



LANDKREIS
POTSDAM-MITTELMARK

Landkreis Potsdam-Mittelmark · Niemöllerstraße 1 · 14806 Bad Belzig

Nur per Mail beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de
büro knoblich GmbH
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

DER LANDRAT

Dezernat Bauen, Umwelt und
Kataster
Fachdienst Umwelt, Denkmal und
Recht

Postanschrift:

Postfach 11 38, 14801 Bad Belzig

Besucheranschrift:

Potsdamer Straße 18 A, 14513 Teltow

Ihr Kontakt beim Landkreis:

Frau Dorn
Telefon: 03328 318-541

toeb@potsdam-mittelmark.de

Datum: 24.07.2025

Unser Zeichen: 02737-25-60

Anlass: Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt Im Grund" der Gemeinde Linthe

Grundstück: Linthe, Im Grund
Gemarkung Linthe, Flur 2, Flurstücke 226, 393, 612, 622, 621, 624, 625, 626

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 25.06.2025 bitten Sie um Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Im Grund“ der Gemeinde Linthe.

Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise.

Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung.

Kontaktieren Sie uns:
Telefon: 033841 91-0
Fax: 033841 91-218
kontakt@potsdam-mittelmark.de

Besuchen Sie uns auf:
potsdam-mittelmark.de

Landkreis Potsdam-Mittelmark
IBAN: DE93 1605 0000 3502 2213 23
Mittelbrandenburgische Sparkasse
Steuer-ID: DE18 11 61 118



- **Fachdienst Umwelt, Denkmal und Recht**

Untere Wasserbehörde

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt Im Grund" der Gemeinde Linthe ohne Hinweise oder Anregungen zu.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Abfallrechtliche Belange stehen dem Vorentwurf des Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt Im Grund" der Gemeinde Linthe gegenwärtig nicht entgegen.

1. Einwendungen

a) Einwendungen.

Die UAWB hat keine fachlichen Einwendungen zum geplanten Vorhaben.

b) Rechtsgrundlage:

- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212). zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
- Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 700)
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) 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])

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Nicht erforderlich.

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

Keine Hinweise.

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

Keine Hinweise.

4. Weitergehende Hinweise

4.1

Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.

Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der Mitteilung 32 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, PN 98 zu erfolgen. Es sind diesbezüglich die Anforderungen gemäß Abschnitt 3, Unterabschnitt 2 ErsatzbaustoffV einzuhalten. Hierfür dürfen ausschließlich akkreditierte Labore beauftragt werden.

Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.

Folgende Pflichten sind in diesem Zusammenhang bei Bau- und Abbrucharbeiten (Gesamtabfallmenge > 10 m³) zu erfüllen (s. a. Informationen zur novellierten Gewerbeabfallverordnung des MLEUV¹):

- Getrenntsammlungs- und Verwertungspflichten nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)
- Dokumentationspflichten nach § 8 Abs. 3 GewAbfV
- Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 1 GewAbfV
- Dokumentationspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 6 GewAbfV

Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen.

¹ Quelle: <https://mleuv.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Informationen-Erzeuger-Besitzer-von-Bau-und-Abbruchabfaellen.pdf>

4.2

Im Zusammenhang mit einer ggf. notwendigen Entsorgung anfallender mineralischer Abfälle hat die Zuordnung der Abfälle zu einer Abfallart nach Abfallverzeichnisverordnung (AVV) entsprechend des Erlasses zur Neufassung der "Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung" vom 1. März 2023 (Amtsblatt für Brandenburg, 2023, Nr. 13, Seite 243) zu erfolgen. Der Mindestparameterumfang richtet sich dabei nach Anlage 5, Tabelle 1 des vorgenannten Erlasses.

4.3

Hinsichtlich der Entsorgung ggf. anfallender gefährlicher Abfälle gilt:

Die Entsorgung regelt sich nach den §§ 48 ff KrWG. Gefährliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen gemäß § 3 der Sonderabfallentsorgungsverordnung des Landes Brandenburg (SAbfEV) der Andienungspflicht. Für die Andienung ist folgende Einrichtung zuständig:

- Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH (SBB), Großbeerenstraße 231, 14480 Potsdam, Tel. 0331 27930, www.sbb-mbh.de

Gefährliche Abfälle gemäß Abfallverzeichnisverordnung sind im förmlichen Nachweisverfahren nach § 50 KrWG i. V. mit §§ 2 ff der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Dazu bedarf es ab einem Gesamtanfall von **2.000 kg (Kleinstmengen)**, bezogen auf alle als gefährlich eingestuft Abfallschlüssel, die an allen Standorten und in einem Jahr anfallen, zwingend einer Erzeugernummer. Diese kann bei der SBB unter

- <https://www.sbb-mbh.de/de/aufgaben-der-sbb/identnummern/erzeugernummer/>

beantragt werden. Das elektronische Nachweisverfahren ist für die Entsorgung gefährlicher Abfälle gesetzlich vorgeschrieben. Weitergehende Hinweise zum elektronischen Nachweisverfahren finden Sie unter

[https://www.sbb-](https://www.sbb-mbh.de/fileadmin/media/publikationen/merkblaetter/merkblatt_signatur_2012.pdf)

[mbh.de/fileadmin/media/publikationen/merkblaetter/merkblatt_signatur_2012.pdf](https://www.sbb-mbh.de/fileadmin/media/publikationen/merkblaetter/merkblatt_signatur_2012.pdf)

Bei einem Anfall von mehr als **2.000 kg** an gefährlichen Abfällen liegt die Zuständigkeit der Überwachung dieser Abfälle beim Landesamt für Umwelt (LfU).

4.4

Bei einem geplanten Einsatz von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (RC-Material) als Schottertrag-/ Frostschutzschicht sind die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen – Abschnitt 4 der Ersatzbaustoffverordnung zu erfüllen.

Die zum Einsatz in ein technisches Bauwerk vorgesehenen RC-Materialien müssen die Anforderungen nach Abschnitt 3 Unterabschnitt 1 oder 2 der EBV einhalten und der Einbau der mineralischen Ersatzbaustoffe hat nur in den für sie jeweils zulässigen Einbauweisen nach Anlage 2 der EBV zu erfolgen.



Lieferscheine des eingebauten Recyclingmaterials sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der UAWB auf Verlangen einzureichen.

4.5

Bei Konkretisierung geplanter Bau-/Abbruchmaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.

Untere Bodenschutzbehörde

I. Einwendungen

keine

II. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Das im Umweltbericht genannte Gutachten M&S UMWELTPROJEKT GmbH 2017 ist der UBB zu übermitteln.

Die Vermeidungsmaßnahme V1 und die Vermeidungsmaßnahme V2 für Kap. 2.2.2 bei Durchführung der Planung (Boden) sind noch nicht ausgeführt. Sie sind für eine abschließende Stellungnahme der UBB bitte im Entwurf des B-Planes zu erarbeiten.

III. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

Umweltbericht: anlagebedingte Auswirkungen:

Um den Eintrag von Schadstoffen in das oberflächennah anstehende Grundwasser gering zu halten, sollen Böden der Versickerungsanlagen (z.B. Sickerwassermulden) regelmäßig in Abständen von maximal 15 Jahren auf ihre Schadstoffbelastung untersucht werden. Als Parameterumfang sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV: Anlage 1, Tab. 1 und Tab. 2) anzuwenden.

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

keine

IV. Weitergehende Hinweise

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Altlasten

Die Flurstücke im Verfahrensgebiet/Vorhabengebiet sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert.



Untere Naturschutzbehörde

A. Einwendungen

Keine.

B. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

Keine.

C. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

D. Weitergehende Hinweise

1) Besonderer Artenschutz

Die als Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des B-Plans formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollten mittels städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart werden.

Für den Fall, dass konzeptionelle Ausgleichsmaßnahmen nicht den erforderlichen Erfolg haben, weil sich beispielsweise die zu begünstigenden Arten nicht oder nicht mit der angestrebten Individuen- beziehungsweise Revieranzahl im Maßnahmengbiet ansiedeln, sind die Maßnahmen anzupassen oder alternative Maßnahmen zu entwickeln und bis zum Einstellen des Erfolges durchzuführen. Gegebenenfalls ist dafür auf B-Plan-externe Maßnahmen zurückzugreifen, die dem Grunde nach bereits Bestandteil des artenschutzrechtlichen Konzeptes sein sollten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality measures* → Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) müssen gemäß § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG mit Beginn des (Zugriffs-)Vorhabens bereits wirksam sein. Das heißt sie müssen so rechtzeitig durchgeführt werden, dass zwischen dem dokumentierten Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Außerdem müssen CEF-Maßnahmen in einem sehr engen räumlichen Zusammenhang realisiert werden, damit die betroffene ökologische Funktion dort weiterhin erfüllt wird.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für Vorhaben in Gebieten mit rechtswirksamen oder planreifen Bebauungsplänen die Zugriffsverbote nach folgender Maßgabe gelten: Sind europäisch besonders geschützte Tierarten einschließlich europäische Vogelarten betroffen, liegt gemäß § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BNatSchG ein Verstoß gegen das

Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist (sogenannte CEF-Maßnahme), beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind. Das heißt, dass beispielsweise für die Vergrämung von Individuen geschützter Arten mittels fachlich anerkannter Methoden oder ihr selektiver Fang mit Hilfe nicht tierschutzwidriger Praktiken und ihre Umsetzung auf eine angrenzende nach fachlich anerkannten Standards qualifizierte Fläche entsprechend eines mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Umsiedlungskonzeptes keine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich ist, sofern es im Zusammenhang mit einem Vorhaben im Bebauungsplan steht, der zu diesem Zeitpunkt rechtswirksam oder planreif ist.

Sind in § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG aufgeführte Tierarten (sogenannte gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten) betroffen, liegt ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG unter anderem dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind und wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sofern die Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG [Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot] außerhalb des vorgenannten Rechtsrahmens des § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BNatSchG liegt und absehbar unvermeidbar oder nicht sicher vermeidbar ist, muss der Verursacher eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von der unteren Naturschutzbehörde einholen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass in der Rechtsfolge des § 19 Abs. 1 S. 2 BNatSchG eine aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans absehbare Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes nur bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen nicht vorliegt, die zulässig sind oder von der zuständigen Naturschutzbehörde genehmigt wurden.

Das Besondere Artenschutzrecht ist als europäisches Gemeinschafts- und Bundesrecht höherrangig und kann von der Gemeinde nicht durch Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden.

2) 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
- Lichtlenkung 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-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Es wird angeregt, eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger festzuschreiben.

Fundstellen der zitierten Rechtsvorschriften sowie Handlungsempfehlung:

- BauGB: 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
- BNatSchG: 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
- Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014; veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 25. Mai 2014

Untere Denkmalschutzbehörde

Baudenkmalschutz

Belange des Baudenkmalschutzes sind nicht betroffen.

Bodendenkmalschutz

Die Aussagen zum Bodendenkmalschutz müssen in der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht korrigiert werden.

Ein Großteil des Plangebietes befindet sich im Bereich des derzeit noch 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 Erdingriffen 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 Bauplanums/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).

Für die Bauausführung bedeutet dies, dass bereits bei Abbruch der vorhandenen Gebäude ab Geländeoberkante, also die Entnahme der Fußböden und Fundamente sowie Leitungen/Wegebefestigungen eine archäologische Begleitung erforderlich wird.

In dem Baugrundgutachten wird unter 6.1 Bemessung von Fundamenten und konstruktive Hinweise ausgeführt: „Aufgrund der wechselnden Bodenschichten (unterschiedlich tief reichenden Auffüllungen) sowie der oberflächennah teils aufgelockerten, eng gestuften Sande wird für Streifen- und Einzelfundamente generell eine Tragschicht aus klassifiziertem, trag- und verdichtungsfähigem Material ($d \geq 0,3$ m) sowie der Austausch ggf. weiterer in der Gründungssohle vorhandener Auffüllungen gegen verdichtungsfähiges sandig-kiesiges Material empfohlen.“

Die Entnahme der Auffüllschichten hat schichtenweise unter archäologischer Begleitung zu erfolgen.

Der Denkmalfach- und der Denkmalschutzbehörde ist vor Beginn der archäologischen Maßnahme ein Konzept vorzulegen, welches den grabungstechnischen Ablauf sowie die Zeit- und Personalplanung beinhaltet. Das Konzept ist durch die beauftragte Archäologiefirma zu erstellen und bedarf der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Über die Freigabe von archäologisch zu untersuchenden Flächen/Leitungsgräben entscheiden die Denkmalbehörden. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 bzw. 20 BbgDSchG.

- **Fachdienst Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz, Bereich Brandschutz**

Für das Bauvorhaben wird entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W- 405 die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Dauer von zwei Stunden gefordert. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m zum Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 37 Abs. 2 BbgBO]

Als Löschwasserentnahmestellen können einbezogen werden:

- geeignete offene Gewässer („Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr beachten“)
- Löschwasserteiche nach DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220,
- unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 und
- Hydranten (Unter- und Überflurhydranten).

Für Löschwasserentnahmestellen am öffentlichen Trinkwassernetz ist die Ergiebigkeit der Löschwasserentnahmestellen durch das zuständige Wasserversorgungsunternehmen nachzuweisen.

Als Ergiebigkeitsnachweis für Löschwasserbrunnen gilt ein Prüfprotokoll eines Fachunternehmens für Brunnenbau.

Für alle anderen Löschwasserentnahmestellen sind der Brandschutzdienststelle eine Beschreibung der Beschaffenheit und ein Ergiebigkeitsnachweis (Anfahrbarkeit ggf. mit Bilddokumentation, Volumenberechnung) vorzulegen.

Hinweis:

Werden Tiefbrunnen mit elektrischer Tauchpumpe einbezogen, muss sichergestellt sein, dass das Löschwasser auch bei Ausfall der allgemeinen Netzstromversorgung zur Verfügung steht.

Für jede vorgesehene Anleiterstelle (Hubrettungsfahrzeug) ist eine zum Aufstellen des Hubrettungsfahrzeuges der Feuerwehr geeignete Fläche erforderlich, von der aus die zur Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr vorgesehenen Anleiterstellen erreicht werden können und die nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) als Mindestanforderung auszuführen sowie mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen ist. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen der Nutzungskategorie N Fw, nach den Richtlinien für begrünbare Flächenbefestigungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), erfüllen ebenfalls die bauaufsichtlichen Anforderungen. Die Aufstellfläche muss eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]

Für das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr sind Flächen unterhalb der Anleiterstellen freizuhalten, die 2,50 m breit und 3,00 m tief (Abstand von der Wand) sind. Die Flächen sind so herzurichten, dass auch bei schwierigen Witterungsverhältnissen das Aufstellen einer Leiter möglich ist (Pflasterfläche, Schotter o.ä.).

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist darauf zu achten, dass eine Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr an den vorgesehenen Anleiterstellen nicht durch Einrichtungen oder Bewuchs behindert oder unmöglich gemacht wird. [§ 33 (3) BbgBO]

Im Umkreis von 50 Metern um das Bauobjekt herum ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr erforderlich, von der aus ein Löschangriff vorgetragen werden kann und die nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009), als

Mindestanforderung auszuführen sowie mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen ist. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen der Nutzungskategorie N Fw, nach den Richtlinien für begrünbare Flächenbefestigungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), erfüllen ebenfalls die bauaufsichtlichen Anforderungen. Die Bewegungsfläche muss eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]

Von der öffentlichen oder tatsächlich öffentlich genutzten Verkehrsfläche bis zur geforderten Aufstell- bzw. Bewegungsfläche hin ist eine Zufahrt für die Feuerwehr zu schaffen, mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210 x 594 „Feuerwehruzufahrt“ zu kennzeichnen und ständig benutzbar zu halten. Anstelle des amtlichen Hinweisschildes „Feuerwehruzufahrt“ kann die zuständige Behörde die Aufstellung des Verkehrszeichens 283 (Halteverbot) nach Straßenverkehrsordnung mit dem Zusatzschild „Feuerwehruzufahrt“ anordnen (Schutzzone im Sinne von § 45 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 Straßenverkehrsordnung). Feuerwehruzufahrten sind, im Besonderen hinsichtlich der Höhe, Breite und Tragfähigkeit, nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) als Mindestanforderung auszuführen. Das bedeutet, dass die Befestigung der Zufahrt mindestens der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01) entsprechen muss. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.

Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen der Nutzungskategorie N Fw, nach den Richtlinien für begrünbare Flächenbefestigungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), erfüllen ebenfalls die bauaufsichtlichen Anforderungen. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]

Die Feuerwehr-Zufahrt kann durch Sperrvorrichtungen gegen eine unberechtigte Benutzung gesichert werden. Zugelassen sind dafür Verschlüsse, die mit feuerwehriblichen Mitteln (Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 oder Feuerwehrbeil nach DIN 14 924) geöffnet werden können. Alternativ sind auch Varianten unter Nutzung der in Potsdam-Mittelmark üblichen Feuerwehr-Schließung möglich (Doppelschließsysteme, Feuerwehr-Schlüsseldepots). Abstimmungen zur Planung, Beschaffung und zum Betrieb der Schließung können mit der Brandschutzdienststelle (brandschutzdienststelle@potsdam-mittelmark.de) getroffen werden.

Diese Zufahrt ist durch das zuständige Amt, die zuständige Stadt bzw. Gemeinde als Hoheitsträger und Träger des Brandschutzes mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Feuerwehruzufahrt“ zu kennzeichnen²; auf die Erforderlichkeit der Kennzeichnung ist in der Baugenehmigung hinzuweisen, der Träger des Brandschutzes ist hiervon in Kenntnis zu setzen. [§ 5 (5) BbgBO]

² Die Kennzeichnung muss wegen des eindeutigen Wortlauts von § 12 (1) Nr. 5 StVO von einer Behörde in ihrer Eigenschaft als Hoheitsträger vorgenommen sein. Verantwortlich hierfür ist die amtsfreie Gemeinde, das Amt oder die kreisfreie Stadt als örtliche Ordnungsbehörde. Gemäß § 72 (6) BbgBO wird hiervon die Gemeinde oder das Amt in Kenntnis gesetzt, die anschließend für die amtliche Kennzeichnung durch das Hinweisschild gemäß DIN 4066 zuständig ist. Da erst durch diese Kennzeichnung ein amtliches Hinweisschild entsteht, muss am unteren Ende des Hinweisschildes die anordnende Behörde erkennbar sein, wobei aus Gründen der Rechtssicherheit eine Siegelung erfolgen sollte.



- **Fachdienst Gesundheit**

Der Fachdienst Gesundheit äußert sich entsprechend § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsschutz im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesundheitsdienstgesetz – BbgGDG) vom 23.04.2008 in der aktuellen Fassung zum umweltbezogenen Gesundheitsschutz und damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung. Zur Abwehr akuter gesundheitlicher Schäden sowie gesundheitlicher Langzeitwirkungen werden dem entsprechend erforderliche Maßnahmen getroffen. Das o.g. Vorhaben, Vorentwurf Stand Juni 2025, wurde fachamtlich anhand vorgelegter Begründung mit Umweltbericht sowie Schallimmissionsprognose Stand 04.06.2025, bezüglich der Auswirkungen von Lärm und Einflüssen auf das Schutzgut Mensch gesichtet.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes zur Errichtung eines modernen Ersatzneubaus für den am Standort befindlichen großflächigen Kaufland-Markt sowie die Sicherung des vorhandenen gewerblichen Betriebes am Standort.

Die Versorgung mit Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasser, im Plangebiet muss der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV) vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159) entsprechen. Das Bauvorhaben ist an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen.

In Bezug auf sommerlichen Hitzeschutz wird darauf hingewiesen, dass durch eine Erhöhung der Grünflächen auf der versiegelten Parkfläche in Form von Laubbäumen und Sträuchern und der bebauten Fläche durch Wand- und Dachbegrünung sowie begrünten Pergolen in den Sommermonaten der Entstehung von Wärme und -inseln entgegenwirkt werden kann und diese zur Schattenspendung dienen. Dies sollte im konkreten Bauantragsverfahren berücksichtigt werden.

Es ergehen zu den eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

M. Dorn
[Dieses Dokument wurde elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.]

Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam

Amt Brück
Ernst-Thälmann-Str. 59
14822 Brück

nur per E-Mail: baurecht@amt-brueck.de

nachrichtlich:
beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de
toeb@potsdam-mittelmark.de
info@havelland-flaeming.de

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8,
14467 Potsdam

Bearbeiter/-in: Eva Hammerschmid
E-Mail: Eva.Hammerschmid@gl.berlin-brandenburg.de
Telefon: +49 331 866-8751
Telefax: +49 331 866-8703 (Potsdam)
+49 331 866-8799 (Cottbus)
Internet: gl.berlin-brandenburg.de

Datum: 24. November 2025
Gesch.-Z.: 11-GL5-4615-2-205/2025-001/003
Dokument Nr.: A-2025-00122232

GL-Stellungnahme (neu) zum Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Im Grund“ sowie zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe

GL-Reg.-Nr. 0400/2025 (BP) & 0637/2005 (FNP)
Verfahrensschritt: Vorentwurf, Stand: Juni 2025
Gemeinde / Ortsteil: Linthe
Kreis: Potsdam-Mittelmark
Region: Havelland-Fläming

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 01.08.2025 erging zur oben genannten Planung unsererseits eine Stellungnahme, mit der ein Widerspruch zu Z 2.10 LEP HR festgestellt wurde. Nach nochmaliger Prüfung ist festzustellen, dass eine Baugenehmigung für die Verkaufsfläche in Höhe von 245 m² nachgewiesen werden konnte. Ein Widerspruch zu landesplanerischen Zielen der Raumordnung ist mit der vorgelegten Planung nicht mehr festzustellen. Die ursprüngliche Stellungnahme vom 01.08.2025 verliert hiermit ihre Gültigkeit. Ziele der Landesplanung stehen der oben genannten Planungsabsicht folglich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eva Hammerschmid

Das Dokument ist digital erstellt, elektronisch schlussgezeichnet und ohne Unterschrift gültig.



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4–5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

büro.knoblich
Zur Mulde 25
04838 Zscheppin

- nur per Mail -

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Archäologie

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4–5
D-15806 Zossen

Dezernat Archäologische Denkmalpflege
Gebietsbodendenkmalpflege
Barnim, Potsdam-Mittelmark
Bearbeiterin: Katharina Malek-Custodis
Telefon: 03 37 02 / 211 14 06
Durchwahl: 03 37 02 / 211 12 90
Telefax: 03 37 02 / 211 1500
Katharina.malek-custodis@bldam.brandenburg.de
Internet: <https://bldam-brandenburg.de>

Wünsdorf, den 18. Juli 2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen: MK2025:PM0/708

Fachliche Stellungnahme: Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Im Grund“ und 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe im Parallelverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Archäologie, nimmt in seiner Eigenschaft als Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale (im Folgenden: Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale) und als Träger öffentlicher Belange (§ 17 Abs. 4 BbgDSchG) zum Schutzgut Bodendenkmale unter Hinweis auf § 1 im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24. Mai 2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg - Teil I, Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215ff.) zu o.g. Planung wie folgt Stellung.

1. Einwendungen und Rechtsgrundlage

Im großen Teilen des Geltungsbereichs des o.g. Vorhabens befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Bei dem Bodendenkmal in Bearbeitung Nr. 31268 handelt es sich um eine Siedlung römische Kaiserzeit. Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

2. Möglichkeiten der Überwindung

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

- A. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- B. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Katharina Malek-Custodis
Gebietsbodendenkmalpflege Barnim, Potsdam-Mittelmark



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Büro knoblich GmbH
Zur Mulde 25
04838 Zschoepplin

Bearb.: Frau Heike Hawaleschka
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-
3700/876+4#513160/2025
Hausruf: +49 355 4991-1365
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 08.07.2025

Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Im Grund" der Gemeinde Linthe

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 25. Juni 2025
- Begründung, Juni 2025
- Umweltbericht, Juni 2025
- Planzeichnung, 04. Juni 2025
- Baugrundgutachten, 17. August 2017
- Auswirkungsanalyse, 03. Juni 2025
- Schallimmissionsprognose, 04. Juni 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung zeigt die Fachabteilung Wasserwirtschaft keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Immissionsschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Hawaleschka

Dieses Dokument wurde am 08.07.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:

Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2

14476 Potsdam

OT Groß Glienicke

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Im Grund" der Gemeinde Linthe
Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail:	Herr Rönsch T26-Überwachung 033201 442 436 TOEB@LfU.Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können
(bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

--

b) Rechtsgrundlage

--

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

--

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

--

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

--

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger

Immissionsschutz

Auswirkungen
b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<p>Sachstand</p> <p>Im Planverfahren „Vorentwurf des Bebauungsplans Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Im Grund“ soll der Ersatzneubau eines bestehenden Verbrauchermarktes geprüft werden. Hierzu wurde die „Schallimmissionsprognose für den Ersatzneubau eines Kaufland-Verbrauchermarktes in Linthe“, Dr. Torsten Lober Umweltsachverständiger, Projekt Nr. 2715 vom 04.06.2025 vorgelegt.</p> <p>Im Vergleich zum bestehenden Markt rückt das Gebäude Richtung Osten auf die Flurstücke 226, 393, 625 und 626. Damit rückt es näher an die nächsten Immissionsorte heran als der bestehende Markt.</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Das vorgelegte Gutachten ist in seinen Ansätzen und Ergebnissen plausibel. Es wurden die wesentlichen Lärmquellen (PKW Parkplatz, Anlieferung, Ladergeräusche, Einkaufswagenbox, Haustechnik) betrachtet und gemäß den üblichen Immissionsansätzen der Literatur angesetzt. Die nächsten Immissionsorte wurden korrekt angesetzt. Es wurde eine Öffnungszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr angesetzt. Nach 22:00 Uhr erfolgt eine Abfahrt des Personals sowie der letzten Kunden. Die Anlieferung erfolgt nur im Tagzeitraum.</p> <p>Im Ergebnis des Gutachtens konnte an allen Immissionsorten, mit Ausnahme von IO 1 (Im Grund 3), die Irrelevanz gemäß TA Lärm nachgewiesen werden.</p> <p>An diesem Immissionsort wurde der Richtwert in der Nachtzeit nur um 4,8 dB unterschritten. Anstatt einer vollständigen Betrachtung der Vorbelastung wurde an dieser Stelle eine Betrachtung des bestehenden Marktes vorgenommen und mit der Zusatzbelastung des neu geplanten Marktes verglichen. Im Vergleich zeigt sich, dass die Unterschreitung des bestehenden Marktes nur bei 4,2 dB lag. Somit ergibt sich faktisch eine Verbesserung der Situation gegenüber dem Bestand. Dieser Argumentation kann von Seiten des LfU gefolgt werden.</p> <p>Der Gutachter hat folgende Minderungsmaßnahmen vorausgesetzt und als „Forderungen zum Schallschutz/Auflagen“ formuliert:</p> <p>maximaler Schallleistungspegel der drei Lüftungsgeräte auf dem Dach des Supermarktes von 70/65 dB(A) am Tage/in der Nacht (je Gerät),</p> <p>maximaler Schallleistungspegel der Wärmepumpen von 86 dB(A) Tag und Nacht,</p>	

Aufstellung der Wärmepumpen auf dem Erdboden nördlich des Marktes.

Die Einkaufswagenboxen sind mit Überdachung und dreiseitig mit Wänden zu schließen.

Die Frage der Betriebszeit wurde an dieser Stelle durch den Gutachter nicht gesondert erwähnt, auch wenn diese eine besonders relevante Rahmenbedingung darstellt. Dies wäre dann im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen einer konkreten Betriebsbeschreibung darzulegen.

Weiterhin wurde im Referat T26 geprüft, ob Beschwerden bezüglich des Vorhabens im Bestand vorliegen. Es liegen keine Beschwerden aus den letzten 20 Jahren vor.

Fazit

Unter den geplanten Rahmenbedingungen des Vorhabens und den vom Gutachter vorgeschlagenen Forderungen zum Schallschutz/Auflagen können immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgeschlossen werden.

Ob die vom Gutachter formulierten Auflagen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden beziehungsweise zur Übernahme empfohlen werden oder im Rahmen der Ausführung und einem folgenden Baugenehmigungsverfahren festzulegen sind, obliegt hier dem Bereich TÖB.

Somit kann dem Vorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes (Lärm) zugestimmt werden.

Andrea Schuster

Dieses Dokument wurde am 08.01.2026 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

**Die Autobahn GmbH
des Bundes**

Niederlassung Nordost
An der Autobahn 111
16540 Hohen Neuendorf
T: +49 3303-580-0

E: strassenverwaltung.nordost@autobahn.de
www.autobahn.de

Die Autobahn GmbH des Bundes · An der Autobahn 111 · 16540 Hohen-Neuendorf

Büro Knoblich GmbH
Landschaftsarchitekten
Büro Erkner bei Berlin
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Schürmann 24-047,
25.06.2025

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
2025/001222, Datum

Name, Durchwahl
Karsten Mausolf, -1762

Datum
28.07.2025

**Vorentwurf des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Im Grund“ (SO) einschließlich
7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Linthe, Landkreis Potsdam-
Mittelmark (A 9, km 19,12 – 19,27)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Niederlassung (NL) Nordost der Autobahn GmbH des Bundes ist gemäß der Verordnung über die Beleihung der Gesellschaft privaten Rechts im Sinne des Infrastrukturgesellschaftserrichtungsgesetzes (InfrGG-Beleihungsverordnung - InfrGGBV) mit der Wahrnehmung der Aufgaben des Straßenbaulastträgers betraut und hat in dieser Funktion als Träger öffentlicher Belange die vorgelegten Planunterlagen geprüft. Aus der Sicht der Autobahnverwaltung sind dazu folgende Aussagen zu treffen.

Die Gemeinde Linthe, vertreten durch das Amt Brück, beabsichtigt, im Zuge der Bestandssicherung von gewerblichen Bauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Kaufland-Marktes durch Bauleitplanung zu schaffen. Die seit den 1990er Jahren im Areal bestehenden Gebäude sollen dazu abgerissen werden. Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Autobahn (A) 9 im Bereich der Autobahnanschlussstelle (AS) Brück und grenzt im Nordwesten an im Eigentum des Bundes stehende Grundstücksflächen.

Der betroffene Autobahnabschnitt ist sechsstreifig mit Standstreifen ausgebaut. Künftig werden Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen entsprechend den Erfordernissen durchgeführt. Ausbauabsichten bestehen derzeit nicht.

Bei Planungen zur Bebauung und Nutzung von Flächen in der Nähe von Autobahnen sind die Festlegungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind

- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie

Geschäftsführung
Dr. Michael Güntner (Vorsitzender)
Dirk Brandenburger
Sebastian Mohr
Dr. Jeannette von Ratibor

Aufsichtsratsvorsitz
Stefan Schnorr

Sitz
Berlin
AG Charlottenburg
HRB 200131 B

Steuernummer
30/260/50246

Bankverbindung
UniCredit Bank
IBAN
DE10 1002 0890 0028 7048 95
BIC HYVEDEMM488

- die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

Die von den genannten straßenrechtlichen Festlegungen betroffenen Flächen südöstlich der Autobahn (Anbauverbotszone, Anbaubeschränkungszone) sind in der Planzeichnung darzustellen und zu bemaßen. Dabei ist der Bezug zur befestigten Fahrbahnaußenkante der A 9 genauer zu verdeutlichen, da der bislang vermaßte Abstand der Baugrenze im Sondergebiet von 40 m zur Autobahn nach unserer Prüfung nicht zutrifft.

Vor diesem Hintergrund weisen wir darauf hin, dass für künftige Bauvorhaben in einem Abstand von bis zu 100 m neben der A 9 gemäß § 9 FStrG die Zustimmung/Genehmigung beim Fernstraßen-Bundesamt (FBA) zu beantragen ist. Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen alle baulichen Anlagen, auch bauordnungsrechtlich verfahrensfreie Vorhaben, der Zustimmung/Genehmigung des FBA, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung von bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. In der Zukunft sind konkrete planungsrechtlich zulässige Bauanträge dem FBA, Referat S1 – Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig, vorzulegen.

Bei der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind die rechtsverbindlichen Festlegungen aus dem Plangenehmigungsbeschluss Nr. 503 7171/9.10 vom 10.03.1997 zum sechsstreifigen Ausbau der Autobahn zu beachten. Flächen, auf denen infolge des Autobahnausbaus Böschungen, Lärmschutzwände, Wildschutzzäune, landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Autobahnentwässerungseinrichtungen realisiert wurden, dürfen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Bei der Bauleitplanung ist die Fachplanung zu berücksichtigen.

Ausgehend von der Schaffung einer Verkaufsfläche von etwa 3000 m² mit dazugehöriger Anlieferung und Stellplatzanlage im Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich mit einer deutlichen Zunahme des Quell- und Zielverkehrsaufkommens zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes kritisch zu sehen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf nicht eingegangen. Ein Fachgutachten zur Verkehrserschließung des Plangebietes liegt nicht vor.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist eine verkehrstechnische Untersuchung (Leistungsfähigkeitsuntersuchung) für den Bereich AS Brück notwendig. Unter Berücksichtigung der auch nordwestlich der A 9 im Bereich der AS bestehenden Gewerbebetriebe ist die ausreichende Leistungsfähigkeit der AS durch die verkehrstechnische Untersuchung nachzuweisen. Infolge des geplanten großflächigen Einzelhandelsstandortes und den damit erzeugten Quell- und Zielverkehr darf es zu keinen Einschränkungen für den von der Autobahn ausfahrenden Verkehr kommen. Ein Rückstau auf die Autobahn ist auszuschließen.

Ausgehend vom Bestand der Verkehrsbelastung (Nullfall) sind die entsprechenden Prognosen für beide Knotenpunkte im Bereich der Landesstraße (L) 85 und der Autobahn/AS aufzustellen. Die Verkehrsqualität der Knotenpunkte ist nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßen (HBS) nachzuweisen.



Darüber hinaus verweisen wir trotz der im Bereich des Bebauungsplangebietes an der A 9 vorhandenen Lärmschutzwand darauf hin, dass es durch die baulichen Anlagen neben der Autobahn zu keiner Ablenkung der Verkehrsteilnehmer kommen darf. So sind Blendwirkungen, z.B. durch Fassaden oder Beleuchtungsanlagen auszuschließen.

Während des Baus und dem künftigen Betrieb des Verbrauchemarktes dürfen Anlagen der Außenwerbung jeder Art, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 9 oder der AS Brück ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Dies gilt auch für die Bauphase. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt in jedem Einzelfall der straßenrechtlichen Zustimmung oder der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Weiterhin muss durch die Bebauungsplanung für die ausgewiesene Sonderbauflächen sichergestellt werden, dass von den künftigen Gewerbebetrieben, baulichen Anlagen oder technischen Einrichtungen keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 9 gefährden.


Auch die von der Autobahn ausgehenden Belastungen sind zu berücksichtigen und die erforderlichen Maßnahmen insbesondere zum Lärmschutz vorzusehen. Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen können gegenüber der Bundesstraßenverwaltung zu keinem Zeitpunkt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall der Verkehrszunahme auf der Autobahn.

Daneben ist unbedingt bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen, dass Schmutz- und Abwässer - auch in geklärtem Zustand - sowie sonstige gesammelte Wässer aller Art dem Straßengelände oder den Entwässerungsanlagen der A 9 weder mittel- noch unmittelbar zugeleitet werden. Auf eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist bereits im Rahmen der Bebauungsplanung zu achten.

Im Hinblick auf die obigen Ausführungen (Bemaßung, Verkehrsuntersuchung) kann dem Bebauungsplan in der jetzigen Form nicht zugestimmt werden.

Alle o. g. Sachverhalte sind im weiteren Verfahren in geeigneter Form in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der modifizierte Bebauungsplan ist der NL Nordost der Autobahn GmbH des Bundes, An der Autobahn 111, 16540 Hohen Neuendorf erneut zur Prüfung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen


i. A. Jana Siegnohrt
Teamleiterin Straßenverwaltung


i. A. Karsten Mausolf
Sachbearbeiter

Formblatt

Landesbetrieb Forst Brandenburg
Untere Forstbehörde
Forstamt Potsdam - Mittelmark
Waldfrieden 11
14806 Bad Belzig

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Vorbemerkung

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen ☒

Stadt/Gemeinde/Amt:

☒ Flächennutzungsplan

Vorentwurf 7. Änderung

☒ Bebauungsplan

Vorentwurf Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Im Grund“

☐ vorhabenbezogener Bebauungsplan

☐ sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB): 15.08.2025

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Landesbetrieb Forst Brandenburg
Untere Forstbehörde
Forstamt Potsdam - Mittelmark
Waldfrieden 11
14806 Bad Belzig

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendungen:

b) Rechtsgrundlagen:

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahme von Befreiungen):

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Festlegung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise:

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

i. A.

Thomas Moczia

Revierleiter Revier Grabow

11.07.2025



Landesbetrieb Forst Brandenburg
Forstamt Potsdam Mittelmark
Revier Grabow
Steinmühlenstraße 330
14929 Treuenbrietzen

Bearbeitungstabelle Revier: Grabow, Vorgang: Vorentwurf Bebauungsplan „Verbrauchermarkt im Grund“ sowie Vorentwurf 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe – Frühzeitige TöB-Beteiligung

Inhaltsbezeichnung lt. Plan (Angabe bspw. Verzeichnis oder Karte mit der Gemarkung)	Planaussage (jeweils übernommen aus der Planunterlage/Seite/Karte etc. per Screenshot oder Textauszug)	Flächenangaben aus Vor-Ort-Bewertung sowie DSW, Geoportal etc. (Größe, Baumart, Alter, Waldfunktion, LSG, NSG...)	Konflikt (Beschreibung von Widersprüchen zwischen Planzielen, Rechtsvorgaben und Schutzinteressen)	Bewertung (Angabe der zu ändernden, zu ergänzenden oder abgelehnten Planziele) sowie ggfls. weitere Hinweise																										
Vorentwurf Bebauungsplan „Verbrauchermarkt im Grund“ sowie Vorentwurf 7. Änderung des Flächennutzungsplan s der Gemeinde Linthe – Frühzeitige TöB-Beteiligung	<p>Umweltbericht S. 28</p> <div><div><p>Gründungsfläche werden durch das Vorhaben Flur 2, Flurstück 622, 0,085 ha</p></div><div><p>Bewertung: (Umweltbericht S. 28) (Umweltbericht S. 28)</p></div></div> <p>Bewertung</p> <p>Zur Bewertung der in Planungsvorhabenstypen werden Kriterien wie Seitenbau und Regenerations, Ausprägung, Schattenspende, Naturerlebnisgrad und Erreichbarkeitsgrad herangezogen.</p> <p>Aufgrund des Vorliegens von Seitenbau und Regenerationsgrad, besteht das Potenzial, großflächig einen geringen naturwissenschaftlichen Belastungsgrad zu erreichen und die Grundbedürfnisse der Natur zu berücksichtigen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden jedoch durch ein geringes Erreichbarkeitsgrad und teilweise auch Nebenwirkungen wie Seitenbau, Auswirkungen auf die Natur, die im Vorhaben enthalten sind, nicht aufgewogen.</p> <p>Die vorgeschlagene Anlage von Versickerungsanlagen auf den Grünflächen ist mit der Natur in Einklang zu bringen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich nach langer Zeit auf dem Gelände eine Vegetationsdecke ausbildet, die die Versickerung von Regenwasser behindert.</p> <p>2.5.2 bei Durchführung der Planung</p> <p>bedingte und anlagenbedingte Auswirkungen</p> <p>Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in Biotop verbunden. Im Geltungsbereich des B-Plans ist mit einem erheblichen Verlust von Grünflächen und Naturraum, Grün- und Streifenflächen mit und ohne Gehölze und Gewässerflächen zu rechnen. Das Festsetzen des Bebauungsplans entspricht nicht auf diesen Flächen vorhandenen Grün- und Streifenflächen, die sich im Bereich des Vorhabens befinden. Aufgrund der Lage im Bereich nach § 34 BauGB sind diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu berücksichtigen.</p> <p>Die vorgeschlagene Anlage von Versickerungsanlagen auf den Grünflächen ist mit der Natur in Einklang zu bringen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich nach langer Zeit auf dem Gelände eine Vegetationsdecke ausbildet, die die Versickerung von Regenwasser behindert.</p> <p>Durch das Vorhaben sind anlagenbedingte Eingriffe in Biotop verbunden. Gegenüber der Natur ist die Beeinträchtigung der Biotop durch die Anlage des B-Plans zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung der Biotop ist durch die Anlage des B-Plans zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung der Biotop ist durch die Anlage des B-Plans zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten im weiteren Planungsprozess zusätzliche Eingriffe in Biotop zu berücksichtigen sein, sind auch diese gemäß den Vorgaben der FFV 2002 zu berücksichtigen und entsprechend auszugleichen. Sollte sich in weiteren Vorhaben herausstellen, dass einzelne Eingriffe zu berücksichtigen sind, ist die dafür ursprünglich vorgesehene Kompensationsmaßnahme entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Tab. 8: Eingriffe in Biotop</p> <table><tr><th colspan="2">Biotop</th><th rowspan="2">D (m)</th><th rowspan="2">H (m)</th><th rowspan="2">Bauart</th><th rowspan="2">Bauart</th></tr><tr><th>Nr.</th><th>Art</th></tr><tr><td>1</td><td>Biotop</td><td>0,085</td><td>0,085</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>2</td><td>Biotop</td><td>0,085</td><td>0,085</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>3</td><td>Biotop</td><td>0,085</td><td>0,085</td><td>0</td><td>0</td></tr></table> <p>Stand: 10.01.2023</p>	Biotop		D (m)	H (m)	Bauart	Bauart	Nr.	Art	1	Biotop	0,085	0,085	0	0	2	Biotop	0,085	0,085	0	0	3	Biotop	0,085	0,085	0	0	<p><u>betroffene Fläche:</u> Gemarkung Linthe, Flur 2, Flurstück 622, nicht in der Grundkarte und nicht im DSW</p> <p>Auf den Seiten 28 bis 30 des Umweltberichtes, werden insgesamt 26 zur Rodung vorgesehene Gehölze dargestellt.</p> <p>Nordöstlich der Gehölze-Nr. 21 bis 25, befindet sich eine Versickerungsanlage für Regenwasser, welche ihrerseits mit Bäumen bestockt ist (insbesondere GKI und Weiden, ca. 0,085 ha). Weiterhin befindet sich im Bereich des Gehölzes Nr. 26, nordöstlich des Parkplatzes, eine kleine, mit Bäumen bestockte Fläche (ca. 0,03 ha).</p>		<p>Die geplanten, auf den Seiten 28 bis 30 des Umweltberichtes dargestellten Gehölzentnahmen, stellen keine Waldumwandlung dar, da es sich hierbei nicht um Wald, im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) handelt.</p> <p>Die beiden angrenzenden, bestockten Flächen, werden ebenfalls nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) eingestuft. Beide Flächen sind sehr klein, haben keinen Waldcharakter und keine Verbindung zu weiteren Waldflächen. Hier sollen ohnehin, lt. Planung, mit Ausnahme des Baumes Nr. 26, keine Rodungen durchgeführt werden.</p>
Biotop		D (m)	H (m)					Bauart	Bauart																					
Nr.	Art																													
1	Biotop	0,085	0,085	0	0																									
2	Biotop	0,085	0,085	0	0																									
3	Biotop	0,085	0,085	0	0																									

weiter zu:

Inhaltsbezeichnung

Planaussage

Flächenangaben

Konflikt

Bewertung

Umweltbericht S. 29

Geplante Linien verlaufen durch den Best. Bestand. Bestandsgrößen: Kreis im Trichterplan (Blickrichtung NW) Kreis im Trichterplan (Blickrichtung NW)

Nr.	Abbauzeichnung		D (m)	BAU (m)	Anzahl an Kontrollpunkten (Blickpunkte)
	Abbau	Abbauverlauf			
1	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,2	27,70	2
2	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,84	2
3	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,2	27,70	2
4	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	27,84	2
5	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
6	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,12	2
7	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
8	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
9	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
10	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
11	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
12	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
13	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
14	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
15	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
16	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
17	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
18	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
19	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
20	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
21	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
22	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
23	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
24	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
25	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
26	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
27	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
28	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
29	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
30	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
31	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
32	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
33	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
34	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
35	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
36	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
37	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
38	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
39	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
40	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
41	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
42	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
43	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
44	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
45	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
46	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
47	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
48	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
49	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
50	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
51	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
52	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
53	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
54	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
55	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
56	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
57	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
58	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
59	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
60	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
61	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
62	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
63	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
64	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
65	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
66	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
67	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
68	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
69	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
70	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
71	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
72	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
73	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
74	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
75	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
76	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
77	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
78	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
79	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
80	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
81	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
82	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
83	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
84	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
85	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
86	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
87	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
88	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
89	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
90	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
91	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
92	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
93	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
94	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
95	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
96	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
97	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
98	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
99	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2
100	Abbauverlauf	Abbauverlauf	1,4	28,21	2

Foto 1 - Versickerungsanlage
Blickrichtung NW



Foto 2- zur Rodung vorgesehener
Gehölzstreifen
Blickrichtung NW



Es gibt somit aus
forstfachlicher und
forstrechtlicher Sicht,
keinen Einwand gegen die
geplanten Maßnahmen.

Inhaltsbezeichnung

Flächenangaben

Bewertung

Foto 3 – bestockte Fläche,
nordöstlich des Parkplatzes mit
Baum Nr. 26
Blickrichtung NO



Es ist nicht zu erwarten, dass durch den Betrieb des Großhandelsstandortes erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf die Gesundheit ausgehen werden.

2.4.1 derzeitiger Umweltzustand

Anhand der vorhandenen Gruppenausstattung (vgl. Kap. 2.5.1) lassen sich Aussagen zu Lebensformen möglicher Abfertigungs- bzw. zum Standort der *Caecilia*-Arten **indirekterweise** ableiten. Zu **unmittelbar** gesicherten Arten nach Artberg in der *SDH* und europäischer Vorkommen siehe Kap. 4.3.10.10.

File Edit View Insert Format Tools Window Help 100% 1



LBGR | Postfach 10 09 33 | 03009 Cottbus

Inselstraße 26, 03046 Cottbus

Büro Knoblich GmbH
Landschaftsarchitekten
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Bearb.: Tzschichholz
AZ: 74.21.48-31-1043
Telefon: 0355-48640-337
Fax: 0355-48640-110
Internet: lbgr.brandenburg.de
Mail: lbgr@lbgr.brandenburg.de

Cottbus, 10. Juli 2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorentwurf des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Im Grund“ der Gemeinde Linthe

Ihr Schreiben (E-Mail) vom 25. Juni 2025 - 24-047

Anhörungsfrist: 28. Juli 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:

B Stellungnahme

- 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:**

Keine.

- 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:**

Keine.

- 3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:**

Überweisungen an:

Landesbank Hessen-Thüringen
Kontoinhaber: Landeshauptkasse
Potsdam
Konto-Nr.: 711 040 174 7
Bankleitzahl: 300 500 00

IBAN: DE 43 3005 0000 7110 4017
47
BIC-Swift: WELADEDXXX

Bergbauberechtigungen

Das angezeigte 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.

Die Bewilligung wurde am 11.02.1999 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 11.02.2049 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 BBergG gegeben.

Die aktuelle Inhaberin der o. g. Bewilligung ist die

Bad Belzig Kur GmbH
Am Kurpark 15
14806 Bad Belzig

Eine Bewilligung wird durch Artikel 14 Grundgesetz als eigentumsrechtliche Position geschützt. Auf das Recht aus der Bewilligung sind die für Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Die bergbaulichen Interessen sind somit bei behördlichen Entscheidungen und dem Erlass von Regelungen, die die bergbaulichen Tätigkeiten ausschließen oder einschränken, im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen.

Eine Bewilligung allein gestattet dem Inhaber noch keine bergbaulichen Tätigkeiten, wie z. B. Erkundungs- und Gewinnungsarbeiten. Die Durchführung entsprechender Arbeiten ist erst nach gesonderter Zulassung bergrechtlicher Betriebspläne durch die Bergverwaltung zulässig. Erst im Betriebsplanverfahren wird damit auch entschieden, in welchem Umfang die vom Bergbauunternehmen geplanten Arbeiten ausgeübt werden können.

Aus Berechtsamssicht stehen dem Vorhaben keine Belange entgegen.

Bei konkreten Maßnahmen ist das LBGR weiterhin zu beteiligen.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 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)).

Auf das Anzeigeportal des LBGR <https://bohranzeige-brandenburg.de> wird verwiesen.

Hinweise:

Innerhalb des LBGR wird die Bearbeitung / Darstellung des TöB – Beteiligungsprozesses komplett digital abgebildet. Für eine effiziente, widerspruchsfreie und fristgerechte Bearbeitung des TöB – Prozesses im LBGR ist es dabei notwendig, das Datenaustauschformat XPlan zur Unterstützung eines verlustfreien Austausches von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen zu nutzen. Dieses Format ist seit dem 5. Oktober 2017 vom IT-Planungsrat gemäß §12 des Gesetzes über die elektronische Verwaltung im Land Brandenburg (Brandenburgisches E-Government-Gesetz - BbgEGovG) verbindlich als Austauschstandard im Planungsbereich festgelegt worden. Ergänzend besteht die Möglichkeit, die Planungsflächen bei Beteiligungsverfahren als GIS Standard shape EPSG – Code 25833 zu übersenden.

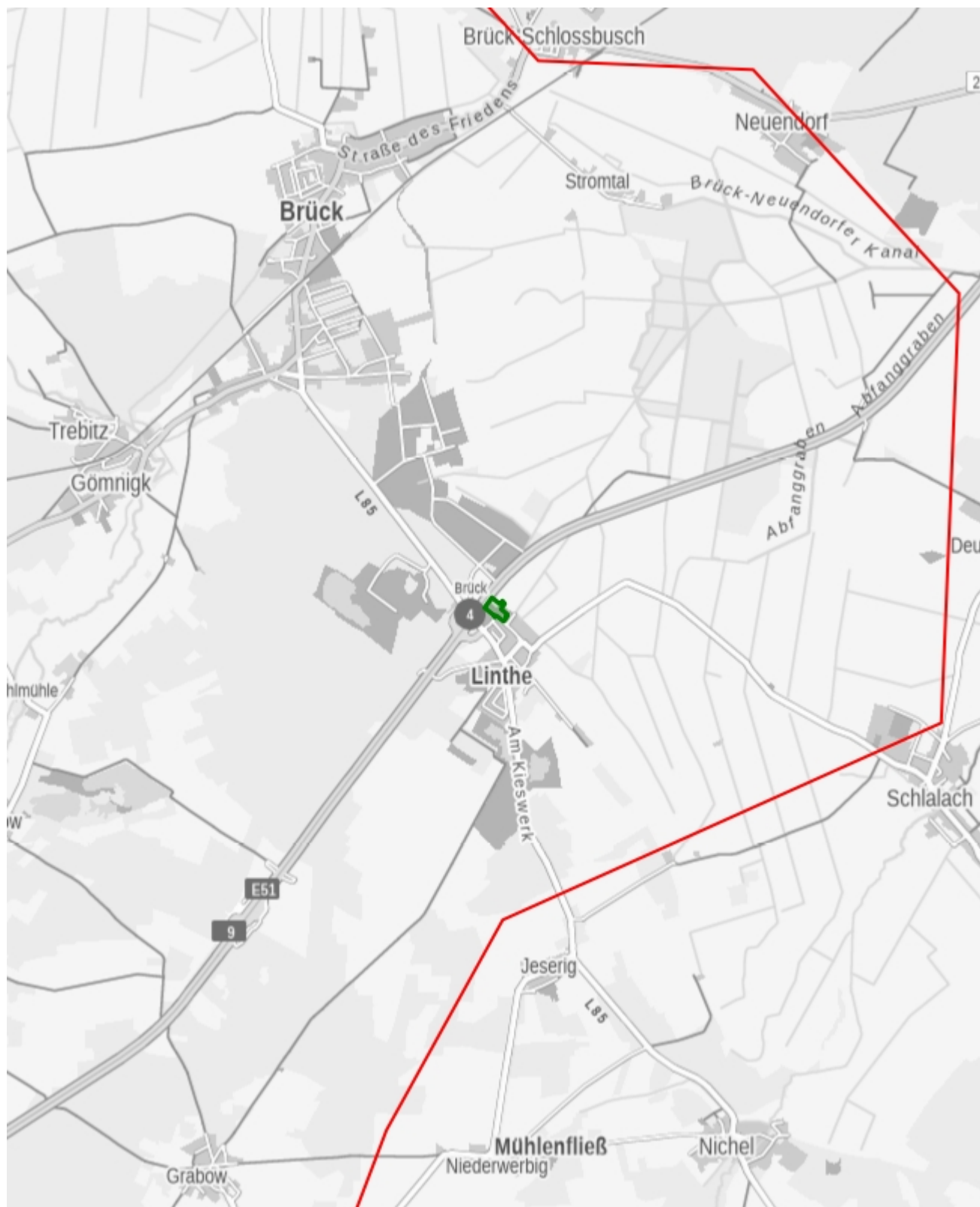
Eine Übersendung einfacher pdf-Dokumente als Planungsgrundlage und Darstellung der Planungsflächen genügt diesen Ansprüchen nicht! Zur weiteren Generalisierung des TöB-Prozesses ist zukünftig bei Beteiligungen des LBGR, vorrangig das Bauleitplanungsportal des Landes Brandenburg und zwingend die E-Mail-Adresse lbgr@lbgr.brandenburg.de zu nutzen. Nur unter dieser E-Mail-Adresse ist ein ständiger Datenabruf im Vertretungs- oder Krankheitsfall etc. gewährleistet.

Durch die zunehmende Anzahl von Beteiligungen des LBGR an Bauleitplanungsverfahren, ist eine fristgerechte Bearbeitung der TöB – Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch im Land Brandenburg (TöB-Runderlass - TöB-RdErl) nur unter den Voraussetzungen einer digitalen Datenbereitstellung der Planungsflächen möglich.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

gez. Tzschichholz

**[TOEB] 74.21.48-31-1043 24-047 B-Plan Verbrauchermarkt Im
Grund, Linthe sowie der 7. Änd. FNP der Gemeinde Linthe
74.21.48-31-1043**



Maßstab 1:50000

Stand: Juli 2025

An: Stephan Winkler
Betreff: AW: frühzeitige Beteiligung Verbrauchermarkt, Im Grund Linthe

Gesendet: Dienstag, 12. August 2025 15:57
An: erkner@bk-landschaftsarchitekten.de
Betreff: frühzeitige Beteiligung Verbrauchermarkt, Im Grund Linthe
Priorität: Hoch

Sehr geehrte Mitarbeitende,

leider war es mir zeitlich nicht möglich mich mit den umfangreichen Unterlagen fundiert auseinanderzusetzen.

Erstens wurden wir als anliegende Anwohner weder mündlich noch schriftlich auf das Bauvorhaben hingewiesen. Es kann nicht sein, dass bei so einem , für uns wichtigen Nachbarschaftsbau keine Information erfolgt.

Das Amtsblatt, welches sonst monatlich verteilt wurde ist nur noch elektronisch erreichbar. Selbst ein Hinweis über den Schaukasten, erfolgte nicht.

Ich bitte jedoch um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Laut Regionalplan ist Linthe mit seinen angehörigen Gemeinden, 937 Einwohner, kein zentraler Ort.

Ihr Planziel ist die Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung. Wie es bis jetzt auch ist.

Jedoch verändert sich dies mit dem neueröffneten Verbrauchermarkt Penny(ehemals Aldi).

Kaufland wurde mehrmals umgebaut. Der dazugehörige Getränkemarkt wurde nur notdürftig erneuert und recht stiefmütterlich behandelt auch die Außenanlagen dazu.

Mehrere Objekte von Kaufland besitzen auch noch heute einen anderen Standort für Getränke, außerhalb. So z. B. Kaufland Mildensee Dessau, eine halbe Stunde von uns entfernt.

Nicht in Betracht gezogen wurde bei Ihnen, der Lärm von der Autobahn, auch hier gibt es ja ein Lärmgutachten.

Ihr Gutachten incl. Prognosen sind schon stark veraltet.

Zudem muss erwähnt werden, dass seit Jahren die Straßen Im Grund und die Dorfstraße als Durchfahrtsverbot für LKW über 7,5t, eingestuft wurde. Was aber

niemanden interessiert.

Die Lkw werden geparkt wie es ihnen passt. Seit 1,5 Jahren sogar auf dem Kundenparkplatz von Kaufland. Beachtlich ist dabei, dass direkt von der Autobahnabfahrt, über die Kreuzung, oft mit hoher Geschwindigkeit und direkt auf das Kauflandgelände gefahren wird. Beschilderung ohne Kontrolle nützt hier nichts.

Die restlichen Lkw stehen auf dem Bürgersteig vor unserer Grundstücksausfahrt, auch entgegengesetzt der Fahrbahn, im Kurvenbereich oder vor der Liefereinfahrt von Kaufland. Sicher spielt da auch die große Werbepylone eine Rolle.

Auch wir haben ein Anrecht nach der Arbeit oder Samstag zur Ruhe zu kommen. Nun soll aber das neue Objekt direkt vor unser Grundstück gebaut werden.

Weshalb wird das Objekt Ersatzneubau genannt? Warum befindet es sich Im Grund? Standort ist doch die Dorfstraße.

Wurden alle Umweltaspekte geprüft?

Wurde ein Alternativstandort geprüft. Z.B. Nord- westlich?

Ich bin kein Verfechter von Kaufland, jedoch wird mein Grundstück mit dem Neubau im Wert gemindert, auch meine Lebensqualität. Der derzeitige Platz ist für uns weiter akzeptabel.

Beste Grüße



Gesendet mit der [Telekom Mail App](#)

Amt Brück

Der Amtsdirektor

Amt Brück
Eingegangen

04. Aug. 2025

Bearbeiter:

Borkheide +
Borkwalde +
Brück +
Golzow +
Linthe +
Planebruch +



- ☒ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
☐ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Zeitraum der Offenlegung: vom 14. Juli 2025 bis zum 15. August 2025

- ☒ **Bebauungsplan**
☐ **Flächennutzungsplan**

Verbrauchermarkt Im Grund

7. Änderung

Name, Vorname:

Straße, Hausnummer:

PLZ, Ort:

Zum o.g. Planverfahren nehme ich wie folgt Stellung:

Schallimmissionsprognose:

In der Prognose wird davon ausgegangen, dass frühestens in der Zeit von 06:00-07:00 Uhr zwei LKW Ware anliefern. Dies ist so nicht korrekt. Der erste Liefer-LKW trifft bereits zwischen 04:00 und 05:00 Uhr ein, während der zweite LKW zwischen 05:00 und 06:00 Uhr Ware anliefert. Insoweit ist die Prognose insbesondere in der Nachtzeit bis um 06:00 Uhr morgens nicht zutreffend und muss entsprechend korrigiert werden. Aus der Prognose geht ebenfalls nicht hervor, ob an der südöstlichen und südwestlichen Seite des geplanten Neubaus in Richtung der Wohnbebauung Schallimmissionen durch (ggf. geöffnete) Fenster oder Türen entstehen. Weiterhin ist für mich nicht ersichtlich, ob sich durch den Abriss des bestehenden jetzigen Hauptmarktes Auswirkungen auf die vorhandenen Schallimmissionen -insbesondere von der Autobahn- ergeben. Durch

- ☒ weitere Ausführungen auf der Rückseite

04.08.2025

Datum

Ur

den Abriss wird möglicherweise ein Teil dieser Immissionen weniger stark blockiert bzw. abgelenkt, so dass dadurch wiederum eine höhere Belastung eintritt.

zum Umweltbericht:

Zu den voraussichtlich entstehenden Lichtimmissionen des Projektes wird keine detaillierte Auskunft gegeben. Es wird lediglich auf eine immissionsarme Bauweise verwiesen bzw. die Angabe gemacht, dass die Immissionen sich nicht wesentlich verändern werden. Nur zum Werbepylon werden hinsichtlich der Größe und Beleuchtung einige konkrete Ausführungen erteilt. Ob dieser dann jedoch an einem anderen als dem bisherigen Standort aufgestellt wird, ist ebenfalls unklar. Mir ist weiterhin nicht klar, ob und wo in dem Gebäude Fenster bzw. Glastüren geplant sind, die dann insbesondere in der dunklen Jahreszeit zu erhöhten Lichtimmissionen führen würden. Um die beschriebenen Anforderungen zu erfüllen, sind daher m. E. n. Fenster/Türen nur an der nordöstlichen und nordwestlichen Seite des Gebäudes möglich.