

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SO Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) GR 4.000 m² Grundfläche, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) OK 54,5 m über NHN Oberkante Gebäude über NHN im DHHN16, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) a Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) — Baugrenze (§ 23 BauNVO)	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Gehweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung (bspw. P1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
Sonstige Planzeichen St Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Nachrichtliche Übernahmen Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Untere Spree (§ 9 Abs. 6a BauGB und § 100 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BbgWG)	
Informative Darstellungen Bemaßung	
Plangrundlage Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer Bestandsgebäude mit Hausnummer Vorhandene Bäume	
41,30 Höhenangabe in m über NHN im DHHN16	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 228) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung - PlanZV) 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.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], S. 1, ber. GVBl./13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./25, [Nr. 17]).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl./26, [Nr. 20], S.22).

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

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Beeskow der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist auf der in der Nebenzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ABCDEA die Nutzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Beeskow in baulichen Anlagen in Leichtbauweise mit einer Grundfläche von bis zu 3.000 m² solange zulässig, bis ein Einzelhandelsbetrieb auf der Fläche FGHIJKLMF errichtet und in Betrieb genommen ist.
Die festgesetzten Nutzungen auf der Fläche ABCDEA sind erst zulässig, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten sichergestellt ist, dass die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt sind.
Mit der Inbetriebnahme eines Einzelhandelsbetriebs auf der Fläche FGHIJKLMF sind Einzelhandelsbetriebe auf der Fläche ABCDEA rückzubauen.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fußwegen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO)
- Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind auf der Fläche FGHF bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB)
- Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengerguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächen-temperatur von 60°C nicht überschreiten.
Die Lichtpunkthöhe darf eine Höhe von 5,0 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene Feuchtwiese dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Die Wiese ist jährlich 1x nach dem 1. August zu mähen und das Mahdgut ist abzu-transportieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- In der Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft sind 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm in Form von Baumreihen und / oder als Baumgruppen zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 10 m² ein standortgerechter, heimischer Laubstrauch der Qualität LSTR 60-100 zu pflanzen. Je angefangene 50 m² ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Mindestqualität Stammumfang 14 bis 16 cm zu pflanzen.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 ist eine zweireihige frei wachsende Hecke in einer Mindestbreite von 3,0 m anzulegen. Je 1 m² Hecke ist mindestens ein standortgerechter heimischer Strauch in der Mindestqualität LSTR 60-100 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P3 ist ein Röhrichtbeet anzulegen. Je 1 m² sind mindestens fünf Pflanzen der heimischen Schilfpflanze oder einer anderen heimischen Röhricht-pflanze zu pflanzen.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind mindestens 50 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.
Je Baum sind eine offene unversiegelte Bodenfläche von mindestens 10 m² mit einem Mindestquerschnitt von 2,0 m sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 20 m³ zu sichern. Die unversiegelte Bodenfläche ist vor Überfahrten zu schützen.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie über offenen Stellplatzanlagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 4 BauNVO und § 87 Abs. 6 BbgBO)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 80 % der Netto-dachflächen der Hauptanlagen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs-energie auszustatten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Klarstellung

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinweise

Altlasten
Die Flurstücke 473 bis 478, 490, 491 und 598 der Flur 4 in der Gemarkung Beeskow sind Teil des sanierten Altstandortes „Mischfuterwerk Beeskow“, Registriernummer 02/4871238.
Bodenaushub von diesen Flächen ist vor dem Abtransport nach LAGA FN 98 zu beproben und zu deklarieren. Die Ergebnisse der Beprobung (inkl. Probennahme-protokoll) sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.

Niedermoorflächen
Im Plangebiet und daran angrenzend sind Erd- und Muilmiedermore vorhanden.

Bauzeitenregelung
Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, zur Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstat-beständen nach § 44 BNatSchG muss eine Baufeldfreimachung / Rodung von Gehölzen im Plangebiet in den Monaten Dezember und Januar erfolgen. Alternativ dazu sind Gehölze und Gebäude vor der Rodung bzw. dem Abriss auf das Vorhandensein von besetzten Nestern zu kontrollieren.

Brutplätze für Vögel
Bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen bzw. Abriss oder Arbeiten an Gebäuden mit Brutplätzen höhlenorientierter Vogelarten im Plangebiet sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistrplätze, in Form einer vorbeugenden funktions-erhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen.
Es sind je verlorengegangene Brutplatz zwei Nistkästen anzubringen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung und Dimensio-nierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen.

Amphibienschutzzaun
Über die gesamte Ostseite des Plangebiets (Ostseite Weg am Walkmühlengraben) ist ein Schutzzaun über den Zeitraum der Baumaßnahme aufzustellen. Der Schutzzaun ist aus glatter undurchsichtiger Kunststofffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm aufzubauen. Am Boden ist der Zaun 10 cm tief in den Boden einzugraben oder zu befestigen, so dass ein Passieren (Untergraben / Überklettern) durch Amphibien nicht möglich ist.
Der Schutzzaun soll ein potenziell mögliches Einwandern von Amphibien (z.B. Teichfrosch) in das Plangebiet bzw. die Baubereiche verhindern. Der Schutzzaun ist vor Baubeginn aufzustellen und nach Bauende zu entfernen. Die genaue Lage ist durch die ökologische Baubegleitung vorzugeben und wenn nötig anzupassen. Die Funktion des Schutzzauns ist während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.

Maulwurf
Vor Baubeginn ist durch einen Sachverständigen nochmals zu prüfen, ob eventuell neue Maulwurfshügel im Bereich der geplanten Bauflächen vorhanden sind. Ist das nicht der Fall, so ist davon auszugehen, dass der Maulwurf diese Bereiche auch nicht nutzt. Eine Gefährdung des Maulwurfs ist dann nicht zu erwarten, sodass eine Bebauung möglich ist.
Werden im Bereich der geplanten Bebauung Maulwurfshügel gefunden, so sind vor Baubeginn Vergrämnungsmaßnahmen vorzunehmen. Als Baubeginn zählen auch bauvorbereitende Maßnahmen wie das Abschieben von Oberboden und die Entfernung der Vegetation.

Ökologische Baubegleitung
Es muss eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden, die die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen begleitet und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einweist und die Umsetzung durch die Baufirmen kontrolliert.

Gehölzerlass Brandenburg
Bei Pflanzungen von Gehölzen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12 und 14 wird die Verwendung von Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Land- wirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnatur-schutzgesetzes – Gebietsseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15.07.2024 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs empfohlen.

Nachrichtliche Übernahmen
Bodendenkmal
Auf den Flurstücken 473 bis 478, 490, 491 und 598 befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals Nummer 90522 „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“ der Denkmalliste des Landes Brandenburg. In diesem Bereich sind bodeneingreifende Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG erlaubnispflichtig und archäologisch zu begleiten.

Überschwemmungsgebiet
Der nördöstliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Untere Spree.

Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow vom 23.02.2005.

Sortimentsliste für die Stadt Beeskow

Zentrenrelevante Sortimente Augenoptik Bekleidung (ohne Sportbekleidung) Bettwaren / Matratzen Briefmarken und Münzen Campingartikel (ohne Campingmöbel) Elektrogroßgeräte Elektrokleingeräte Fahrräder und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik Haus- / Bett- / Tischwäsche Hausrat / Haushaltswaren Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz) Kinderwagen Künstler- und Bastelbedarf Kurzwaren / Schneidereibedarf (Hand-arbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)) Lampen / Leuchten Musikinstrumente und Musikalien Neue Medien / Unterhaltungselektronik Blumen / Pflanzen (Indoor) Schuhe, Lederwaren Spielwaren Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) Uhren / Schmuck Waffen / Jagdbedarf / Angels Wohnemrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunst-gegenstände Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant) Bücher Drogewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte) Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformhaus) Papier / Büroartikel / Schreibwaren Pharmazeutische Artikel (Apotheke) Zeitungn / Zeitschriften
--	---

Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 19.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. H 9 "REWE-Markt Beeskow" beschlossen.

Beeskow, den
(Siegel) der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. H 9 erfolgte in der Zeit vom 02.09. bis 04.10.2024.

Beeskow, den
(Siegel) der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. H 9 erfolgte mit Anschreiben vom 23.08.2024.

Beeskow, den
(Siegel) der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. H 9 erfolgte in der Zeit vom bis 2026.

Beeskow, den
(Siegel) der Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbar- gemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. H 9 erfolgte mit Anschreiben vom 18.11.2025.

Beeskow, den
(Siegel) der Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom am von der Stadt-verordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung vom zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Beeskow, den
(Siegel) der Bürgermeister

Kartengrundlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom und enthält die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze. Sie ist hinsichtlich der planungs-relevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzu-bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beeskow, den
(Siegel) öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. H 9 "REWE-Markt Beeskow"

Geobasisdaten: © GeoBasis-DEAL.GB 2025

0 50 100m

Entwurf

Stand: August 2026