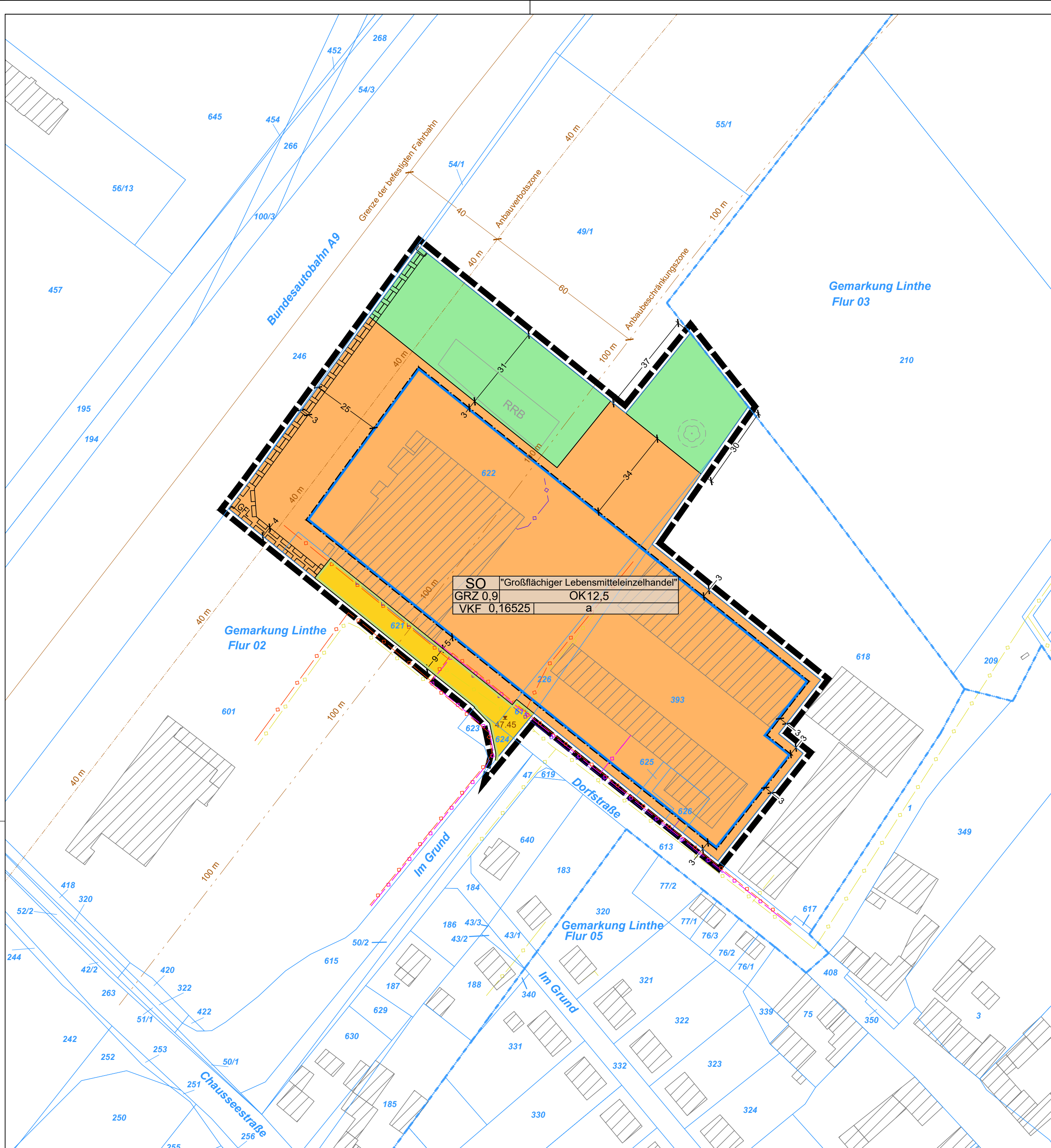




Planteil A
Planzeichenerklärung
I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

sonstiges Sondergebiet - „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

VKF 0,16525

max. zulässige Verkaufsflächenzahl

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,9

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

OK 12,5

maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in m (Oberkante der Gebäude)

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

a

abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche,

Zweckbestimmung: gestaltete Abstandsfläche

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Oberkante baulicher Anlagen (OK)

Verkaufsflächenzahl (VKF)

Bauweise

Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen

Bemaßung in m

Höhenbezugspunkt (in Meter über NHN)

Flurstücksgrenze

40 Meter Anbauverbotszone A 9 (§ 9 FStrG)

100 Meter Anbaubeschränkungszone A 9 (§ 9 FStrG)

Bestehende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Versorgungsleitungen (unterirdisch)

Gasversorgung

Stromleitung (Lage ungenau)

Regenwasserleitung

Bestandsgebäude

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Baumbestand

Regenrückhaltebecken

Erläuterung der Nutzungsschablone

VKF = Verkaufsflächenzahl, gibt an, wieviel Verkaufsfläche je qm SO zulässig ist.

Maßstab 1:1.000

Planerische Grundlage: Vermessungsbüro (ÖbVl) Peickvermessung ALK 02/2026 + DGM Laserscan 08/2024 © Geobasis DE/LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Das als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzte Baugelände dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie der dazugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze.
 - Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind ausschließlich Lebensmittel-Vollsortimentmärkte mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von mindestens 1.800 m² und maximal 2.987 m² zulässig, die im Kernsortiment Waren aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR 2019 anbieten; die zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 11,6% ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment gemäß der Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR 2019 anbieten.
Weiterhin zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften mit einer betriebsbezogenen Fläche von maximal 300 m²; Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit einer betriebsbezogenen Fläche von maximal 300 m², ausgenommen sind Vergnügungsstätten; Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR 2019 und Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager, Sozialräume für die Betriebe, Räume für die Verwaltung der Betriebe, Stellplätze für die Betriebe; innerhalb der Gebäude legende Verkehrsflächen (Mall, Windfang), wobei der Verkauf von Waren auf diesen Flächen nicht zulässig ist.

- Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche des Baugrundstücks, die innerhalb des Sondergebietes liegt.

Zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente (Gruppen gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige*, Statistisches Bundesamt, 2003, Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008))

1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.23	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.5	Antiquitäten und Gebrauchswaren
2.	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Gara gen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafttrader, Kraftfahrteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
52.48.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik) Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Fachzeitschriften: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralerzeugnisse

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird mit 12,5 m festgesetzt. Untere Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt HP (47,45 m NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Die maximale Höhe eines Werbepylons darf die Höhe von 28,0 m nicht überschreiten.

2. Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

- Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) durch technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz, PV-Anlage) sowie Lüftung-/Abfuhrrohre und -kamine um maximal 5,0 m ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sowie Werbeanlagen an Gebäuden, sofern sie die Oberkante des Daches um maximal 2,0 m überragen ist zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)
Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind auch Gebäudelängen über 50 m, der seitliche Grenzabstand ist jedoch einzuhalten.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- A1 - Einzelbauplanungen im Plangebiet: Um den Verlust durch Baumfällungen auf gestalteten Grünanlagen und Abstandsgrünflächen im Plangebiet auszugleichen, ist vorgesehen innerhalb des Plangebietes mindestens 34 Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen.
Die Artzusammensetzung soll in den Naturraum passen und zudem den örtlichen Standortbedingungen (städtisches Klima, Boden und Wasserverfügbarkeit) gerecht werden, weshalb Baumarten aus der GALK-Straßenbaumliste vorgeschrieben werden. Es wird empfohlen gebietsheimische Arten zu pflanzen. Um auf den Wegen und dem Parkplatz ein ausreichendes Lichtraumprofil zu gewährleisten und die Grünanlagen mit ansprechenden, robusten Bäumen zu bestocken, sind ausschließlich Gehölzqualitäten, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm oder größer zu pflanzen. Für Gehölzpflanzungen innerhalb von Parkplätzen ist eine ausreichend große Baumscheibe und Wurzelraum (gem. FLL, Empfehlung für Baumpflanzung, Teil 2) zu beachten. Weiterhin ist bei der Auswahl der Gehölze zwingend auf die Herkunftsregion „Ostdeutsches Tiefland“ zu achten. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Beendigung der Bauvorhaben zu erfolgen. Für diese ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungsphase (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) durchzuführen; zudem ist ihr dauerhafter Erhalt zu gewährleisten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "gestaltete Abstandsfläche" sind Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

6. Werbeanlagen

- Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauchlicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig. Es sind insektenschonende Leuchtmittel unter Verwendung von warmweißem Licht zu verwenden.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz:** 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 Meddeltisch hinzuweisen.
Das Plangebiet liegt im Bereich des in Bearbeitung befindlichen Bodendenkmals BD 31268, Siedlung römische Kaiserzeit. Die Ausdehnung des in Bearbeitung befindlichen Bodendenkmals wurde bisher nicht durch eine Ausgrabung ermittelt, so dass sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Funde/Befunde im Boden erhalten haben können. Bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen wird das Bodendenkmal verändert. Nach § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) bedarf einer Erlaubnis, wer (Boden)Denkmale verändert. Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG). Alle Veränderungen des Bodendenkmals sind baubegleitend zu dokumentieren, d.h. die Herstellung des Bauplans/der Fundamente sowie der technischen Erschließung / Außenanlagen sind durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).

Bei allen Erdeingriffen einschließlich des Abbruchs vorhandener Gebäude ab Geländeoberkante. Vor Ausführungsbeginn ist mit zeitig Kontakt mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde aufzunehmen. Vor Beginn der Bauausführung eine archäologische Begleitung erforderlich. Die Maßnahmen sind gemäß § 9 BbgDSchG denkmalrechtlich erlaubnispflichtig und facharchäologisch zu überwachen und zu dokumentieren. Die Kosten trägt der Vorhabensträger (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

- Photovoltaikanlagen-Pflicht:** 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.

- Schallimmissionschutz:** Für das geplante Vorhaben liegt eine schalltechnische Prognose vor, die unter der Annahme bestimmter Maßnahmen mögliche Emissionsminderungen darlegt. Betrachtet wurden: eine Betriebszeit der Märkte von 6 Uhr bis 23 Uhr. Zur Einhaltung der prognostizierten Immissionswerte dürfen die folgenden Eckdaten nicht ohne gesonderten Nachweis überschritten werden:

- Maximaler Schalleistungspegel der drei Lüftungsgeräte auf dem Dach des Supermarktes: 70 dB(A) am Tag / 65 dB(A) in der Nacht (je Gerät)
- Maximaler Schalleistungspegel der Wärmepumpen: 86 dB(A) Tag und Nacht
- Aufstellung der Wärmepumpen auf dem Erdboden nördlich des Marktes
- Die Einkaufswagenboxen sind mit Überdachung und dreiseitig mit Wänden zu schließen.

Das geplante Vorhaben ist grundsätzlich realisierbar. Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sind konkrete Maßnahmen zur Schallminderung nach dem aktuellen Stand der Technik zu prüfen und festzulegen.

(4) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

V-APB1 Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von im Offen- und Halboffenland brütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Brutreproduktionszeiten, zwischen dem 01.09. und 28.02. einzuordnen. Ist aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 01.09. und 28.02. nicht möglich, ist die Maßnahme V-APB2 umzusetzen.
V-APB2 Flächenfreigabe durch ökologische Baubegleitung vor Baubeginn: Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-APB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01.03. und 31.08. (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des bebaubaren Bereichs befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden. Über entsprechende Bewirtschaftung kann die Fläche für Brutvögel unattraktiv gestaltet werden, um Vogelbruten innerhalb des Plangebietes bis zum Baubeginn zu unterbinden. Dies kann ab dem Satzungsbeschluss erfolgen oder ab Februar des Jahres, welches für den Bau angesetzt wird.

V-APB3 – Zauneidechenschutz: vorgelagerte Populationserfassung: 1 oder 2 Jahre vor dem Baubeginn des Vorhabens ist eine Erfassung zur Abschätzung der Populationsgröße der Zauneidechsen durchzuführen, damit naturschutzfachlich aktuelle Daten als Grundlage der Zauneidechsen Schutzmaßnahmen genutzt werden. Die Ergebnisse der Erfassung sind der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu übermitteln. Sofern durch die Erfassung kein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt wird, kann in Abstimmung mit der UNB auf die Maßnahme V-APB4 und CEF1 verzichtet werden. Wird ein Vorkommen festgestellt, sind V-APB4 und CEF1 umzusetzen. Die Habitatanforderungen sind als CEF-Maßnahme vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen und im Rahmen der ökologischen Baubegleitung auf ihre Wirksamkeit zu kontrollieren. Über mindestens drei Jahre hat zudem durch eine Fachkraft mit artenschutzrechtlichen Kenntnissen ein Monitoring über die Annahme der Habitatanforderungen zu erfolgen. Bei unzureichendem Besiedlungserfolg sind Anpassungen oder ergänzende Maßnahmen (Anpassung der Pflege, Anlage weiterer Habitatrequisiten) in Abstimmung mit der UNB vorzunehmen.

V-APB4 – Zauneidechenschutz - Vergrämung und Reptilienschutzzaun: Die Mahd zur Vergrämung der Zauneidechsen im März, hat direkt vor dem Aktivitätszeitraum zu erfolgen. Das Mahdgut ist vollständig entfernen, Schnittgut darf nicht zurückbleiben. Der Reptilienschutzzaun (500 m lang, 50 cm hoch, glatte Folie, kein Polyestergewebe) ist falltenfrei, senkrecht, mind. 10 cm eingegraben oder mit Sand angesichert zu errichten. Zäune sind Sempermeabel von Eingriffseite auszuführen. Eimer oder Erdwälle sind im Abstand von 10 m zur Abwanderung zu errichten. Der Zaun bis Ende der Bauzeit zu erhalten und anschließend rückstandslos zu beseitigen.

V-APB5 – Fledermausschutz - Kontrolle des Dachstuhls: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen soll der Dachstuhl des Nebengebäudes (Fachmarkt und Seilgeschäft) in der Winterquartierszeit der Fledermäuse (November bis März, 1 Jahr vor dem Abriss des Nebengebäudes) durch einen Fachgutachter auf mögliche Fledermausnutzung überprüft werden. Sollte dabei das Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen werden, sind Maßnahmen mit der UNB abzustimmen und geeignete Ersatzhabitate in der Nähe als Ausgleich zu installieren. Umfang und Standort der Ersatzquartiere richten sich nach der jeweiligen Fledermausart und der Intensität der nachgewiesenen Nutzung und müssen nach dem Nachweis in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

V-APB6 – ökologische Baubegleitung: Die folgende CEF-Maßnahme (CEF1) ist über die gesamte Bauzeit durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren.

CEF1 – Strukturauferwertung für Zauneidechsen: Vor Baubeginn ist eine ca. 0,05 ha große Aufwertungsfäche mit vier Habitatrequisiten (zwei Holzhaufen, zwei Sandbügel, zwei Sandgräben) anzulegen. erhalten eine Grundfläche von 5–6 m², eine Höhe von 0,80–1,00 m und eine Tiefe von 0,80 m unter Oberbodenniveau, gefüllt mit Sand-Lehm-Gemisch (Körnung 0–6 mm) auf Drainageschicht aus Kies oder Bruchstein. Ausrichtung: Ost-West, südexponiert, unregelmäßige Oberfläche. Die Holzhaufen sind auf 0,80 m ausgehobener Mulde mit Kiesunterbau zu errichten, aus locker geschichtetem Totholz unterschiedlicher Dimensionen, bevorzugt U-förmig und nach Süden geöffnet. Entlang des Reptilienschutzzauns ist ein 4 m breiter Streifen mit zertifizierter, zersäuerter, regionaler Saatsaumischung (max. 3 g/m²) anzulegen und als schütten. Frischweide durch zweischürige Mahd (April, September) zu pflegen. Das Mahdgut ist vollständig zu entfernen. Alle Maßnahmen sind zwischen Mitte März und Ende April umzusetzen.

CEF2 – Nisthilfen für Gebäudebrüter: Vor Baubeginn sind folgende Nisthilfen anzubringen:

- 2 Koloniekästen für Hausperlinge,
- 2 Nisthöhlen für Hausrotschwanz (z.B. Schwelger 1N),
- mind. 8 Kunstnester für Mehlschwalben (1,2-Kompensation), gruppiert angebracht.

Geeignete Standorte sind an angrenzenden Gebäuden oder am Bestandsgebäude der Kaufhandhalle zu wählen. Alternativ ist ein Artenschutzurm mit den oben genannten Nisthilfen zu errichten. Die Nisthilfen sind langfristig zu erhalten, regelmäßig zu warten und bei Bedarf zu ersetzen. Standorte sind fachlich festzulegen und der UNB zu übermitteln.

V5 – Schutz nachtaktiver Tierarten vor Beleuchtung: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Außenanlagen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtleuchten ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdruckröhre oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogenlampe)
- Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendigen Zeiträume
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:** Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs bestehen grundbuchlich gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Linthe, Flur 2, Flurstücke 49/1 (URNr. 190/1994), 226 (URNr. 130/00, 158/00, 50/01). Diese bestehen unabhängig vom Bebauungsplan und werden im Rahmen der Bauleitplanung nachrichtlich übernommen.

- Bergrecht:** Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Bewilligung „Belzig-Nord B (22-1480)*“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes (Sole) berechtigt. Begünstigte ist die Bad Belzig Kur GmbH.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzungsbeschluss.

Brück,	Siegel	Der Amtsdirektor
2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom..... übereinstimmt.		
Ausgefertigt, Brück,	Siegel	Der Amtsdirektor

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Brück,	Siegel	Der Amtsdirektor
--------------	--------	------------------

Katastervermerk: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....	Siegel	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
-------	--------	--

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs „Verbrauchermarkt im Grund“

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenvordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

planaufstellende Kommune

Gemeinde Linthe, vertreten durch das Amt Brück
Emst-Thälmann-Straße 59, 14822 Brück
fon 0 33 84 4 6 20 email: info@amt-brueck.de

Entwurfsverfasser

büro knoblich
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
fon 0 33 621 8 83 61-0 email: info@bkb-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Potsdam-Mittelmark
Gemarkung: Linthe, Flur 02
Höhenbezug: DHNN 2016
Gemeinde: Linthe
Flurstück: verschiedene

Bebauungsplan „Verbrauchermarkt im Grund“
Entwurf

Projektnr.: 24-047 Phase: Entwurf	Plan-Name: 20260331 BP.pdf Plan-Maße: 970 mm x 594 mm	Maßstab 1:1.000	Blatt 1 1 Bl.
--	--	------------------------	-------------------------