

**Die Autobahn GmbH
des Bundes**

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

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

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

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



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

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
2025/001222, Datum

Name, Durchwahl
Karsten Mausolf, -1762

Datum
28.07.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Aufsichtsratsvorsitz
Stefan Schnorr

Sitz
Berlin
AG Charlottenburg
HRB 200131 B

Steuernummer
30/260/50246

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen


i. A. Jana Siegnohrt
Teamleiterin Straßenverwaltung


i. A. Karsten Mausolf
Sachbearbeiter

