

planaufstellende  
Kommune:

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

Projekt:

**7. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Gemeinde**

**Begründung zum Entwurf  
Teil: 2 Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag**

Erstellt:

**März 2026**

Auftragnehmer:

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



Heinrich-Heine-Straße 13  
15537 Erkner

Bearbeiter:

B. Sc. Klara Lemke

Projekt-Nr.

24-047

geprüft:

  
Dipl.-Ing. S. Winkler

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Inhalt der Planänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vorgehensweise und rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und -plänen.....</b>	<b>4</b>
3.1	Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze .....	4
3.2	Umweltziele der einschlägigen Fachpläne .....	5
3.2.1	Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro).....	5
3.2.2	Landschaftsrahmenplan Potsdam Mittelmark .....	5
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>6</b>
4.1	umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung.....	6
4.2	Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes .....	6
4.2.1	Standortbedingungen und Planungsziele .....	7
4.2.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	8
4.2.3	Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
4.2.4	Auswertung und Eingriffsbewältigung.....	10
4.3	Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen .....	11
4.4	Artenschutz .....	11
<b>5</b>	<b>in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>zusätzliche Angaben.....</b>	<b>12</b>
6.1	verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse .....	12
6.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	12
<b>7</b>	<b>allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>12</b>
<b>Quellenverzeichnis.....</b>		<b>14</b>

<b>Abbildungsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
Abb. 1	wirksamer FNP .....	7
Abb. 2	Planfläche 7. FNP-Änderung .....	7

<b>Tabellenverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
Tab. 1	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand .....	8
Tab. 2	Prognose der nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung .....	9
Tab. 3	zusammenfassende Beurteilung der Planung auf die Umwelt .....	10

## 1 Anlass und Inhalt der Planänderung

Für die Gemeinden Linthe mit den Ortsteilen Linthe, Alt Bork und Deutsch Bork liegt der am 11.09.2009 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.10.2009 wirksam.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ sowie „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Für das Plangebiet ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Im Grund“ gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Die geplanten Festsetzungen (als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“) widersprechen jedoch den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe, weshalb dieser in einem Parallelverfahren geändert werden soll.

Die 7. Änderung des FNP erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans (BP) auf einer Fläche von ca. 2,3 ha. Mit der Änderung des FNP soll diese Fläche entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Im Grund“ als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

Im Zuge der Vorentwurfsphase sind Stellungnahmen (SN) eingegangen, deren Inhalte in der Entwurfsbearbeitung Berücksichtigung fanden.

## 2 Vorgehensweise und rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 Satz 5 beschränkt sich die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - soweit bereits eine Umweltprüfung auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wurde - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen (Abschichtungsregelung). Nach der amtlichen Begründung zum Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) besteht nicht nur die Möglichkeit eine Umweltprüfung der höherrangigen Planungsebene auf die nachgeordnete Planungsebene abzuschichten, sondern gilt auch umgekehrt (vgl. auch KUSCHNERUS 2004).

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird, aufgrund von umfangreicheren Untersuchungen auf Ebene der Bebauungsplanung, die Umweltprüfung für das B-Plangebiet „Verbrauchermarkt im Grund“ auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen beschränkt. Für eine detailliertere Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Verbrauchermarkt im Grund“ im Entwurf (BÜRO KNOBLICH GMBH 2025A) verwiesen.

### 3 Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und -plänen

#### 3.1 Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze

Gem. der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB werden in den nachfolgenden Kapiteln die in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, dargestellt.

Maßgebende Fachgesetze für die umweltrechtlichen Belange sind, **in der jeweils gültigen Fassung:**

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG)

Im § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Umweltprüfung hat die Inhalte des Grünordnungsplanes mit darzustellen. Zusätzlich sind die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erfüllen (z.B. zusätzliche Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, Untersuchung der Wechselwirkungen der Wirkpfade, Monitoring). In § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Laut § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Die allgemeinen Umweltschutzziele werden innerhalb des Umweltberichtes zunächst nach den betreffenden Umweltbelangen getrennt betrachtet, beschrieben und bewertet. Anschließend erfolgt die Wirkungsprognose auf die einzelnen Umweltbelange sowie auf mögliche Wechselwirkungen untereinander.

Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es wird geprüft ob durch das Vorhaben Individuen und lokale Populationen besonders und streng geschützter Arten beeinträchtigt werden können. Der Artenschutzfachbeitrag bildet das Kap. 4.4.

## **3.2 Umweltziele der einschlägigen Fachpläne**

Im Nachfolgenden werden relevante Ziele der Landschaftsplanung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB und Anlage 1 BauGB) dargestellt, welche für das Plangebiet formuliert wurden und wie diese im Rahmen der Planung berücksichtigt worden sind. Sonstige Fachplanungen, wie u.a. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sind für das Plangebiet nicht vorhanden bzw. sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

### **3.2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm (LaPro) aus dem Jahr 2001 enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Das LaPro aus dem Jahr 2001 wurde für die Teilaspekte „Biotopverbund Brandenburg (Entwurf)“, „Planungsgrundlage Schutzgut Boden (2018)“ und „Teilplan Landschaftsbild (Entwurf)“ fortgeschrieben.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg weist den Planungsraum weder als Kernfläche des Naturschutzes noch als großräumig störungsarmen Landschaftsraum aus (Karte 2 Entwicklungsziele, MLUR 2001). In der Karte 3.1: Arten und Lebensgemeinschaften wird der Geltungsbereich anteilig zum Schutz und zur Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten festgeschrieben. In der Fortschreibung des Landschaftsprogramms als sachlicher Teilplan Biotopverbund Brandenburg (MUGV 2016) wird der Planungsraum im Entwurf innerhalb des Zielkonzepts zum Biotopverbund als Verbindungsfläche des Naturschutzes „Grün- und Ackerland in großen glazialen Senken und Grünland max. 1 km von Kernflächenkomplexen“ und zum Wiesenbrüterschutz erfasst.

Insgesamt lässt sich somit feststellen, dass der Geltungsbereich nicht innerhalb von Kernflächen des Naturschutzes liegt. Weiterhin lassen sich Ziele für Arten und Lebensgemeinschaften sowie dem Biotopverbund für das im Norden anteilig im Plangebiet liegende und angrenzende Grünland feststellen. Hier handelt es sich um Grünlandflächen (Feuchtwiesen) auf grundwasserbeeinflussten Böden sowie Moorböden welche unter anderem für den Wiesenbrüterschutz und zum Verbund von Niedermooren und grundwassernahen Standorten dienen soll. Der Geltungsbereich, welcher großflächig bereits versiegelt ist, eignet sich somit zur Nutzung als Nahversorgungsstandort. Das nördlich angrenzende Grünland besitzt jedoch eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund und soll mit der Planung durch die Festlegung als Grünflächen vor Überbauung geschützt werden (siehe BP BÜRO KNOBLICH GMBH 2025).

### **3.2.2 Landschaftsrahmenplan Potsdam Mittelmark**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Potsdam Mittelmark sieht für das Plangebiet die Entwicklungs- bzw. Maßnahmenziele „Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche“, „Einbindung von Industrie- und Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild“ vor. Weiterhin beinhaltet das Plangebiet kleinflächig die Grünlandfläche im Norden, welche das Maßnahmenziel „Vorrangige Aufwertung von überwiegend intensiv genutztem Grünland“ verfolgt (vgl. Karte 1, Entwicklungsziele Teilblatt Südwest; LANDKREIS POTSDAM MITTELMARK 2006).

Der hier gegenständliche Bebauungsplan sieht die Einbindung von Industrie- und Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen vor. 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. Neuversiegelungen werden nur im geringen Maße und nicht innerhalb der nördlichen landwirtschaftlichen Grünlandflächen vorgesehen, womit mit der Planung den Entwicklungszielen des LRP entsprochen wird.

Weiterhin liegt das Plangebiet in einer Entwicklungsfläche für den Biotopverbund (vgl. Karte 2 Entwicklungsziele, Teilkarte Biotopverbund. Die potenziell natürliche Vegetation stellt sich als „Traubenkirschen-Eschenwald“ dar (vgl. Karte 4, Entwicklungsziele Teilblatt Südwest; LAND-KREIS POTSDAM MITTELMARK 2006).

Im Textteil findet sich als Erklärung zur Auswahl der Entwicklungsflächen des Biotopverbundes: „Als nicht ausreichend in Größe und Qualität wurden zudem die durch Feuchtwiesen, Bruch- und Auwälder bestimmten Niederungen im Bereich der Mittleren Nieplitzniederung, im Genthiner Land, im Fiener Bruch, in der Mittleren Havelniederung bewertet und entsprechende Entwicklungsflächen ausgewiesen. Entwicklungsziel ist die Schließung von Lücken und die Beseitigung von Barrieren im Biotopverbund, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Isolierung von Gebieten des Biotopverbundes bewirken. Dazu sind bestehende Lücken durch die Entwicklung von Flächen zu schließen. Ausbreitungsbarrieren sind zu Umgehen oder, wenn dies nicht möglich ist, sind Querungshilfen einzurichten.“ Versiegelungen und Gebäude, wie sie im Geltungsbereich vorkommen, können als Barriere- und Zerschneidungselemente für Arten wirken. Durch die Lage des Geltungsbereiches an Gewerbe- und Wohnflächen erfüllt er jedoch keine Verbundfunktion geeigneter Biotopflächen, welche wiederhergestellt werden könnte. Die Darstellung der Planfläche im Biotopverbund lässt sich für den Geltungsbereich durch die Maßstäblichkeit begründen. Die anschließenden landwirtschaftlichen Grünländer sollen weiterhin für den Biotopverbund offengehalten werden.

### **Landschaftsplan Gemeinde Linthe Entwurf 2008**

Der Landschaftsplan Linthe konkretisiert die festgelegten Ziele des Landschaftsrahmenplanes Potsdam Mittelmark. Aus den konkreten Darstellungen lässt sich erkennen, dass nordöstlich angrenzend des Kauflandes die Maßnahme „M F24“ Extensivierung Grünland dargestellt wird. Die Grenze des MF24 wurde seit Erstellung des Landschaftsplanes angepasst und liegt gemäß des aktuellen FNP außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Landschaftsplan wird diese folgend beschrieben „Große Teile des Baruther Tales sind geprägt durch Intensivgrünland. [...] Naturschutzfachliches Ziel ist die Umwandlung der intensiv genutzten Flächen zu artenreichem Feuchtgrünland.“

## **4 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

### **4.1 umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung**

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Umweltauswirkungen durch den Planungsstandort wird im nachfolgenden eine komprimierte Vorgehensweise zugunsten der schnelleren Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit angewendet.

Es erfolgt die schutzgutbezogene Ermittlung, Beschreibung bzw. Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der 7. Änderung des FNP der Gemeinde Linthe einhergehen. Abschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung des geplanten Verbrauchermarktes bezüglich seiner Umweltverträglichkeit aufgrund der ermittelten Konfliktintensität. Es können hierbei folgende Einstufungen getroffen werden:

- geringe Konfliktintensität: umweltverträglicher Standort
- mittlere Konfliktintensität: bedingt umweltverträglicher Standort
- hohe Konfliktintensität: umweltunverträglicher Standort

### **4.2 Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe wird bei bestehender Vorbelastung durch die technische Überprägung und Versiegelung der Vorhabenfläche (Nahversorgungsstandort) und die angrenzenden Nutzungen im Westen (Siedlung und Gewerbe) als umweltverträglicher Standort mit geringer Konfliktintensität bewertet. Der Standort ist für die Ausweisung einer Sonderbaufläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geeignet.

Im Sinne der Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die Bewertungen und Prognosen der vorbereitenden Bauleitplanung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren, weiter zu untersetzen.

#### 4.2.1 Standortbedingungen und Planungsziele

Der Geltungsbereich der für die 7. Änderung vorgesehen Fläche umfasst einen Bereich mit „gemischte Baufläche“ sowie „gewerbliche Baufläche“. Durch die 7. Änderung soll diese als „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfasst werden (vgl. Abb. 1 und Abb. 2).

Darüber hinaus wird in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Linthe ein Einzelhandelsstandort ausgewiesen.



Abb. 1 wirksamer FNP

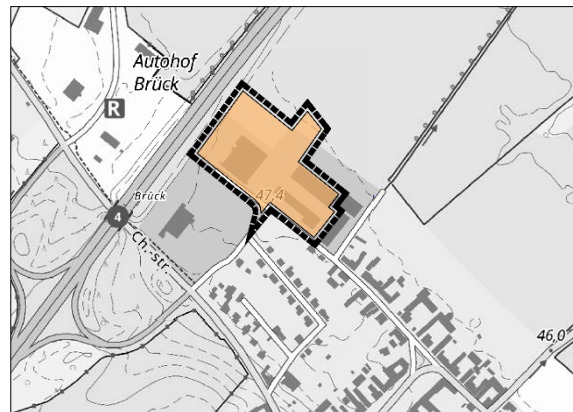


Abb. 2 Planfläche 7. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Kommune	Gemeinde Linthe
Gemarkung	Linthe 121546
Lage	nördlich der Ortslage Linthe, nordöstlich der Straße „Im Grund“ und „Dorfstraße“
Größe	2,3 ha
Festsetzung FNP Ist-Zustand	gemischte und gewerbliche Baufläche
Nutzung aktuell	Nutzung als Verbrauchermarkt, Nahversorgungsstandort
Festsetzung FNP Planziel	sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“
Bemerkung	Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt

#### 4.2.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 1 Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
<b>Fläche</b>	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>hohe Versiegelungsanteile</li> <li>umgebende Nutzungen (Siedlung, Gewerbe)</li> <li>vorhandene technische Überprägung (aktiver Verkaufsstandort)</li> </ul>
<b>Boden</b>	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>Braunerde als vorherrschende Bodenklasse</li> <li>vorhandene Belastung durch Versiegelung; vorhandene Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen</li> <li>seit Jahrzehnten anthropogene Nutzung der Fläche</li> </ul>
<b>Wasser</b>	II	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet</li> <li>keine Oberflächengewässer</li> <li>geringer Grundwasserflurabstand/ erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen in den Boden</li> <li>allgemeine Bedeutung hinsichtlich der grundwasserbezogenen Wert- und Funktionselemente</li> </ul>
<b>Klima / Luft</b>	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringer Grünflächenanteil trägt zur Kaltluftentstehung bei</li> <li>klimatisch belastet durch Versiegelungen und Verkehr</li> <li>keine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> </ul>
<b>Pflanzen / Biotope</b>	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Biotopausstattung durch vorwiegend Dienstleistungsflächen</li> <li>in Randbereichen: ruderale Pionier-Gras und Staudenfluren, Grünlandbrache und Feldgehölze</li> </ul>
<b>Tiere</b>	II	<ul style="list-style-type: none"> <li>offenlandbezogene und siedlungsgebundene Artenausstattung</li> <li>mehrfache Begehungen im Frühjahr 2024:</li> <li>Habitatpotential für Reptilien durch strukturreiche Randbereiche des Plangebietes (Erdwälle, krautreiche Vegetation, Sichtbeobachtung Zauneidechse im Radius von 50 m um das Plangebiet)</li> <li>Habitatpotential für Amphibien außerhalb des Plangebietes entlang der Gräben</li> <li>Potenzial für Vogelarten insbesondere Gebäudebrüter (Nachweis von Rauchschwalbennestern) und ubiquitären Freibrütern</li> <li>Habitatpotential für Fledermäuse im Dachstuhl</li> </ul>
<b>biologische Vielfalt</b>	II	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringes Artenspektrum, geprägt durch anthropogene siedlungsgebundene Strukturen und umliegende landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>insbesondere technische Beeinträchtigungen (Nahverkaufsstandort)</li> </ul>
<b>Landschaft / Ortsbild</b>	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorprägung durch Nahverkaufsstandort</li> <li>nutzungsgeprägtes Landschaftsbild (Siedlung, Gewerbe)</li> <li>in einer Entfernung von ca. 50 m angrenzende Wohnbebauung/ erhöhte Empfindlichkeit</li> </ul>
<b>Mensch</b>	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>z.T. Belastung durch bereits bestehende Schallimmissionen (Lüftung, Verkehr, angrenzende Autobahn)</li> <li>es wurden Lärmschutzmaßnahmen für den Nahverkaufsstandort anhand des Schallgutachtens (LORBER 2025) festgelegt (vgl. Kap.2.9 im Umweltbericht)</li> <li>Wohnbebauung in ca. 50 m Entfernung/ erhöhte Empfindlichkeit</li> </ul>
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Großteil des Plangebietes befindet sich im Bereich des derzeit noch in Bearbeitung befindlichen Bodendenkmals BD 31268: Siedlung römische Kaiserzeit. Die Ausdehnung des in</li> </ul>

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
		Bearbeitung befindlichen Bodendenkmals wurde bisher nicht durch eine Ausgrabung ermittelt, so dass sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Funde/Befunde im Boden erhalten haben können
<b>Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen</b>	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder gegenüber den Folgen des Klimawandels</li> </ul>
<b>Gesamt</b>	<b>II-III</b>	

\*Beeinträchtigung / Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

#### 4.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Tab. 2 Prognose der nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
<b>Fläche</b>	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenversiegelung entspricht dem Ist-Bestand, keine Neuversiegelungen</li> <li>keine Beanspruchung unzerschnittener Freiräume</li> <li>geringe Beeinträchtigung</li> </ul>
<b>Boden</b>	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung des Versiegelungsgrads auf Mindestmaß / keine Neuversiegelungen</li> <li>Bodenarbeiten (für Versickerungsanlage) unter Schutz des Mutterbodens, Vermeidung von Durchmischungen und Verdichtungen des Bodens</li> <li>keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen</li> </ul>
<b>Wasser</b>	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung des Versiegelungsgrads auf Mindestmaß/ keine Inanspruchnahme durch großflächige Neuversiegelungen</li> <li>geringe Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad</li> <li>Anlage von Versickerungsanlagen</li> </ul>
<b>Klima / Luft</b>	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse</li> </ul>
<b>Pflanzen / Biotope</b>	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleich von Fällungen durch Neupflanzungen im Plangebiet</li> <li>Keine Neuversiegelungen</li> <li>Anlage der Versickerungsanlagen mit Begrünung</li> </ul>
<b>Tiere</b>	I-II	<ul style="list-style-type: none"> <li>vorwiegend baubedingte Beeinträchtigungen, welche durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert werden</li> <li>Erhalt und Erweiterung der vorhandenen Lebensraumfunktionen</li> </ul>
<b>biologische Vielfalt</b>	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung, Erhalt der vorhandenen Biodiversität</li> </ul>
<b>Landschaft / Ortsbild</b>	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>lediglich geringfügige Auswirkungen/ Veränderungen zum Ist-Bestand</li> <li>fügt sich in die Umgebung eines technisch überprägten Landschaftsbilds ein</li> </ul>
<b>Mensch</b>	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>baubedingte Lärmemissionen werden durch Vermeidungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß begrenzt (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschmissionen)</li> <li>anlagenbedingte Lärmemissionen werden sich bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen nicht erheblich von den bereits existierenden</li> </ul>

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
		Lärmemissionen unterscheiden, keine Auswirkungen auf Wohn- und Wohnumfeldfunktion
Kultur- / Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme V4 erfolgt keine Beeinträchtigung</li> </ul>
Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder gegenüber den Folgen des Klimawandels</li> <li>Aufgrund der geringen Neuversiegelungen und der Anlage von Versickerungsanlagen wird bei einem Starkregenereignis nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung gerechnet</li> </ul>
Gesamt	I	

\*Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

#### 4.2.4 Auswertung und Eingriffsbewältigung

Tab. 3 zusammenfassende Beurteilung der Planung auf die Umwelt

Planungsaspekt	Beurteilung
beachtliche Umweltschutzziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>gesetzliche Vorgaben sind zu beachten</li> <li>Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan</li> <li>Gewährleistung Artenschutz</li> </ul>
Prognose bei Nullvariante	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Fläche bleibt als Verkaufsfläche weiterhin bestehen</li> <li>keine wesentliche Verschlechterung / Verbesserung der Schutzgüter zu erwarten</li> </ul>
erhebliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>mögl. Betroffenheiten streng geschützter Arten, Gehölzfällungen</li> <li>erheblichen Auswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert</li> </ul>
Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> <li>das Vorhaben stellt infolge d. rechtl. Vorgaben einen Eingriff in Natur u. Landschaft dar</li> <li>Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung</li> </ul>
Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzung des Vorhabens nach dem Stand der Technik und guter fachlicher Praxis</li> <li>Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung von Bodenbeeinträchtigungen und Emissionen, zum Schutz des Grundwassers, zur Vermeidung der Störung des Brutgeschäfts der Avifauna, zum Schutz von Zauneidechsen und zum Schutz von Fledermäusen</li> </ul>
Pflegemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflege geplanter Kompensationsmaßnahmen für Arten und Biotope</li> </ul>
Kompensation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im UB zum Entwurf des BP erfolgt eine verbal-argumentative Bilanzierung nach HVE (MLUV 2009)</li> <li>Pflanzung von Gehölzen zum Ausgleich von Gehölzfällung</li> </ul>
Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ermittlung auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen im UB zum Entwurf des BP (Abschichtung)</li> </ul>
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Vorbelastung ist durch die Nutzung als Nahverkaufsstandort sowie der umgebenen Nutzungen (Siedlung, Gewerbe) gegeben</li> <li>umweltverträglicher Standort mit insgesamt geringer Konflikintensität</li> <li>Konflikte sind zu bewältigen, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben</li> </ul>
Empfehlung	Der Standort ist für das Planvorhaben geeignet,

Planungs- aspekt	Beurteilung
	unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung

### 4.3 Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen

Die 1. Änderung des FNP der Gemeinde Marienwerder stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Diese Eingriffe sind entsprechend der §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die erforderliche exakte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten und sind derzeit in paralleler Vorbereitung. Nach aktuellem Stand können die durch das Vorhaben ermöglichten Eingriffe vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

### 4.4 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten. Für den derzeit im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Im Grund“ wurde im Rahmen des Umweltberichts ein integrierter Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt, der die artenschutzrechtliche Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützten Arten (Anhang IV-Arten der FFH-RL, europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VSchRL) prüft.

Um das artspezifische Habitatpotential im Plangebiet vollumfänglich abschätzen und ermitteln zu können, erfolgten neben der Verwendung der Artdaten des Datenbestands des LfU, welcher über den Kartendienst abgerufen werden kann, eine fachplanerischen Potenzialabschätzung anhand von Vor-Ort-Begehungen 2024. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Plangebiet lediglich als Lebensraum für Brutvogelarten, Fledermäuse und Reptilien eine Relevanz verfügt. In den nördlich liegenden Waldbeständen und Feuchtwiesen ist zudem mit dem Vorkommen von Amphibien zu rechnen.

Im AFB werden die Wirkungen auf die zu erwartenden Arten und ihre lokalen Populationen nachvollziehbar dargestellt. Der AFB kommt zum aktuellen Stand unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung des Vorhabens unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermeidbar sind. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist deshalb nicht erforderlich.

## 5 in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Das Vorhaben ist auf einer bereits versiegelten Fläche bzw. einem bestehenden Nahversorgungsstandort vorgesehen, der im wirksamen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ und „gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist. Die Umgebung ist durch bestehende Straßen und Siedlungsbereiche geprägt, sodass nicht von einem unzerschnittenen Landschaftsraum auszugehen ist. Das Plangebiet wird einer flächensparenden Nachnutzung zugeführt und stellt eine städtebaulich sinnvolle und fachlich nachvollziehbare Weiterentwicklung des Ortsteils dar, die eine maximale räumliche Konzentration gewährleistet.

Zudem wird dem Grundsatz des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Rechnung getragen, wonach der Flächenverbrauch zu minimieren ist. Durch die Inanspruchnahme der bereits versiegelten Fläche beispielsweise gegenüber landwirtschaftlicher Flächen oder Grünflächen können zusätzliche Neuversiegelungen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund ist das Planungsziel auf den vorliegenden Standort beschränkt, zumal die Flächenverfügbarkeit

sowie die Akzeptanz durch den bereits existierenden Nahverkaufsstandort in der Bevölkerung gegeben sind.

## **6 zusätzliche Angaben**

### **6.1 verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse**

Die hier vorgenommenen Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand aus dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzlichkeiten sowie der durchgeführten Ortsbegehung vorgenommen. Für den FNP wird zum aktuellen Stand erwartet, dass die aufgezeigten Konfliktpotenziale lösbar sind und eine Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gerechtfertigt ist.

### **6.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen.

Das Monitoring für die umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde.

Die 2. Säule der Überwachung gründet sich nach der Konzeption des Gesetzes auf die Informationspflicht der Fachbehörden, die als Bringschuld ausgestaltet ist. Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, die Kommunen zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Kommune befragt zu diesem Aspekt die Behörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, welche in ihrem Aufgabenbereich liegenden Erkenntnisquellen für die Überwachung genutzt werden können.

#### Bauüberwachung

Durch die Bauüberwachung ist während der Bauphase die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Bei unvorhergesehenen Ereignissen (z.B. Auffinden von Altlasten, archäologischen Denkmälern etc.) ist die jeweils zuständige Behörde heranzuziehen und gemeinsam die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

## **7 allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der 2,29 ha große Änderungsbereich umfasst eine anthropogen geprägt Fläche nördlich der Ortslage Linthe. Die 1. Änderung des FNP begründet sich in der parallel verlaufenden Aufstellung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Im Grund“, welche für den zu betrachtenden Geltungsbereich die Nutzung als ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ beabsichtigt. Die geplanten Festsetzungen widersprechen jedoch den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans als „gemischte Baufläche“ und „gewerbliche Baufläche“ der Gemeinde Linthe, weshalb dieser in einem Parallelverfahren geändert werden soll.

Die hier vorgenommene Umweltprüfung zur Ermittlung der Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umweltbelange erfolgte zunächst durch die Bewertung der einzelnen Belange im Ist-Zustand, anschließend wurden die nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung prognostiziert und anschließend einander

gegenübergestellt und zusammenfassend beurteilt. Da auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung bereits umfangreiche und detaillierte Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen des hier betrachteten Vorhabens vorgenommen wurden, wurde die Umweltprüfung zu den Auswirkungen der FNP-Änderung auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen beschränkt.

Die Schutzgüter und deren Empfindlichkeit werden im Wirkungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen zusammenfassend beschrieben. Durch die im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Im Grund“ vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden somit für alle Schutzgüter voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Die Betrachtung des besonderen Artenschutzes erfolgte mittels Potentialabschätzung im Wort-Case-Ansatz, einer Datenabfrage sowie einer Vor-Ort-Begehung im Mai 2022, bei der die Lebensraumpotentiale ermittelt wurden. Aufgrund des vorhandenen Habitatpotenzials für Fledermäuse und Gebäudebrüter wurden zwei ergänzende Gutachten vor Ort durchgeführt. Bei der artspezifischen Betroffenheitsabschätzung wurden mögliche Konflikte mit Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien ermittelt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Im Ergebnis lassen sich die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG generell oder unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Erkner, 4. März 2026

## Quellenverzeichnis

**BÜRO KNOBLICH GMBH (2026A):** Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Im Grund“. Begründung zum Entwurf. Teil 2: Umweltbericht. Erkner im Februar 2026.

**BÜRO KNOBLICH GMBH (2026B):** Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Im Grund“ - Begründung zum Entwurf. Teil 1: Begründung. Erkner im Februar 2026.

**BÜRO KNOBLICH GMBH (2026C):** 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe. Begründung zum Entwurf. Teil 1: Begründung. Erkner im Februar 2026.

**KUSCHNERUS, U.; GÜNTHER, H.; STEHR, V. (2004):** Rechtsprechungsübersicht | Aus der neueren Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht | NWVBI 2004, 297-304.

**LP Gemeinde Linthe – LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE LINTHE. MÖLLER, S. (2008):** [https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/70e49ece2b273c46f926d84cbd29b12816771/fnp\\_landschaftsplan\\_1.pdf](https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/70e49ece2b273c46f926d84cbd29b12816771/fnp_landschaftsplan_1.pdf). Letzter Zugriff: 20.02.2025.

**LRP Potsdam-Mittelmark – LANDSCHAFTSRAHMENPLAN POTSDAM-MITTELMARK. KARTEN UND TEXTTEIL (2006):** <https://www.potsdam-mittelmark.de/landkreis-verwaltung/strategische-kreisentwicklung/landschaftsrahmenplan>. Letzter Zugriff: 20.02.2025.