

planaufstellende
Kommune:

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

Projekt:

**7. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Linthe**

**Begründung zum Entwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

März 2026

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zscheplin · Erkner · Zschortau



Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Bearbeiter:

M.Sc. N. Schürmann

Projekt-Nr.

24-047

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Anlass und Inhalt der Planänderung	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens.....	4
2 Verfahren	5
3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.....	6
4 Übergeordnete Planungen	7
4.1 Landesplanung	7
4.2 Regionalplanung.....	9
4.3 Integriertes Entwicklungskonzept (IEK).....	9
4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	10
5 Erschließung	10
5.1 Verkehrserschließung	10
5.2 Ver- und Entsorgung.....	11
6 Immissionsschutz.....	11
7 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	12
8 Naturschutz und Landschaftspflege	13
9 Form der Genehmigungsunterlage.....	13
10 Hinweise	13
Quellenverzeichnis.....	14

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans	5
---------	---	---

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Gemeinde Linthe (© GeoBasis-DE / LGB, 08/2024)	4
Abb. 2:	Darstellung des Geltungsbereichs im wirksamen FNP (Stand 1. Änderung)....	6
Abb. 3:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).....	7
Abb. 4:	geplante Darstellung in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.....	12

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Linthe hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.05.2024 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Im Grund“ sowie der 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. Auf dem Gebiet stehen bereits drei Gebäude. Dort befinden sich ein Vollsortimenter „Kaufland“ mit zugehörigem Getränkemarkt sowie einem Gewerbebetrieb mit dem Schwerpunkt auf dem 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 ein 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 Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Im Grund“. Der geplante Bebauungsplan ist nicht aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Diese Darstellung entspricht jedoch nicht der tatsächlichen Nutzungssituation. Der Standort ist seit vielen Jahren durch einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter mit ergänzendem Getränkemarkt) sowie einen Discounter geprägt. Planungsrechtlich handelt es sich faktisch um eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. 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.

Die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplans dient daher in erster Linie der Klarstellung und Anpassung der Darstellungen an die bestehende Nutzungssituation sowie an die konkret verfolgte städtebauliche Zielsetzung eines zeitgemäßen Ersatzneubaus. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach Ziel 2.10 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) – „Umgang mit Bestandssituationen“. Danach können bestehende genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen unter bestimmten Voraussetzungen verändert werden. Die Zulässigkeit ist damit an den bestehenden Standort gebunden. Eine Neuansiedlung an anderer Stelle im Gemeindegebiet wäre aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Linthe raumordnerisch nicht zulässig.

Mit der Änderung des FNP soll die Fläche als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO „Einzelhandel“ entsprechend des aufzustellenden Bebauungsplans dargestellt werden. Die

geplante Fläche umfasst ca. 2,3 ha und ist für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes der Nahversorgung geeignet.

1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens

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.

Der bisherige und auch der geplante Lebensmittelmarkt ist mit einer Verkaufsfläche mit deutlich über > 800 m² als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. § 1 Abs. 1 BauNVO einzustufen. Aus diesem Grund soll im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt werden.

Dementsprechend wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit der 7. Änderung ebenfalls eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Insbesondere sollen mit dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan folgende Planungsziele erreicht werden:

- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der verbrauchsnahen 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



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

 räumlicher Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe

2 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Im Grund“ die 7. Änderung des FNP der Gemeinde Linthe durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur 7. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	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 14.06.2024 (Amtsblatt)
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	14.07.2025 bis 15.08.2025
3. Einholung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	25.06.2025 bis 28.07.2025
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs 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	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 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 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans		
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die	§ 3 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken		
10. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 6 Abs. 1 BauGB	
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes	§ 6 Abs. 5 BauGB	

3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Linthe ist der Änderungsbereich als „gemischte Baufläche“ sowie „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

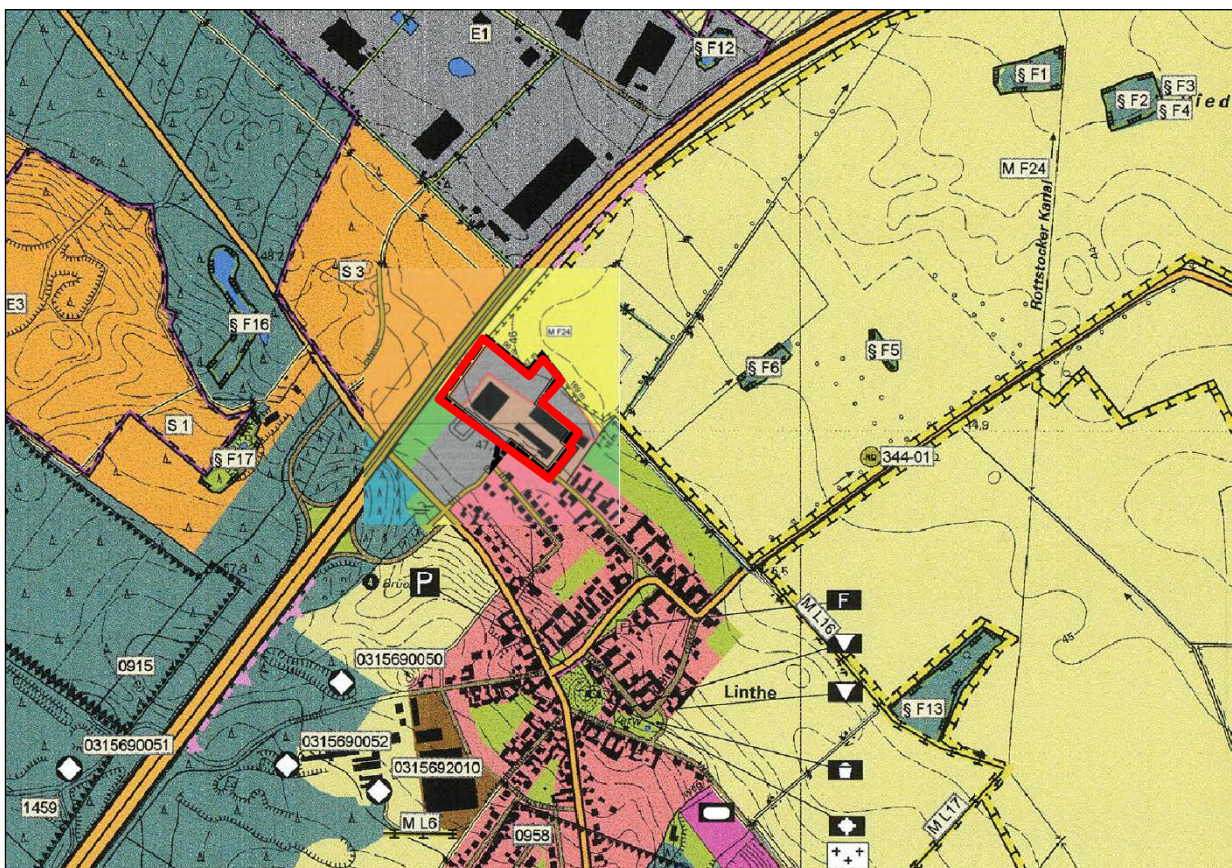


Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereichs im wirksamen FNP (Stand 1. Änderung)

Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Entsprechend der geplanten Nutzungen des sich im Bauleitverfahren befindenden o.g. Bebauungsplans wird die Art der Nutzung als

- Sonderbaufläche „Einzelhandel“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO

mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe dargestellt.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 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 Neuinanspruchnahme 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.

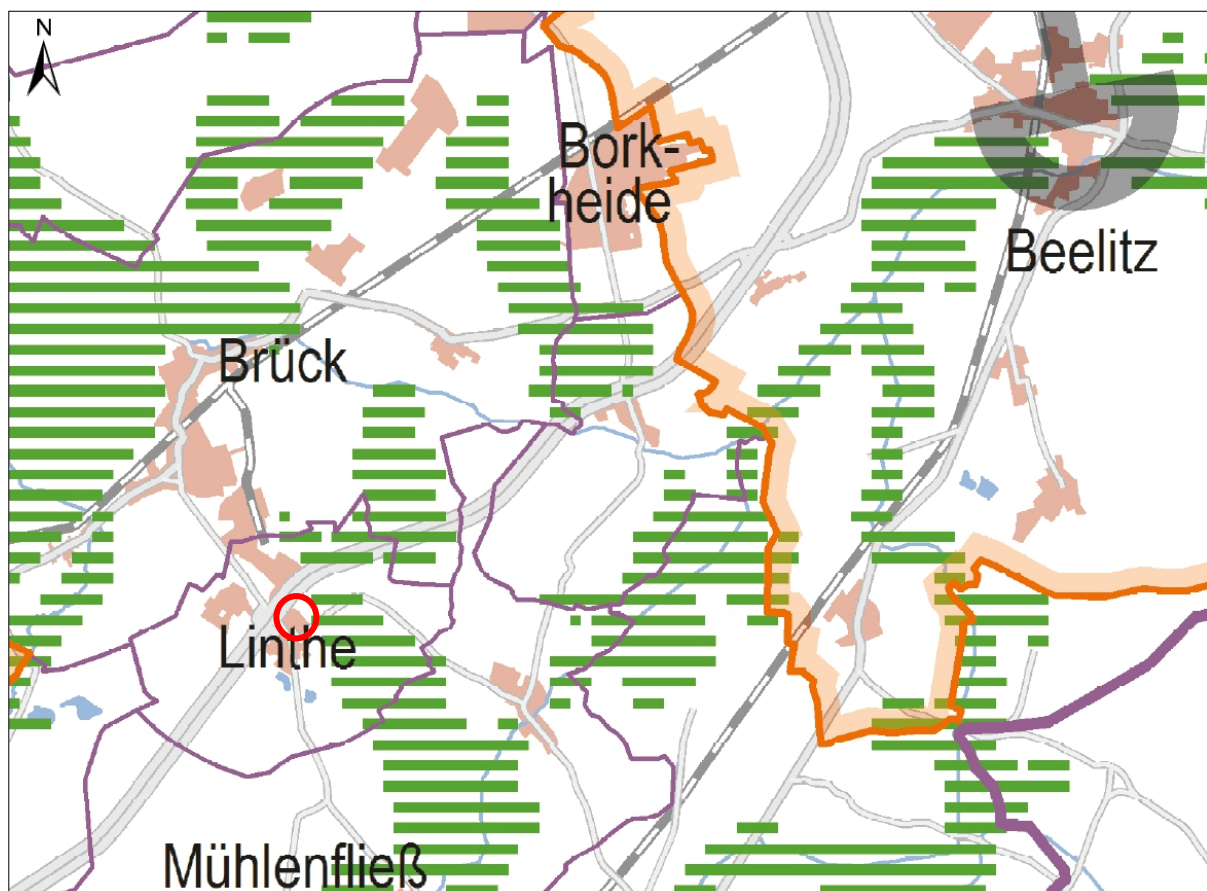
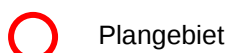


Abb. 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)



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 Versorgungsbereich 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: 18.09.2024) 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 Niemegk, 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 jedoch an einem nicht raumverträglichen Standort bzw. mit keiner adäquaten Dimensionierung 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.

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.

4.2 Regionalplanung

Einen integrierten Regionalplan der Planungsregion Havelland-Fläming gibt es derzeit nicht. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 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.

4.3 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 wird nicht nur die Angebotsqualität verbessert, sondern auch die wirtschaftliche Stabilität des Standorts langfristig gesichert.

4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmalbereiche sowie Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

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.

Ein Großteil des Plangebietes befindet sich im Bereich des derzeit noch in Bearbeitung befindlichen Bodendenkmals BD 31268: Siedlung römische Kaiserzeit. Die Ausdehnung des in Bearbeitung befindlichen Bodendenkmals wurde bisher nicht durch eine Ausgrabung ermittelt, so dass sich im gesamten Änderungsbereich Funde/Befunde im Boden erhalten haben können.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die vorhandene Zufahrt am Knotenberiech „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. Mit einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens und Auswirkungen auf das bestehende Netz im Zuge des Ersatzneubaus ist nicht zu rechnen.

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.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Erschließung des Gebiets im Änderungsbereich mit Trink- und Löschwasser, die Beseitigung von Abwasser und von Abfällen erfolgt über die anliegenden Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsunternehmen.

Das Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeignete Weise zu versickern. Wasserhaltungsmaßnahmen erfolgen derzeit über die bestehenden Anlagen und werden bei Bedarf erweitert.

Zuständiger Netzbetreiber für die Versorgung mit elektrischer Energie und der Gasversorgung ist die E.DIS Netz GmbH.

Der zuständige Netzbetreiber für Telekommunikation ist die Telekom Deutschland GmbH als Betreiber des deutschen Telekommunikationsfestnetzes.

6 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Auswirkungen des Änderungsbereichs

Zur Gewährleistung, dass durch das Vorhaben für die umliegende schutzbedürftige Bebauung keine Beeinträchtigungen bezüglich der Schallausbreitung ausgehen, wurde im parallelen Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung nach den Vorgaben der TA Lärm erstellt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist die geplante Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel mit den umliegenden Nutzungen verträglich.

Einwirkungen auf den Änderungsbereich

Im Hinblick auf die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Gesamtlärmemissionen ist festzustellen, dass im Rahmen der Planung keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen sind. Somit bestehen hinsichtlich des Umgebungslärms keine relevanten Einschränkungen oder Konflikte.

7 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der Nutzung als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

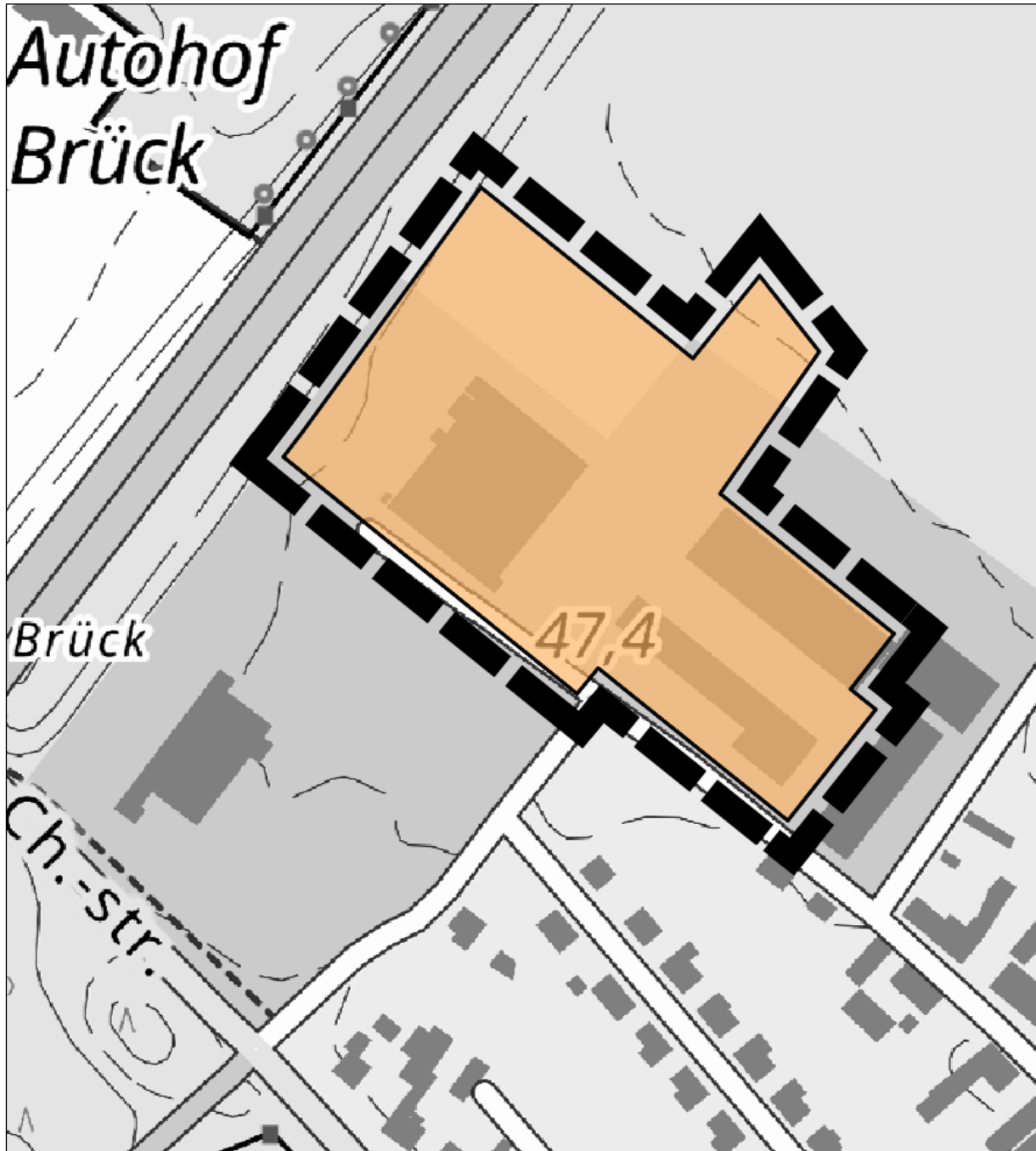


Abb. 4: geplante Darstellung in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

 Geltungsbereich der 7. Änderung

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

9 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Fortschreibung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans geregelt.

Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebiets mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und einer sich auf den Änderungsbereich beschränkenden Begründung zur Genehmigung eingereicht.

Sonstige Änderungen sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die 7. Änderung des -Flächennutzungsplans der Gemeinde Linthe keine erneute Bekanntmachung des Flächennutzungsplans in der Fassung, die er durch die 7. Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

10 Hinweise

Die Hinweise zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

Bergrecht:

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Bewilligung „Belzig-Nord B (22- 1480)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes (Sole) berechtigt.

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

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

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Erkner, 03.03.2026

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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.

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).

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.

BbgNatSchAG (2025): Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

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.

PlanZV (2025): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ROG (2025): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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, 2. Entwurf vom 26. Juni 2025

Literatur

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

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.