

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Linthe  
vertreten durch das Amt Brück  
Ernst-Thälmann-Straße 59  
14822 Brück**

Projekt:

**Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Im Grund“**

**Begründung zum Vorentwurf  
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**Juni 2025**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich** GmbH   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Heinrich-Heine-Straße 13  
15537 Erkner

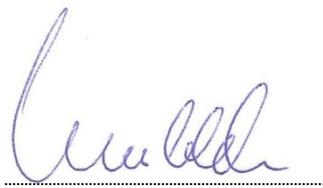
Bearbeiter:

M.Sc. N. Schürmann

Projekt-Nr.

24-047

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



| <b>Inhaltsverzeichnis</b> |  | <b>Seite</b> |
|---------------------------|--|--------------|
| <b>1</b>                  | <b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>       | <b>4</b>     |
| <b>2</b>                  | <b>Städtebauliches Konzept .....</b>                               | <b>5</b>     |
| <b>3</b>                  | <b>Verfahren .....</b>   | <b>6</b>     |
|                           | 3.1 Plangrundlage .....  | 6            |
|                           | 3.2 Planungsverfahren .....  | 6            |
| <b>4</b>                  | <b>Lage, Abgrenzung.....</b>                                       | <b>7</b>     |
| <b>5</b>                  | <b>Bestandsaufnahme .....</b>                                      | <b>8</b>     |
|                           | 5.1 Beschreibung des Plangebietes .....                            | 8            |
|                           | 5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht ..... | 9            |
|                           | 5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....                  | 9            |
|                           | 5.4 Altlasten.....   | 9            |
| <b>6</b>                  | <b>Übergeordnete Planungen .....</b>                               | <b>9</b>     |
|                           | 6.1 Landesplanung .....  | 9            |
|                           | 6.2 Regionalplanung.....   | 12           |
|                           | 6.3 Integriertes Entwicklungskonzept (IEK).....                    | 12           |
|                           | 6.4 Flächennutzungsplan.....                                       | 13           |
| <b>7</b>                  | <b>Geplante bauliche Nutzung .....</b>                             | <b>14</b>    |
|                           | 7.1 Art der baulichen Nutzung .....                                | 14           |
|                           | 7.2 Maß der baulichen Nutzung.....                                 | 20           |
|                           | 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....                   | 21           |
|                           | 7.4 Verkehrsflächen.....   | 21           |
|                           | 7.5 Grünflächen.....   | 21           |
|                           | 7.6 bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                      | 22           |
| <b>8</b>                  | <b>Erschließung .....</b>  | <b>22</b>    |
|                           | 8.1 Verkehrserschließung.....                                      | 22           |
|                           | 8.2 Trinkwasserversorgung .....                                    | 23           |
|                           | 8.3 Löschwasserversorgung.....                                     | 23           |
|                           | 8.4 Schmutzwasserentsorgung.....                                   | 23           |
|                           | 8.5 Niederschlagswasserentsorgung .....                            | 23           |
|                           | 8.6 Stromversorgung .....  | 24           |
|                           | 8.7 Gasversorgung .....  | 24           |
|                           | 8.8 Telekommunikation .....  | 24           |
|                           | 8.9 Abfallentsorgung.....  | 24           |
| <b>9</b>                  | <b>Immissionsschutz.....</b>                                       | <b>25</b>    |
| <b>10</b>                 | <b>Flächenbilanz .....</b>   | <b>26</b>    |
| <b>11</b>                 | <b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>                     | <b>26</b>    |
| <b>12</b>                 | <b>Hinweise .....</b>  | <b>27</b>    |
|                           | <b>Quellenverzeichnis.....</b>                                     | <b>28</b>    |

### Tabellenverzeichnis

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Tab. 1: | Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....                          | 6  |
| Tab. 2: | „Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“<br>LEP HR 2019 ..... | 19 |
| Tab. 3: | Immissionsorte (Quelle Schallimmissionsprognose 2025, S. 4) .....                         | 25 |
| Tab. 4: | Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....                                     | 26 |

### Abbildungsverzeichnis

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Abb. 1: | Lage des Plangebiets in der Gemeinde Linthe<br>(© GeoBasis-DE / LGB, 08/2024) .....               | 8  |
| Abb. 2: | Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).....                              | 10 |
| Abb. 3: | Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan .....  | 13 |
| Abb. 4: | Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens<br>(aus Auswirkungsanalyse Anlage 2, S. 33)..... | 17 |

### Anhang

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| Anlage 1: | Baugrundgutachten – Neubebauung des Grundstückes, M&S Umweltprojekt<br>GmbH (Stand: 17.08.2017)   |  |
| Anlage 2: | Auswirkungsanalyse, Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH,<br>Dortmund/Leipzig (Stand: 03.06.2025)                              |  |
| Anlage 3: | Schallimmissionsprognose für den Ersatzneubau eines Kaufland-<br>Verbrauchermarktes in Linthe, Dr. Torsten Lober, Güstrow (Stand: 04.06.2025) |  |

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe hat mit Beschluss vom 15.05.2024 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Im Grund“ und zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe im Parallelverfahren eingeleitet.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Autobahnausfahrt der Bundesautobahn A 9 Nr. 4 „Brück“ am nördlichen Rand der Ortslage Linthe. In dem Gebiet stehen bereits drei Gebäude. Dort befinden sich ein Vollsortimenter „Kaufland“ mit zugehörigem Getränkemarkt sowie ein Fachmarkt. Der Standort grenzt südlich am Knotenpunkt an die Straßen „Im Grund“ sowie der „Dorfstraße“ an. Am Standort soll ein Ersatzneubau mit Bündelung der bestehenden betrieblichen Handelsnutzungen in einem Gebäude geschaffen werden, da der bestehende Verbrauchermarkt aus den 1990er Jahren nicht mehr aktuellen Anforderungen an Lebensmittelmärkte und energetische Standards entspricht. Vorgesehen ist der Abriss der bestehenden Gebäude und Neubau eines zusammenhängenden Kaufland-Marktes mit modernem Erscheinungsbild.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Linthe mit Stand der 1. Änderung genehmigt am 03.05.2011, wirksam mit Datum vom 10.06.2011 stellt für das Plangebiet gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Das Änderungserfordernis begründet sich im Wesentlichen durch den vorhandenen Bestand und durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Im Grund“. Der geplante Bebauungsplan ist nicht aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Großflächige Einzelhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 Quadratmetern und einer Bruttogeschossfläche von mehr als 1.200 Quadratmetern sind nur innerhalb von Kern- oder Sondergebieten zulässig. Auf Ebene des FNP entspricht dies der Darstellung einer Sonderbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Für den bereits bestehenden Einkaufsmarkt existiert bislang kein Bebauungsplan. Die bestehenden Gebäude wurden auf Grundlage verschiedener Baugenehmigungen errichtet, die zwischen den Jahren 1991 und 2004 erteilt wurden.

Das bestehende Gebäude auf dem Plangebiet wurde auf Grundlage eines Bauantrags aus den 1990er Jahren genehmigt. Seit dem Jahr 2017 verfolgt die Firma Kaufland das Vorhaben, eine Umstrukturierung des Standorts herbeizuführen und hierfür eine entsprechende Baugenehmigung zu erhalten. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für eine gesicherte städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist mit einer Verkaufsfläche größer als 800 m<sup>2</sup> als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Diese sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Errichtung eines modernen Ersatzneubaus für den am Standort befindlichen großflächigen Kaufland-Markt planungsrechtlich vorbereitet werden. Der neue Markt soll eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.987 Quadratmetern umfassen, die bestehende Erschließung inklusive Stellplatzanlage und Anlieferung soll neu geordnet werden. Zudem soll eine Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Vergleich zum Bestand (z.B. Photovoltaik (PV)-Anlagen) erzielt werden.

Das Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung von Gewerbeflächen zu schaffen. Außerdem dient dieser Bebauungsplan der Sicherung des vorhandenen gewerblichen Betriebes

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der verbrauchsnahe Versorgung durch die Errichtung eines modernen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters als Ersatzneubau am Standort des bestehenden Kaufland-Verbrauchermarktes
- Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenzahl sowie betriebs- und sortimentsbezogener Obergrenzen
- Erhalt bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie Stärkung des Wirtschaftsstandortes
- Ausnutzung der bereits anliegenden Erschließungsanlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren. Für das Vorhaben wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **2 Städtebauliches Konzept**

Das Areal wird bereits seit über 20 Jahren als Standort für den Einzelhandel genutzt und dient der Nahversorgung der Ortsteile Linthe und Brück. Seit mehreren Jahren gibt es Bestrebungen, den Standort weiterzuentwickeln, um seine Funktion zu stärken und an aktuelle Anforderungen anzupassen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die derzeit auf dem Plangebiet befindlichen drei Einzelgebäude durch einen zusammenhängenden Baukörper für den geplanten Kaufland-Markt zu ersetzen. Durch die Bündelung der zentralen Nutzungen an einem Standort wird eine kompakte und funktionale Struktur geschaffen. Das Hauptgebäude ist im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs vorgesehen, wodurch eine klare Zonierung zwischen Handelsnutzung und Stellplatzflächen erreicht wird.

Die Stellplätze werden westlich des Gebäudes, zwischen der Autobahn A9 und dem Markt, angeordnet. Insgesamt sind rund 214 Kundenparkplätze vorgesehen, darunter speziell ausgewiesene Stellplätze für Menschen mit Behinderung, Eltern mit Kindern sowie Elektrofahrzeuge. Die Anlieferzone ist rückseitig, zur offenen Landschaft hin ausgerichtet, um Beeinträchtigungen der Umgebung so gering wie möglich zu halten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende private Verkehrsfläche, voraussichtlich über zwei neu strukturierte Zufahrten. Die fußläufige Erschließung bleibt ebenfalls gewährleistet, sodass das Plangebiet auch für nicht motorisierte Nutzer gut zugänglich bleibt.

Das vorhandene Grünland bleibt im Wesentlichen erhalten. Die bestehenden Versickerungsanlagen werden beibehalten und bei Bedarf in angemessenem Umfang erweitert, um eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung sicherzustellen.

### 3 Verfahren

#### 3.1 Plangrundlage

Als planerische Grundlage dient der Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch die Landesvermessung und Geobasisinformationen Brandenburg. (© GeoBasis-DE / LGB, 08/2024).

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 dargestellt.

#### 3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)  | Gesetzliche Grundlage                           | Zeitraum/Datum                              |
|---|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  | § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB                     | 15.05.2024 und<br>14.06.2024<br>(Amtsblatt) |
| 2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit   | § 3 Abs. 1 BauGB                                |   |
| 3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden  | § 4 Abs. 1 BauGB<br>§ 2 Abs. 2 BauGB            |   |
| 4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses  | § 3 Abs. 2 BauGB                                |   |
| 5. Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen   | § 3 Abs. 2 BauGB                                |   |
| 6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans  | § 4 Abs. 2 und<br>§ 2 Abs. 2 BauGB              |   |
| 7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, in der Gemeindevertretung im Rahmen einer umfassenden Abwägung | § 3 Abs. 2 S. 4<br>i. V. m.<br>§ 1 Abs. 7 BauGB |   |
| 8. Satzungsbeschluss  | § 10 Abs. 1 BauGB                               |   |

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)  | Gesetzliche Grundlage   | Zeitraum/Datum |
|---|-------------------------|----------------|
| 9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken | § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB |                |
| 10. Satzungsbeschluss   | § 10 Abs. 1 BauGB       |                |
| 11. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans   | § 10 Abs. 3 BauGB       |                |

#### 4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Linthe, die dem Amt Brück zugehörig ist. Diese liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Brandenburg. Die Fläche befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Linthe und grenzt südlich am Knotenpunkt an die Straßen „Im Grund“ sowie der „Dorfstraße“ an. Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn A 9. Nördlich angrenzend liegen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an Wohn- und Gewerbeflächen der bestehenden Ortslage an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 226, 393, 612, 622, 621, 624, 625 und 626 in der Flur 2 der Gemarkung Linthe. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 2,29 ha.

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 54/1 und 49/1 Flur 2 sowie 210 in der Flur 3 der Gemarkung Linthe (Grünland)
- im Osten: Flurstücke 618 der in Flur 2 Gemarkung Linthe, (Verkehrsfläche)
- im Süden: Flurstücke 613, 615, 617, sowie 623 der Flur 2 der Gemarkung Linthe, (Verkehrsfläche, Gewerbe)
- im Westen: Flurstück 54/1, 246 und 601 in der Flur 2 der Gemarkung Linthe (Grünland Böschung / Verkehrsfläche Autobahn)

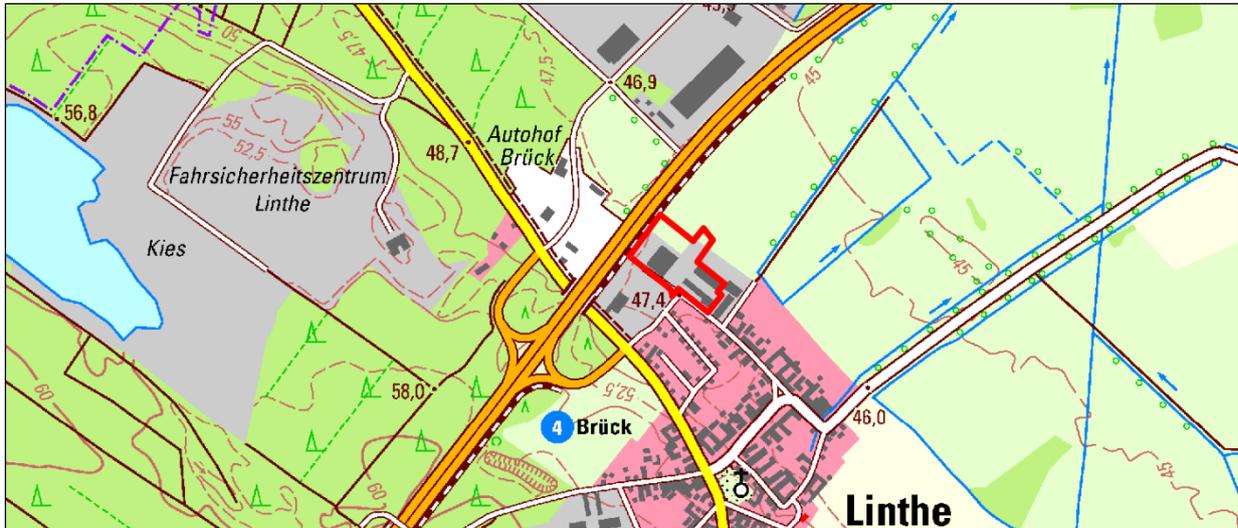


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Linthe (© GeoBasis-DE / LGB, 08/2024)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 5 Bestandsaufnahme

### 5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen etablierten großflächigen Nahversorgungsstandort am westlichen Rand des Ortsteils Linthe. Es befinden sich drei einzelstehende Gebäude im Plangebiet: die bestehende Kaufland-Kaufhalle, ein Getränkemarkt sowie ein Fachmarkt. Hinzu kommen zugehörige Außenanlagen, bestehend aus großflächigen Kundenparkplätzen, Anlieferzonen und Funktionsflächen. Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt und damit vorbelastet.

Ergänzt wird der Bestand durch vereinzelte Grünstrukturen innerhalb des Geländes. An der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine begrünte Geländekante mit Versickerungsanlagen. Die Höhenlage ist relativ eben bei rund 47 m über NHN.

Der Standort liegt in Siedlungsrandlage westlich der bebauten Ortslage Linthe. Das direkte Umfeld ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. In östlicher und südöstlicher Richtung schließt ein größeres Wohngebiet an. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünland an das Plangebiet an. Südlich befindet sich eine leerstehende Immobilie eines ehemaligen ALDI Nord-Marktes.

Unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 9. Durch eine bestehende Beböschung, Begrünungsmaßnahmen sowie eine Schallschutzwand ist das Plangebiet visuell weitgehend von der Autobahn abgeschirmt. Dennoch ist der Standort durch einen hoch aufragenden Werbepylon im weiteren Umfeld deutlich wahrnehmbar. Auf der gegenüberliegenden Seite der A 9 befindet sich ein Gewerbegebiet mit dem Autohof Linthe sowie weiteren gewerblich geprägten Nutzungen. Die Konzentration dieser gewerblichen Strukturen ist insbesondere auf die unmittelbare Nähe zur Autobahnanschlussstelle „Brück/Linthe“ zurückzuführen, die eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.

## **5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i. V. m. § 15 Abs. 1 BbgNatSchAG.

Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

## **5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass vom Vorhaben Flächen und Objekte des Denkmalschutzes betroffen sind.

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

## **5.4 Altlasten**

### Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

### Kampfmittel

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Maßnahmen der Kampfmittelräumung sind nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## **6 Übergeordnete Planungen**

### **6.1 Landesplanung**

#### Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen gemäß § 5 Abs. 2 die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der

Siedlungstätigkeit Priorität haben. Gemäß § 5 Abs. 3 soll bei der Siedlungsentwicklung auf verkehrssparende Siedlungsstrukturen geachtet werden.

Den Zielen des Landesentwicklungsprogramms wird Rechnung getragen, da die vorliegende Planung eine maßvolle Nachverdichtung bzw. Umgestaltung bereits in Anspruch genommener, baulich beanspruchter Flächen vorbereitet. Eine Neuanspruchnahme von Freiflächen findet nicht statt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über bereits vorhandene Erschließungsflächen (Im Grund / Dorfstraße).

#### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenhaften Gebietsfestlegungen, das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Bestand dargestellten Siedlungs- und Verkehrsflächen. Flächen, die nördlich an die benachbarte Bundesautobahn A 9 angrenzen, befinden sich im Freiraumverbundsystem, der Geltungsbereich selbst ist davon nicht betroffen.

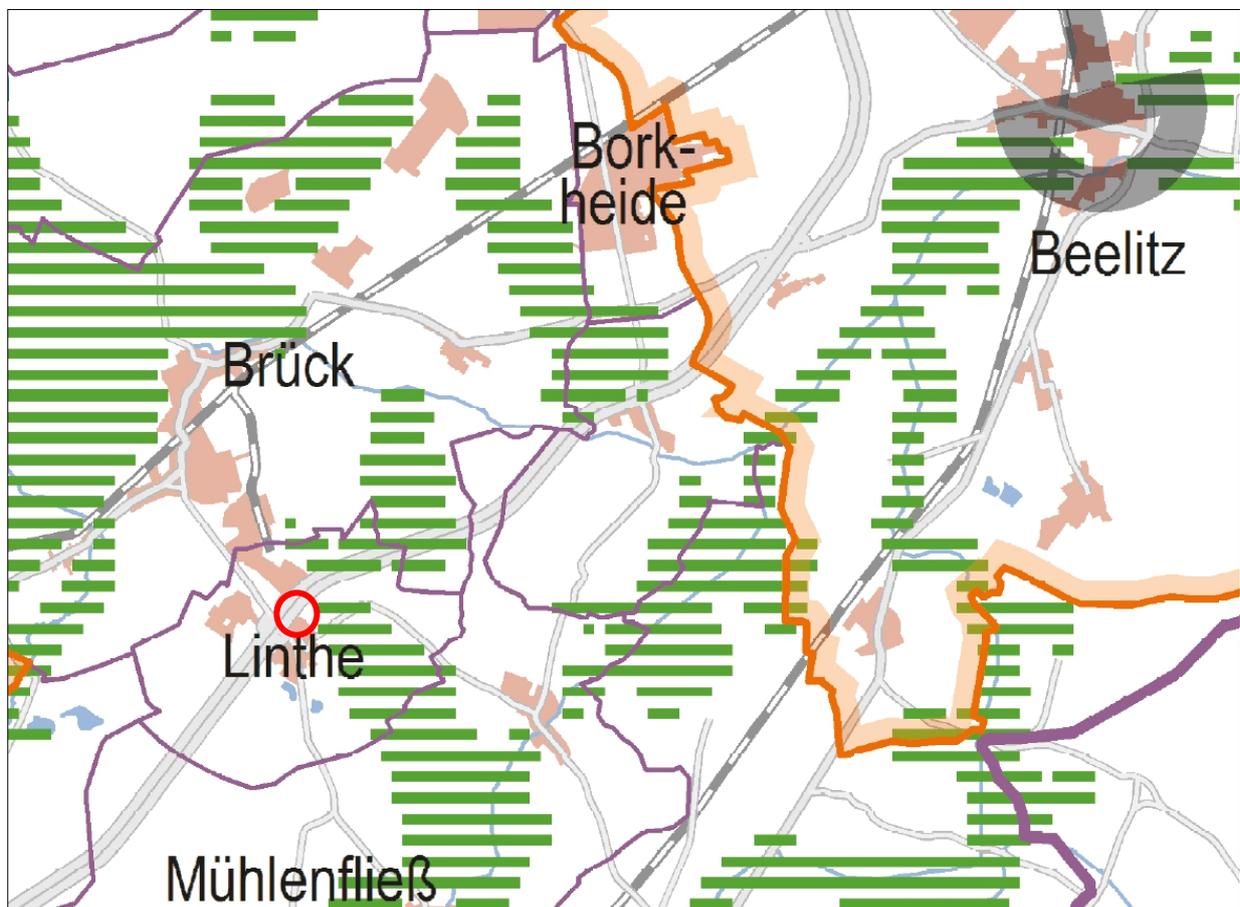


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

 Plangebiet

Für den Bebauungsplan sind folgende landesplanerischen Ziele und Grundsätze im Hinblick auf die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes beachtlich:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). – Z 2.6
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe

Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). – Z 2.7

- Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot) – G 2.8
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (Integrationsgebot). – Z 2.13 Abs. 2 Satz 2 und Z.2.13 Abs. 3

Im Auftrag der Gemeinde Linthe wurde eine Auswirkungsanalyse (siehe Anlage 2 des Bebauungsplans) zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Linthe (Stand: 03.06.2025) erstellt und in die entsprechenden Ziele (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) aus dem LEP HR 2019 eingeordnet.

Für die Plankommune Linthe sowie die weiteren Kommunen Niemegek, Mühlenfließ, Planetal und Borkheide liegen aktuell keine beschlossenen Einzelhandelskonzepte vor. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erstellen.

Bei dem geplanten Planvorhaben handelt es sich um ein bereits bestehendes und baurechtlich genehmigtes, großflächiges Einzelhandelsvorhaben, was nach heutigen Erkenntnissen und raumordnerischen Vorgaben bzw. Grundsätzen und Zielen an einem nicht raumverträglichen Standort bzw. mit keiner adäquaten Dimensionierungen angesiedelt wurde. Das Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels Kaufland möchte den Standort jedoch umstrukturieren. In diesem Zusammenhang sind bauplanungsrechtliche Änderungsabsichten zu beantragen. Ein Teil der o.g. landesplanerischen Ziele können hier jedoch nicht vollumfänglich erfüllt werden.

Für den Bebauungsplan wird insofern folgendes landesplanerischen Ziel des LEP HR 2019 im Hinblick auf die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes beachtlich:

- Umgang mit Bestandssituationen i.S. Z 2.10 – Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch 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 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.

Die Gesamtverkaufsfläche bleibt gemäß den geplanten Festsetzungen im aktuellen Bestand unverändert. Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Kauflands werden die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nicht ausgebaut, sondern in Summe sogar reduziert werden. Die Sortimente für die Nahversorgung werden hingegen ausgeweitet.

Das Vorhaben führt damit auch zu keiner Steigerung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente. Gleichzeitig sind damit keine städtebaulich negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Vorhaben um einen Ersatzneubau des Kaufland-Marktes mit Bündelung der bestehenden Nutzungen in einem Gebäude mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist.

## 6.2 Regionalplanung

Einen integrierten Regionalplan der Planungsregion Havelland-Fläming gibt es derzeit nicht. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Da es sich hierbei ausschließlich um die Festsetzung von Gebieten für die Windenergienutzung handelt, ist diese Planung für das vorliegende Verfahren nicht relevant.

Die Regionalversammlung hat am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans „Havelland-Fläming 3.0“ beschlossen, die Beteiligung zum ersten Entwurf erfolgte im Sommer 2022. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgen eine Überarbeitung der Planung und eine erneute Auslegung. Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden.

Der Entwurf des Regionalplans ist als sonstiger Belang der Raumordnung zu beachten, flächenhafte Festlegungen werden für das Plangebiet nach aktuellem Planstand nicht getroffen. Zielfestlegungen oder Grundsätze aus den Themen Siedlung, Freiraum (Vorbeugender Hochwasserschutz, Windenergienutzung, Oberflächennahe Rohstoffe und Landwirtschaftliche Bodennutzung), die für die vorliegende Planung inhaltliche Relevanz besitzen, sind im Entwurf ebenfalls nicht enthalten. Der Entwurf des Regionalplans steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

## 6.3 Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

Das im Jahr 2023 verfasste Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) für das Amt Brück beschreibt verschiedene Szenarien der Entwicklung der Gemeinden im Amtsgebiet und zeigt auf, welche Maßnahmen und Ansätze für zukünftige, gemeindeübergreifende Entwicklungen erfolgversprechend sein können.

Das IEK betont die Notwendigkeit einer gezielten Einzelhandelsentwicklung zur Sicherung der Nahversorgung und zur Stärkung des wirtschaftlichen Standorts. Insbesondere im Hinblick auf die steigende Bevölkerungszahl und die zunehmende Nachfrage nach wohnortnaher Versorgung ist die Sicherung leistungsfähiger Einzelhandelsstrukturen von hoher Bedeutung.

Der bestehende Kaufland-Markt nimmt in diesem Kontext eine zentrale Rolle als Vollsortimenter ein. Er bietet ein umfassendes Warenangebot für die Bevölkerung und trägt maßgeblich zur Versorgungsstruktur des Amtsgebiets bei. Die im IEK formulierte Strategie zur nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung sieht vor, bestehende Versorgungsstrukturen zu sichern und an die veränderten Anforderungen der Verbraucher anzupassen. Dies umfasst auch die Optimierung und bauliche Anpassung bestehender Märkte, um deren langfristige Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Die zentrale Lage des Verbrauchermarkts stellt sicher, dass weite Teile des Amtsgebiets innerhalb von zehn Minuten mit dem Pkw versorgt werden können, was eine wesentliche Voraussetzung für die Sicherstellung der gemeindlichen Nahversorgung ist. Die geplante bauliche Entwicklung dient der Umsetzung der im IEK definierten Ziele und trägt dazu bei, die Infrastruktur nachhaltig weiterzuentwickeln. Durch eine gezielte Modernisierung oder Erweiterung wird nicht nur die Angebotsqualität verbessert, sondern auch die wirtschaftliche Stabilität des Standorts langfristig gesichert.

## 6.4 Flächennutzungsplan

In der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe, genehmigt am 03.05.2011, wirksam mit Datum vom 10.06.2011, ist das Plangebiet als gemischte sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt.

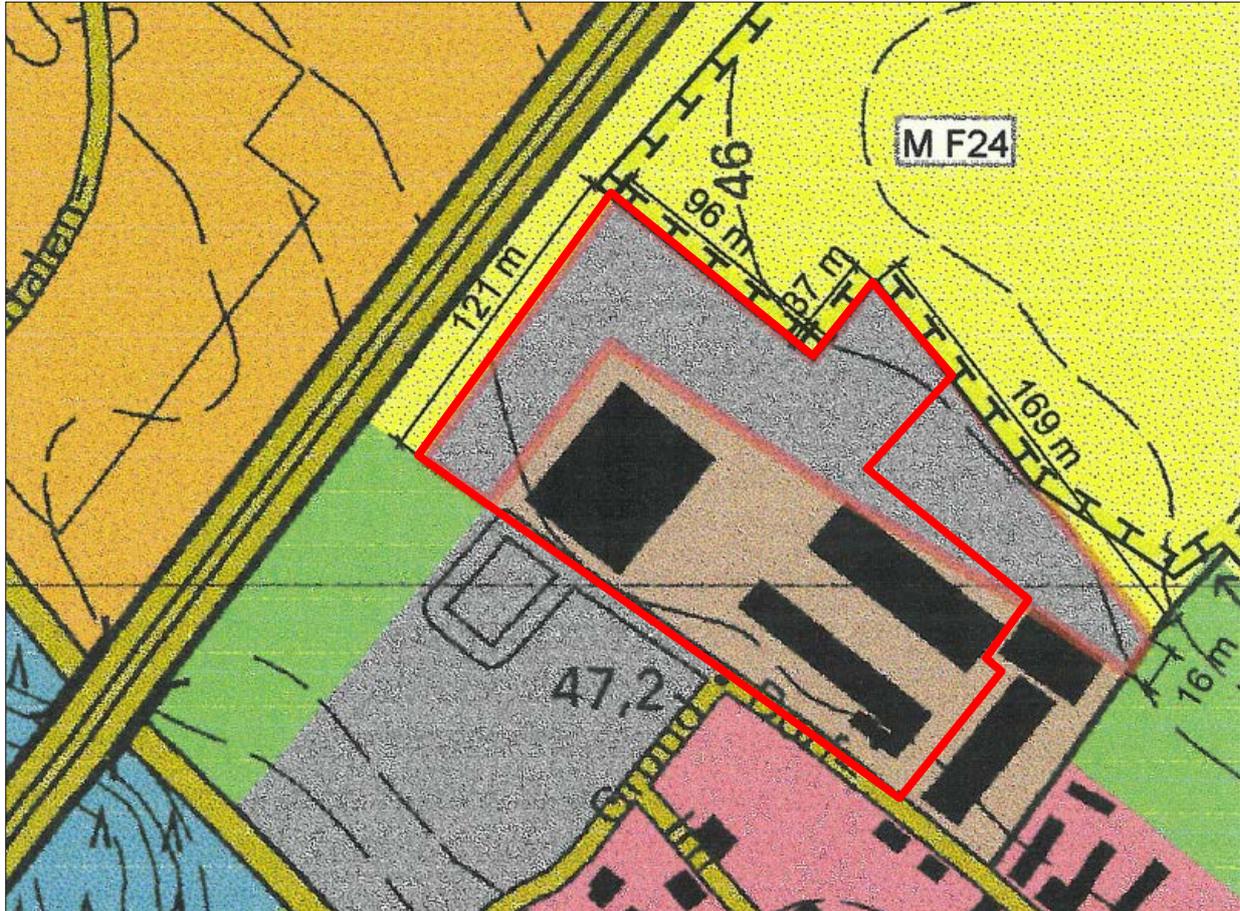


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

 Plangebiet des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Im Grund“

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen für die Entwicklung eines Standortes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zu schaffen, soll eine Änderung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Linthe und somit im bestehenden Baurecht erfolgen.

Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ somit nicht als aus dem FNP entwickelt gilt, wird parallel ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan i.V.m. der FNP-Änderung werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, nach Genehmigung dieser erlangt der Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt seine Wirksamkeit.

## **7 Geplante bauliche Nutzung**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“**

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kommen sonstige Sondergebiete insbesondere in geplanten Gebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht. Da mit diesem Bebauungsplan ein Handelsstandort für die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von größer als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet wird, ist dieser als großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu bewerten.

Daraus folgt die Festsetzung 1.1 eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. Das festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie der dazugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze.

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung wie folgt differenziert. Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die maximal zulässige Verkaufsfläche zu begrenzen. Da das Baufenster vorliegend nur auf einem Baugrundstück mit einer Größe von 1,81 ha bzw. 18.080 m<sup>2</sup> liegt, ist die Begrenzung mit einer Verkaufsflächenzahl (hier von 0,16525) auch nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Entscheidung vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, Rdnr. 33, zitiert nach juris) möglich.

Konkrete städtebauliche Gründe für die Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich insbesondere daraus, dass der bestehende Standort nicht erweitert werden darf, da eine Vergrößerung der Verkaufsfläche den Zielen der übergeordneten Raumordnung widersprechen würde. Eine Ausweitung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche (VKF) könnte zu negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Versorgungsfunktion (ZVB) benachbarter Gemeinden führen und somit gegen das Gebot der räumlichen Ordnung und Entwicklung verstoßen.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es vielmehr, die vorhandenen Strukturen am Standort zu sichern und eine städtebaulich verträgliche Modernisierung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan dient somit der funktionalen Stabilisierung des Standortes und der nachhaltigen Sicherung der örtlichen Versorgungsstruktur im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind ausschließlich Lebensmittel-Vollsortimentmärkte mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von mindestens 1.800 m<sup>2</sup> und maximal 2.987 m<sup>2</sup> zulässig, die im Kernsortiment Waren aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR 2019 anbieten; die zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 11,6 % (entspricht 347 m<sup>2</sup>) ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment gemäß der Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR 2019 anbieten.

Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften die der Versorgung des Gebietes dienen mit einer betriebsbezogenen Fläche von maximal 300 m<sup>2</sup>; Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit einer betriebsbezogenen Fläche von maximal 300 m<sup>2</sup>, ausgenommen sind Vergnügungsstätten; Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR 2019 und Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager; Sozialräume für die Betriebe; Räume für die Verwaltung der Betriebe; Stellplätze für die Betriebe; innerhalb von Gebäude liegende Verkehrsflächen zur Erschließung (Mall inkl. Windfang), wobei der Verkauf von Waren auf diesen Flächen nicht zulässig ist.

Diese Festsetzung dient der Erweiterung des Angebots und trägt marktüblichen Angebotsformen Rechnung, etwa durch die Integration von Imbissbetrieben, Blumenhandel oder einem Schlüsseldienst im Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes. Solche Angebotskombinationen sollen an diesem Standort ebenfalls möglich sein.

Dienstleistungsbetriebe werden als Unterkategorie der Gewerbebetriebe eingeordnet (vgl. § 6 GewO) und umfassen sowohl gewerbliche Dienstleistungen als auch freie Berufe. Eine Einschränkung des zulässigen Spektrums wird nicht als erforderlich angesehen und das Plangebiet sich zudem in einem gewerblich geprägten Umfeld befindet. Vergnügungsstätten sind hingegen ausgeschlossen, da diese im benachbarten Gewerbegebiet westlich der Autobahn innerhalb des Bebauungsplans Nr. 01.1 „Gewerbegebiet Linthe an der Autobahn“ ausdrücklich zugelassen wurden. Zur gezielten Steuerung der Standortverteilung wird festgelegt, dass Vergnügungsstätten in diesem Sondergebiet nicht zulässig sind.

Weiterhin sind innerhalb des Sondergebietes auch die zugehörigen Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager; Sozialräume für die Betriebe; Räume für die Verwaltung der Betriebe; Stellplätze für die Betriebe sowie innerhalb von Gebäuden liegende Verkehrsflächen zur Erschließung mehrerer Läden zulässig. Diese dienen der zweckentsprechenden Nutzung und einzelhandelsorientierten Ausstattung des Plangebietes. Abstellflächen für Einkaufswagen, Fahrradständer sowie Werbeanlagen bzw. -pylone stellen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dar und bedürfen keiner gesonderten Auflistung.

An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Das festgesetzte Sondergebiet ist daher nicht allein auf die Ansiedlung des zum Zeitpunkt der Planaufstellung in Rede stehenden großen Supermarktes mit angegliederter Shopzone beschränkt. Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogene oder betreibergebundene Festsetzung eines Sondergebietes. Die fortan geltende planungsrechtliche Zulässigkeit kann grundsätzlich auch durch einen oder mehrere andere Eigentümer / Betreiber ausgenutzt werden. Dabei gelten die Regelungen zu den zulässigen Nutzungen und die Verkaufsflächenzahlen uneingeschränkt fort.

### **Verkaufsflächenzahl (VFZ)**

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, neben der textlichen Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen betriebsbezogenen Verkaufsfläche, einen Verkaufsflächenfaktor (siehe textliche Festsetzung 1.3) anzugeben. Dieser bezieht sich darauf, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je vorhandenem Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden dürfen.

Die maximale Verkaufsflächenzahl wird mit dem Verkaufsflächenfaktor 0,16525 festgesetzt, damit beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche – bei einer Gesamfläche des sonstigen Sondergebiets von 18.080 m<sup>2</sup> – im sonstigen Sondergebiet 2.987 m<sup>2</sup>. Damit wird ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort verhindert und bereits bestehende Versorgungsstrukturen in Linthe werden vor nachteiligen Auswirkungen geschützt. Dies entspricht der auf ihre Verträglichkeit hin geprüften Verkaufsfläche der Auswirkungsanalyse (siehe Anlage 2).

Innerhalb dieser Festsetzung sind Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> zulässig. Ebenfalls zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, für diese gilt keine speziell festgesetzte Verkaufsfläche.

Soweit in den Festsetzungen von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen im

Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (unter anderem BVerwG 4 C 14.04) alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials

Nicht zur Verkaufsfläche zählen in diesem Vorhaben die:

- Verkehrsflächen (Kassenvorzone und Eingangs- und Ausgangsbereiche)
- die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt, wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.

Das geplante Vorhaben umfasst einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem Sortiment, das vor allem der Nahversorgung dient. Der Schwerpunkt liegt auf Nahrungs- und Genussmitteln.

Insgesamt wird eine Verkaufsfläche von 2.987 m<sup>2</sup> entstehen, die sich auf 2.640 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente und auf 347 m<sup>2</sup> für sonstige zentrenrelevante Sortimente aufteilt.

Die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel beträgt 2.376 m<sup>2</sup>, während für Drogeriewaren 264 m<sup>2</sup> vorgesehen sind. Die restlichen 347 m<sup>2</sup> entfallen auf verschiedene sonstige Sortimente, die jeweils nur eine geringe Verkaufsfläche beanspruchen.

| Typ Sortimente                              | VKF Bestand<br>in m <sup>2</sup> | VKF Planung<br>in m <sup>2</sup> | VKF-Differenz<br>in m <sup>2</sup> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Kaufland Verbrauchermarkt</b>            |                                  |                                  |                                    |
| <i>nvr.</i> Nahrungs- und Genussmittel      | 1.629                            | 2.376                            | + 747                              |
| <i>nvr.</i> Drogeriewaren                   | 181                              | 264                              | + 83                               |
| <i>zr.</i> sonstige Sortimente              | 277                              | 347                              | + 70                               |
| <b>Kaufland Gesamt</b>                      | <b>2.087</b>                     | <b>2.987</b>                     | <b>+ 900</b>                       |
| <b>Kaufland Getränkemarkt</b>               |                                  |                                  |                                    |
| <i>nvr.</i> Nahrungs- und Genussmittel      | 655                              | -                                | - 655                              |
| <b>(ehemaliger) Schuhfachmarkt</b>          |                                  |                                  |                                    |
| <i>zr.</i> sonstige Sortimente              | 245                              | -                                | - 245                              |
| <b>GESAMT</b>                               | <b>2.987</b>                     | <b>2.987</b>                     | <b>+/- 0</b>                       |
| <i>nvr.</i> Gesamt Nahversorgungsrelevant   | 2.465                            | 2.640                            | + 175                              |
| <i>zr.</i> Gesamt sonstige Zentrenrelevante | 522                              | 347                              | - 175                              |

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2024; *nvr.* = Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung; *zr.* = Sonstige zentrenrelevante Sortimente.

Abb. 4: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens  
 (aus Auswirkungsanalyse Anlage 2, S. 33)

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird festgelegt, dass die Bereiche des Windfangs und der Mall innerhalb des Gebäudes ausschließlich als Verkehrsflächen für Kunden zur Erschließung des Marktes dienen. Gemäß dem „Handbuch Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg“ werden Windfänge zwar der Verkaufsfläche zugerechnet, allgemeine Gänge in Einkaufszentren (Malls) jedoch nicht. Bewegungsflächen, auf denen keine Warenpräsentation erfolgt – wie beispielsweise Windfang und Vorkassenzonen – werden anteilig den Einzelsortimenten zugeschlagen.

Vor diesem Hintergrund sowie der gemeindlichen Aufgabe zur städtebaulichen Steuerung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass in diesen Bereichen der Verkauf und die Präsentation von Waren grundsätzlich unzulässig sind. Durch diese Festsetzung wird die zulässige Verkaufsflächenzahl weiter konkretisiert und definiert.

#### Definition Sortiment

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Sortimente sind dann als Hauptsortimente oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird.

Als Rand- oder Nebensortiment gelten Waren, die das Haupt- oder Kernsortiment ergänzen und mit ihm in inhaltlicher Nähe stehen. Sie dürfen diesem Sortiment jedoch nur untergeordnet sein, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Ein Warenangebot kann nicht als Randsortiment gelten, wenn es ein wesentliches wirtschaftliches „Standbein“ des Betriebs darstellt. Zwischen den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit (vgl. OVG NRW, Ur. v. 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE –, LS Nr. 4 (zitiert nach juris)). Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich regelmäßig mit dem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs greifen

(Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Rdnr. 46ff.).

Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sich im Sondergebiet nur Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können, die im Kernsortiment Waren aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste führen. Eine Ausnahme hiervon bilden ergänzende kleinflächige Einzelhandelbetriebe, die auch nicht-zentrenrelevante Kernsortimente aufweisen dürfen. Ziel der Festsetzung ist es, den Vorgaben des LEP HR Rechnung zu tragen und eine Gefährdung des Erhalts und der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu vermeiden.

Die textliche Festsetzung bezieht sich bei der Abgrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die Sortimentsliste. Die Liste entspricht im Wesentlichen der Tabelle 1 Nr. 1.1 des LEP HR, in der zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung aufgelistet sind. Damit wird dem Ziel 2.13 des LEP HR entsprochen, nach dem großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind.

Es soll aber auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass moderne Angebotskonzepte nicht ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen. So führen Lebensmittelmärkte in untergeordnetem Maße auch zentrenrelevante „non-food-Artikel“ wie z.B. Haushaltswaren etc. Gemäß textlicher Festsetzung dürfen bis zu 11,6 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente sowie bis zu 10 % nicht-zentrenrelevante Randsortimente (z. B. Blumenerde) enthalten. Mit der vorgesehenen Begrenzung auf 11,6 % werden die Anforderungen des Landesentwicklungsplans gemäß Z. 2.13 für großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfüllt und eine Beeinträchtigung der Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Von den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten geht kein Gefährdungspotential für die zentralen Versorgungsbereiche aus.

Tab. 2: „Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ LEP HR 2019  
 zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

| 1.              | Zentrenrelevante Sortimente  |
|-----------------|--|
| 1.1             | Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung  |
| 52.11/<br>52.23 | Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11)   |
| 52.49.9         | Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel (WZ-Nr. 47.78.9) sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke (WZ-Nr. 47.62.2)                                  |
| 52.3            | Apotheken (WZ-Nr. 47.73), medizinische, orthopädische (WZ-Nr. 47.74.0) und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel) (WZ-Nr. 47.75) |
| 52.47           | Bücher (WZ-Nr. 47.61.0), Zeitschriften, Zeitungen (WZ-Nr. 47.62.1), Schreibwaren und Bürobedarf (WZ-Nr. 47.62.2)                               |
| 1.2             | Sonstige zentrenrelevante Sortimente   |
| 52.41           | Textilien (WZ-Nr. 47.51)   |
| 52.42           | Bekleidung (WZ-Nr. 47.71)  |
| 52.43           | Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)   |
| 52.44.2         | Beleuchtungsartikel (WZ-Nr. 47.59.9)   |
| 52.44.3         | Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten) (WZ-Nr. 47.59.9)                           |
| 52.44.4         | Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2)  |
| 52.44.6         | Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (WZ-Nr. 47.59.9)   |
| 52.44.7         | Heimtextilien (WZ-Nr. 47.53.0)   |
| 52.45           | Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.54)   |
| 52.48.2         | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ-Nr. 47.78.3)                               |
| 52.48.5         | Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)  |
| 52.48.6         | Spielwaren (WZ-Nr. 47.65)  |
| 52.49.1         | Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde (WZ-Nr. 47.76.1)   |
| 52.49.2         | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 47.76.2)   |
| 52.49.3         | Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1)  |
| 52.49.4         | Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ-Nr. 47.78.2)  |
| 52.49.5         | Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software (WZ-Nr. 47.41)   |
| 52.49.6         | Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 47.42)   |
| 52.49.7         | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (WZ-Nr. 47.64.1)  |
| 52.5            | Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ-Nr. 47.79.1) (WZ-Nr. 47.79.2)  |

| 2.      | Nicht-zentrenrelevante Sortimente  |
|---------|--|
| 50.10.3 | Kraftwagen   |
| 50.30.3 | Kraftwagenteile und Zubehör  |
| 51.15.4 | Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden |
| 50.40.3 | Krafträder, Kraftradteile und -zubehör   |
| 52.44.1 | Wohnmöbel  |
| 52.44.3 | Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel                                 |
| 52.46.1 | Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik) Anstrichmittel                           |
| 52.46.3 | Bau- und Heimwerkerbedarf  |
| 52.48.1 | Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)   |
| 52.49.1 | Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde                  |
| 52.49.8 | Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör                          |
| 52.49.9 | Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe                                    |
| 51.51.3 | Mineralölerzeugnisse   |

Quelle: Gruppen gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003, Umsteigeschlüssel (WZ-Nr.) von der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 zur Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008

Entscheidend ist, dass die Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die maßgeblichen örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Rdnr. 521). Welche Sortimente in der Gemeinde Linthe nahversorgungs- und zentrenrelevant sind, richtet sich nach den raumordnerischen Ziel 2.13 des LEP HR.

#### Definition Betriebe:

Bei dem Begriff Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt handelt es sich um eine Kurzbezeichnung für einen Einzelhandelsbetrieb mit einem umfassenden Lebensmittelsortiment und bietet ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil (Obst und Gemüse, Molkereiprodukte, Tiefkühl-, Bedienungstheken) von ca. 30%. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den kurzfristigen Lebensmittelbedarf mit einem Umfang von mindestens 12.000 unterschiedlichen Artikeln sowie einem ergänzenden Non-Food-Sortiment von ca. 10% bis 15%. Das Sortiment umfasst sowohl Markenartikel (Herstellermarken) als auch Handels-(Eigen-)marken. Die Umsetzung dieses Vertriebstyps bedingt eine zusammenhängende Verkaufsflächengröße von etwa 1.400 m<sup>2</sup>, allerdings mit zunehmend größerer Mindestverkaufsfläche. Das Vertriebskonzept bietet einen umfangreichen Service- und Bedienungsgrad, welches einer qualifizierten Personalstärke entspricht. Häufig wird mit dem Vollsortimenter ein Supermarkt assoziiert, jedoch sind auch Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser als Vollsortimenter zu klassifizieren (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 72).

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Die zur Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Bezüglich der festgesetzten GRZ in Höhe von 0,9 wurden die Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO als zulässiges Maß überschritten. Die festgesetzte GRZ ermöglicht unter Berücksichtigung zugehöriger Außenanlagen einen zweckentsprechenden Neubau und die damit einhergehende Neustrukturierung der Verkaufsflächen.

Eine Beeinträchtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergibt sich aus der festgesetzten GRZ von 0,9 nicht. Nachteilige Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht untersucht. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Oberkante mit 12,5 Meter festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt HP (47,45 m NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Technische Anlagen größerer Höhe können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen bis zu einer Höhe von max. 17,5 Metern zugelassen werden. Dazu gehören Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen. Ebenfalls zulässig sind Werbeanlagen an Gebäuden, sofern sie die Oberkante des Daches um nicht mehr als 2,0 Meter überragen.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist gewährleistet, dass die vorhandene Gebietscharakteristik gewahrt bleibt. Unerwünschte Höhenentwicklungen werden dadurch ausgeschlossen und es wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Einzelhandelsgebäude in die Eigenart der ortstypischen Bebauung einfügen.

Für die Errichtung eines Werbepylons kann die maximale zulässige Oberkante bis maximal 28,0 Meter überschritten werden. Dies orientiert sich an dem bestehenden Werbepylon am Standort.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Für das sonstige Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO sind einzuhalten.

Um den Verbrauchern ein entsprechendes Sortiment anbieten und die bestehende Marktgröße auch künftig realisieren zu können, ist ein adäquat großes Gebäude erforderlich, das durch Festsetzung der abweichenden Bauweise erreicht werden kann.

#### überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch eine Baugrenze festgesetzt. Diese verläuft überwiegend in einem Abstand von 3,0 m zu den östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen und stellt somit einen Mindestabstand im Sinne § 6 Abs. 5 BbgBO sicher. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze orientiert sich die Baugrenze an der Anbauverbotszone der Bundesautobahn gemäß § 9 FStrG. Hier ist ein Abstand von 25 Metern zur Geltungsbereichsgrenze und somit ein Abstand von 40 Metern zur Grenze der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn vorgesehen. Zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m bis 40 Metern zu den geplanten Grünflächen.

Es ist zu beachten, dass gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde bedürfen. So sind insbesondere bauliche Anlagen, die innerhalb eines Abstands von 100 Metern zur Bundesautobahn errichtet, wesentlich geändert oder anders genutzt werden sollen, zustimmungspflichtig. Zuständig ist die oberste Landesstraßenbaubehörde bzw. bei Bundesfernstraßen in Bundesverwaltung das Fernstraßen-Bundesamt. Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans ist daher sicherzustellen, dass ggf. erforderliche Zustimmungen rechtzeitig eingeholt werden.

### **7.4 Verkehrsflächen**

Gemäß Planeinschrieb ist zur Erschließung des Plangebiets eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche wird zugleich gewährleistet, dass die Nutzung der Fläche weiterhin privatrechtlich erfolgt und keine öffentlich-rechtliche Widmung erforderlich ist. Bau, Unterhaltung und Betrieb der Verkehrsfläche obliegen dem privaten Grundstückseigentümer, wodurch öffentliche Erschließungskosten vermieden werden.

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über den Knotenpunkt an die Straßen „Im Grund“ sowie der „Dorfstraße“ im südlichen Plangebiet.

### **7.5 Grünflächen**

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „gestaltete Abstandsfläche“ auf einer Fläche von 0,39 ha festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „gestaltete Abstandsfläche“ sind Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) zulässig. Dies ist erforderlich, um das Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorzuhalten. Die konkrete Entwässerungslösungen werden im Kapitel 8.5 „Niederschlagswasserentsorgung“ sowie nachgelagert im Baugenehmigungsverfahren dargelegt.

## **7.6 bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Demnach sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig. Es sind insektenschonende Leuchtmittel unter Verwendung von warmweißem Licht zu verwenden. Durch diese Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden. Sie gelten sowohl für Werbeanlagen an Gebäuden, als auch für freistehende Werbeanlagen.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist ein beleuchteter Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 28,0 m zulässig, dieser orientiert sich am genehmigten Bestand. Unterer Bezugspunkt ist der Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb. Da es sich hierbei um eine bautechnische Nebenanlage handelt, gilt hier nicht der Anwendungsbereich des § 6 BbgBO. Durch diese Festsetzungen sollen eine weitere Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die vorhandene Zufahrt am Knotenbereich „Im Grund“ und „Dorfstraße“. Die Straße „Im Grund“ schließt ca. 100 Meter südlich an die Chausseestraße (L 85) sowie an die Anschlussstelle Nr. 4 „Brück“ der Bundesautobahn A 9 an. Die A 9 befindet sich unmittelbar westlich des Plangebiets.

Die Gemeinde Linthe wird von der Landstraße L 85 in Ost-West-Richtung durchquert. Diese verbindet sie im Osten mit den Bundesstraßen B 2 und B 102 sowie im Westen mit der B 246. Dadurch besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Gemeinden, darunter die Städte Bad Belzig und Beelitz. Insgesamt ist die Gemeinde für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut erschlossen. Die vorhandene Infrastruktur bietet eine stabile und ausreichend dimensionierte Grundlage für den MIV. Zudem stehen am Vorhabenstandort sowohl aktuell als auch langfristig ausreichende betriebseigene Parkflächen zur Verfügung. Die bestehenden Verkehrsverhältnisse ermöglichen eine geordnete und effiziente Abwicklung des Verkehrs, sodass die geplante Maßnahme harmonisch in die vorhandene Erschließungssituation eingebettet ist.

Der öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) wird durch das Busliniennetz des Verkehrsverbunds Berlin-Brandenburg (VBB) abgedeckt. Ein direkter Bahnanschluss innerhalb der Gemeinde Linthe ist nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Brück und Treuenbrietzen.

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist die Bushaltestelle Linthe, „Dorfstraße“, welche sich unmittelbar südöstlich des Vorhabenstandortes befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Linie 548 (Brück – Treuenbrietzen) mit einer ca. stündlichen Taktung. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als ortsüblich zu bezeichnen.

## **8.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die WAV Wasser- und Abwasserzweckverband "Hoher Fläming" (WAV). Die Trinkwasserversorgungsanlagen wurden bei der Entwicklung des Einkaufs- und Gewerbeparks errichtet, sodass die Erschließung auch zukünftig als gesichert angesehen werden kann. Mit einer wesentlichen Erhöhung des Bedarfs ist nicht zu rechnen, da es sich bei dem Vorhaben um einen Ersatzneubau des bestehenden Kaufland-Marktes handelt. Die Verkaufsfläche sowie die betriebliche Nutzung bleiben im Wesentlichen erhalten, sodass sich der Wasserverbrauch gegenüber dem bisherigen Betrieb voraussichtlich nicht signifikant verändert. Durch moderne Gebäudetechnik und effizientere Anlagen kann zudem von einem insgesamt ressourcenschonenderen Wasserverbrauch ausgegangen werden.

## **8.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe des Amtes Brück. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Da das Plangebiet bereits zum Teil durch großflächigen Einzelhandel genutzt wird und die Versorgungsleitungen bereits anliegen, ist die Löschwasserversorgung als gesichert anzusehen.

## **8.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Planetal“ (AZV). Die Abwasserentsorgungsanlagen wurden bei der Entwicklung des Einkaufs- und Gewerbeparks errichtet, sodass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann. Der geplante Schmutzwasserbedarf des neuen Marktes bleibt mit dem Bestand vergleichbar.

## **8.5 Niederschlagswasserentsorgung**

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser vorrangig ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entsprechend durchgeführter baugrundtechnischer Untersuchungen (siehe Anlage 1 – Baugrundgutachten – Neubebauung des Grundstückes, M&S Umweltprojekt GmbH, Stand: 17.08.2017) weisen die bodenphysikalisch untersuchten Schwemmsandproben kf- Werte von  $5,3 \times 10^{-5}$  bis  $2,2 \times 10^{-4}$  m/s auf und sind für eine Versickerung geeignet. Als Bemessungsgröße sollte  $1 \times 10^{-4}$  m/s angesetzt werden.

Für die Ausführung und Dimensionierung von Versickerungsanlagen sind die Vorgaben der ATVA 138 bzw. der Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie insbesondere der Abstand zur Grundwasseroberfläche zu berücksichtigen.

Am Standort existiert bereits ein funktionierendes Niederschlagswassermanagement durch die im Norden gelegenen Versickerungsmulden, die weiterhin für die Entwässerung des Plangebiets genutzt werden sollen.

Gemäß § 66 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) obliegt die Pflicht zur Beseitigung von Niederschlagswasser grundsätzlich den Gemeinden. Allerdings kann diese Verantwortung nach Maßgabe der kommunalen Satzung auf die Grundstückseigentümer oder die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen übertragen werden, insbesondere wenn das Niederschlagswasser außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile anfällt. Im Rahmen dieses Bebauungsplans wird die Entwässerung über geeignete Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sichergestellt, um eine geordnete Ableitung und Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten. Dabei werden sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt, um den Anforderungen einer nachhaltigen Wasserwirtschaft gerecht zu werden.

Zur Umsetzung der Niederschlagswasserentsorgung werden geeignete technische Lösungen, wie beispielsweise Mulden-Rigolen-Systeme, Retentionsflächen, Dachbegrünung oder begrünte Versickerungsmulden, vorgesehen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Bodenverhältnisse und der zu erwartenden Niederschlagsmengen. Sofern eine zentrale Ableitung über die öffentliche Kanalisation nicht wirtschaftlich oder ökologisch sinnvoll ist, kann die Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken erfolgen, soweit dies den wasserrechtlichen Vorgaben entspricht. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Entwässerung des Plangebiets den gesetzlichen Anforderungen entspricht und negative Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf benachbarte Grundstücke vermieden werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein detailliertes Niederschlagswasserkonzept mit Regenrückhaltung auf dem Baugrundstück zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

## **8.6 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die E.DIS Netz GmbH. Der Einkaufs- und Gewerbepark ist bereits an das Stromnetz angeschlossen, sodass die Versorgung als gesichert anzusehen ist.

## **8.7 Gasversorgung**

Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS). Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

## **8.8 Telekommunikation**

Netzbetreiberin des Telekommunikationsfestnetzes ist die Telekom Deutschland GmbH. Der Verbrauchermarktstandort „Im Grund“ ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen, sodass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann.

## **8.9 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Potsdam-Mittelmark und erfolgt durch die Entsorgungsgesellschaft APM-Niemegk und die REMONDIS Brandenburg GmbH in Prützke. Das Plangebiet wird von der Abfallentsorgung bereits bedient. Dies umfasst auch die regelmäßige Entsorgung der im Bestand anfallenden gewerblichen Abfälle.

Ein Befahren der Müllfahrzeuge ist aufgrund der geplanten Verkehrsflächen problemlos möglich.

## 9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern sind.

Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die angrenzende Bebauung sicherzustellen, wurde eine schalltechnische Untersuchung von Dr. Torsten Lober (Anlage 3) vom 04.06.2025 nach den Beurteilungen der TA Lärm erarbeitet und die Berechnungen auf Basis der DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Entsprechend der TA Lärm ist zur Beurteilung der Schallimmissionssituation im Umfeld der geplanten Märkte die Gesamtbelastung, bestehend aus der Vorbelastung und der Zusatzbelastung, zu betrachten.

Die durch das Vorhaben entstehenden Schallemissionen – insbesondere durch Liefer- und Kundenverkehr, Parkplatznutzung sowie technische Anlagen – wurden im Zuge des Verfahrens umfassend geprüft. Die Schallimmissionsprognose bestätigt, dass an nahezu allen untersuchten Immissionsorten (IO) die Immissionsrichtwerte (IRW) deutlich unterschritten werden.

Im Umfeld des Verbrauchermarktes befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen, die als Vorbelastung im Sinne der TA-Lärm zu beachten sind, so z.B.:

1. Discount-Markt (ehemals ALDI, derzeit leerstehend),
2. Landwirtschaftliche Lagerhallen
3. Gewerbegebiete nördlich der Autobahn (z.B. Autohof, Tankstelle, Gastronomie, Spielothek u.v.a.)
4. Kiesabbau von Max Bögl nördlich der Autobahn
5. ADAC-Fahrsicherheitszentrum

Die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen an den Immissionsorten IO-1 bis IO-6 liegen nicht in einem Bebauungsplan und sind somit auf Grund der tatsächlichen Nutzung wie ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu betrachten. Demnach müssen nach TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts berücksichtigt werden. Um störende kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für angrenzende Wohnbereiche (W) zu vermeiden, ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten.

Tab. 3: Immissionsorte (Quelle Schallimmissionsprognose 2025, S. 4)

| <b>Tabelle 1<br/>Immissionsorte<br/>ID-Nr.</b> | <b>Bezeichnung</b> | <b>Gebiets-<br/>ausweisung/<br/>Nutzung</b> | <b>IRW Tag<br/>dB(A)</b> | <b>IRW Nacht dB(A)</b> |
|--|--------------------|---|--------------------------|------------------------|
| IO-1   | Im Grund 3         | W   | 55                       | 40                     |
| IO-2   | Im Grund 5         | W   | 55                       | 40                     |
| IO-3   | Im Grund 9         | W   | 55                       | 40                     |
| IO-4   | Dorfstraße 19      | W   | 55                       | 40                     |
| IO-5   | Dorfstraße 18      | W   | 55                       | 40                     |
| IO-6   | Im Grund 7         | W   | 55                       | 40                     |

Betrachtet wurden eine Betriebszeit der Märkte von 6 Uhr bis 23 Uhr. Parkvorgänge nach 22 Uhr resultieren durch die letzten Kunden, die gegen 22 Uhr, und ggf. auch noch danach, die Kasse passieren sowie durch die Mitarbeiter der Spätschicht des Verbrauchermarktes. An Hand von Zählungen an verschiedenen Kaufland-Märkten kann eingeschätzt werden, dass nach 22 Uhr bis zu 10 PKW von Kunden den Parkplatz verlassen und noch bis zu 10 abfahrende PKW von Mitarbeitern hinzukommen. Die lauteste Nachtstunde bei Verbrauchermärkten mit einer Öffnungszeit bis 22 Uhr ist üblicherweise von 22-23 Uhr (letzte Kunden).

Das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm für nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG – mindestens sechs Dezibel unter dem Immissionsrichtwert (Nr. 4 TA-Lärm „Vereinfachte Regelfallprüfung“ in Verbindung mit Nummer 3.2.1 Abs. 2) – wird an fast allen untersuchten Immissionsorten erfüllt. Lediglich am Immissionsort IO-1 im 1. OG ergibt sich in der Nacht eine geringfügige Unterschreitung des Irrelevanzkriteriums um 4,8 dB, wodurch zwar kein vollständiger Ausschluss einer Vorbelastung nach vereinfachter Regelfallprüfung gegeben ist, die Werte jedoch weiterhin unterhalb der zulässigen Grenzwerte bleiben. Eine gesonderte Vorbelastungsuntersuchung im Rahmen einer „Vereinfachten Regelfallprüfung“ wird daher als nicht erforderlich und gutachterlich als unverhältnismäßig bewertet.

Eine Sonderfallbetrachtung gemäß TA-Lärm ergab zudem, dass sich die Schallimmissionen am Immissionsort IO-1 im Vergleich zum bisherigen Betrieb des bestehenden Verbrauchermarkts sogar gegenüber dem Bestand verringern. Daraus ergibt sich insgesamt eine Verbesserung der Immissionssituation – insbesondere auch an dem einzigen sensiblen Punkt.

Das Spitzenpegelkriterium wird ebenso eingehalten, sodass insgesamt festgestellt werden kann, dass die Anforderungen der TA-Lärm vollumfänglich erfüllt werden. Insgesamt ist daher in der Gesamtschau nicht von einer Verschlechterung, sondern vielmehr von einer Entlastung der vorhandenen Immissionssituation auszugehen.

## 10 Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

| Nutzungen                               | Fläche (ha) | Anteil am Gesamtgebiet (%) |
|---|-------------|----------------------------|
| <b>Sonstige Sondergebiet</b>            | <b>1,81</b> | <b>79,04</b>               |
| überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,9) | 1,63        | 71,18                      |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche     | 0,18        | 7,86                       |
| <b>Private Grünfläche</b>               | <b>0,39</b> | <b>17,03</b>               |
| <b>Verkehrsflächen</b>                  | <b>0,09</b> | <b>3,93</b>                |
| <b>Summe</b>                            | <b>2,29</b> | <b>100</b>                 |

## 11 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Der Bericht enthält die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und stellt die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB genannten Schutzgüter unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB dar. Die umweltrelevanten Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem

Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

### **A1 – Einzelbaumpflanzungen im Plangebiet**

Innerhalb der Grundstücksflächen sind mindestens 34 Einzelbäume zu pflanzen.

Die Artenzusammensetzung soll in den Naturraum passen und zudem den örtlichen Standortbedingungen (städtisches Klima, Boden und Wasserverfügbarkeit) gerecht werden, weshalb Baumarten aus der GALK-Straßenbaumliste vorgeschlagen werden. Es wird empfohlen gebietsheimische Arten zu pflanzen. Um auf den Wegen und dem Parkplatz ein ausreichendes Lichtprofil zu gewährleisten und die Grünanlagen mit ansprechenden, robusten Bäumen zu bestocken, sind ausschließlich Qualitäten, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm oder größer zu pflanzen. Für Gehölzpflanzungen innerhalb von Parkplätzen ist eine ausreichend große Baumscheibe und Wurzelraum (gem. FLL, Empfehlung für Baumpflanzung, Teil 2 2010) zu beachten. Weiterhin ist bei der Auswahl der Gehölze zwingend auf die Herkunftsregion „Ostdeutsches Tiefland“ zu achten. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung der Bauvorhaben zu erfolgen. Für diese ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) durchzuführen; zudem ist ihr dauerhafter Erhalt zu gewährleisten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Angrenzend zum nördlichen Sondergebiet sollen Heckenpflanzungen erfolgen. Diese dienen einem höheren Sichtschutz zur freien Landschaft und erzeugen ebenfalls höherwertige Habitatstrukturen für die Fauna. Es ist je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Dabei können je 2 Sträucher eine Einzelbaumpflanzung ersetzen (maximal die Hälfte der Einzelbaumpflanzungen dürfen durch Strauchpflanzungen ersetzt werden). Dafür sollten Sträucher gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen (Gehölzerlass Brandenburg, Anlage 1). Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

## **12 Hinweise**

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

### **Photovoltaikpflicht**

Entsprechend § 32 a BBgBO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 Quadratmeter aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Verpflichtung gilt bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

Bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzanlage, welche einem Gebäude dient, bei dem es sich nicht um ein Wohngebäude handelt, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Es gilt entsprechend § 32 a Abs. 3 BbgBO

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2023):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO (2023):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelserlass)** vom 17. Juni 2014 (ABl./14, [Nr. 38], S.1146)

**BbgAbfBodG (2024):** Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S., ber. [Nr. 40]).

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

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

**BbgNatSchAG (2024):** Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

**BBodSchG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BBodSchV (2021):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**BNatSchG (2024):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**BVerwG (2005):** Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04

**BVerwG (2016):** Urteil vom 09.11.2016 – 4 C 1.16

**FStrG (2023):** Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

**LpIV (2024):** Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag - LpIV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar

2012 (GVBl.I/12, [Nr. 14]) zuletzt geändert durch Sechsten Staatsvertrag (Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2024) vom 15. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 20], S.1, GVBl.I/24, [Nr. 20] S.5).

**PlanZV (2021):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**ROG (2023):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

## Planungen

**Amt Brück (2023):** Integriertes Entwicklungskonzept (IEA)

**LEPro (2007):** Landesentwicklungsprogramm 2007 Berlin-Brandenburg.

**LEP HR (2019):** Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29.04.2019.

**Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (2025):** Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

## Literatur

**Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014):** Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014

**Kuschnerus, Ulrich; Olaf Bischopink, Alexander Wirth:** Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Bonn, vhw Verlag Dienstleistung GmbH

**M&S Umweltprojekt GmbH (2017):** Baugrundgutachten Plauen / Vogtland, Stand: 17.08.2017

**Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

**Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH (2024):** Auswirkungsanalyse, Dortmund/Leipzig, Stand: 18.09.2024

## Internetseiten

**Land Brandenburg (2024):** Geobroker Brandenburg. Im Internet unter:  
<https://geobroker.geobasis-bb.de/>  
Letzter Aufruf am: 06.08.2024.

**LGB (2025):** Brandenburg-Viewer. Im Internet unter:  
<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>  
letzter Aufruf am 11.03.2025.

## **Anlage 1**

### Baugrundgutachten

(M&S Umweltprojekt GmbH, Plauen / Vogtland, 17.08.2017)

## **Anlage 2**

### Auswirkungsanalyse

(Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH, Dortmund/Leipzig, 03.06.2025)

### **Anlage 3**

#### Schalltechnisches Gutachten

(Dr. Torsten Lober Umweltsachverständiger, Güstrow, 04.06.2025)