gepflanzt.

Die Maßnahme wurde vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der NABU-Stiftung gesichert.

10 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
sonstiges Sondergebiet:	11.585	100
überbaubare Grundstücksfläche (ohne Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	9.268	80,0
nicht bebaubare Grundstücksfläche	2.317	20,0
Summe	11.585	100

11 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Photovoltaikpflicht

Entsprechend § 32 a BBgBO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 Quadratmeter aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Verpflichtung gilt bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

Bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzanlage, welche einem Gebäude dient, bei dem es sich nicht um ein Wohngebäude handelt, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren.
Es gilt entsprechend § 32 a Abs. 3 BbgBO.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen sind entsprechend der Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht anzuzeigen (gemäß § 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

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.

BImSchG (2024): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) 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.

FStrG (2024): Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

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

AGUA GMBH (2022): Geotechnischer Bericht – Hauptuntersuchung zur Beurteilung der Baugrund und Gründungsverhältnisse nach DIN 4020. Stand: 22.08.2012

AIR INGENIEURBÜRO GMBH (2022): Schalltechnische Untersuchung für den Betrieb eines Penny Verbrauchermarktes und eines Getränkemarktes an der Gustav-Bruhn-Straße in 16278 Angermünde. Stand: 11.08.2022

BERNARD GRUPPE ZT GMBH (2024): Verkehrstechnisches Gutachten: Leistungsfähigkeitsnachweis am KP „Joachimsthaler Straße I B198“ vom Januar 2024.

FRANKE-MEISSNER BAUGRUNDINSTITUT BERLIN-BRANDENBURG GMBH (2021): Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung. Stand: 06.08.2021

GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (2022): Auswirkungsanalyse zu den geplanten Verlagerungen eines Penny-Marktes und Getränkemarktes in Angermünde. Stand: 19.08.2022

KUNKER + KRUSE STADTFORSCHUNG UND PLANUNG (2019): Einzelhandelskonzept für die Stadt Angermünde. Stand: Januar 2019.

INSEK ANGERMÜNDE – DIE GESAMTSTADT IM BLICK (2019): Fortschreibung. Urban Catalyst GmbH (Stand 27.11.2019)

KOMMUNALES ENERGIE- UND KLIMASCHUTZKONZEPT STADT ANGERMÜNDE (2016): Endbericht. seecon Ingenieure GmbH (Stand: 25.02.2016).

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

SACHLICHER TEILREGIONALPLAN (2020): Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte

TEIL-FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2012): 2. Änderung des Teil-Flächennutzungsplans der Stadt Angermünde, wirksam durch Bekanntmachung am 30.09.2011.

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

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

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.

Anlage 1

Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung

Baugrundinstitut
Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH
Stand: 06.08.2021

Anlage 2

Geotechnischer Bericht – Hauptuntersuchung zur Beurteilung der Baugrund und
Gründungsverhältnisse nach DIN 4020

AGUA GmbH
Stand: 22.08.2012

Anlage 3

Auswirkungsanalyse zu den geplanten Verlagerungen eines Penny-Marktes und
Getränkemarktes in Angermünde

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Stand: 19.08.2022

Anlage 4

Schalltechnische Untersuchung für den Betrieb
eines Penny Verbrauchermarktes und eines
Getränkemarktes an der Gustav-Bruhn-Straße
in 16278 Angermünde

AiR Ingenieurbüro GmbH
Stand: 11.08.2022

Anlage 5

Verkehrstechnisches Gutachten:
Leistungsfähigkeitsnachweis am
KP „Joachimsthaler Straße I
B198“

BERNARD Gruppe ZT GmbH
Stand: Januar 2024