

**Rüdersdorf bei Berlin
Ortsteil Rüdersdorf**



Bebauungsplan Nr. 30 „Feuerbachstraße / Schillerstraße“

Begründung

**Stand Entwurf
26.08.2025**

Planung



HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
I. Verfahren, Vorhaben und Planungsbindungen	3
1. Einleitung.....	3
1.1. Vorbemerkungen und Verfahren	3
1.2. Verfahrensschritte.....	3
1.3. Rechtsgrundlagen	3
2. Das Vorhaben	5
2.1. Planungsanlass	5
2.2. Lage und Umfang	5
2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke	6
2.3. Ausgangssituation	7
2.3.1. Stadträumliche Einbindung	7
2.3.2. Bebauung und Nutzung.....	7
2.3.3. Erschließung	7
2.3.4. Lärmimmissionen	7
2.3.5. Natur und Umwelt.....	7
2.3.6. Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung	8
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	8
3.3. Integrierter Regionalplan Oderland – Spree (in Aufstellung).....	9
3.4. Flächennutzungsplan	9
3.5. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf bei Berlin 2035	10
II Inhalte der Planung	11
Textliche Festsetzungen.....	11
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB).....	11
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	12
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).....	12
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB).....	12
6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	12
7. Versiegelung und Grundstücksentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB) 13	
9. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	14

Begründung

10. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. Stellplatzsatzung der Gemeinde Rüdersdorf).....	15
Hinweise	15
1. Biotopschutz	16
2. Immissionsschutz	16
3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
III Anlagen.....	16

Begründung

I. Verfahren, Vorhaben und Planungsbindungen

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat bereits am 05. September 2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 „Feuerbachstraße / Schillerstraße“ getroffen, der die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht, um dadurch das bestehende Wohngebiet „Berghofer Weg“ abzurunden. Am 30. Januar 2016 wurde der Bebauungsplan im Vorentwurf öffentlich bekannt gemacht und zwischen dem 08. Februar 2016 und dem 11. März 2016 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der nachbarlichen Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind insgesamt zwei Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt 25 Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind insgesamt vier Stellungnahmen eingegangen.

Der vorliegende Entwurf nimmt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wieder auf. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen, angesichts des langen Zeitraums, der zwischen dem Vorentwurf und dem jetzigen Entwurf liegt und einem Eigentümerwechsel wurden die Planinhalte leicht angepasst.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin aus dem Jahr 2010 ist die betroffene Fläche an der Feuerbachstraße / Schillerstraße als „Wohnbaufläche“ und als Teil der „Siedlung Berghofer Weg“ ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht angestrebt.

1.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Grundsatzbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfes
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
8. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
10. Abwägungsbeschluss
11. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
12. Bekanntmachung der Satzung

1.3. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 Abs. 1 BauGB). Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Begründung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 Abs. 3 BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- **BauGB** - 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** - 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** - 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** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) — Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) 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** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- **BNatSchG** - 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.
- **PlanZV** - 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.
- **Stellplatzsatzung** - Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 22.06.2024.
- **Niederschlagswassersatzung** - Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 27.04.2006.

Begründung

2. Das Vorhaben

2.1. Planungsanlass

Das Vorhaben beabsichtigt mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Siedlung Berghofer Weg auf einem Teil des Flurstückes 190/01. Das Flurstück liegt im Westen an der Feuerbachstraße und im Süden an der Schillerstraße. Der betroffene Teil des Flurstücks ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Geplant ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Insgesamt ist eine Realisierung von 18 Parzellen vorgesehen. Für die Parzellen an der Schillerstraße ist aufgrund der bisher fehlenden Wendemöglichkeiten eine private Einfahrtstraße geplant, die von der Schillerstraße abgeht. Durch die innere Erschließung greift das Vorhaben nicht in die vorhandene Infrastruktur ein. Die vorhandene Baumstruktur an der Schillerstraße bleibt damit größtenteils erhalten und das Gesamtbild der mit Bäumen umsäumten Schillerstraße bleibt ungestört. Die geplanten Wohngebäude orientieren sich an der Geschossigkeit der näheren Umgebungsbebauung.

Ziel der Planung des Bebauungsplans ist es, die bestehende Siedlungsstruktur ortsüblich zu erweitern und die Realisierung der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan durch die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Planung verfolgt den Zweck, existierende Flächen für das Wohnen im gut besiedelten Ortsteil Rüdersdorf auszubauen und auszuschöpfen.

In der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin steigt aufgrund der Nähe zu Berlin, zu der Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg sowie zum Flughafen Berlin Brandenburg die Wohnraumnachfrage stetig. Auch aufgrund der direkten Lage an der A10 mit direkter Anbindung in die anliegenden Ortsteile sowie nach Berlin eignet sich der Standort besonders gut für Wohnungsneubau.

Eine Erweiterung der ortsüblichen Wohnbebauung mit direktem Siedlungsanschluss ist im Sinne der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, da sie insgesamt ein Bevölkerungswachstum im Einklang mit einer behutsamen Siedlungserweiterung anstrebt.

2.2. Lage und Umfang

Das Vorhabengebiet liegt in der Flur 004 der Gemarkung Rüdersdorf bei Berlin auf dem Flurstück 190/01.

Es umfasst eine Fläche von ca. 1,45 ha.

Begründung

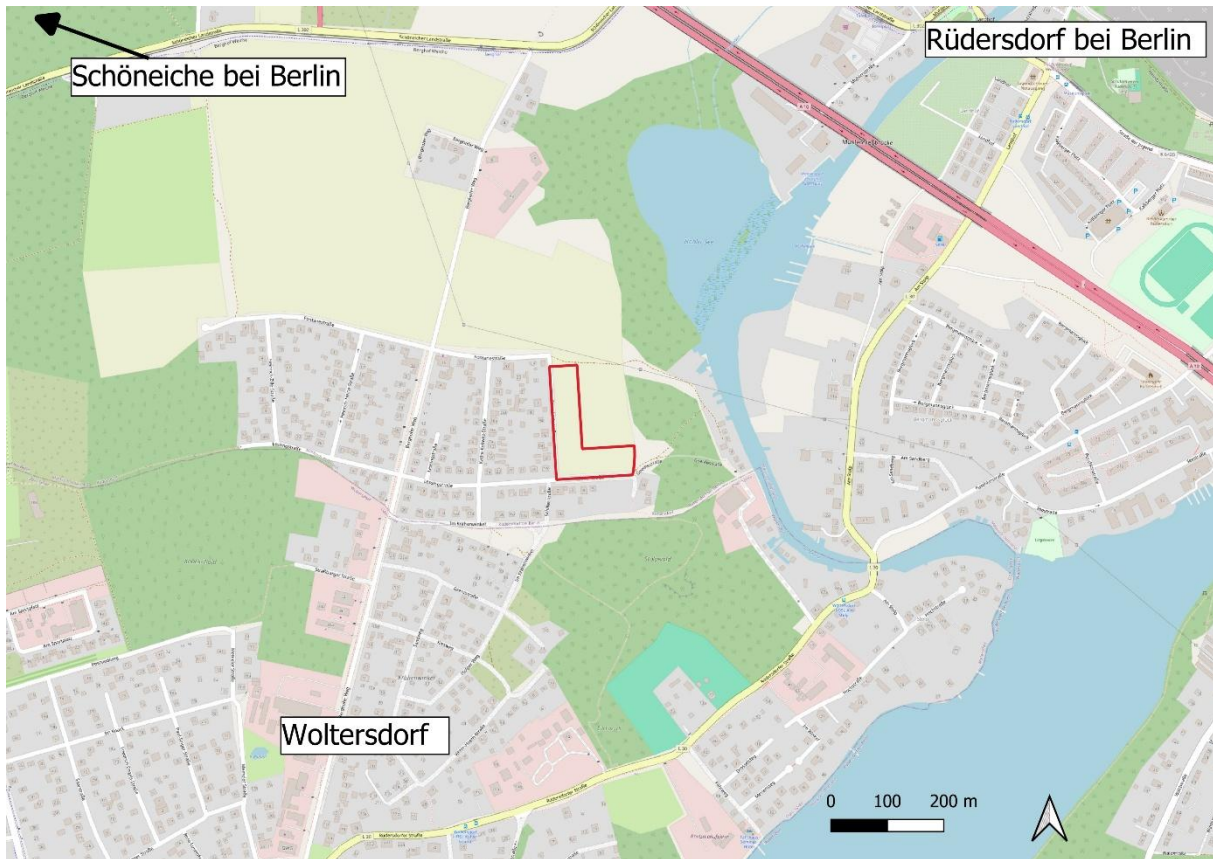


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans ist umrahmt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch landwirtschaftliche Fläche
- Im Osten: durch landwirtschaftliche Fläche
- Im Süden: durch die *Schillerstraße* und die angrenzende Wohnbebauung
- Im Westen: durch die *Feuerbachstraße* und die angrenzende Wohnbebauung

2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind:

Gemarkung Rüdersdorf bei Berlin

Flur 004

Flurstück: 190/01 (tlw.)

Die Flächenbilanz zum Vorhaben wird in *Tabelle 1* aufgeführt.

Tabelle 1: Flächenbilanz in m²

Festsetzung	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	Ca. 9962,85 m ²
Private Verkehrsfläche	Ca. 293,95 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	Ca. 3024,894193
Private Grünfläche	Ca. 1.194,08
Geltungsbereich gesamt	Ca. 14476,74 m ²

Begründung

2.3. Ausgangssituation

2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Vorhabengebiet liegt im Ortsteil Rüdersdorf der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im Südwesten des Landkreises Märkisch-Oderland und im östlichen Berliner Umland. Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin verfügt über die vier Ortsteile Rüdersdorf, Hennickendorf, Herzfelde und Lichtenow und hat insgesamt 16.190 Einwohner, von denen zwei Drittel (10.456) im bevölkerungsreichsten und flächengrößten Ortsteil Rüdersdorf leben (Stand 01.06. 2022). Das Vorhaben befindet sich westlich des Ortskerns von Rüdersdorf.

Rüdersdorf ist ca. 15 km von der Berliner Stadtgrenze entfernt. In unmittelbarer Nähe zu Rüdersdorf bei Berlin befinden sich mehrere Mittelzentren des Berliner Umlandes. Die nächsten Mittelzentren sind die benachbarte Stadt Strausberg, die Stadt Erkner und Fürstenwalde/Spree. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) und ist in ca. eine Stunde mit dem Auto oder der Regionalbahn vom Bahnhof Erkner aus zu erreichen.

2.3.2. Bebauung und Nutzung

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2.3.3. Erschließung

Der Ortsteil Rüdersdorf ist über die Autobahn A10, die Bundesstraße L30 und mehrere Landstraßen angebunden.

Das Mittelzentrum Erkner ist über eine Busverbindung erreichbar. Die Gemeinde Rüdersdorf verfügt außerdem mit der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn über eine schienengebundene ÖPNV-Anbindung nach Berlin. Die Gemeinde liegt im Achsenzwischenraum zwischen den Verkehrsstrassen von S5 / S3 bzw. RE 1 / RB 26.

2.3.4. Lärmimmissionen

Die Untersuchung der Verkehrslärmvorbelastung auf das Plangebiet hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm nach DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Baufeld überschritten werden. Die Überschreitungen rühren maßgeblich von der Autobahn BAB A10 her. Damit sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, die in den Hinweisen aufgeführt werden.

2.3.5. Natur und Umwelt

Die Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Weder innerhalb des Plangebietes noch in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Das Planvorhaben liegt in keinem festgelegten Schutzgebiet. Im Umfeld des Vorhabens sind mehrere Schutzgebiete vorhanden, die im Umweltbericht in Kapitel 2 genauer erläutert werden. Das Landschaftsschutzgebiet LSG Strausberger Sander-, Os- und Barnimhanglandschaft (Südteil) ist mit einer Entfernung von 22m am nächsten gelegen. Der „Hohler See“ befindet sich in ca. 200m Entfernung, der Kalksee in 600 m und der Stolpe-Kanal, der die beiden Gewässer verbindet in 180 m Entfernung.

2.3.6. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 190/1 liegt in Privateigentum. Dieses wird entsprechend der in der Planzeichnung angegebenen neuen Teilungsgrenzen entlang der Erschließungsstraßen *Feuerbachstraße* und

Begründung

Schillerstraße neu vermessen. Nach der Neuvermessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrags eine entsprechende Anpassung der Widmung und den Eigentumsverhältnissen.

3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als dem vorbereitenden Bauleitplan, gem. §5 Abs. 1 BauGB die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

3.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde von den jeweiligen Landesregierungen als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft. Im LEP HR finden sich Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen.

Das Plangebiet liegt gemäß der Festlegungskarte 1 des LEP HR vom 29. April 2019 außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (Ziel 5.6) und befindet sich im Berliner Umland. Die benachbarten Mittelzentren Strausberg und Erkner haben die Aufgabe, gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Die Gemeinde Rüdersdorf ist kein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne des Festlegungskarte des LEP HR.

Folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind für den Bebauungsplan relevant:

- **G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung**

Gemäß diesem Grundsatz soll sich die Siedlungsentwicklung im Sinne der Innenentwicklung auf Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und dem Anschluss an vorhandene Infrastruktur konzentrieren. Der Standort des Plangebiets ist bereits über die Schillerstraße und die Feuerbachstraße medientechnisch erschlossen. Damit konzentriert sich das Vorhaben auf den Anschluss an vorhandene Infrastruktur.

- **Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen**

Gemäß Absatz 1 dieses Ziels sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Das Plangebiet ist Teil der *Siedlung Berghofer Weg* und schließt entsprechend an die bestehende Wohnsiedlung an.

- **Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**

Gemäß dieses Ziels ist eine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden. Die *Siedlung Berghofer Weg* ist eine in sich abgerundete Siedlung mit Nachverdichtungspotenzial. Letzteres wird im Rahmen des Bebauungsplan für das Plangebiet genutzt und trägt zu einer Verdichtung der Siedlung bei, anstatt Streu- und Splittersiedlungen zu erweitern.

- **Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf**

Begründung

Gemäß dieses Ziels ist nach Abs. 1 in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 LEP HR sind, eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich. Dies trifft auf den Ortsteil Rüdersdorf zu. Die Eigenentwicklung nach Abs. 2 ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. [...].

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 bestätigte in ihrer Stellungnahme vom 26.02.2016 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung des Vorentwurfs, dass die Inhalte des Bebauungsplans den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Folgender Hinweis ist zu berücksichtigen:

„Die geplante Wohnbaufläche von ca. 1 ha wird auf die der Gemeinde Rüdersdorf zur Verfügung stehende zusätzliche Entwicklungsoption angerechnet, da es sich bei der konkreten Planung nicht um einen Fall der Innenentwicklung gemäß Ziel LEP B-B handelt.“

Der LEP HR ist die Weiterentwicklung des in der Stellungnahme genannten LEP B-B. Besagtes Ziel im LEP B-B findet sich im Ziel G 5.1. „Innenentwicklung und Funktionsmischung“ des LEP HR wieder, während die Eigenentwicklungsoption im LEP HR unter Z 5.5 „Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf“ zu finden ist.

3.3. Integrierter Regionalplan Oderland – Spree (in Aufstellung)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Landkreis Märkisch Oderland und fällt damit unter die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree. Die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree beschloss bereits am 14.03.2016 die Aufstellung eines Integrierten Regionalplans für die gesamte Region. Dieser wird bis heute erarbeitet. Im Regionalplan werden die Grundsätze und Ziele aus dem LEP HR konkretisiert und Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie der Infrastruktur getroffen.

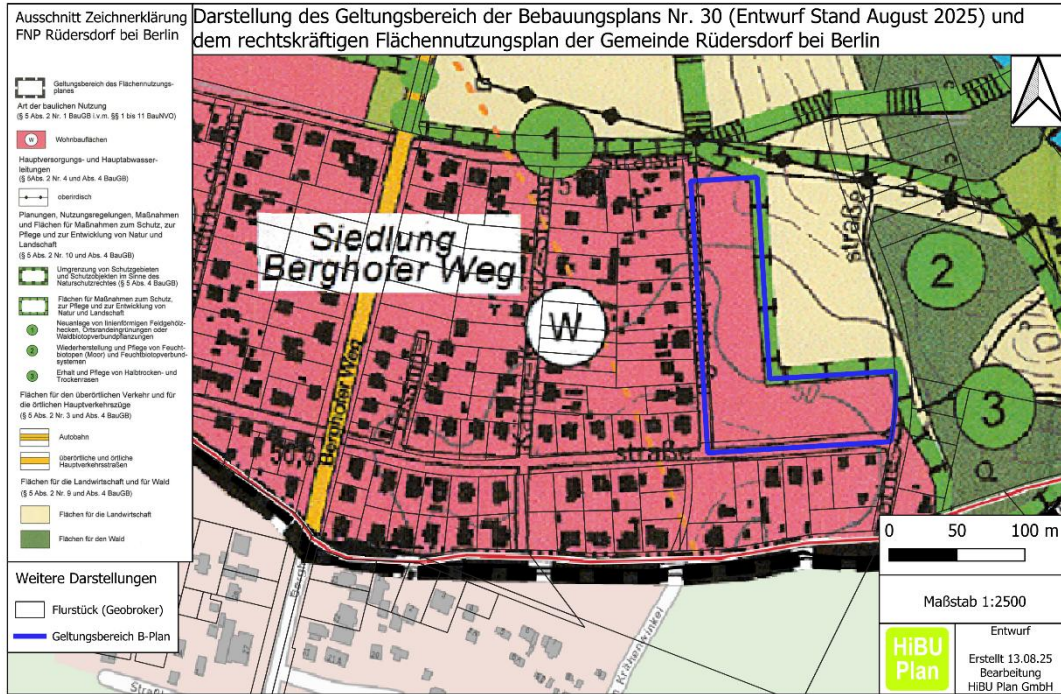
Die Regionalversammlung in der 7. Amtszeit der Regionalen Planungsgemeinschaft billigte am 29.11.2021 in Seelow und am 28.11.2022 in Beeskow die ersten beiden Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf. Darunter fällt auch die Veröffentlichung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree: „Handlungs- und Steuerungsbedarfe einer nachhaltigen Regionalentwicklung Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg“. Hier wird gemäß der Abbildung 2 „Bevölkerungsentwicklung 2019 – 2030 ein Bevölkerungszuwachs von 10-15% für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin prognostiziert. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf dem Plangebiet des Bebauungsplans erweitert das Angebot der Gemeinde Rüdersdorf angesichts des ansteigenden Wohnraumbedarfs behutsam.

3.4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf (24.06.2010) bei Berlin ist die betroffene Fläche an der Feuerbachstraße / Schillerstraße als „Wohnbaufläche“ und als Teil der „Siedlung Berghofer Weg“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich grenzt mit der ausgewiesenen Privaten Grünfläche im Osten an die Fläche 1 der „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Diese beinhaltet die Neuanlage von linienförmigen Feldgehölzhecken, Ortsrandeingrünungen oder Waldbiotopverbundpflanzungen. Dahinter liegt im Außenbereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“. Das Plangebiet liegt in der Nähe der Maßnahmenfläche 2 zur Wiederherstellung und Pflege von Feuchtbiotopen (Moor) und Feuchtbiotopverbundsystemen sowie in der Nähe Maßnahmenfläche 3

Begründung

zum Erhalt und zur Pflege von Halbtrocken- und Trockenrasen. Im Westen und Süden grenzt die Fläche an den Innenbereich der bestehenden Wohnbausiedlung „Berghofer Weg“.



Im FNP 2010 wurde im Angesicht der Bedeutung von Rüdersdorf bei Berlin im Berliner Umland als Gemeinde mit hohem Arbeitsplatzangebot in Industrie, Gewerbe und Dienstleistung eine wesentliche Baulandbevorratung im Innenbereich durch Arrondierung und Lückenschließung vorgenommen. Die größten Potenziale in der Wohnraumentwicklung liegen laut INSEK in der Komprimierung bestehender Siedlungen mit unterschiedlichen Wohnformen in den Siedlungsbereichen südlich der B1/5. (vergleiche INSEK Rüdersdorf b. Berlin 2035: 42). Damit liegt das Plangebiet im Schwerpunktbereich der Entwicklung des Wohnungsbestandes in Verbindung mit den erforderlichen Netzen der sozialen und technischen Infrastruktur.

3.5. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf bei Berlin 2035

Die Gemeindevertretersitzung Rüdersdorf bei Berlin beschlossen am 29.09.2022 das Integrierte Stadtentwicklungskonzepts Rüdersdorf bei Berlin 2035.

Hier setzt sich die Gemeinde ein behutsames, nachhaltiges und klimaneutrales Wachstum zum Ziel. Dabei soll die Erweiterung von Flächen nicht zum Nachziehen der Infrastruktur führen, sondern das zur Verfügung stehende Kapazitäten genutzt werden. Das Plangebiet schließt an vorhandene Infrastruktur an der Feuerbachstraße und der Schillerstraße an und entspricht somit den nachhaltigen Wachstumszielen der Gemeinde.

Im Leitbild des INSEKs 2025 wird im Handlungsfeld 1 „Leben und Wohnen“ das Stadtentwicklungsziel L1-D „Aufwertung und behutsame, am Bestand orientierte Ausweitung der Siedlungsstrukturen“

Begründung

festgesetzt. Die Umsetzung wird von der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin durch ein aktives Flächenmanagement sowie die bedarfsorientierte Anpassung sowie Neuschaffung von Wohnraum angestrebt. Die im Plangebiet vorgesehene Realisierung von ausgewiesenen Wohnbauflächen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) fällt unter diese Umsetzungsstrategie. Darüber hinaus wird mit der Planung entsprechend der Umsetzungsstrategie „Schaffung attraktiver Wohnstandorte für unterschiedliche und sich verändernde Bedarfe“ Wohnraum in differenzierter Bauweise geschaffen, der sich dem Wohnungsbedarf der Gemeinde anpasst und damit das Wohnraumangebot Rüdersdorfs erweitern.

II Inhalte der Planung

Geplant ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Insgesamt ist eine Realisierung von 18 Parzellen vorgesehen. Für die Parzellen an der Feuerbachstraße sind aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur nur geringfügig zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Hier sind die Grundstückszufahrten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu errichten. Für die Parzellen an der Schillerstraße ist aufgrund der bisher fehlenden Wendemöglichkeiten eine private Einfahrtstraße geplant, die von der Schillerstraße abgeht. Durch die innere Erschließung greift das Vorhaben nicht in die vorhandene Infrastruktur ein. Die vorhandene Baumstruktur an der Schillerstraße bleibt größtenteils erhalten und das Gesamtbild der mit Bäumen umsäumten Schillerstraße bleibt ungestört. Die geplanten Wohngebäude fügen sich in die nähere Umgebung ein. Vorgesehen ist außerdem eine private Grünfläche, die den Ortsrand abrundet und einen Übergang zur offenen Landschaft herbeiführt.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Das Baugebiet WA wird nach Maßgabe der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3. Nicht zulässig sind
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Baugebiet WA sind zwei Baufelder ausgewiesen.

- 2.1. Für das Baufeld 1 wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Zulässige Grundflächenzahl: 0,4

Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 3.

Das dritte Geschoss ist als ausgebautes Dachgeschoss zu errichten.

Begründung

2.2. Für das Baufeld 2 wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Zulässige Grundflächenzahl: 0,4

Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 3.

Das dritte Geschoss ist als ausgebautes Dachgeschoss zu errichten.

Kommentar: Die Grundflächenzahl von 0,4 wird festgesetzt, um eine diversifizierte Bauweise (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser), die sich an den gestiegenen Wohnraumbedarf anpasst, zu ermöglichen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1. Auf Baufeld 1 sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 3.2. Auf Baufeld 2 sind Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 3.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.
- 3.4. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Kommentar: Mit der diversen Bauweise wird eine Diversifizierung der Nutzer und Nutzerinnen, Mieter und Mieterinnen und Eigentümer und Eigentümerinnen angestrebt. Die unterschiedlichen Bauweisen schaffen ein breites Angebot an Wohnformen, welche sich an der ortsüblichen Bebauung und der gegebenen Geschossigkeit orientiert. Für eine behutsame Erweiterung des Wohngebietes ist eine gestufte Bauweise entsprechend der Baufelder vorgesehen.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 4.1. Innerhalb des Plangebiets wird eine private Verkehrsfläche der inneren Erschließung dienend festgesetzt.
- 4.2. Innerhalb des Plangebiets wird eine öffentliche Verkehrsfläche der äußeren Erschließung dienend festgesetzt.
- 4.3. Die Verkehrsflächen sind über straßenbegleitende Vegetationsflächen oder Sickeranlagen zu entwässern.

Kommentar: Die in der Planzeichnung ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche stellt teilweise die Bestandsstraßen *Feuerbachstraße* und *Schillerstraße* und teilweise bestehendes Straßenbegleitgrün dar. Diese Grünanlagen dienen als Begrünung sowie als natürlicher Entwässerungsstreifen für die vorhandenen Verkehrsfläche sowie die zukünftigen Zufahrten zur Privatstraße bzw. zu den Privatgrundstücken. Die Fläche wird als Straßenraum gewertet und entsprechend dargestellt.

Die Zufahrt zur Privaten Verkehrsfläche dient der Erschließung der südlichen Wohngebiete und ist möglichst baubestandsschonend geplant.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die ausgewiesene private Verkehrsfläche wird zugunsten der Anwohner und zur Versorgung der Anwohner bezüglich Feuerwehr und Abfallentsorgung festgesetzt.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1. Die Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.
- 6.2. Die als „private Grünfläche“ festgesetzten Flächen sind dauerhaft als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und zu erhalten.

Begründung

- 6.3. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen ist unzulässig. Zulässig sind lediglich untergeordnete Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen (z. B. Wege, Sitzplätze, Einfriedungen, Spielgeräte oder nicht überdachte Müllstandorte), sofern sie nicht dem Charakter der Grünfläche widersprechen.

Kommentar: Die private Grünfläche dient der Schaffung eines Übergang zur offenen Landschaft und der Eingrünung des Ortsrandes. Ziele sind die Begrünung des Ortsbild von außerhalb, die Nutzungstrennung von Wohngebiet und Landwirtschaft sowie die Sicherung der im Flächennutzungsplan linienförmig angelegten „Fläche 1“ als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, die an der östlichen Seite an das Plangebiet angrenzt.

7. Versiegelung und Grundstücksentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1. Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen dürfen nur in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, z. B. durch Rasengittersteine, Schotterrasen oder breitfugiges Pflaster mit sickerfähigem Untergrund.
- 7.2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig ortsnah auf dem Grundstück zu versickern, sofern dies technisch möglich und rechtlich zulässig ist.

Kommentar: Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone (z. B. über Mulden, Grünflächen oder Rigolen) zu erfolgen. Eine Einleitung in die öffentliche Niederschlagswasseranlage ist nur zulässig, wenn die vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich ist. In diesem Fall ist eine Entwässerungsgenehmigung gemäß der Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 27.04.2006 zu beantragen. Es gilt §3 Nr. 1 der Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Rüdersdorf: Entsorgungspflicht:

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, vollständig zu beseitigen oder zu nutzen. Die Entsorgung kann durch Versickerung, Verregnung, Verrieselung oder unmittelbare genehmigte Einleitung in ein Gewässer erfolgen, wobei die Versickerung vorrangig durchzuführen ist. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen und dabei die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrüntten oberen Bodenschicht vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung).

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB)

- 8.1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
- 8.2. Steingärten, das heißt flächige Kies-, Schotter- oder ähnliche mineralische Aufschüttungen ohne wesentlichen Bepflanzungsanteil, sind unzulässig.

Kommentar: 8.2. dient dem Biotopschutz und wird als Maßnahme in den Hinweisen mit aufgenommen.

Begründung

9. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1. Kompensationsmaßnahmen:

Je angefangene 50 m² neu versiegelter Fläche sind ein Baum oder fünf Sträucher gemäß Pflanzliste und der angegebenen Qualität innerhalb der Wohngrundstücke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität:

- Sträucher: verpflanzte Sträucher-Höhe: 40-60 cm
- Bäume: Hochstämme in der Qualität 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Tabelle 1: Pflanzliste Sträucher

• Berberis vulgaris L. - Gemeine Berberitze	• Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
• Corylus avellana - Strauchhasel	• Rosa canina agg. - Hunds-Rose
• Crataegus monogynd - Eingrifflicher Weißdorn	• Rosa corymbifera agg. - Hecken-Rose
• Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn	• Rosa rubiginosa agg. - Wein-Rose
• Cornus sanguinea Blutroter - Hartriegel	• Rosa elliptica agg. - Kleinblättrige Rose
• Cornus mas - Kornelkirsche	• Rosa lomentosa agg. - Filz-Rose
• Cytisus scoparius - Besenginster	• Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
• Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	• Sorbus torminalis - Elsbeere
• Prunus spinosa - Schlehe	• Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Tabelle 2: Pflanzliste Bäume

• Acer plantanoides - Spitzahorn	• Tilia cordata - Winter-Linde
• Acer campestre - Feld-Ahorn	• Fraxinus excelsior - Gew. Esche
• Carpinus betulus - Hainbuche	• Malus sylvestris agg. - Wild-Apfel
• Quercus robur - Stiel-Eiche	• Pyrus pyraeaster agg. - Wildbirne
• Quercus petraea - Trauben-Eiche	• Prunus padus - Frühblühende Traubenkirsche
• Sorbus aucuparia - Vogelbeere	• Prunus avium - Vogelkirsche

9.2. Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes:

ASB1. Die Baumaßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der Nester führen können, dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen.

ASB2: Um anlagebedingt eine Fallenwirkung zu vermeiden sind auf Glasaußenwände, verglaste Hauswände oder Balkongeländer bestenfalls zu verzichten oder Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag umzusetzen.

ASB3: Baumschnitte sollen deshalb nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

ASB4: Beim Mähen von Böschungen, Dämmen und Wegrändern sollten grundsätzlich nur hierfür die Gewährung der Verkehrssicherheit notwendigen Bereiche während der Vegetationsperiode gemäht werden.

ASB5: Auf künstliche Beleuchtungsanlagen mit sehr hoher Intensität soll nach Möglichkeit während der Bauphase verzichtet werden. nächtliche Baumaßnahmen sind auszuschließen.

ASB6: Um einen Tatbestand der Schädigung bezüglich Vögeln oder Fledermäusen zu verhindern, werden bei Rodung der von Bäumen diese vorher auf Höhlungen durch die ÖBB untersucht und ggf. im Verhältnis 1:2 Ersatzlebensstätten für Vögel und Fledermäuse angebracht.

Begründung

ASB7: Baubedingt kann es während der Vegetationsbeseitigung oder in weiteren Bauschritten zu einer Einwanderung von Zauneidechsen auf die Bauflächen kommen, um dies zu vermeiden, müssen entlang der Waldkante im Osten des Gebiets ein Zauneidechsenzaun gebaut werden um eine Fallenwirkung zu vermeiden.

9.3. Optionale Maßnahmen für ökologisch gut verträgliches und nachhaltiges Bauen

ASB8: Beachtung insektenfreundlicher Lichtquellen bei hinzukommender (Straßen-) Beleuchtung: „UV-, blaues und weißes LED-Licht locken die meisten Insekten an. Je mehr Rotanteile im Licht enthalten sind, desto weniger Insekten werden angezogen“.

ASB9: Wegbeleuchtung mit Bewegungsmeldern ausgestattet werden. Das Konzept ist zudem auch energiesparend. Ähnliche Konzepte gibt es bereits in Bestensee im Landkreis Dahme-Spreewald, wo die Laternen bei Nichtnutzung ganz ausgeschaltet sind oder zum Bsp. in Osnabrück, wo die Laternen bei Nichtnutzung auf 10% gedimmt sind.

10. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. Stellplatzsatzung der Gemeinde Rüdersdorf)

- 10.1. Die Zahl, Größe und Art der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 30.05.2024, einschließlich der zugehörigen Richtzahltabelle.
- 10.2. Notwendige Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Eine Ablösung ist nur unter den in der Satzung geregelten Voraussetzungen möglich.
- 10.3. Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, o. ä.).

Kommentar: Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass genügend Stellplätze auf privaten Flächen vorhanden sind. Diese sollen so hergerichtet werden, dass eine Versiegelung des Bodens möglichst gering gehalten und so die Entwässerung möglichst optimal ermöglicht wird. Zu beachten ist die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 22.06.2024 (Stellplatzsatzung):

§2 Nr. 2 Stellplatzsatzung Rüdersdorf bei Berlin: Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

„Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß der Richtzahltabellen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist, hergestellt werden.“

Anlage 1 der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Kfz und Fahrräder) der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 22.06.2024 – Auszug aus der Richtzahltabelle für den Abstellplatzbedarf:

- Nr. 1 Wohngebäude (WE = Wohneinheit)
- Nr. 1.1 Nutzungsart Einfamilien- / Mehrfamilienhäuser
- Anzahl Kfz-Stellplätze: 1 je WE bis 40 m²; 2 je WE bis 100 m², 2 je WE über 100 m²
- Anzahl Fahrradstellplätze: 2 je WE

Hinweise

Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7

Begründung

1. Biotopschutz

M1 Steingärten, das heißt flächige Kies-, Schotter- oder ähnliche mineralische Aufschüttungen ohne wesentlichen Bepflanzungsanteil, sind unzulässig, kleinflächige Schotterungen wie Traufkanten ist möglich.

2. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm nach DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) werden nachts im Baufeld überschritten. Es sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt über passive Maßnahmen:

M2 In dem für das Gebiet ausgewiesenen Lärmpegelbereich III sind erforderliche Gesamtbauschalldämmmaße von 35 dB zu realisieren.

M3 Weiterhin sind bei Außengeräuschbelastungen > 45 dB(A) während der Nachtzeit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

M4 Offene Außenwohnbereiche sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 59 dB(A) (inkl. 3 dB Reflexionszuschlag) auszuschließen.

M5 Im Zuge der Gebäude- und Grundrissplanung sollte darauf geachtet werden, dass besonders schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Nachtnutzung (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) nicht in Richtung der Autobahn orientiert werden.

Es wird empfohlen, die schalltechnische Untersuchung weiterzuführen, sobald für das Gebiet eine Gebäudeplanung vorliegt.

3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich auf dem Bodendenkmal 60092 - Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Urgeschichte, Siedlung Bronzezeit, Einzelfund Neuzeit, Gräberfeld römische Kaiserzeit, Einzelfund Völkerwanderungszeit, Einzelfund deutsches Mittelalter (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand: 01.01.2025).

In der unmittelbaren Umgebung sind bereits Fundplätze der Bronzezeit und römischen Kaiserzeit mit einem sehr hohen Fundaufkommen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist entweder eine Sondage durchführen zu lassen, um dem Bauherrn Klarheit über die zu erwartende Fundsituation zu verschaffen oder die Erschließungsarbeiten / Bauarbeiten sind archäologisch begleiten zu lassen, nachdem dafür einen denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt bzw. genehmigt worden ist.

III Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag

Anlage 3: Versickerungsnachweis nach DAW 138

Anlage 4: Schallimmissionsprognose Verkehrslärm