

**Planteil A**  
**Planzeichenerklärung**

- zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - sonstiges Sondergebiet - großflächiger Lebensmittelhandel
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
  - OK 9,0 max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Höhenbezugspunkt HP
  - GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)
  - Baugrenze a abweichende Bauweise
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - HP 53,41 Höhenbezugspunkt in Metern über NNH
  - TF1 Sondergebietsteilfläche
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung
  - HP 53,41 Höhenbezugspunkt in Metern über NNH
  - TF1 Sondergebietsteilfläche

Art der baulichen Nutzung		Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Oberkante baulicher Anlagen (OK)	
		Bauweise

- Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
  - Versorgungsleitungen (Bestand)**
    - unterirdisch - Schmutzwasserleitung
    - unterirdisch - Stromleitung (NS)
    - unterirdisch - Telekommunikationsleitung
    - Flurstücksnummer
    - Flurstücksgrenze
    - Anbauverbotszone B 198 (§§ 9 StrG)
    - Bemaßung in m
    - Bestandsgebäude

**Planteil B**  
 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

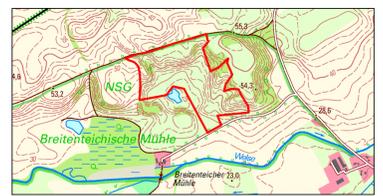
- Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
    - Das als sonstiges Sondergebiet „großflächiger Lebensmittelhandel“ festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Getränkefachmärkten zur Nahversorgung sowie der dazugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze inkl. Photovoltaikanlagen auf den Überdachungsflächen, Photovoltaikanlagen auf den Dach- und Außenwandflächen sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
    - Zugelassen sind zentrenrelevante Sortimente der Lebensmittelnaheversorgung entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Angermünde gem. Einzelhandelskonzept vom 24.04.2019, wobei der Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf. Zugelassene Sortimente nach Sortimentsliste der Stadt Angermünde:  
 Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung:  
      - Nahrungs- und Genussmittel
      - Fleischwaren
      - Getränke
      - Backwaren / Kontitorewaren
      - Blumen
      - Bücher
      - Drageriewaren
      - medizinische und orthopädische Artikel
      - Papier, Büroartikel, Schreibwaren
      - pharmazeutische Artikel
      - Zeitung / Zeitschriften
 sonstige zentrenrelevante Sortimente:  
      - Bekleidung
      - Elektrokleingeräte
      - Elektronik und Multimedia
      - Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
      - Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meteware / Wolle
      - Heimtextilien / Gardinen / Dekostoffe
      - Sportartikel
      - Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
      - Musikinstrumente und Zubehör
      - Schuhe
      - Spielwaren
      - Sportartikel
      - Sportbekleidung / Sportschuhe
      - Uhren / Schmuck
      - Wohndekorationsartikel
  - Teilfläche 1 (TF1): Innerhalb der Fläche TF1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittel Einzelhandels einschließlich untergeordneter Nebenbetriebe (z. B. Bäcker, Blumenladen, Imbiss) mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche bis max. 1.000 m<sup>2</sup> sowie Schank- und Speisewirtschaften i. S. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Imbissbetriebe zugelassen.
  - Teilfläche 2 (TF2): Innerhalb der Fläche TF2 sind Getränkefachmärkte mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche bis max. 460 m<sup>2</sup> zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 und 19 BauNVO)
    - Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ist im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
    - Die festgesetzte max. Höhe der baulichen Anlagen darf um max. 3 m mit technischen Anlagen, die dem Betrieb und der Sicherheit der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe dienen und technisch erforderlich sind, überschritten werden. Werbeanlagen sind von dieser Beschränkung ausgenommen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
    - Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten. Zugelassen ist, dass Gebäude innerhalb der Teilflächen TF 1 und 2 ohne seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet werden können.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
    - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Errichtung von Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen zugelassen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Die Fahrgassen und Stellplätze sind mit geräuscharmen Oberflächen (z.B. asphaltierte Oberfläche oder mit fugenloser Verlegetechnik) herzustellen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 & 87 BbgBO)
  - Werbeanlagen** (§ 10 BbgBO)
    - Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Leuchtwerbung in wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung.
    - Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein beleuchteter Werbepylon mit einer Höhe bis zu 10,0 m über Höhenfestpunkt HP gemäß Planeinschrieb zulässig.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
  - Denkmalschutz:** Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 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 hinzuweisen.
    - Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt.
    - Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem siedlungstopografisch günstigen Raum, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.
    - Sämtliche Erdingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
  - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**
    - V-AFB1 Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von frei- und gehöhrbrütenden Vogelarten sowie Fledermäusen ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 01. September und 28. Februar einzuordnen. Andernfalls ist vorher eine artenschutzrechtliche Begehung durch eine Fachperson mit anschließender artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln sowie Sommerhangplätze von Fledermäusen im bebauten Bereich befinden, dann ist mit dem Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. dem Verlassen der Ruhestätte zu warten.
    - V-AFB2 Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn: Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvogelarten und Fledermäusen ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 01. September und 28. Februar einzuordnen. Andernfalls ist vorher eine artenschutzrechtliche Begehung durch eine Fachperson mit anschließender artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln sowie Sommerhangplätze von Fledermäusen im bebauten Bereich befinden, dann ist mit dem Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. dem Verlassen der Ruhestätte zu warten.
    - V-AFB3 ÖBB zum Schutz von Fledermäusen: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 sind vor der Rodung von Gehölzen, diese durch eine Fachperson auf eine Nutzung von Fledermäusen als Sommerquartier-hangplatz zu kontrollieren. Werden entsprechende Nachweise erbracht, sind die Verluste, die durch die Fällung der Gehölze verursacht werden, durch geeignete Ersatzhabitate, die im nahen Umfeld montiert werden, zu ersetzen. Der Umfang und Standort der möglichen Ersatzhabitate sind abhängig von der jeweiligen Art und dem Umfang der nachgewiesenen Nutzung der jeweiligen Gehölze und ist mit erfolgtem Nachweis mit der uNB abzustimmen. Die Untersuchung hat vor der geplanten Rodung, während der Sommermonate bei geeigneter Witterung zu erfolgen.
  - Hinweise zum Schallschutz**
    - Durch Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und von 40 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden:
      - Die Öffnungszeiten sind auf den Zeitraum von 06:00 bis 21:00 Uhr zu beschränken.
      - Es sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden. Die Sammelbox für die Einkaufswagen soll dreiseitig geschlossen sein und ein Dach aufweisen.
      - Eine Anlieferung mit einem LKW in der Zeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist nicht zulässig.
      - Die Aggregat der Lüftungs-, Heiz- und Kälteanlagen im Außenbereich sind derart anzulegen, dass die Emissionsgeräusche dieser Anlagen im Bereich der umliegenden Bebauung keine impulsartigen oder tonhaltigen Anteile im Sinne der TA Lärm aufweisen.
  - Externe Kompensationsmaßnahmen**
    - Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter sind nachfolgend beschriebene Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgen, um eine Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten.
      - M1 Anlage einer Feldhecke: Zur Kompensation von Gehölzverlusten im Plangebiet ist auf der Maßnahmenfläche auf dem Flurstück 298 der Flur 001, der Gemarkung Kleptow, im Umfang von rund 1.780 m<sup>2</sup> Fläche eine Feldhecke mit gebietsheimischen Gehölzen anzulegen. Es sind 20, für den Landschaftsraum "Uckermark" typische Gehölze mit einer Zusammensetzung aus Erlene, Esche, Ulmen, Hainbuchen, Traubeneichen und Linden, in einem Abstand von etwa 10 m x 5 m und einer Pflanzqualität als Heister in 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen.
      - Zusätzlich ist je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Strauch zu pflanzen (100 Stück). Als Pflanzqualität sind verpfanzte 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.

- Die gepflanzten Gehölze sind mit einer Versickerungsmulde anzulegen und mit einem Verblisschutz zu versehen, um Wildschäden zu vermeiden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).
  - M2 Pflanzung von Einzelbäumen: Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Biotop insbesondere Einzelbäume ist auf dem Flurstück 298, der Flur 1 in der Gemarkung Kleptow eine Einzelbaumpflanzung 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 Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (MLUR 2004a) zu beachten.
  - Die gepflanzten Gehölze sind mit einer Versickerungsmulde anzulegen und mit einem Verblisschutz zu versehen. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).
- M3 Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (Maßnahmenpool Breitensteichische Mühle): Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotop werden 8.500 m<sup>2</sup> der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flächenpool Breitensteichische Mühle herangezogen. Die Maßnahmenfläche befindet sich in der Gemarkung Frauenhagen und umfasst die Flurstücke 213 und 209 (anteilig der Flur 1). Die Maßnahme wurde vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der NABU-Stiftung gesichert.
  - M4 Anlage einer Feldhecke: Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotop 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.
- Hinweise 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.



Lage der externen Maßnahme M1 und M2 auf dem Flurstück 298 der Flur 001, der Gemarkung Kleptow, Maßnahmenfläche rot umrandet (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, DTN25 © Geobasis DE / LGB 2024)



Lage der externen Maßnahme M3 auf den Flurstücken 213 und 209 (Flur 1) in der Gemarkung Frauenhagen, Maßnahmenfläche rot umrandet (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, DTN25 © Geobasis DE / LGB 2024)

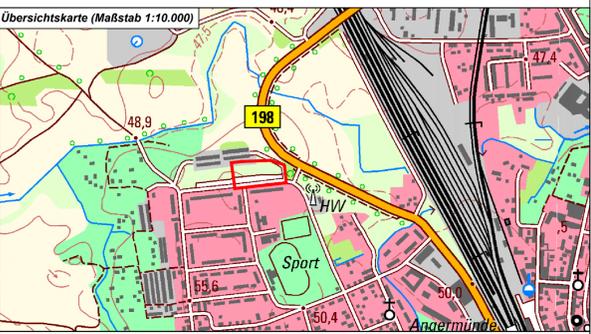


Lage der externen Maßnahme M4 auf dem Flurstück 160/1 der Flur 2 in der Gemarkung Pinnow, Maßnahmenfläche rot umrandet (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, DTN25 © Geobasis DE / LGB 2024)

**Verfahrensvermerke**

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Angermünde hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.  
 Angermünde, ..... Siegel .....  
 Frederik Bewer, Bürgermeister
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmen.  
 Ausgefertigt, Angermünde, ..... Siegel .....  
 Frederik Bewer, Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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.  
 Angermünde, ..... Siegel .....  
 Frederik Bewer, Bürgermeister

**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 Ortlichkeit ist eindeutig möglich.  
 ..... Siegel .....  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)  
 Quelle: DTN25 052022 © Geobasis DE/GB - https://www.geobasis.de/d4-d4-city-2-0  
 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Nahversorgungsstandort - Gustav-Bruhn-Str."

**gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNutzungsverordnung (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.

Planzeichenerverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung 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.

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**

Stadt Angermünde  
 Heinrichstraße 12, 16278 Angermünde  
 fon (0 33 31) 2 60 00 mail stadt@angermuede.de

**Entwurfsverfasser**

büro knoblich  
 Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner  
 fon (0 33 62) 8 83 61-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

**Legebezug:** ETRS89 UTM-33N  
**Landkreis:** Uckermark  
**Gemarkung:** Angermünde

**Höhenbezug:** DHN 1916  
**Gemeinde:** Stadt Angermünde  
**Flurstück:** verschiedene

**Bebauungsplan "Nahversorgungsstandort - Gustav-Bruhn-Str."**

Entwurf

Datum	Name	Unterschrift
05.12.24	Nsm	
05.12.24	Nsm	
05.12.24	Kno	

**Projektnr.:** 21-135  
**Phase:** Entwurf

**Plan-Name:** 20250304\_BP.pdf  
**Plan-Maße:** 970 mm x 594 mm

**Maßstab:** 1:500  
**Blatt:** 1 Bl.