

Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Im Grund“ der Gemeinde Linthe

für die Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe am 14.04.2026

über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans.

Mit Schreiben vom 25.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unter Fristsetzung bis zum 28.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.07.2025 bis einschließlich 15.08.2025 statt.

Nachstehende Anregungen und Hinweise zur Planung gingen während der Beteiligung ein. Die beauftragte Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten hat gemeinsam mit der Verwaltung nachfolgendes Abwägungsprotokoll ausgearbeitet.

Inhalt

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 25.06.2025 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	2
Tabelle 2: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben	4
Tabelle 3: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit	4
Tabelle 4: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	5
Tabelle 5: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit	63
Tabelle 6: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zugestimmt bzw. keine Bedenken und Anregungen geäußert haben	74

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 25.06.2025 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang
1	Landkreis Potsdam-Mittelmark	24.07.2025
2	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung	01.08.2025 und 24.11.2025
3	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	-----
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	18.07.2025
5	Landesamt für Bauen und Verkehr	03.07.2025
6	Gemeinsame obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg	22.07.2025
7	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	10.07.2025
8	Landesamt für Umwelt	08.07.2025 und 08.01.2026
9	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	-----
10	Landesbetrieb Straßenwesen	17.07.2025
11	Autobahn GmbH des Bundes	07.08.2025 28.07.2025 und 01.12.2025 (Mail)
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr	04.07.2025
13	Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Dippmannsdorf	11.07.2025
14	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit	01.07.2025
15	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	27.06.2025
16	Industrie- und Handelskammer Potsdam	15.08.2025
17	Handwerkskammer Potsdam	30.06.2025
18	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	-----
19	Wasserversorgungsverband „Hoher Fläming“	30.07.2025
20	Abwasserzweckverband „Planetal“	02.07.2025
21	Wasser- und Bodenverband „Plane-Buckau“	09.07.2025
22	Wasser- und Bodenverband „Nuthe-Nieplitz“	26.06.2025

Anlage zum Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe Nr.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang
23	GDMcom mbH	01.07.2025
24	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	02.07.2025
25	E.DIS AG	09.07.2025
26	50Hertz Transmission GmbH	08.07.2025
27	Deutsche Telekom Technik GmbH	03.12.2025
28	Amt Niemege für die Gemeinde Mühlenfließ	-----
29	Stadt Treuenbrietzen	-----
30	Stadt Beelitz	26.06.2025
31	Amt Brück für die Stadt Brück	18.09.2025
32	Amt Brück für die Gemeinde Borkheide	26.06.2025
33	Amt Brück – Abt. Brandschutzes	06.11.2025

Anlage zum Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe Nr.

Tabelle 2: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben

Nr.	Träger öffentlicher Belange
3	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
9	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
18	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände
28	Amt Niemeck für die Gemeinde Mühlenfließ
29	Stadt Treuenbrietzen

Tabelle 3: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.	Einwender	Posteingang
Ö1	Öffentlichkeit 1	12.08.2025
Ö2	Öffentlichkeit 2	04.08.2025

Tabelle 4: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.01	<p>Untere Abfallwirtschaftsbehörde</p> <p><u>4. Weitergehende Hinweise</u></p> <p>4.1</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die Hinweise zur getrennten Erfassung, Verwertung und Beseitigung von im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Abfällen, einschließlich Bodenaushub, betreffen vorrangig das nachgelagerte Genehmigungs- bzw. Ausführungsverfahren. Sie dienen der Sicherstellung der Einhaltung bestehender abfallrechtlicher Vorschriften und obliegen der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.</p> <p>Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Anforderungen bereits durch einschlägige Fachgesetze verbindlich geregelt sind.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Folgende Pflichten sind in diesem Zusammenhang bei Bau- und Abbrucharbeiten (Gesamtabfallmenge >10 m³) zu erfüllen (s. a. Informationen zur novellierten Gewerbeabfallverordnung des MLEUV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Getrennsammlungs- und Verwertungspflichten nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfall-verordnung (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 <p>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.</p> <p>Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen.</p> <p>4.2</p> <p>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.</p> <p>4.3</p> <p>Hinsichtlich der Entsorgung ggf. anfallender <u>gefährlicher Abfälle</u> gilt:</p>	

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die Entsorgung regelt sich nach den §§ 48 ff KrWG. <u>Gefährliche Abfälle</u> zur Beseitigung unterliegen gemäß § 3 der Sonderabfallentsorgungsverordnung des Landes Brandenburg (SAbfEV) der Andienungspflicht. Für die Andienung ist folgende Einrichtung zuständig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH (SBB), Großbeerenstraße 231, 14480 Potsdam, Tel. 0331 27930, www.sbb-mbh.de <p>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 (Kleinmengen), 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - https://www.sbb-mbh.de/de/aufgaben-der-sbb/identnummern/erzeugernummer/ <p>beantragt werden. Das elektronische Nachweisverfahren ist für die Entsorgung <u>gefährlicher Abfälle</u> gesetzlich vorgeschrieben. Weitergehende Hinweise zum elektronischen Nachweisverfahren finden Sie unter</p> <p>4.4</p> <p>Bei einem geplanten Einsatz von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (RCMaterial) als Schottertrag-/ Frostschutzschicht sind die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen – Abschnitt 4 der Ersatzbaustoffverordnung zu erfüllen.</p>	

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>4.5 Bei Konkretisierung geplanter Bau-/Abbruchmaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - https://www.sbb-mbh.de/fileadmin/media/publikationen/merkblaetter/merkblatt_singnatur_2012.pdf <p>Bei einem Anfall von mehr als 2.000 kg an <u>gefährlichen Abfällen</u> liegt die Zuständigkeit der Überwachung dieser Abfälle beim Landesamt für Umwelt (LfU).</p> <p>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.</p> <p>Lieferscheine des eingebauten Recyclingmaterials sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der UAWB auf Verlangen einzureichen.</p>	
1.02	<p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>II. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</p> <p>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: Das im Umweltbericht genannte Gutachten M&S UMWELTPROJEKT GmbH 2017 ist der UBB zu übermitteln.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Das Gutachten wurde der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung erneut zur Verfügung gestellt. Da trotz mehrfacher Nachfrage (vgl. E-Mails vom 18.11., 08.12. und 19.12.2025) keine Rückmeldung erfolgte, ist davon auszugehen, dass seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine weitergehenden Belange bestehen.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.03	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.	Wird berücksichtigt. Es erfolgte eine redaktionelle Anpassung des fehlerhaften Kapitelverweises. Die Bodenschutzmaßnahme V1, sowie die Grundwasserschutzmaßnahme V2 befindet sich im Kapitel 3.1 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ im Umweltbericht.
1.04	III. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen 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.	Wird berücksichtigt. Ein Hinweis wird im Kap. 5.2 „Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung“ aufgenommen.
1.05	Untere Naturschutzbehörde 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.	Wird berücksichtigt. Im Umweltbericht Kap. 5.2 „Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt“ wurde das Überwachungskonzept, zur Prüfung der Wirksamkeit der festgelegten Maßnahmen, ergänzt.

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.06	<p>D. Weitergehende Hinweise</p> <p>1) Besonderer Artenschutz</p> <p>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.</p> <p>Für den Fall, dass konzeptionelle Ausgleichsmaßnahmen nicht den erforderlichen Erfolg haben, weil sich beispielsweise die zu begünstigenden Arten nicht oder nicht mit der angestrebten Individuenbeziehungsweise 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.</p> <p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (<i>continuous ecological functionality measures</i> → 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.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln.</p> <p>Um sicherzustellen, dass konzeptionelle Ausgleichsmaßnahmen den erforderlichen Erfolg haben, wurde in Abstimmung mit der UNB im Umweltbericht die vorgelagerte Maßnahme V-AFB3: Erfassung der Zauneidechsenpopulation ergänzt, welche zudem den Umfang der CEF1-Maßnahme (Anlage von Habitatrequisiten/ Strukturaufwertung) vorgibt.</p> <p>Diese CEF-Maßnahme wird vor der Baumaßnahme hergestellt und wird auf ihre Wirksamkeit durch die öBB geprüft (vgl. V-AFB3 und CEF1, Kap. 4.4 des UB). Die CEF-Fläche liegt nördlich im Plangebiet im räumlichen Zusammenhang zu den Zauneidechsenhabitaten. Während der Bauzeit wird die ÖBB die CEF-Maßnahme kontrollieren. Ein Zauneidechsen-Monitoring über 3 Jahre mit Anpassungsmöglichkeiten für eventuelle unvorhergesehene Entwicklungen, soll zudem die Wirksamkeit der Maßnahme sichern. Dadurch kann eine ausreichende Prognosesicherheit sowohl für die Bauzeit als auch für die Betriebsphase gewährleistet werden.</p> <p>Im Kapitel 5.2 „Überwachungen“ des Umweltberichts wurden zudem Kontrollen der Niststätten hinzugefügt welche im Verantwortungsbereich der Gemeinde stehen.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.07	<p>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.</p> <p>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</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>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.</p>	

Anlage zum Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe Nr.

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.08	<p>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.</p> <p>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.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.09	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 <p>Es wird angeregt, eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger festzuschreiben.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Im Umweltbericht wurde eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme zum Schutz nachtaktiver Tiere eingefügt (V3, Kap. 3), diese wird auch auf der Planzeichnung unter III. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ unter Nr. 5 „Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen“ ergänzt.</p>
1.10	<p>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</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Aussagen zum Bodendenkmalschutz werden auf der Planzeichnung unter III. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ Nr. 1 und im Kapitel 5.3 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ in der Begründung sowie im Umweltbericht Kap.2.10.2 ergänzt.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Bodendenkmals wurde bisher nicht durch eine Ausgrabung ermittelt, so dass sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Funde/Befunde im Boden erhalten haben können.</p> <p>Bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen wird das Bodendenkmal verändert. Nach § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) bedarf einer Erlaubnis, wer (Boden)Denkmale verändert.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>Die Erfordernisse einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 BbgDSchG bei bodenverändernden Maßnahmen, die Pflicht zur archäologischen Dokumentation (§ 9 Abs.3 BbgDSchG) sowie die Kostentragung durch den Veranlasser (§ 7 Abs.3 BbgDSchG) sind im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens und bei der Bauausführung zu beachten.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.11	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.	Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird im Kapitel 5.3 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ in der Begründung sowie im Umweltbericht in Kap.2.10.2 ergänzt und ist während der Bauausführung zu beachten.
1.12	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).	Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird im Kapitel 5.3 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ in der Begründung ergänzt und ist während der Bauausführung zu beachten.
1.13	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).	Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird im Kapitel 5.3 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ in der Begründung ergänzt und ist während der Bauausführung zu beachten.

Anlage zum Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe Nr.

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.14	Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 bzw. 20 BbgDSchG.	Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird im Kapitel 5.3 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ in der Begründung ergänzt und ist während der Bauausführung zu beachten.

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.15	<p>Fachdienst Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz, Bereich Brandschutz</p> <p>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]</p> <p>Als Löschwasserentnahmestellen können einbezogen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>Für Löschwasserentnahmestellen am öffentlichen Trinkwassernetz ist die Ergiebigkeit der Löschwasserentnahmestellen durch das zuständige Wasserversorgungsunternehmen nachzuweisen.</p> <p>Als Ergiebigkeitsnachweis für Löschwasserbrunnen gilt ein Prüfprotokoll eines Fachunternehmens für Brunnenbau.</p> <p>Für alle anderen Löschwasserentnahmestellen sind der Brandschutzdienststelle eine Beschreibung der Beschaffenheit und ein Ergiebigkeitsnachweis (Anfahrbarkeit ggf. mit Bilddokumentation, Volumenberechnung) vorzulegen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Werden Tiefbrunnen mit elektrischer Tauchpumpe einbezogen, muss sichergestellt sein, dass das Löschwasser auch bei Ausfall der allgemeinen Netzstromversorgung zur Verfügung steht.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle erfüllt. Nach Rückmeldung der Abteilung Brandschutz des Amtes Brück befinden sich zwei Löschwasserbrunnen (Dorfstraße 29 und Dorfstraße 19) innerhalb eines Radius von 300 m zum Plangebiet, die jeweils über eine Entnahmemenge von 48 m³/h verfügen. Die kombinierte Leistung beider Brunnen erfüllt damit die geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden. Zusätzlich befinden sich im Umfeld des Plangebietes mehrere Ober- und Unterflurhydranten, die – vorbehaltlich der Leistungsnachweise durch den zuständigen Wasserversorger – zur Erstbrandbekämpfung einbezogen werden können. Dabei wird beachtet, dass sich die verfügbaren Entnahmemengen aus Hydranten aufgrund hydraulischer Gesetzmäßigkeiten nicht linear summieren lassen.</p> <p>Der Hinweise werden im Kapitel 9.3 „Löschwasserversorgung“ in der Begründung ergänzt.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.16	<p>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]</p> <p>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.).</p> <p>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]</p> <p>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</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrflächen (Zufahrten, Anleiterstellen, Aufstell- und Bewegungsflächen) betrifft die Gebäudeplanung und Gestaltung der Außenanlagen und ist im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung sicherzustellen.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	(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]	
1.17	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	Wird berücksichtigt. Die Anforderungen betreffen die technische Ausführungsplanung sowie die spätere Genehmigung von baulichen Anlagen und sind nach geltendem Bauordnungsrecht verbindlich umzusetzen. Feuerwehruzufahrten sind gemäß § 5 BbgBO so herzustellen, dass sie jederzeit befahrbar sind, eine ausreichende Tragfähigkeit besitzen und eindeutig gekennzeichnet sowie gegen unbefugte Nutzung gesichert sind. Die Abstimmung zur konkreten Ausgestaltung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle. Die Hinweise werden im Kapitel 9.3 „Löschwasserversorgung“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.</p> <p>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].</p> <p>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.</p> <p>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 kennzeichnen; auf die Erforderlichkeit der Kennzeichnung ist in der Baugenehmigung hinzuweisen, der Träger des Brandschutzes ist hiervon in Kenntnis zu setzen. [§ 5 (5) BbgBO].</p>	
1.18	<p>Fachdienst Gesundheit</p> <p>Der Fachdienst Gesundheit äußert sich entsprechend § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsschutz im Land Brandenburg</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen der Schallimmissionsprognose (Stand: 04.06.2025)</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landkreis Potsdam-Mittelmark (AZ: 02737-25-60)	Datum: 24.07.2025
--------------------	---	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>(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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Das Bauvorhaben ist an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen.</p> <p>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.</p>	<p>untersucht und sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung umfassend bewertet. Seitens des Landesamts für Umwelt (LfU) wurde zu den vorgelegten Unterlagen eine positive Stellungnahme abgegeben, womit die Einhaltung der maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bestätigt ist.</p> <p>Die Anforderungen an eine zentrale Trinkwasserversorgung nach TrinkwV sowie an die Abwasserentsorgung sind über geltendes Fachrecht verbindlich geregelt und werden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung umgesetzt. Eine entsprechende Anbindung ist sichergestellt.</p> <p>Die Empfehlungen zum Hitzeschutz durch Begrünungsmaßnahmen (z. B. Dach-, Fassaden- oder Pergolenbegrünung) sind städtebaulich grundsätzlich nachvollziehbar. Die konkrete Umsetzung wird im Bauantragsverfahren geprüft. Maßnahmen wie Heckenpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind derzeit nicht vorgesehen, können aber bei der Ausgestaltung der Außenanlagenplanung erneut bewertet werden.</p> <p>Der Hinweis zur verpflichtenden Installation von Photovoltaikanlagen gemäß § 32a BbgBO wird berücksichtigt. Eine abschließende Bewertung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.</p>

TöB-Nr.: 02	Name: Gemeinsame Landesplanungsabteilung (AZ: 11-GL5-4615-2-205/2025-001/003)	Datum: 01.08.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.01	<p><u>Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung</u> Ziel des o. g. Bebauungsplans ist es, die drei Bestandsgebäude, die ein Kaufland und einen dazugehörigen Getränkemarkt sowie einen Schuhfachmarkt fassen, durch den Neubau eines zusammenhängenden Kaufland-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.987 m² zu ersetzen. Dafür soll im ca. 2,3 ha großen Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ausgewiesen werden. Parallel dazu befindet sich der Flächennutzungsplan der Gemeinde Linthe im entsprechenden Änderungsverfahren. Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung des LEP HR sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Z 2.6: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte - Z 2.7: Schutz benachbarter Zentren - Z 2.10: Umgang mit Bestandssituation - Z 2.12: Errichtung / Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte Der Gemeinde Linthe ist im Rahmen des LEP HR keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sodass großflächiger Einzelhandel (mehr als 800 m² Verkaufsfläche) am Vorhabenstandort gemäß Z 2.6 grundsätzlich nicht zulässig ist. Ein Abweichen von dieser Festlegung im Rahmen einer Neuplanung nach Z 2.12 LEP HR wäre nur möglich, sofern sich der Standort in einem zentralen 	<p>Wird berücksichtigt. Die ursprünglich vorgebrachten Bedenken der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zum Widerspruch gegen Ziel 2.10 des LEP HR bezogen sich im Wesentlichen auf die fehlende Nachweisbarkeit der genehmigten Verkaufsfläche des dritten Bestandsgebäudes (Schuhfachmarkt mit 245 m² Verkaufsfläche). Diese Fläche wurde zwischenzeitlich durch Vorlage einer entsprechenden Baugenehmigung rechtsverbindlich nachgewiesen. In der Folge wurde mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 24.11.2025 (siehe lfd.-Nr. 2.04) bestätigt, dass unter Berücksichtigung der nachgewiesenen Verkaufsfläche kein Verstoß gegen Z 2.10 LEP HR mehr festgestellt werden kann. Die Stellungnahme vom 01.08.2025 wurde ausdrücklich aufgehoben und verliert ihre Gültigkeit. Damit stehen der aktuellen Planung keine Ziele der Raumordnung mehr entgegen.</p>

TöB-Nr.: 02	Name: Gemeinsame Landesplanungsabteilung (AZ: 11-GL5-4615-2-205/2025-001/003)	Datum: 01.08.2025
--------------------	--	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Versorgungsbereich befindet und die Verkaufsfläche 1.500 m² mit einem Anteil von mind. 75 % nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht überschreitet. Da sich sowohl die Bestandssituation als auch die vorliegende Planung nicht in diesen Rahmen einfügen, ist die Zulässigkeit des Vorhabens ausschließlich auf Grundlage der Festlegungen gemäß Z 2.10 LEP HR zu beurteilen.</p> <p>Auf Anfrage der Kaufland Stiftung & Co. KG äußerte sich die GL bereits mit Schreiben vom 19.07.2023 zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit Z 2.10 LEP HR. Diese Beurteilung ist weiterhin gültig: Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich nur eine bestehende und genehmigte Gesamtverkaufsfläche von 2.745 m² (Kaufland Verbrauchermarkt + Kaufland Getränkemarkt). Die vermeintlich 245 m² große bestehende Verkaufsfläche des dargestellten Schuhfachmarkts ist nicht begründet nachgewiesen, sodass diese als Erweiterung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche zu werten ist und somit im Widerspruch zu Z 2.10 LEP HR steht.</p> <p>Bindungswirkung</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o.g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	

TöB-Nr.: 02	Name: Gemeinsame Landesplanungsabteilung (AZ: 11-GL5-4615-2-205/2025-001/003)	Datum: 01.08.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Stellungnahme vom 24.11.2025		
2.02	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 m ² 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.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die aufgehobene Stellungnahme vom 01.08.2025 sowie die Feststellung der Landesplanungsabteilung vom 24.11.2025, dass keine Ziele der Raumordnung verletzt werden, bestätigen die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Ein weiterer Abwägungsbedarf besteht nicht.

TöB-Nr.: 04	Name: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (AZ: MK2025:PM0/708)	Datum: 18.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4.01	<p>1. Einwendungen und Rechtsgrundlage</p> <p>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.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Das Bodendenkmal Nr. 31268 liegt großflächig im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aufgrund des zu erwartenden Eingriffs durch die geplanten Baumaßnahmen ist ein denkmalrechtliches Verfahren nach § 9 BbgDSchG erforderlich. Dabei sind insbesondere eine Genehmigungspflicht, die Verpflichtung zur archäologischen Dokumentation sowie zur wissenschaftlichen Untersuchung und Bergung von Funden durch ein fachlich qualifiziertes Unternehmen zu beachten. Die Umsetzung der entsprechenden denkmalrechtlichen Anforderungen erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Die Aussagen zum Bodendenkmalschutz werden auf der Planzeichnung unter III. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ Nr. 1 entsprechend ergänzt und im Kapitel 5.3 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ in der Begründung sowie im Umweltbericht Kap.2.10.2 ergänzt.</p>

TöB-Nr.: 04	Name: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (AZ: MK2025:PM0/708)	Datum: 18.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4.02	<p>2. Möglichkeiten der Überwindung</p> <p>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.</p> <p>Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmal-zerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert; 2 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. <p>Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Regelungen zur denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht bei Eingriffen in Bodendenkmale sind Bestandteil des BbgDSchG und im weiteren Verfahren verbindlich zu beachten. Die Anforderungen an eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 9, 19 und 20 BbgDSchG sowie die Pflicht zur Minimierung des Eingriffs und zur Durchführung fachgerechter archäologischer Dokumentationen liegen in der Verantwortung des Vorhabenträgers und sind im Rahmen des entsprechenden Genehmigungsverfahrens umzusetzen.</p> <p>Die Hinweise werden im Kapitel 5.3 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ in der Begründung ergänzt.</p>

Anlage zum Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe Nr.

TöB-Nr.: 04	Name: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (AZ: MK2025:PM0/708)	Datum: 18.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4.03	Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Eine weitere Stellungnahme seitens der Baudenkmalpflege ist der Gemeinde nicht eingegangen.

TöB-Nr.: 06	Name: Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (AZ: 110-41-802010002/2025-077/001-4260LF)	Datum: 22.07.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6.01	<p>Die Sonderlandeplätze (SLP) Locktow und Lüsse befinden sich ca. 7 – 8 km südwestlich der Planungsfläche.</p> <p>Diese SLP werden auf Grundlage von gültigen luftrechtlichen Genehmigung gem. § 6 LuftVG für die Durchführung von Flügen im Sichtflugverfahren am Tag betrieben. Es wurden keine Bauschutzbereiche gem. §§ 12, 17 LuftVG bestimmt.</p> <p>Im näheren Umkreis befinden sich keine weiteren Landeplätze. Damit befindet sich das Planungsvorhaben außerhalb von Bauschutzbereichen gem. §§ 12, 17 LuftVG und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segel- und Modellfluggeländen.</p> <p>Die geplante Ausweisung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan ist nicht geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen.</p> <p>Ebenso sind die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ -, noch die zum Maß der baulichen Nutzung – maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit Oberkante (OK) von 12,5 m ü. NHN und für Pylone, 28,0 m – nicht geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG).</p> <p>Insgesamt bestehen daher keine Bedenken gegen die Vorentwürfe zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Im Grund“ der Gemeinde Linthe (Stand: 06/2025).</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 06	Name: Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (AZ: 110-41-802010002/2025-077/001-4260LF)	Datum: 22.07.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6.02	<p><u>Hinweise:</u></p> <p>1. Sollten die geplanten Inhalte/Gebiete des o. g. Planungsvorhabens geändert werden, wird darum gebeten, die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.</p> <p>2. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn.</p> <p>3. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen zu einzelnen Landeplätzen finden Sie unter: „https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlin-brandenburg“.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde ebenfalls an dem Verfahren beteiligt und hat mit Datum vom 04.07.2025 eine Stellungnahme abgegeben. Verteidigungsbelange werden nicht beeinträchtigt.</p>

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (AZ: 74.21.48-31-1043)	Datum: 10.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.01	<p>Bergbauberechtigungen</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die aktuelle Inhaberin der o. g. Bewilligung ist die</p> <p>Bad Belzig Kur GmbH Am Kurpark 15 14806 Bad Belzig</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Eine unmittelbare Betroffenheit bergbaulicher Interessen durch die Planung ist nicht zu erwarten, da der Standort bereits vollständig überbaut und baulich genutzt ist und durch die vorliegende Planung lediglich eine Nachnutzung im Rahmen eines Ersatzneubaus ermöglicht wird. Neue oder zusätzliche Einschränkungen gegenüber dem bestehenden Zustand ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des LBGR sowie der Bad Belzig Kur GmbH im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Entwurfsfassung ist vorgesehen. Sollte sich im weiteren Verfahren eine konkrete Betroffenheit oder Erforderlichkeit zur Berücksichtigung bergbaulicher Belange ergeben, wird dies geprüft und ggf. in die Planung integriert.</p> <p>Das LBGR bestätigt, dass aus bergbaurechtlicher Sicht keine Belange gegen die vorliegende Planung bestehen. Im weiteren Verfahren wird das LBGR erneut beteiligt.</p> <p>Die Hinweise zur Billigung der Bergbauberechtigung werden auf der Planzeichnung unter III. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ sowie im Kapitel 11 „Hinweise“ in der Begründung ergänzt.</p>

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (AZ: 74.21.48-31-1043)	Datum: 10.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	welchem Umfang die vom Bergbauunternehmen geplanten Arbeiten ausgeübt werden können. Aus Bergrechtsansicht stehen dem Vorhaben keine Belange entgegen. Bei konkreten Maßnahmen ist das LBGR weiterhin zu beteiligen.	
7.02	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)).	Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Entwurfsfassung in die Begründung des Bebauungsplans unter Kapitel 13 „Hinweise“ aufgenommen.

TöB-Nr.: 08	Name: Landesamt für Umwelt (AZ: LFU-TOEB-3700/876+4#513160/2025)	Datum: 08.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8.01	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.	Wird berücksichtigt. Das LfU wurde an dem Verfahren beteiligt und mit Datum vom 08.01.2026 liegt seitens des LfU eine positive Stellungnahme vor.
Ergänzende Stellungnahme vom 03.09.2025		
8.02	Ihre Anfrage wurde an mich zur Bearbeitung übergeben. Momentan ist es nicht möglich, Ihrem Anliegen nachzukommen. Der betroffene Fachbereich ist nicht besetzt und/oder hat keine Kapazitäten zur Bearbeitung von Stellungnahmen. Es ist nicht absehbar ab welchem Zeitraum der Bereich Träger öffentlicher Belange des LfU wieder vollumfänglich einsatzbereit ist.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Mit Datum vom 08.01.2026 liegt seitens des LfU eine positive Stellungnahme vor. Die vom Vorhabenträger vorgelegte Schallimmissionsprognose wurde vom LfU fachlich positiv bewertet. Die darin dargestellten Minderungsmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm werden als geeignet eingestuft, um immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Die Betriebszeiten wurden im Gutachten berücksichtigt, eine abschließende Regelung soll im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

TöB-Nr.: 08	Name: Landesamt für Umwelt (AZ: LFU-TOEB-3700/876+4#513160/2025)	Datum: 08.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ergänzende Stellungnahme vom 08.01.2026		
8.03	<p>Sachstand 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. 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>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Es ist folgerichtig, dass sich das Gebäude im Rahmen der geplanten Neuordnung etwas näher an einzelne Immissionsorte heranbewegt. Allerdings wurde die Anlieferung gezielt rückwärtig der Straße in Richtung Norden geplant, um potenzielle Lärmkonflikte zu minimieren. Die vorgelegte Schallimmissionsprognose vom 04.06.2025 hat unter Berücksichtigung der neuen Gebäudeanordnung keine Überschreitungen der Richtwerte ergeben.</p>

TöB-Nr.: 08	Name: Landesamt für Umwelt (AZ: LFU-TOEB-3700/876+4#513160/2025)	Datum: 08.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8.04	<p>Stellungnahme</p> <p>Das vorgelegte Gutachten ist in seinen Ansätzen und Ergebnissen plausibel. Es wurden die wesentlichen Lärmquellen (PKW Parkplatz, Anlieferung, Ladegeräusche, 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>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>

TöB-Nr.: 08	Name: Landesamt für Umwelt (AZ: LFU-TOEB-3700/876+4#513160/2025)	Datum: 08.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8.05	<p>Der Gutachter hat folgende Minderungsmaßnahmen vorausgesetzt und als „Forderungen zum Schallschutz/Auflagen“ formuliert: maximaler Schalleistungspegel der drei Lüftungsgeräte auf dem Dach des Supermarktes von 70/65 dB(A) am Tage/in der Nacht (je Gerät), maximaler Schalleistungspegel der Wärmepumpen von 86 dB(A) Tag und Nacht, Aufstellung der Wärmepumpen auf dem Erdboden nördlich des Marktes. Die Einkaufswagenboxen sind mit Überdachung und dreiseitig mit Wänden zu schließen. 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.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Minderungsmaßnahmen sind bereits im Kapitel 9 „Immissionsschutz“ in der Begründung beschrieben und werden zusätzlich unter III. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ auf der Planzeichnung ergänzt. Sie sind im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p>

Anlage zum Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe Nr.

TöB-Nr.: 08	Name: Landesamt für Umwelt (AZ: LFU-TOEB-3700/876+4#513160/2025)	Datum: 08.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8.06	<p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>

TöB-Nr.: 10	Name: Landesbetrieb Straßenwesen (AZ: 521.11)	Datum: 17.07.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
10.01	<p>Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 226, 393, 612, 622, 621, 624, 625 und 626 der Flur 2 der Gemarkung Linthe und wird über die Gemeindestraße „Im Grund“ erschlossen, welche in die L -85, Abschnitt 030, km 0,34 mündet. Der Geltungsbereich befindet sich formal im Außenbereich, also Außerorts.</p> <p>Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist für die Belange von Bundes- und Landesstraßen zuständig und nimmt wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der LS ist nicht betroffen, empfiehlt aber eine Knotenpunktanalyse, um eine entsprechende Verkehrsqualität, und damit einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten. 	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine direkte Betroffenheit der Landesstraße besteht nicht. Der Planbereich befindet sich straßenrechtlich außerorts aber nicht im planungsrechtlichen Außenbereich. Vielmehr handelt es sich um einen Bereich mit bereits bestehender Bebauung, der aus städtebaulicher Sicht dem Innenbereich zuzurechnen ist.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung über die Gemeindestraße „Im Grund“ und deren Anbindung an die L 85 ist bereits heute vorhanden und bewährt. Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Sachlage sowie der Erfahrungen der Gemeinde Linthe mit dem bestehenden Markt sind keine Rückstaus oder Verkehrsprobleme im Bereich der Einmündung bekannt, auch nicht zu Hauptnutzungszeiten. Zudem sind durch den Ersatzneubau des bestehenden Marktes und die Neustrukturierung des Standorts keine erheblichen Mehrverkehre zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird eine eigenständige Knotenpunktanalyse derzeit nicht für erforderlich gehalten.</p>

TöB-Nr.: 11	Name: Die Autobahn GmbH des Bundes (AZ: 2025/1604)	Datum: 28.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
11.01	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der betroffene Autobahnabschnitt ist sechsstreifig mit Standstreifen ausgebaut. Künftig werden Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen entsprechend den Erfordernissen durchgeführt. Ausbauabsichten bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>
11.02	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie - die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone). 	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Baugrenze des Bebauungsplans befindet sich außerhalb der 40-m-Anbauverbotszone nach § 9 Abs.1 FStrG. Teilbereiche des Plangebiets liegen jedoch innerhalb der 100-m-Anbaubeschränkungszone. Etwaige Vorhaben in diesem Bereich bedürfen im Rahmen späterer Genehmigungsverfahren der Zustimmung durch die zuständige Behörde gemäß § 9 Abs. 2 FStrG.</p> <p>Die Hinweise sind im Kap. 5.5 „Straßenrechtliche Regelungen“ bereits Bestandteil der Unterlagen.</p>

TöB-Nr.: 11	Name: Die Autobahn GmbH des Bundes (AZ: 2025/1604)	Datum: 28.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
11.03	<p>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.</p> <p>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 SI - Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72- 78, 04109 Leipzig, vorzulegen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die bisherige Einzeichnung und Bemaßung der 40-m-Anbauverbotszone erfolgte auf Grundlage der Lage der vorhandenen Lärmschutzwand, die fälschlich als Fahrbahnaußenkante interpretiert wurde. Die tatsächliche befestigte Fahrbahnaußenkante der A 9 liegt jedoch etwa 1–2 m weiter westlich. Diese Korrektur wird zur Entwurfsfassung vorgenommen, die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in der Planzeichnung angepasst und eindeutig bemaßt. Die Anbaubeschränkungszone wurde ebenfalls nachrichtlich übernommen, ein entsprechender Hinweis auf den Zustimmungsvorbehalt ist bereits Bestandteil der Begründung. Auch im Kap. 8.3 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ in der Begründung wird der Hinweis korrigiert.</p> <p>Eine Verschiebung oder Erweiterung der Baugrenze in Richtung der Autobahn erfolgt jedoch nicht. Der Abstand der Baugrenze zur korrigierten Fahrbahnaußenkante beträgt somit etwas mehr als 40 m, sodass die Anforderungen des § 9 Abs. 1 FStrG (Anbauverbot) weiterhin eingehalten werden.</p>

TöB-Nr.: 11	Name: Die Autobahn GmbH des Bundes (AZ: 2025/1604)	Datum: 28.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
11.04	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 Autobahntwässerungseinrichtungen realisiert wurden, dürfen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Bei der Bauleitplanung ist die Fachplanung zu berücksichtigen.	Wird berücksichtigt. Die Böschung der Autobahn befindet sich gemäß dem übermittelten Lageplan des öffentlich bereitgestellten Vermessung Peickvermessung Dipl.-Ing. Manfred Peick vom 27.01.2026 außerhalb des Geltungsbereichs. Insofern befinden sich keine Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die einer Planfeststellung unterliegen.

TöB-Nr.: 11	Name: Die Autobahn GmbH des Bundes (AZ: 2025/1604)	Datum: 28.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
11.05	<p>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.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf nicht eingegangen. Ein Fachgutachten zur Verkehrserschließung des Plangebietes liegt nicht vor.</p> <p>Zur Beurteilung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist eine verkehrstechnische Untersuchung (Leistungsfähigkeitsuntersuchung) für den Bereich AS Brück notwendig.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine grundlegende neue verkehrliche Erschließung wird durch die vorliegende Planung nicht hervorgerufen. Das Vorhabengebiet ist bereits heute über die Gemeindestraße „Im Grund“ und „Dorfstraße“ vollständig erschlossen. Am Standort befindet sich ein seit langem bestehender großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter mit ergänzendem Getränkemarkt) sowie ein Discountmarkt (ehemals Aldi, heute Penny). Die Zufahrten, Anlieferbereiche und Stellplatzanlagen sind für die bestehenden Märkte ausgelegt und im Bestand etabliert. Seit Wiedereröffnung des Discountmarkts sind keine Zunahmen des Verkehrsaufkommens oder Verkehrsprobleme im Bereich der AS Brück oder an der L 85 festgestellt worden. Insbesondere Rückstaus auf die Autobahn an dem Knotenpunkt sind nicht bekannt.</p> <p>Ziel der vorliegenden Planung ist zudem nicht die Errichtung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandorts, sondern die bauliche Neuordnung und funktionale Zusammenführung bestehender Nutzungen im Sinne eines Ersatzneubaus. Auch die geplante Verkaufsfläche entspricht im dem bereits genehmigten und genutzten Verkaufsflächenvolumen. Vor diesem Hintergrund ist, auch basierend auf den Erfahrungen der Gemeinde mit dem bestehenden Markt, nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, die eine zusätzliche Begutachtung erforderlich machen würde.</p> <p>Es wird im Kap. 8.1 „Verkehrserschließung“ in der Begründung des Bebauungsplans ein ergänzender Hinweis zur bestehenden Erschließungssituation und zur voraussichtlich stabilen verkehrlichen Entwicklung aufgenommen.</p>

TöB-Nr.: 11	Name: Die Autobahn GmbH des Bundes (AZ: 2025/1604)	Datum: 28.07.2025
-------------	---	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
11.06	<p>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.</p> <p>Während des Baus und dem künftigen Betrieb des Verbrauchermarktes 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.</p> <p>Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt in jedem Einzelfall der straßenrechtlichen Zustimmung oder der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich des Plangebiets befindet sich bereits ein hoch aufragender Werbepylon mit einer Höhe von 17,5 Metern, der auch im Rahmen der Neuordnung planungsrechtlich gesichert wird. Hierdurch ergibt sich keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation.</p> <p>Zudem liegt das Plangebiet topografisch etwa 6 Meter unterhalb des Niveaus der A 9, die an dieser Stelle auf einem Erdwall mit Böschung geführt wird. Die zusätzlich vorhandene Lärmschutzwand mit ca. 4 m Höhe schafft eine zusätzliche visuelle Abschirmung, so dass eine direkte Sicht auf das Plangebiet aus den für eine mögliche Beeinträchtigung relevanten Bereichen nicht besteht. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit relevanten Sicht- oder Blendwirkungen auf den Verkehr der A 9 zu rechnen.</p> <p>Etwaige neue Werbeanlagen – auch temporäre während der Bauphase – unterliegen ohnehin den jeweils geltenden bau- und straßenrechtlichen Genehmigungsanforderungen. Diese sind vom Vorhabenträger im Einzelfall zu prüfen und zu beantragen.</p> <p>Ungeachtet dessen werden die Hinweise in Kapitel 5.5 „Straßenrechtliche Regelungen“ der Begründung aufgenommen. Die Vermeidung von Blendwirkungen ist im Rahmen der Ausführungsplanung durch entsprechende Materialwahl und Beleuchtungskonzeption sicherzustellen.</p>

TöB-Nr.: 11	Name: Die Autobahn GmbH des Bundes (AZ: 2025/1604)	Datum: 28.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
11.07	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.	Wird berücksichtigt. Die Planung sieht keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem derzeit bestehenden Zustand vor. Es handelt sich um einen Ersatzneubau für einen bereits seit Jahren vorhandenen großflächigen Verbrauchermarkt an derselben Stelle. Auch die vorgesehenen Nutzungen im Sondergebiet (Lebensmitteleinzelhandel mit Stellplätzen und Anlieferung) bleiben unverändert. Die technische Ausstattung (z. B. Wärmepumpen, Haustechnik, Beleuchtung) wird gemäß dem aktuellen Stand der Technik umgesetzt und unterliegt im Genehmigungsverfahren den immissionsschutz- und sicherheitsrechtlichen Anforderungen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben Beeinträchtigungen für den Verkehr auf der A 9 ausgehen.
11.08	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.	Wird berücksichtigt. Zur Prüfung der schalltechnischen Situation liegt die „Schallimmissionsprognose für den Ersatzneubau eines Kaufland-Verbrauchermarktes in Linthe“ vom 04.06.2025 (Dr. Torsten Lober, Projekt-Nr. 2715, Anlage 3) vor. In diesem Gutachten wurden die vorhandene Geräuschkulisse sowie sämtliche relevanten Schallquellen des Vorhabens untersucht und bewertet – darunter auch die Vorbelastung durch die A 9, die unmittelbar am Plangebiet verläuft. Die Prognose wurde durch das zuständige Landesamt für Umwelt (LfU) fachlich geprüft. In der Stellungnahme vom 08.01.2026 wurde das Gutachten als plausibel und anwendbar eingestuft (vgl. TöB-Nr. 8). Im Ergebnis wurden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte festgestellt, auch nicht für die Nachtzeit. Damit wurden auch die von der Autobahn ausgehenden Lärmbelastungen angemessen berücksichtigt.

TöB-Nr.: 11	Name: Die Autobahn GmbH des Bundes (AZ: 2025/1604)	Datum: 28.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
11.09	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.	Wird berücksichtigt. Eine Zuleitung von Abwässern oder sonstigen gesammelten Wässern zur höherliegenden A 9 oder deren Entwässerungseinrichtungen ist nicht vorgesehen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt unabhängig vom Autobahnnetz über kommunale bzw. eigene Entwässerungseinrichtungen, wie sie auch bereits für den Bestand bestehen.
11.10	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.	Wird teilweise berücksichtigt. Die Hinweise wurden im Rahmen der vorherigen Ausführungen im Einzelnen geprüft und soweit sachlich und planungsrechtlich erforderlich bereits berücksichtigt oder im weiteren Verfahren zur Umsetzung vorgesehen. Die Autobahn GmbH wird im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfsfassung gemäß § 4 Abs.2 BauGB erneut beteiligt. Die modifizierten Planunterlagen werden der Niederlassung Nordost (NL Nordost) der Autobahn GmbH des Bundes zur Prüfung zur Verfügung gestellt.

TöB-Nr.: 11	Name: Die Autobahn GmbH des Bundes (AZ: 2025/1604)	Datum: 28.07.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Stellungnahme vom 01.12.2025		
11.11	<p>Die Aussage in unserer Stellungnahme vom 28.07.2025 bezüglich der Vermaßung hat den Hintergrund, dass die als äußere befestigte Fahrbahnkante im Flurstück (Straßengrundstück) der Autobahn (A) 9 bezeichnete braune Linie nicht die tatsächliche Fahrbahnaußenkante sein kann. Aus Ihrer untenstehenden Email entnehmen wir, dass für die Festsetzung der Baugrenze ganz praktisch von der bestehenden Lärmschutzwand gemessen wurde und demnach die zuvor benannte braune Linie nicht die Fahrbahnaußenkante markiert, sondern den Verlauf der Lärmschutzwand darstellt.</p> <p>Damit ist die Baugrenze im Bebauungsplan tatsächlich geringfügig (ca. 1 – 2 m) mehr als 40 m von der Fahrbahnaußenkante der A 9 entfernt und in dieser Form auch zustimmungsfähig.</p> <p>Es ist zutreffend, dass sich die äußere befestigte Fahrbahnkante der A 9 weiter westlich befindet. Um eine genaue Prüfung und Festlegung der Baugrenze im Bebauungsplan zu erreichen, haben wir in unserem o. g. Schreiben eine exakte Vermaßung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone eingefordert. Eine Verschiebung bzw. Erweiterung der Baugrenze in Richtung Autobahn erachten wir als nicht zielführend.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die bisherige Einzeichnung und Bemaßung der 40-m-Anbauverbotszone erfolgte auf Grundlage der Lage der vorhandenen Lärmschutzwand, die fälschlich als Fahrbahnaußenkante interpretiert wurde. Die tatsächliche befestigte Fahrbahnaußenkante der A 9 liegt jedoch etwa 1–2 m weiter westlich. Diese Korrektur wird zur Entwurfsfassung vorgenommen, die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in der Planzeichnung angepasst und eindeutig bemaßt. Auch im Kap. 8.3 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ in der Begründung wird der Hinweis korrigiert.</p> <p>Eine Verschiebung oder Erweiterung der Baugrenze in Richtung der Autobahn erfolgt jedoch nicht. Der Abstand der Baugrenze zur korrigierten Fahrbahnaußenkante beträgt somit etwas mehr als 40 m, sodass die Anforderungen des § 9 Abs. 1 FStrG (Anbauverbot) weiterhin eingehalten werden.</p>

TöB-Nr.: 16	Name: IHK Potsdam (AZ: o.A.)	Datum: 15.08.2025
--------------------	-------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16.01	<p>Derzeit ist an dem Planstandort ein Kaufland Verbrauchermarkt sowie in einem separaten Gebäude ein Kaufland Getränkemarkt verortet. Die Betriebe sind in ehemaligen LPG-Hallen verortet und sind aus verschiedenen innerbetrieblichen Aspekten sowie den gestiegenen Kundenbedürfnissen nicht mehr zeitgemäß. Mit einem Ersatzneubau sollen die Betriebe baulich zusammengelegt und der Marktauftritt insgesamt modernisiert werden. Mit dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes soll entsprechendes Baurecht dafür geschaffen werden.</p> <p>Die IHK Potsdam kann den Wunsch der Standortmodernisierung und -sicherung eines bei Kunden und in der Einzelhandelslandschaft in der Region etablierten Unternehmens nachvollziehen, das eine Versorgungsfunktion über die Gemeindegrenzen hinaus für Amt Brück insgesamt übernimmt. Gemäß der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind in Anbetracht dessen, dass es sich um einen bereits im Geltungsbereich ansässigen Verbrauchermarkt handelt, überwiegend geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten (bei in der Gesamtbetrachtung gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche, vorrangig bedingt durch einen attraktiveren Marktauftritt), die unterhalb des kritischen Schwellenwertes von 10 % liegen.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p>
16.02	<p>Zweifellos wäre nach heutigem Ermessen an dem Standort gemäß den Zielsetzungen des LEP HR eine Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes mit den vorliegenden Parametern nicht genehmigungsfähig. Maßgeblich für das Vorhaben wird das Ziel LEP HR Z 2.10 Umgang mit Bestandssituationen relevant sein: „Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise der IHK wurden geprüft und in die planungsrechtliche Bewertung einbezogen. Maßgeblich für die Einordnung des Vorhabens ist das Ziel Z 2.10 LEP HR, das sich auf die Behandlung bestehender großflächiger Einzelhandelseinrichtungen bezieht, die außerhalb zentraler Orte bestehen und daher grundsätzlich im Widerspruch zu</p>

TöB-Nr.: 16	Name: IHK Potsdam (AZ: o.A.)	Datum: 15.08.2025
--------------------	-------------------------------------	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen. G 2.11 bleibt unberührt.“</p> <p>Aufgrund des dargelegten Sachverhaltes rät die IHK Potsdam im weiteren Verfahren an, folgende Aspekte rechtssicher in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handelt es sich bei dem Vorhaben um eine „Veränderung“ eines Bestandsbetriebes oder um den Abriss und Neubau, welches seitens der Genehmigungsbehörden unterschiedlich bewertet werden könnte. Zu prüfen ist, ob ein vollständiger Ersatzbau unter den Begriff der „Veränderung“ fällt oder aufgrund der Eingriffsintensität als planungsrechtlich neues Vorhaben bewertet wird. - Ziel 2.10 erlaubt Veränderungen an vorhandenen, genehmigten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die den Zielen 2.6 bis 2.9 widersprechen, nur wenn die genehmigte Verkaufsfläche <ul style="list-style-type: none"> – insgesamt, – für nahversorgungsrelevante Sortimente und – für sonstige zentrenrelevante Sortiment nicht erhöht wird. <p>Da im vorliegenden Fall die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeweitet werden soll, liegt hier zunächst ein Widerspruch</p>	<p>anderen Zielen des LEP HR stehen. Der LEP HR räumt ausdrücklich die Möglichkeit ein, bestehende genehmigte Einzelhandelseinrichtungen zu verändern, solange keine Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche oder qualitative Aufwertung der Sortimente im Sinne des Ziels erfolgt.</p> <p>Nach fachlicher Bewertung fällt auch ein vollständiger Ersatzneubau unter den Begriff der „Veränderung“ im Sinne von Z 2.10 LEP HR, da das Bauplanungsrecht grundsätzlich nutzungsbezogen und nicht vorhabenbezogen ist. Es geht nicht um den Fortbestand eines konkreten Unternehmens, sondern um die rechtlich eingeräumte Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks. Ein Ersatzbau ändert an der planungsrechtlichen Qualität der Nutzung nichts.</p> <p>Bezüglich der Sortimentsstruktur liegt kein Widerspruch zu Ziel Z 2.10 LEP HR vor. Denn gemäß Begründung zu Z 2.10 (LEP HR, Kapitel IV) ist eine Veränderung dann unzulässig, wenn es zu einer quantitativen oder qualitativen Ausweitung nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu zentrenrelevanten Sortimenten und von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt. Da im vorliegenden Fall die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeweitet werden soll, könnte hier zwar zunächst ein Widerspruch vorliegen. Im vorliegenden Fall wird jedoch ein Teil der zentrenrelevanten Sortimente reduziert, während der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente geringfügig angepasst wird. Dies stellt keine unzulässige Aufwertung im Sinne des Ziels dar, sondern stärkt die ortsnahe Grundversorgung.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche bleibt im Vergleich zur genehmigten Bestandsfläche, unter Einbeziehung des vormals nicht klar dokumentierten Schuhfachmarkts, im Rahmen. Diese Auslegung wurde</p>

TöB-Nr.: 16	Name: IHK Potsdam (AZ: o.A.)	Datum: 15.08.2025
--------------------	-------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	vor. Seitens der IHK wird jedoch positiv bewertet, dass die zentrenrelevanten Sortimente verringert und nicht erweitert werden.	durch die aktualisierte Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 24.11.2025 bestätigt, die keine Zielkonflikte mit dem LEP HR mehr sieht und die ursprüngliche Einschätzung revidiert hat.
16.03	- Für die künftige strukturierte Entwicklung des Einzelhandels regt die IHK Potsdam ein interkommunales Einzelhandelskonzept bzw. Nahversorgungskonzept im Amt Brück an, das ein verbindliches Zentren- und Standortkonzept aufweist.	Wird nicht berücksichtigt. Ein interkommunales Einzelhandels- oder Nahversorgungskonzept stellt grundsätzlich ein geeignetes Instrument zur strategischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar. Für das vorliegende Verfahren besteht jedoch kein unmittelbares Erfordernis für die Erstellung eines solchen Konzepts, da es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort handelt, der im Rahmen eines Ersatzneubaus gesichert und städtebaulich optimiert werden soll. Für das gesamte Amtsgebiet Brück ist derzeit kein umfassendes interkommunales Einzelhandelskonzept in Planung. Die Einzelhandelsentwicklung wird auf Ebene der jeweiligen Gemeinden, insbesondere der Gemeinde Linthe, im Rahmen der Bauleitplanung gesteuert. Ob und in welcher Form eine übergreifende konzeptionelle Grundlage künftig erforderlich wird, ist im weiteren interkommunalen Austausch zu prüfen.
16.04	Um eine weitere Einbindung wird gebeten.	Wird berücksichtigt. Die Gemeinde kommt ihrer gesetzlichen Mitteilungs- und Auskunftspflicht nach und wird die IHK Potsdam auch im weiteren Verfahren ordnungsgemäß beteiligen.

TöB-Nr.: 19	Name: Wasser- und Abwasserzweckverband (WAV) „Hoher Fläming“ (AZ: o.A.)	Datum: 30.07.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
19.01	<p>Gegen den o. g. Bebauungsplan gibt es Seitens des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Hoher Fläming“ (WAV) unter Beachtung folgender Hinweise grundsätzlichen keine Einwände.</p> <p>Im ausgewiesenen Objekte Dorfstraße 29 sowie Dorfstraße 23a verfügen jeweils über einen Trinkwasserhausanschluss PE-HD 32x3,0, über die die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.</p> <p>Die Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden. Wesentliche Veränderungen bezüglich des Wasserbedarfes sind dem WAV umgehend mitzuteilen.</p> <p>Die genaue Bebauung und die Anzahl der benötigten Trinkwasserhausanschlüsse ist rechtzeitig mit dem WAV abzustimmen. Sofern Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden durchgeführt werden, müssen die vorhandenen Trinkwasserhausanschlüsse (zeitweise) stillgelegt werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Belange der Trinkwasserversorgung und die übergebenen Pläne wurden geprüft und werden im weiteren Verfahren beachtet. Die vorhandenen Trinkwasserhausanschlüsse in den Objekten Dorfstraße 29 und 23a verlaufen entlang der bestehenden Straßenverkehrsfläche und führen am Knotenpunkt „Dorfstraße / Im Grund“ in den südlichen Rand des Plangebiets. Eine Überbauung dieser Leitungstrassen ist nicht vorgesehen. Planerische Auswirkungen auf die Leitungstrassen ergeben sich durch das Vorhaben nicht.</p> <p>Hinweise zur Abstimmung der genauen Anschlussbedarfe, zur Stilllegung bei Abrissmaßnahmen sowie zum Verbot der Überbauung sind im Rahmen der Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger zu beachten</p> <p>Die bestehenden Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Kapitel 9.2 „Trinkwasserversorgung“ der Begründung aufgenommen.</p>
19.02	<p>Die sich aus der „Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Hoher Fläming“ über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung)“ sowie der „Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Trinkwasserversorgung und den Kostenersatz für Haus- und Grundstücksanschlüsse in - der Stadt Bad Belzig für die Ortsteile Bergholz, Borne, Dippmannsdorf, Fredersdorf, Groß Briesen, Hagelberg, Klein Briesen, Kuhlowitz, Lübnitz, Lüsse, Lütte, Neschholz, Preußnitz, Ragösen, Schwanebeck, Werbig, - Brück, - Borkheide, - Borkwalde, - Linthe, - Planebruch in den Ortsteilen Cammer</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die Hinweise sind im Rahmen der nachgelagerten Bauausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.</p>

TöB-Nr.: 19	Name: Wasser- und Abwasserzweckverband (WAV) „Hoher Fläming“ (AZ: o.A.)	Datum: 30.07.2025
--------------------	--	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>und Damelang/Freienthal, - Planetal - Mühlenfließ, - Niemeck, - Rabenstein/Fläming, - Gemeinde Wiesenburg /Mark (Tarifgebiet 1)" ergebenen Obliegenheiten sind zu beachten.</p> <p>Die aktuell gültigen Satzungen auf der Homepage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Hoher Fläming (WAV) unter www.wav-hf.de eingesehen werden.</p> <p>Etwaige Anträge sind rechtzeitig beim WAV zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen sind auf der Internetseite des WAV unter www.wav-hf.de abrufbar.</p> <p>Bitte setzen Sie sich rechtzeitig mit dem WAV hinsichtlich der konkreten Ausführung der Trinkwasserversorgung in Verbindung.</p> <p>Beachten Sie, dass, gemäß § 15 Abs. 1 der Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Hoher Fläming" über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung), bei einer Länge der Anschlussleitung > 15m durch den Eigentümer, auf seine Kosten, ein Wasserzählerschacht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu setzen ist.</p>	

TöB-Nr.: 24	Name: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (AZ: o.A.)	Datum: 02.07.2025
--------------------	--	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
24.01	<p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw. festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die übergebenen Bestandspläne wurden geprüft, die bestehenden Anlagen befinden sich insb. südlich des Geltungsbereichs entlang der bestehenden Verkehrsflächen der „Dorfstraße“ sowie „Im Grund“ und innerhalb des Plangebiets. Eine Überbauung oder direkte Betroffenheit durch die geplante städtebauliche Neuordnung ist ausschließlich innerhalb des Plangebiets erkennbar. Die Leitungen sind bei der Bauphase fachgerecht umzulegen.</p> <p>Die Leitungsbestände werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Hinweis auf die erforderliche örtliche Erkundung der tatsächlichen Lage und Tiefe vor Baubeginn ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p>

Anlage zum Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe Nr.

TöB-Nr.: 24	Name: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (AZ: o.A.)	Datum: 02.07.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	

TöB-Nr.: 24	Name: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (AZ: o.A.)	Datum: 02.07.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
24.02	<p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Sofern im Rahmen des Abrisses von baulichen Anlagen die Trennung von Leitungen notwendig wird, bitten wir, dies frühzeitig bei der NBB zu beauftragen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Belange der Gasversorgung werden im weiteren Verfahren beachtet. Die bestehenden Anschlüsse sowie die Vorgaben zur Abstimmung und Überbauung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplans unter Kapitel 9.7 „Gasversorgung“ aufgenommen.</p>

TöB-Nr.: 25	Name: E.DIS Netz GmbH (AZ: NV-FM-B)	Datum: 09.09.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
25.01	<p>Es befinden sich im Plangebiet Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Aktuelle Planauskünfte können Sie jederzeit kostenfrei online im Planauskunftsportal der E.DIS Netz GmbH anfordern. Dieses erreichen Sie unter https://www.e-dis-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html. Eventuell notwendige Änderungen an unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass wir zum heutigen Zeitpunkt das Vorhaben als Information betrachten, ohne dass von uns Erschließungsmaßnahmen geplant werden. Für die elektrotechnische Erschließung der neuentstehenden / erweiterten Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes auf Grundlage von Netzanschluss- / Erschließungsverträgen mit dem Anschlussnehmer/Erschließungsträger erforderlich. Um Verzögerungen zu vermeiden, sollten diese so schnell wie möglich abgeschlossen werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die übergebenen Bestandspläne wurden geprüft, die bestehenden Anlagen der E.DIS werden nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt. Die vorhandenen Leitungen verlaufen insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Im Grund“ und „Dorfstraße“ sowie abschnittsweise innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Eine Umverlegung, Tieferlegung oder sonstige Schutzmaßnahme der im Plangebiet befindlichen Leitungsbestände kann im Zuge der Bauausführung erforderlich werden. Die entsprechenden Hinweise der E.DIS sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten und eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger ist sicherzustellen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird im Kapitel 9.6 „Stromversorgung“ der Begründung ergänzt.</p>
25.02	<p>Um die elektrotechnische Versorgung der gesamten für den Bereich geplante Bebauung zu gewährleisten, ist in Abhängigkeit der beantragten Bezugsleistungen die Errichtung einer Trafostation unter Umständen notwendig.</p> <p>Hier ist im Besonderen die Bearbeitung in unserem Hause und Bestellung der Trafostation entsprechend in der Bauplanung und Realisierung zu berücksichtigen.</p> <p>Beim Ausbau unserer Nieder- und Mittelspannungsnetze werden grundsätzlich Kabel verlegt. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Errichtung einer Trafostation ist innerhalb des festgesetzten Sondergebiets bei Bedarf grundsätzlich möglich, ohne dass es dafür einer gesonderten Festsetzung bedarf. Sie ist im Rahmen der Bauausführungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird im Kap. 8.8 „Stromversorgung“ in der Begründung ergänzt.</p>

TöB-Nr.: 25	Name: E.DIS Netz GmbH (AZ: NV-FM-B)	Datum: 09.09.2025
--------------------	--	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt. Sollte dies nicht möglich sein, so sind auf fiskalischen oder privaten Flächen Dienstbarkeiten im Grundbuch erforderlich. Nach Möglichkeiten ist eine koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen anzustreben.</p> <p>Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden vorzugsweise Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt/Gemeinde befinden genutzt. Für Standorte auf fiskalischen oder privaten Flächen ist eine Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Der Stellplatz muss mit Kran und Tieflader erreichbar sein und bleiben. Die Zugänglichkeit ist dauerhaft und ohne fremde Hilfsmittel sicher zu stellen, damit eine Störungsbehebung sowie der instandhaltungsbedingte Wechsel von Anlagen möglich sind. Wir bitten darum, einen solcher Standort in der Planung zu berücksichtigen. Für Rückfragen, bezüglich des Platzbedarfes oder eines möglichen Standortes für eine Trafostation, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrom-bedarf; - Namen und Anschrift des Erschließungsträgers bzw. der Bauherren. <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Anschlussnehmer bzw. dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser</p>	

TöB-Nr.: 25	Name: E.DIS Netz GmbH (AZ: NV-FM-B)	Datum: 09.09.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Versorgungsnetz. Wir möchten außerdem darauf hinweisen, dass wir zum heutigen Zeitpunkt das Vorhaben als Information betrachten, ohne dass von uns Erschließungsmaßnahmen geplant werden.	
25.03	<p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <p>Netzbetrieb</p> <p>Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Bitte beachten Sie auch das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV 939).</p> <p>Kabel</p> <p>Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestüberdeckung sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die bestehenden Anlagen werden nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen, sie befinden insb. südlich des Geltungsbereichs entlang der bestehenden Verkehrsflächen. Ein Eingriff ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird im Kapitel 8.8 „Stromversorgung“ in der Begründung ergänzt. Sollte dennoch die Umverlegung bzw. Tieferlegung von Kabeln oder Schutzmaßnahmen erforderlich sein, sind die Hinweise im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>

TöB-Nr.: 27	Name: Deutsche Telekom Technik GmbH (AZ: Ost32_2025_201196)	Datum: 03.12.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
27.01	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen.</p> <p>Die genaue Tiefenlage der Telekommunikationslinien ist mittels Suchschachtung festzustellen. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Müssen auf Grund der Baumaßnahmen die Telekommunikationslinien gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir um rechtzeitige Information (mindestens 3 Monate vor Baubeginn).</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die übergebenen Bestandspläne wurden geprüft, die Lage der bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom wurden auf Grundlage des Lageplans vom 22.01.2026 (Peickvermessung, ÖbVI) erfasst und befinden sich überwiegend entlang der bestehenden Straßenverkehrsflächen „Im Grund“ und „Dorfstraße“. Teilweise verlaufen sie in das Plangebiet hinein. Die Leitungsbestände werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Eine Überbauung ist nur zulässig, wenn zuvor sichergestellt ist, dass eine Verlegung der Leitungen erfolgt und dabei die entsprechenden Schutzstreifen eingehalten werden. Dies ist im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung mit der Telekom abzustimmen. Die Hinweise zur frühzeitigen Information und Abstimmung (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) sowie zur Ermittlung der genauen Lage durch Suchschachtungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine erneute Beteiligung erfolgt zur Entwurfsfassung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
27.02	<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zum Entwurf unter Kapitel 8.8 „Telekommunikation“ in der Begründung entsprechend ergänzt und ist im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.</p>

Anlage zum Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe Nr.

TöB-Nr.: 27	Name: Deutsche Telekom Technik GmbH (AZ: Ost32_2025_201196)	Datum: 03.12.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen:T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch.</p>	

Anlage zum Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe Nr.

TöB-Nr.: 31	Name: Amt Brück – Stadt Brück (AZ: Br-30-121/25)	Datum: 18.09.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
31.01	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück beschließt, dass die Belange der Stadt Brück durch den Vorentwurf des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Im Grund“ und durch den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der benachbarten Gemeinde Linthe nicht berührt werden. Anregungen und Bedenken bezüglich der Planung bestehen nicht.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 32	Name: Gemeinde Borkheide (AZ: Bh-30-95/25)	Datum: 26.06.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
32.01	<p>Die Gemeindevertretung Borkheide beschließt, dass die Belange der Gemeinde Borkheide durch den Vorentwurf des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Im Grund“ und durch den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der benachbarten Gemeinde Linthe nicht berührt werden. Anregungen und Bedenken bezüglich der Planung bestehen nicht.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung benachbarter Gemeinden hat die Gemeinde Borkheide gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB ebenfalls die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans und zum Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe.</p> <p>Planerische Auswirkungen auf die Gemeinde Borkheide sind durch den Vorentwurf nicht festzustellen.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 33	Name: Amt Brück– Abt. Brandschutz (AZ: o.A.)	Datum: 06.11.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
33.01	<p>Die nächstgelegenen Löschwasserentnahmestellen mit einer Durchflussleistung von 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden (im Normalfall) befinden sich derzeit innerhalb von 300 Metern zum Grundstück.</p> <p><u>Löschwasserentnahmestellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Brunnen Dorfstraße 29 (48m³/h) - Brunnen Dorfstraße 19 (48m³/h) <p>Die Ober- und Unterflurhydranten stehen im Eigentum des kommunalen Wasserversorgers.</p> <p>Sie können zur Erstbrandbekämpfung genutzt werden.</p> <p>Auf Grund hydraulischer Gesetzmäßigkeiten kann die Entnahmemenge aber nicht einfach mit der Anzahl anderer Hydranten summiert werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird eine ausreichende Löschwasserversorgung am Standort durch die Abteilung Brandschutz bestätigt. Brunnen dürfen im Gegensatz zu Hydranten aussummiert werden.</p> <p>Die Hinweise zu den nächstgelegenen Löschwasserentnahmestellen werden im Kap. 8.3 „Löschwasserversorgung“ in die Begründung übernommen.</p> <p>Die Erschließung ist in Bezug auf die Bereitstellung von Löschwasser gesichert.</p>

Anlage zum Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe Nr.

Tabelle 5: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.: Ö1	Name: Öffentlichkeit 1	Datum: 12.08.2025
---------	------------------------	-------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.01	<p>Leider war es mir zeitlich nicht möglich mich mit den umfangreichen Unterlagen fundiert auseinanderzusetzen.</p> <p>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.</p> <p>Ich bitte jedoch um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte ordnungsgemäß auf Basis der geltenden Hauptsatzung und Bekanntmachungsregelungen der Gemeinde Linthe. Danach werden gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen über das Amtsblatt „Flämingbote“ veröffentlicht, das in digitaler Form bereitgestellt wird. Ein gesonderter Aushang im Gemeindeschaukasten ist für Bekanntmachungen nicht vorgesehen; dort werden ausschließlich Sitzungstermine und die Themen der jeweiligen Tagesordnungspunkte bekanntgegeben. Neben den gesetzlich erforderlichen Regelungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist es erforderlich, dass sich Bürgerinnen und Bürger eigenverantwortlich über gemeindliche Planungen und öffentliche Bekanntmachungen informieren. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch den digitalen Zugang nicht eingeschränkt, die fortschreitende Digitalisierung, auch des Bauleitplanverfahrens senkt durch die dauerhafte Bereitstellung im Internet die Zugangsschwelle für entsprechende Informationen. Zudem sind alle Sitzungen der Gemeindevertretung öffentlich, so dass eine Information zu Planungen und Bauvorhaben jederzeit möglich ist. Im vorliegenden Fall wurden die Unterlagen fristgerecht öffentlich ausgelegt und standen der Öffentlichkeit vollständig zur Verfügung. Eine individuelle Benachrichtigung einzelner Anwohner ist gesetzlich nicht vorgesehen.</p> <p>Der Wunsch nach weiterer Beteiligung wird berücksichtigt. Die Bürgerin bzw. der Bürger wird auch im weiteren Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung) erneut beteiligt und über das Abwägungsergebnis informiert.</p>

Nr.:	Ö1	Name:	Öffentlichkeit 1	Datum:	12.08.2025
------	----	-------	------------------	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.02	<p>Laut Regionalplan ist Linthe mit seinen angehörigen Gemeinden, 937 Einwohner, kein zentraler Ort. Ihr Planziel ist die Sicherung der verbrauchsnahen 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.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Der Hinweis ist zutreffend: Die Gemeinde Linthe ist kein zentraler Ort im Sinne der Regionalplanung. Daher erfolgt die Bewertung der Einzelhandelsplanung unter Anwendung von Ziel Z 2.10 des LEP HR – Umgang mit Bestandssituationen. Die Planung bezieht sich jedoch ausschließlich auf eine bestehende, genehmigte Einzelhandelseinrichtung (Kaufland-Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt), deren Verkaufsfläche nicht erweitert wird. Die geplante bauliche Neustrukturierung dient der baulichen Erneuerung und funktionalen Zusammenführung der bestehenden Nutzungen, nicht der Neuansiedlung. Die Wiedereröffnung des PENNY-Markts stellt keine planungsrechtlich relevante Veränderung des Bestandes dar. Für diesen Standort bestand bereits seit Jahren eine rechtskräftige Baugenehmigung für einen Markt mit einer Verkaufsfläche unter 800 m², die nun lediglich baulich umgesetzt wurde. Der Standort des Discounters wurde nicht neu geplant, sondern gemäß Bestandssituation reaktiviert. Daraus ergibt sich keine relevante Änderung der planungsrechtlichen Ausgangslage im Sinne des Landesentwicklungsplans. Die Verkaufsfläche des Kaufland-Markts bleibt im Rahmen der bisherigen Verkaufsflächen. Damit liegt auch weiterhin ein Fall des zulässigen Umgangs mit einer Bestandssituation nach Z 2.10 LEP HR vor. Die Planziele zur verbrauchsnahen Versorgung werden eingehalten.</p>

Nr.:	Ö1	Name:	Öffentlichkeit 1	Datum:	12.08.2025
------	----	-------	------------------	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.03	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.	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Es liegt eine aktuelle schalltechnische Untersuchung mit dem Titel „Schallimmissionsprognose für den Ersatzneubau eines Kaufland-Verbrauchermarktes in Linthe“ den veröffentlichten Unterlagen als Anlage 3 bei. Das Gutachten wurde am 04.06.2025 durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt (Projekt-Nr. 2715, Dr. Torsten Lober).</p> <p>Das Gutachten behandelt sämtliche relevanten Schallquellen, einschließlich der Vorbelastung durch die A9. Es berücksichtigt sowohl die geplanten Anlagen (z.B. Haustechnik, Anlieferung, Parkplatz, Einkaufswagenbox) als auch die Einwirkungen aus dem Umfeld. Das für Immissionsschutz zuständige Landesamt für Umwelt (LfU) hat die Untersuchung geprüft und in der Stellungnahme vom 08.01.2026 als plausibel und uneingeschränkt verwendbar bewertet (vgl. TöB-Nr. 8). Fachliche Einwände gegen die Herangehensweise, Berechnungsgrundlagen oder Aussagen wurden nicht geäußert.</p> <p>Die Annahmen im Gutachten entsprechen dem aktuellen Stand der Technik, u. a. auf Basis der TA Lärm und einschlägiger Regelwerke. Auch die maßgeblichen Immissionsorte wurden korrekt definiert und bewertet. Die Aussagen des Gutachtens sind damit weiterhin belastbar und aktuell. Eine relevante zusätzliche Belastung durch die Autobahn konnte nicht festgestellt werden.</p>

Nr.:	Ö1	Name:	Öffentlichkeit 1	Datum:	12.08.2025
------	----	-------	------------------	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.04	<p>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.</p> <p>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 Werbeflyone eine Rolle.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die Gemeinde bestätigt, dass für die Straßen „Im Grund“ und „Dorfstraße“ ein Fahrverbot für Fahrzeuge über 7,5t zulässiges Gesamtgewicht besteht. Die Umsetzung und Kontrolle solcher Verkehrsregelungen liegen grundsätzlich im Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde sowie der Polizei.</p> <p>Die Gemeinde verfügt nicht über die personellen oder rechtlichen Möglichkeiten, die Einhaltung des Fahrverbots dauerhaft zu überwachen. Verstöße gegen Verkehrsregelungen (z. B. Parken im Kurvenbereich, auf Gehwegen oder entgegengesetzt der Fahrtrichtung) sind ordnungsgemäß an die zuständigen Behörden zu melden, die im Rahmen ihrer Kontrolle tätig werden können.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren selbst kann keine Regelungen zur Verkehrsüberwachung treffen. Es schafft jedoch die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Hinweise zur künftigen Verkehrsführung, Lieferzonen oder zur Erkennbarkeit von Zufahrten werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Nr.:	Ö1	Name:	Öffentlichkeit 1	Datum:	12.08.2025
------	----	-------	------------------	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.05	<p>Auch wir haben ein Anrecht nach der Arbeit oder Samstag zur Ruhe zu kommen.</p> <p>Nun soll aber das neue Objekt direkt vor unser Grundstück gebaut werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Der Wunsch nach Schutz vor unzumutbaren Lärmbelastungen im Wohnumfeld ist berechtigt und nachvollziehbar. Aus diesem Grund wurde eine umfassende Schallimmissionsprognose beauftragt (Stand: 04.06.2025, Dr. Lober), in der alle relevanten Lärmquellen des geplanten Vorhabens (z. B. Anlieferung, Parkplatz, Haustechnik, Einkaufswagenbox) systematisch untersucht wurden – auch in Bezug auf benachbarte Wohnnutzungen.</p> <p>Die Bewertung wurde durch das zuständige Landesamt für Umwelt (LfU) fachlich geprüft und in der Stellungnahme vom 08.01.2026 als plausibel und vollständig anerkannt (vgl. TöB-Nr. 8). Im Ergebnis konnte an allen Immissionsorten, einschließlich der besonders sensiblen Nachtzeit, die Einhaltung der Richtwerte gemäß TA Lärm nachgewiesen werden.</p> <p>Für das Grundstück „Im Grund 3“, das dem geplanten Markt besonders nahe liegt, wurde zudem festgestellt, dass sich die Lärmsituation im Vergleich zum Bestand sogar verbessert, da sich z. B. Anlieferzonen und technische Einrichtungen künftig weiter entfernt vom Wohnumfeld befinden und zusätzlich bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind.</p>

Nr.:	Ö1	Name:	Öffentlichkeit 1	Datum:	12.08.2025
------	----	-------	------------------	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.06	<p>Weshalb wird das Objekt Ersatzneubau genannt? Warum befindet es sich Im Grund? Standort ist doch die Dorfstraße.</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die Bezeichnung „Ersatzneubau“ ergibt sich aus dem planerischen Konzept: Die bestehende Kaufland-Kaufhalle soll rückgebaut werden, und die Fläche wird künftig als Stellplatzanlage genutzt. Als Ersatz soll am Standort, auf dem derzeit der Getränkemarkt und ein Fachmarkt (ehemals Schuhgeschäft) untergebracht sind, ein neuer, zusammengeführter Verbrauchermarkt errichtet werden. Es handelt sich somit nicht um eine Neuausweisung eines Einzelhandelsstandortes, sondern um die bauliche und funktionale Neuordnung eines bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Die städtebauliche Nutzung bleibt im Kern unverändert – daher ist die Einordnung als „Ersatzneubau“ sachlich und planungsrechtlich zutreffend. Die Bezeichnung des Vorhabens mit dem Straßennamen „Im Grund“ orientiert sich an der tatsächlichen verkehrlichen Erschließung und Grundstückslage des Neubaus sowie am überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auch wenn sich der ursprüngliche Haupteingang des Kauflands zur Dorfstraße hin orientiert hat, wird die künftige bauliche Hauptnutzung vollständig über die Straße „Im Grund“ erschlossen. Die Lagebezeichnung ist somit auch im Sinne der Anstoßwirkung sachgerecht.</p>

Nr.: Ö1	Name: Öffentlichkeit 1	Datum: 12.08.2025
---------	------------------------	-------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.07	<p>Wurden alle Umweltaspekte geprüft? Wurde ein Alternativstandort geprüft. Z.B. Nord- westlich?</p>	<p>Wird berücksichtigt. Alle relevanten Umweltaspekte wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 und §2a BauGB untersucht. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert, der integraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) wurden fachgutachterlich ermittelt und – soweit erforderlich – durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation planerisch berücksichtigt. Innerhalb des bestehenden, bereits seit Jahren gewerblich genutzten Standortes bietet sich keine sachlich gleichwertige Alternative an, die im Sinne des §1 Abs.6 Nr.11 BauGB zu bevorzugen wäre. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach Ziel 2.10 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) – „Umgang mit Bestandssituationen“. Danach können bestehende genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen unter bestimmten Voraussetzungen verändert werden. Die Zulässigkeit ist damit an den bestehenden Standort gebunden. Die Anlieferungssituation wurde im Rahmen der Abwägung bewusst angepasst, um die angrenzende Wohnnutzung zu entlasten. Die Anlieferung erfolgt nun nördlich, wodurch potenzielle Schallkonflikte gegenüber dem Bestand reduziert werden. Dies wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen und vom LfU als fachlich plausibel bewertet.</p>

Nr.: Ö1	Name: Öffentlichkeit 1	Datum: 12.08.2025
---------	------------------------	-------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.08	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.	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Subjektive Empfindungen bezüglich möglicher Wertminderungen oder Veränderungen der Lebensqualität sind nachvollziehbar, stellen jedoch keine abwägungserheblichen Belange im bauplanungsrechtlichen Sinne dar. Maßgeblich ist, ob das Vorhaben objektiv zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt, insbesondere in Form von Lärm, Geruch, Verkehr oder sonstigen Immissionen. Aufgrund der Untersuchungen ist keine relevante Verschlechterung der Wohnqualität zu erwarten.</p> <p>Die Planung stellt außerdem keine Ausweitung der Nutzung dar, sondern eine bauliche und funktionale Erneuerung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes (Ersatzneubau) auf einem bereits gewerblich genutzten Areal. Der bisherige Standort wird künftig als Parkplatz genutzt – auch dies wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.</p>

Nr.:	Ö2	Name:	Öffentlichkeit 2	Datum:	04.08.2025
------	----	-------	------------------	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö2.01	<p><u>Schallimmissionsprognose:</u> 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 den Abriss wird möglicherweise ein Teil dieser Immissionen weniger stark blockiert bzw. abgelenkt, so dass dadurch wiederum eine höhere Belastung eintritt.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt die geplanten Betriebszeiten des Neubaus, wonach Anlieferungen erst ab 6 Uhr erfolgen sollen. Frühere Lieferzeiten, wie sie derzeit möglicherweise vorkommen, sind für das zukünftige Vorhaben nicht vorgesehen und daher nicht maßgeblich. Diese Zeiten wurden als Minderungsmaßnahmen im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung angenommen, eine verbindliche Festlegung erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Die Untersuchung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und dient der allgemeinen Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit. Die konkrete Lage von Fenstern und Türen wird erst im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine signifikante Abschirmwirkung des bestehenden Kaufland-Gebäudes gegenüber dem Autobahnlärm ist aufgrund der Höhenverhältnisse nicht gegeben. Die Autobahn liegt erhöht mit zusätzlicher Lärmschutzwand, wodurch eine nennenswerte zusätzliche Abschirmung durch das Gebäude bisher ohnehin nicht bestand. Eine Zunahme der Lärmbelastung durch den Abriss und Neubau ist daher nicht zu erwarten. Die TA Lärm unterscheidet zudem zwischen Anlagenlärm und Verkehrslärm. Da der Neubau zu keiner wesentlichen Verkehrszunahme führt, ist eine ergänzende Verkehrslärbetrachtung nicht erforderlich.</p>

Nr.:	Ö2	Name:	Öffentlichkeit 2	Datum:	04.08.2025
------	----	-------	------------------	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö2.02	<p><u>zum Umweltbericht:</u> 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.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Der bestehende Werbepylon verbleibt am bisherigen Standort, wodurch sich gegenüber dem Status quo keine Änderung ergibt. Im Umweltbericht in Kap. 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (V5) wurde auf eine insgesamt immissionsarme Beleuchtung des Neubaus verwiesen. Konkrete Aussagen zur Fenster- oder Türanordnung sind zum jetzigen Planungsstand noch nicht möglich und werden im Rahmen der Ausführungs- und Objektplanung weiter ausgearbeitet. Lichtaustritt aus Gebäudefenstern stellt in der Regel keine relevante Lichtimmission im immissionsschutzrechtlichen Sinne dar. Maßgeblich sind vielmehr außenliegende Beleuchtungseinrichtungen, insbesondere im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und Werbeanlagen. Diese werden im Zuge der späteren Detailplanung so ausgestaltet, dass sie den Anforderungen an eine gerichtete, blendfreie und nach unten abgeschirmte Beleuchtung entsprechen. Eine erhebliche Zunahme von Lichtimmissionen wird nicht erwartet.</p>

Anlage zum Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe Nr.

Tabelle 6: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zugestimmt bzw. keine Bedenken und Anregungen geäußert haben

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
5	Landesamt für Bauen und Verkehr	03.07.2025
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	04.07.2025
13	Landesbetrieb Forst Brandenburg	11.07.2025
15	Zentraldienst Polizei Brandenburg	27.06.2025
17	Handwerkskammer Potsdam	30.06.2025
21	Wasser- und Bodenverband "Plane-Buckau"	09.07.2025
22	Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz	26.06.2025
23	GDMcom	01.07.2025
26	50 Hertz Transmission GmbH	08.07.2025
30	Stadt Beelitz	26.06.2025

Abstimmungsergebnis:

Dafür:

Dagegen:

Enthaltung: