Planzeichnung (Teil A)

Plangrundlage: ÖbVI Sebastian und Christoph Pöttinger, Gödensstraße 11, 14776 Brandenburg an der Havel, 06.10.2020, Höhensystem DHHN 2016

Planzeichenerklärung (nach PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- SO EZH Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
- MK Kerngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- 1,0 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- III Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
- 12 m Traufhöhe
- 35,00 Höhenbezugspunkt

Bauweise und Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22-23 BauNVO)

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Radweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Maß der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Lärmschutzwall / BImSchG)
- Umgrenzung von Flächen mit erheblich umweltgefährdetem Boden

- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand (innerhalb des Plangebietes)
- Gebäudebestand (außerhalb des Plangebietes)
- Flurstücksgrenze
- 34.54 Geländehöhen in m über NHN
- 6,4m Bemaßung in Meter
- M1 M1 Maßnahmebezeichnung

Hinweise

Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmäler (z. B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinesetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).
Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 3 kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden.
Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Abs. 4).

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung des Landes Brandenburg – KampfV) vom 09. November 2018, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.
Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Naturschutz
Baummaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Die Rückbaumaßnahmen sollten vor dem 01.03. erfolgen, um keine Brutvögel oder Fledermäuse in ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu töten oder zu verletzen.
Ist dies nicht realisierbar, müssen jene Gebäudeteile, die während der Fortpflanzungsperiode vom 01.03. bis 30.09. rückgebaut werden, von einer fachkundigen Person kontrolliert und freigegeben werden. Dies erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (siehe V CEF 1).
Sollten sich vor oder während der weiteren Abriss-, Bau- und sonstigen Arbeiten Hinweise auf Fortpflanzungs-/Ruhestätten oder ortsgebundene Individuen von geschützten Arten (Vögeln, Fledermäusen, Hornissennester, o. Ä.) ergeben, die die Arbeiten behindern oder durch die Arbeiten beeinträchtigt werden könnten, sind diese Arbeiten umgehend einzustellen und die Naturschutzbehörde ist sofort zu informieren. Nach Abstimmung von Schutzmaßnahmen sind die Bauarbeiten, wenn möglich, abschnittsweise nach Einschätzung des Arbeitsökologen durchzuführen.
Zur Verhinderung der Einschränkung der Bestandsentwicklung vorkommender Arten in angrenzenden Frei- und Waldflächen sind Platz-/Wegbeleuchtungen sind Beleuchtungen in ihrer Anzahl und Helligkeit auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es ist für ausreichende Abschirmung zu sorgen, damit Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermieden werden.

Altlasten
Bei Nutzungsänderungen der Gebäude und Flurstücke ist je nach Nutzungsziel vorab oder begleitend eine Gefährdungsabschätzung notwendig. Bei künftigen Tiefbauarbeiten ist ein Freilegen/Aushub von kontaminiertem Boden möglich. Entsprechend sind bei zukünftigen Bauvorhaben Vorkehrungen hinsichtlich Entsorgung/ Arbeits- und Gesundheitsschutz, etc. zu treffen.

Telekommunikationsleitungen
Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationsleitungen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der Leitungen Auskunft bei der Telekom geben lassen. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)" ist zu beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Bekanntmachung oder andere Nutzung dieses Dokuments sowie dessen gestalterische Abänderung ist ohne Genehmigung der **kollektiv stadtsucht GmbH** nicht gestattet.
Maße und sonstige Angaben sind unverbindlich und vom Ausführenden auf der Baustelle vor Ort zu prüfen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des festgesetzten **Sonstigen Sondergebiets Einzelhandel (SO EZH)** sind gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 1.500 m² (Summe aller Einzelhandelsbetriebe einschließlich MK1) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Mindestens 75 % der Verkaufsfläche müssen mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt sein, die der Nahversorgung dienen. Die zulässigen Sortimente richten sich nach der Sortimentsliste des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Kloster Lehnin (vgl. Kapitel 6.7). Räume für freiberuflich Tätige und ähnliche gewerbliche Nutzungen sind gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässig.

Innerhalb der festgesetzten **Kerngebiete (MK1-MK2)** sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Wohnungen für betriebsangehöriges Personal

allgemein zulässig.

Räume für freiberuflich Tätige und ähnliche gewerbliche Nutzungen sind gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässig.

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im MK1 allgemein zulässig, soweit sie den Charakter eines Kerngebiets nicht beeinträchtigen. Die Nutzung von Anlagen zu gesundheitlichen Zwecken umfasst betreuungsorientierte Unterkünfte mit Serviceleistungen.

In **MK1** sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur oberhalb des Ergeschosses zulässig.

2. Maßs der baulichen Nutzung
Im **SO EZH** ist gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 1,0 als Obergrenze festgesetzt. In den **MK1-2** ist gemäß §17 BauNVO eine GRZ von 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß §16 BauNVO im **SO EZH** und **MK2** auf 2 und im **MK1** auf 1 begrenzt.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in den Baugebieten **SO EZH** und **MK1** auf 12 m und in **MK2** auf 6 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Aufzugsanlagen, Antennen- und Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Abluftkamine und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Für die Baugebiete werden folgende Höhenbezugspunkte festgesetzt: SO EZH - 34,90 m über NHN MK1 - 34,75 m über NHN MK2 - 34,70 m über NHN.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
Für die Baugebiete SO EZH, MK1 und MK2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge über 50 m ist zulässig; Grenzabstände können beidseitig entfallen.

Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-, Wege-, Verkehrs-, Grün- und Stellflächen ist über Sickerschächte mit vorgeschalteten Reinigungsanlagen in das Grundwasser einzuleiten.

4. Maßnahmen zum Schallschutz
4.1 Schallschutzwand
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine 2,0 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10kg/m² [DIN ISO 9613-2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_W von mindestens 25 dB [VDI 2720-1] aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen. Die bestehende Schallschutzwand (24 cm dicke Betonkonstruktion, 2,5 m hoch) ist zu erhalten.

4.2 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $\mathbf{R}'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.
Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A):

I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $\mathbf{L}_m$ = 45 dB(A) [DIN 18005 Bbl- 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $\mathbf{R}'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Einrichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5. Grünordnerische Festsetzungen
Im Zuge der Bauarbeiten, spätestens jedoch binnen drei Monaten nach Baufertigstellung der baulichen Anlagen sind im SO EZH, MK1 und MK2 unter Aufsicht einer fachkundigen Person:
5.1 Mauerseglerkästen (M1)
im Dach- bzw. Außenwandbereich des Einkaufsmarktes zehn Mauerseglerkästen (oder adäquate Zahl an Mehrfachkästen) in geeigneter Höhe und mit freiem Anflug an geeigneter Stelle einzubauen bzw. zu integrieren.
5.2 Fledermauskästen (M2)
im Dach- bzw. am Außenwandbereich des Einkaufsmarktes fünf Fledermauskästen an geeigneter Stelle und mit freiem Anflug einzubauen bzw. zu integrieren (Z.B. Fa. Schwegler Modell 1 FR, 2 FR, 1 FTH oder 2 FTH).
5.3 Nistmöglichkeiten für Kleinvögel (M3)
an den Gebäuden auf dem Grundstück an geeigneten Stellen fünf Nist- oder Halbhöhlen für Kleinvögel fachgerecht anzubringen (z.B. Fa. Schwegler Modell 1 B, 2 M, 3 S, 2 H).
5.4 Naturschutzfachliche Baubegleitung (V CEF 1)
Um Verletzungen oder Tötungen der während der Umbaumaßnahmen innerhalb des Gebäudes potenziell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, bzw. das Risiko hierfür zu minimieren ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung erforderlich. Deren Aufgabe ist es im regelmäßigen Turnus die Baustelle nach Neuansiedlungen von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren und ggf. Maßnahmen zum Schutz der temporären Fortpflanzungs- und Ruhestätten einzuleiten.

Kennzeichnungen

Altlasten
Die Flurstücke 92, 203, 204, 205 und 206, Flur 6 der Gemarkung Damsdorf sind Altlastenstandort ehem. KfL Damsdorf (Tankstelle/Öllager/Werkstatt/Heizwerk) mit der Reg.-Nr. 031769 0259.
Bei Erdarbeiten sind deshalb folgende **Überwachungsmaßnahmen** durchzuführen:
a) Erdaufschub ist grundsätzlich auf seinen Schadstoffgehalt zu prüfen. Entsprechende Prüfberichte sind und Probenahmeprotokolle sind der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.
b) Erdarbeiten sind fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten, das über die entsprechende Sach- und Fachkunde verfügt.
c) Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.
Es ist für alle nicht voll versiegelten Flächen für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser die Gefährdungsabschätzung nach den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen.
Bei einer beabsichtigten Grundwassernutzung (z. B. Grundwasserabsenkung, Errichtung eines Brunnens) ist eine vorlaufende **analytische Überprüfung des Grundwassers** notwendig.

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke werden zur Satzung ergänzt

Sortimentsliste

1. Zentrenrelevante Sortimente
1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

52.11 / 52.23	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.4.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
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
52.44.5	Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.44.8	Haushaltskleingeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.45	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.1	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.48.7	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.48.8	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.48.9	Augenoptiker
52.49.1	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.2	Computer, Computertreile, periphere Einheiten und Software
52.49.4	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.6	Fahrräder, Fahrradzubehör und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Bürozwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

2. Nicht-zentrenrelevante Sortimente

50.10.3	Kraftwagen
50.30.1	Kraftwagenteile und -zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
52.44.6	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.1	Anstrichmittel
52.46.2	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.46.3	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.48.7	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 Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse

Übersichtsplan

Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist..

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gemeinde

Kloster Lehnin
Landkreis Potsdam-Mittelmark

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Alte Berliner Straße“

Verfahrensstand
Entwurf, Stand 15.10.2025
Maßstab 1:1.000

Planverfasser
kollektiv stadtsucht GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus
kollektiv stadtsucht

Vorhabenträger
Bernhard Pietrucha
Kleine Gartenstraße 15
14776 Brandenburg an der Havel

Plangeber
Gemeinde Kloster Lehnin
Friedensstraße 3
14797 Kloster Lehnin