

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 33
"Verbrauchermarkt Straße der Jugend"**

Entwurf vom 13. Februar 2025

Planungsträger: Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Abteilung 1 Planen und Bauen

Hans-Striegelski-Straße 5

15562 Rüdersdorf bei Berlin

Tel: (033638) 85-216

E-Mail: planung@ruedersdorf.de

Planverfasser: Bebauungsplan

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030 - 2977 6473

E-Mail: mail@sr-planung.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode

M. Sc. Julian Beutling

Umweltplanung

Edel Projekt GbR – Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung

Altstadt 10, 15517 Fürstenwalde / E-Mail: kontakt@edel-projekt.de

Teil I: städtebauliche Begründung**Inhaltsverzeichnis**

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.4 Denkmale	6
2.5 Altlasten	6
2.6 Tagebau	6
2.7 Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Einzelhandelsgutachten)	7
3. Planungsbindungen	9
3.1 Raumordnung und Landesplanung	9
3.2 Regionalplanung	10
3.3 Flächennutzungsplanung	10
3.4 Einzelhandelskonzept	11
4. Planungskonzept	13
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2 Standortalternativen	13
4.3 Planungskonzept	13
5. Planinhalt	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4 Verkehr	17
5.5 Baumpflanzungen	17
5.6 Immissionsschutz	18
5.8 Sonstige Festsetzungen	18
5.9 Flächenübersicht	19
6. Verfahren	20
7. Rechtsgrundlagen	21
Textliche Festsetzungen	22
Ergänzende Planunterlagen	29

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 "Verbrauchermarkt Straße der Jugend" befindet sich in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin an der Straße der Jugend auf Höhe des ehemaligen Straßenbahndepots. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 193 (teilweise), 206, 209, 270 (teilweise), 284 (teilweise), 287, 292 und 293 der Flur 33 und die Flurstücke 19 (teilweise) und 22 (teilweise) der Flur 19 der Gemarkung Rüdersdorf bei Berlin. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,63 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden vom Kalksteintagebau,
- im Osten von dem Weg „Grüne Kehle“,
- im Süden von der Fahrbahn der Straße der Jugend und
- im Westen von bewaldeten Flächen.

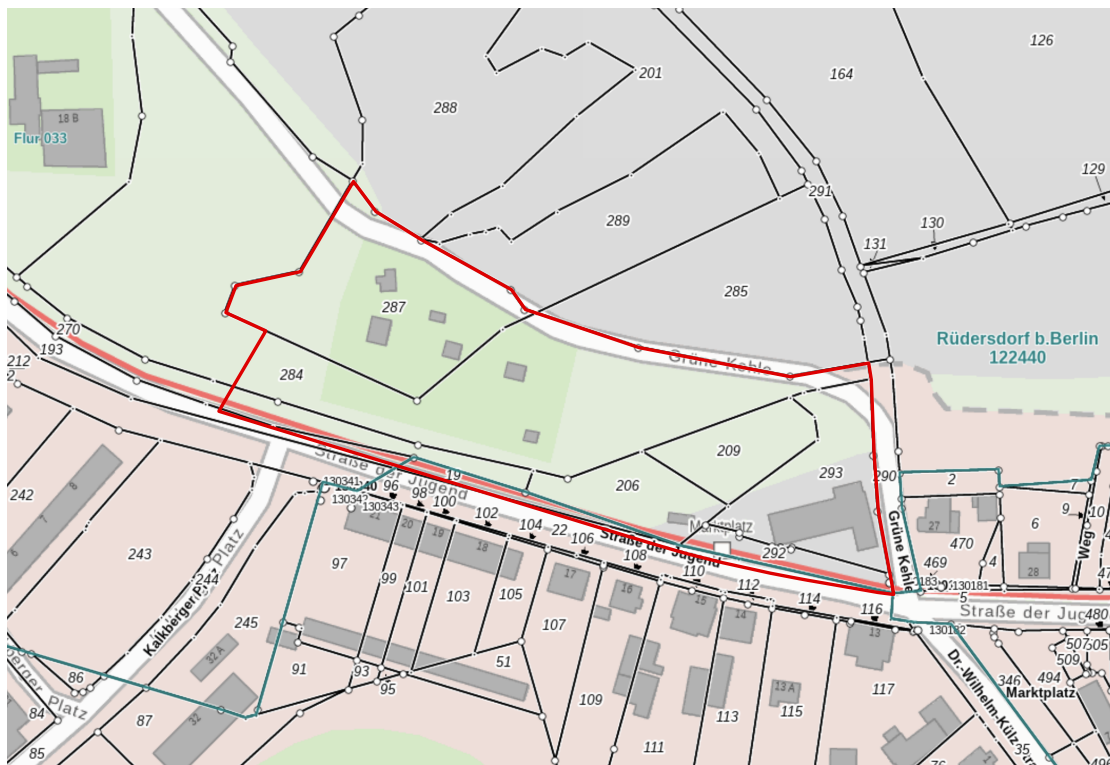


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplans, o. M. Grundlage: Brandenburg-Viewer, 2024

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche geplant. Zugehörig zu dem neuen Verbrauchermarkt soll eine Stellplatzanlage mit ca. 160 Stellplätzen hergestellt werden.

Gemäß dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll eine identitätsstiftende Entwicklung des Ortszentrums erfolgen. Die angestrebte Entwicklung soll mit der Etablierung einer Ortsmitte mit zentraler Funktion erreicht werden. Hierfür wurde bereits der

Marktplatz saniert, der sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet.¹ Mit Umsetzung der Planung kann eine quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation und eine Aufwertung der Ortsmitte erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, wodurch das Vorhaben nach § 35 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig wäre. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist das Bebauungsplanverfahren erforderlich.

1.3 Planverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 33 "Verbrauchermarkt Straße der Jugend" wird im Regelverfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin in der Fassung aus März 2010 ist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche, sowie Grünfläche dargestellt. Der FNP ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

¹ Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin (2022): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf bei Berlin 2035 – Fortschreibung 2022, S. 20.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Derzeit ist das Plangebiet im westlichen Teil mit Wochenendhäusern bebaut, deren Nutzung bereits aufgegeben wurde. Im östlichen Teilbereich befindet sich das stillgelegte Straßenbahndepot, welches unter Denkmalschutz steht. Der überwiegende Teil des Plangebietes umfasst Waldflächen nach LWaldG, welche die Wochenendhausbebauung umschließen. Die Art und die Qualität des Waldes werden durch die Forstbehörde im weiteren Verfahren mitgeteilt.

Im südlichen Teil des Plangebietes verlaufen Straßenbahnschienen der Linie 88. Weiterhin befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahn westlich des denkmalgeschützten Straßenbahndepots.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch die „Straße der Jugend“ erschlossen. Derzeit ist keine Zufahrt zum Plangebiet vorhanden. Entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft der Weg Grüne Kehle, welcher das Ortszentrum mit dem Museumspark verbindet.

Durch das Plangebiet verlaufen die Gleisanlagen der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn mit der Haltestelle „Rüdersdorf, Marktplatz“. Hier verkehrt die Tram 88 im 20 Minutentakt (montags bis freitags, 5.00 – 20.00 Uhr) zwischen Friedrichshagen (Anschluss an die S3 Richtung Berlin Zentrum) und Alt Rüdersdorf.

Es ist davon auszugehen, dass die Erschließung mit den erforderlichen Medien über die Straße der Jugend herstellbar ist.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich in Privateigentum. Die Flächen der Straße der Jugend befindet sich im Eigentum der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin.

2.4 Denkmale

Im Plangebiet liegt das Straßenbahndepot, welches unter Denkmalschutz steht (Objektnummer: 09181389). Gemäß § 1 Abs. 1 BbgDSchG sind Denkmäler zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Die Einbeziehung des Baudenkmals in den Neubau des Verbrauchermarktes erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalbehörde des Landes Brandenburg.

2.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt.

2.6 Tagebau

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Bergwerksfeld Heinitz-Alvensleben (31-0049), der Firma CEMEX Zement GmbH.

Der folgende Hinweis wurde von der Firma vorgebracht:

„Obwohl im unmittelbar angrenzenden Bereich des B-Plans der Kalkstein im Tagebau sprengstofflos gewonnen wird, können Beeinflussungen durch die sprengtechnische Gewinnung an den anderen Abbaustellen nicht ausgeschlossen werden. Die von den Sprengungen ausgehenden Erschütterungen werden die zulässigen Werte der DIN 4150 Teil 3 nicht überschreiten, gleichwohl aber zum Teil auch deutlich wahrnehmbar sein. Eine Beeinflussung durch Lärm und Staub über das ortsübliche Maß ist

auszuschließen. (...) Der Vollständigkeitshalber sollte noch auf die zwischen Tagebau und den B-Plan verlaufenden Frischwasserleitung für die EWE-Kavernen hingewiesen sein. Ferner ist das Gelände des B-Plans tiefer, so dass eine entsprechende Sicherung der entstehenden Böschungen erforderlich sein wird.“

Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

2.7 Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Einzelhandelsgutachten)

Die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse von März 2023 ermittelt und bewertet die künftige Lage des Vorhabens und seine wirtschaftlichen sowie städtebauliche Auswirkungen auf dem Einzugsgebiet inner- und außerhalb der Gemeinde (ergänzende Planunterlage D). Es wurde auch die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens untersucht, sowie die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept und dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin.²

Folgende Erkenntnisse und Ergebnisse sind für die Planung relevant:

- „Siedlungsstrukturell wird das Gemeindegebiet noch heute durch den weitläufigen Tagebau geprägt. Hierdurch ergeben sich neben dem namensgebenden Kernort weitere abgesetzte Ortslagen mit ausreichender Tragfähigkeit für begrenzte eigene Versorgungsstrukturen. Dem Kernort jedoch fehlt es bisher an einer angemessenen Zentrumsbildung, nachdem in den 1970er Jahren der bis dato gewachsene Siedlungskern zugunsten des Tagebaus abgetragen worden ist.“
(Bulwiengesa 2023, S. 12)*
- „Die Kaufkraft fällt zwar mit 84 Punkten gering aus, aufgrund des großzügigen Einwohnerpotenzials besteht in der Gemeinde Rüdersdorf jedoch ein markantes Nachfragevolumen im periodischen Bedarf von insgesamt ca. 51,3 Mio. Euro p. a. Vor dem Hintergrund zukünftigen Einwohnerwachstums dürfte sich das Nachfragevolumen anhaltend positiv entwickeln.“*
- Bis dato besteht im Ortsteil Rüdersdorf noch kein zentraler Versorgungsbereich nach dem Wegfall des alten Zentrums durch die Erweiterung des Tagebaus in den 1970er Jahren. Die Schaffung eines neuen Zentrums bzw. zentralen Versorgungsbereiches ist das prioritäre Ziel diverser Förderprogramme der letzten Jahre der Gemeinde. Im Bereich der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße samt den davon abgehenden Seitenstraßen und der Straße der Jugend befinden sich jedoch bereits heute eine markante Ballung an Kleinhandelsgeschäften und zahlreichen zentrenergänzenden Nutzungen. Um einen vollumfänglichen zentralen Versorgungsbereich zu schaffen und die bereits ansässigen Betriebe zu stärken, fehlt jedoch bis heute ein großflächiger Verbrauchermarkt mit entsprechender Zugkraft.*
- Das INSEK 2035 bzw. das IEK Lebendige Zentren 2017 zählt die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Ortszentrum Rüdersdorf als eine der Schlüsselmaßnahmen auf. Mit der hier vorliegenden Planung kann dieses langjährige städtebauliche Ziel zur Abrundung des funktionalen Zentrums Rüdersdorf nunmehr erreicht werden.
(...)*

² Bulwiengesa AG (2023): Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse Ansiedlung eines Edeka-Marktes in 15562 Rüdersdorf bei Berlin, Straße der Jugend.

- *Der Ortsteil Rüdersdorf ist das funktionale Zentrum der Gemeinde. Dies ist die städtebauliche Zielvorstellung, welche parallel zur Zuordnung als Grundfunktionaler Schwerpunkt und auch im INSEK 2035 niedergelegt ist. Hier befindet sich der Großteil der gemeindlichen Infrastruktur (Bildung, Gesundheit, Versorgung).“
(Bulwiengesa 2023, S. 46)*

Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde sowohl in wirtschaftlicher als auch in standortbedingter Hinsicht geprüft und bestätigt. Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Mit der Realisierung des Vorhabens wird das Ziel der Gemeinde, ein Zentrum im Ortskern zu bilden, das auch die Versorgung der Gemeinde stärken kann, erreicht.

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (Ziel 5.6).

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist kein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne der Festlegungskarte des LEP HR. Für den Bebauungsplan sind nach Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung zur Zielfrage vom 18. Juli 2023 folgende weitere Ziele und Grundsätze der Landesplanung relevant:

- **Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte**

Gemäß diesem Ziel sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort, so dass entsprechend Grundsatz G 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung abgesichert werden soll.

- **Z 2.12 LEP HR: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte**

Gemäß Absatz 1 zu diesem Ziel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe abweichend von Z 2.6 LEP HR auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient (max. 1.500 m² Verkaufsfläche, mind. 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Der beabsichtigte Einzelhandelsstandort befindet sich gemäß dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin 2023“ (erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH) in einem aus der bestehenden Versorgungsstruktur abgeleiteten und konzeptionell erweiterten, somit planerisch ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Rüdersdorf“. Auch das von der Gemeinde im September 2022 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept sieht die Ansiedlung eines Vollsortimenters an diesem Standort zur Aufwertung des gesamten Bereichs – zwischen dem ehemaligen Straßenbahndepot, Museumspark, Markt und Kulturhaus – als Schlüsselmaßnahme vor. Die Bestimmung von funktional abgestuften zentralen Versorgungsbereichen unter Betrachtung der gesamten Gemeinde im gutachterlich vorgelegten Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist nachvollziehbar. Nach Absatz 2 ist in den gemäß Z 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m² nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist. Der Ortsteil Rüdersdorf bei Berlin ist Grundfunktionaler Schwerpunkt; somit kann diese bis zu 1.000 m² vorhabenbezogene Verkaufsfläche für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb hier zusätzlich in Anspruch genommen werden. Damit ist das Vorhaben mit 2.500 m² Verkaufsfläche im Ortsteil Rüdersdorf raumordnerisch zulässig; entsprechende Festsetzungen zur Verkaufsfläche sowie zum Anteil der Nahversorgung sind im B-Plan zu treffen.

- **Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren**

Gemäß diesem Ziel dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Soweit die Festsetzungen im B-Plan, dem sich aus Z 2.12 LEP HR ergebenden Rahmen entsprechen, kann dies für die Vorhabenplanung im „Hauptzentrum Rüdersdorf“ als gegeben angesehen werden; entsprechende Nachweise bzw. Aussagen sollten im weiteren Verfahren ergänzt werden. Für weitere im Einzelhandelskonzept benannte großflächige Vorhaben kann eine Beeinträchtigung der Nahversorgung benachbarter Gemeinden derzeit nicht gesichert beurteilt werden bzw. sind bei der jeweiligen konkreten Planung entsprechende Nachweise zu führen.

- **Z 2.14 LEP HR: Agglomerationsverbot**

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

- **Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete**

Die vorgesehene Siedlungsfläche für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb befindet sich in Randlage, hat aber Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet im Ortsteil Rüdersdorf.

Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung in der Stellungnahme vom 18. Juli 2023 nicht entgegen.

3.2 Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplans befindet sich in der Region Oderland-Spree. Es liegen derzeit Teilregionalpläne vor. Zudem befindet sich der Integrierte Regionalplan der Region in Aufstellung.

Laut dem Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ stellt die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin einen grundfunktionalen Schwerpunkt gemäß Z 2.1 dar.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin in der Fassung vom 25. Oktober 2010 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche sowie Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren zu ändern.

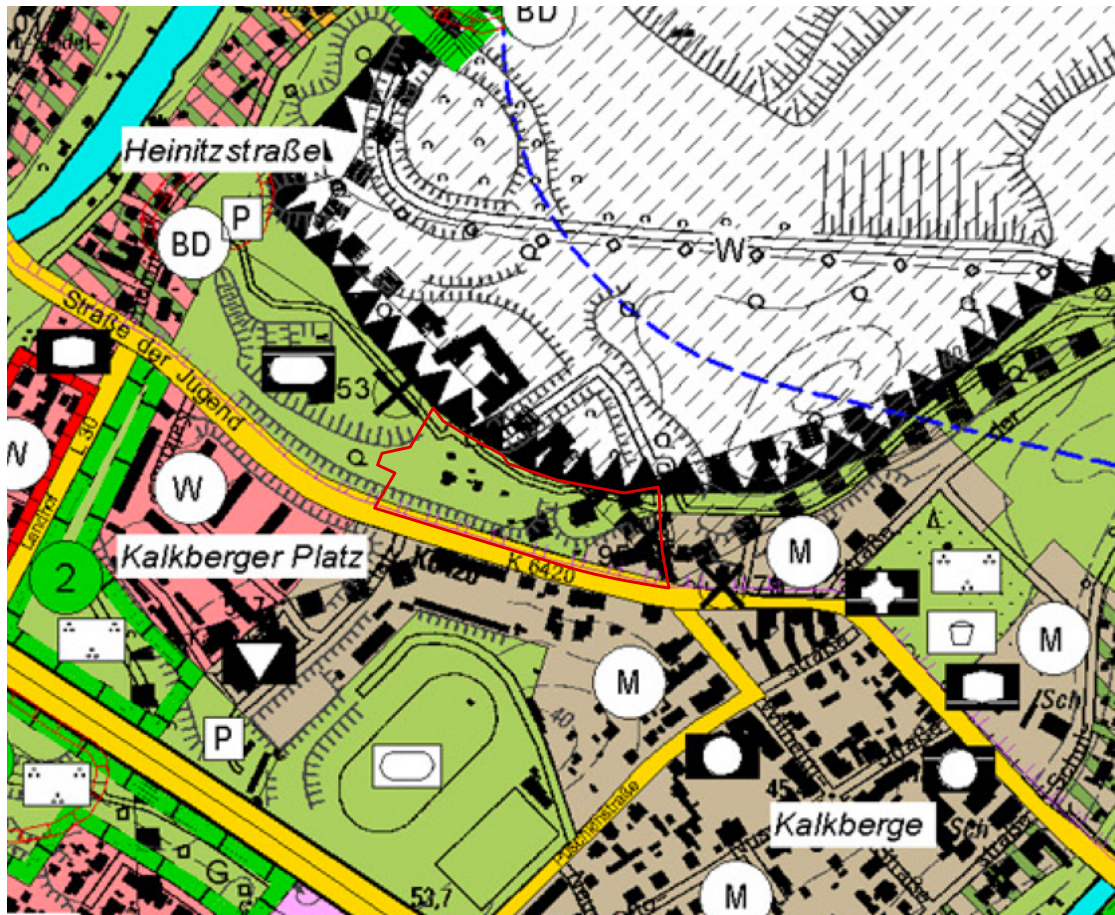


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, in der Fassung vom 25. Oktober 2010 mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 (rot), o. M., genordet. Grundlage: DTK 10, Geobasisdaten: GeoBasis-DE/LGB 2007, TOP 10, 3548-NW, Genehmigungsnummer GB 226/96

3.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin i. d. F. von 2023 innerhalb des schützenswerten zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Rüdersdorf“. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich beiderseits der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße sowie entlang der Hans-Strigelski-Straße zwischen der Straße der Jugend/ Markplatz im Nordwesten und der Schulstraße im Südosten. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 wird in dem Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche dargestellt.

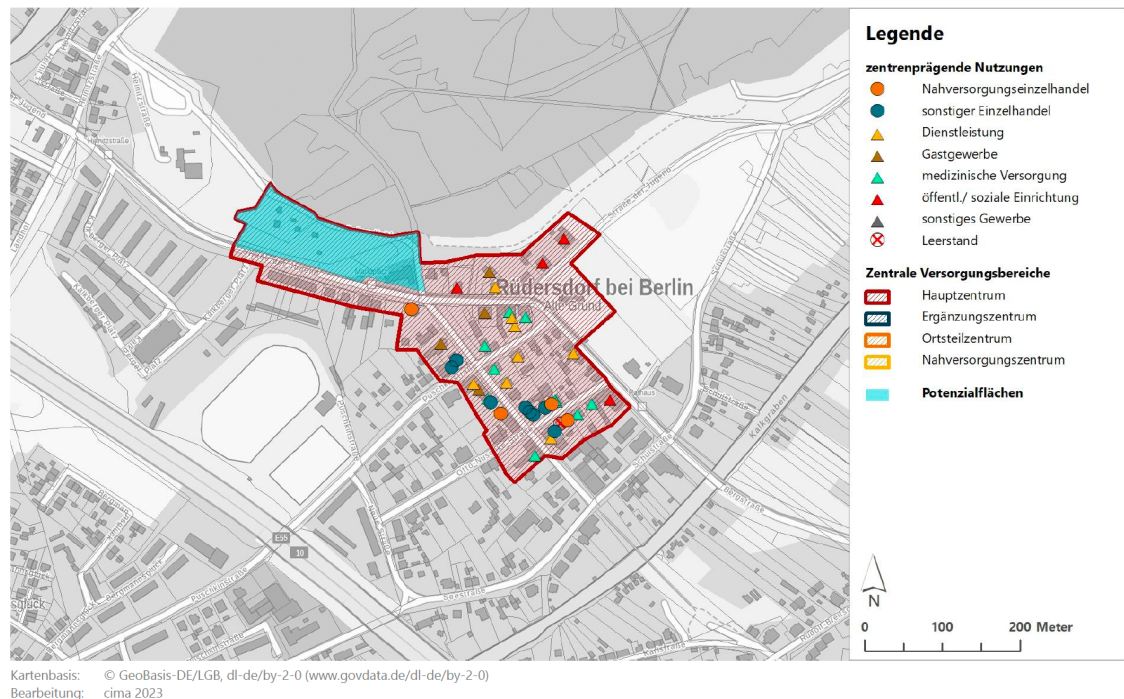


Abb. 3: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Rüdersdorf“³

In dem Einzelhandelskonzept wird das Fehlen eines Magnetbetriebes (Lebensmittel- oder Drogeriemarkt) als wesentlicher Sachwachpunkt für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Rüdersdorf“ identifiziert. Die Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes wird als Chance für das Ortszentrum bewertet, sowohl aus städtebaulicher als auch aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht. Die Magnetfunktion des zukünftigen Verbrauchermarktes kommt ebenfalls den weiteren im Versorgungsbereich bestehenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben zugute. Darüber hinaus kann die Gemeinde seinem auf das gesamte Gemeindegebiet bezogenen Versorgungsauftrag gerecht werden.

Der Standort und auch die Größe sind nach der Analyse als geeignet anzusehen und sorgen für eine Belebung des Ortszentrums. Zu diesem Ergebnis kommt auch die im Rahmen des Vorhabens erstellte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (bulwiengesa AG, März 2023 – ergänzende Planunterlage D).

³ CIMA Beratung + Management GmbH (2023): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin 2023, S. 18.

Straße der Jugend. Für die Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage ist eine einfache Lichtsignalanlage zur Überquerung der Straßenbahntrasse erforderlich.

Die Anlieferung des Verbrauchermarktes erfolgt über die Nordseite des Marktes. Die Fahrgassen der Stellplatzfläche sind entsprechend der Anforderungen für LKW hinsichtlich der Breite und der Kurvenradien dimensioniert.

Das denkmalgeschützte Straßenbahndepot im Südosten des Plangebietes wird in seinen Abmessungen erhalten und optisch in den Neubau des Verbrauchermarktes integriert.

Der südlichen entlang des Tagebaus führende Weg Grüne Kehle bleibt erhalten und verläuft auf dem derzeitigen Höhenniveau. Südlich des Weges wird eine Stützmauer errichtet, da für die Realisierung des Verbrauchermarktes und der Stellplatzanlage Erdabtragungen erforderlich sind.

Die Begrünung des Parkplatzes wird durch Baumpflanzungen sichergestellt. Je fünf angefangene Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (Kalkstein) ist eine gezielte Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück nicht möglich. Das anfallende Regenwasser soll in die vorhandene Regenwasserkanalisation „Straße der Jugend“ abgeleitet werden. Zurzeit wird durch die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin Lage und Kapazität des vorhandenen Regenwasserkanal geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte Regenwasser in die vorhandene Kanalisation in der „Straße der Jugend“ abgeleitet werden kann, jedoch nur gedrosselt und zeitversetzt.

Um den Wasseranfall zu reduzieren werden die Stellplätze mit einem verdunstungsfähigen Pflaster mit DIBt-Zulassung errichtet. Ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers kann im Pflasterstein gespeichert werden und anschließend langsam verdunsten. So kann der Regenwasseranfall insbesondere auch Niederschlagswasserabflussspitzen stark reduziert werden.

Die maximale Einleitmenge wird durch die Gemeinde vorgegeben. Diese Angabe liegt noch nicht vor. Je nach Größe der zulässigen Einleitmenge, ändert sich auch die Größe der zurückzuhaltenden Speichervolumens.

Vor Ableitung des Regenwassers in das öffentliche Kanalnetz ist das Niederschlagswasser zu reinigen. In Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Wasserbehörde wird eine geeignete Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Als sonstiges Sondergebiet kommt insbesondere ein Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht.

Für das sonstige Sondergebiet werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1a die zulässigen Nutzungsarten bestimmt. Zulässig sind Lebensmittelmärkte sowie Schank- und Speisewirtschaften. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird grundstücksbezogen mit einem Verkaufsflächenfaktor von 0,178 festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1b). Dies entspricht einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel". Die Berechnung legt die derzeitigen Eigentumsverhältnisse zugrunde. Demnach befindet sich die gesamte Fläche des sonstigen Sondergebietes im Besitz eines Eigentümers. Der Verkaufsflächenfaktor und die damit maximal zulässige Verkaufsfläche wurden aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rüdersdorf abgeleitet.¹ Mit der Errichtung des Verbrauchermarktes mit dieser Verkaufsfläche soll eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns Rüdersdorf sowie eine Belebung des Ortszentrums erreicht werden. Es wurde gutachterlich ermittelt, dass die festgesetzte Dimensionierung des Verbrauchermarktes keine negativen Auswirkungen auf umliegende Einzelhandelseinrichtungen hat (vgl. bulwiengesa AG (2023): Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – ergänzende Planunterlage D).

Innerhalb der Verkaufsfläche müssen mindestens 45 % der Sortimente nahversorgungsrelevant sein. Auf bis zu 55 % der Verkaufsfläche können zentrenrelevante Sortimente gemäß "Rüdersdorfer Liste" (Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin) angeboten werden (textliche Festsetzung Nr. 1 c). Die Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche sowie zu den Gewichtsanteilen der anzubietenden Sortimente werden aus den landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg abgeleitet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das sonstige Sondergebiet wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit dürfen höchstens 80 % des sonstigen Sondergebietes durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert für sonstige Sondergebiete wird damit ausgeschöpft. Eine weitere Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen ist nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht möglich.

Zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet:

SO 1,410 ha x GRZ 0,8	=	1,128 ha
zulässige Grundfläche gesamt	≈	1,128 ha

Die zulässige Grundfläche, die überbaut werden darf, beträgt 1,128 ha.

Höhe baulicher Anlagen

In dem sonstigen Sondergebiet wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert einheitlich im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) bis zur Oberkante (OK) der Gebäude festgesetzt und gewährleistet damit eine ausgeglichene

Höhenentwicklung im Gebiet sowie die Anpassung an das Bestandsgebäude. Der Höhenbezugspunkt im Eingangsbereich des Marktes stellt eine Spanne für die künftig herzustellende Geländehöhe dar.

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 63,0 m über Normalhöhennull (NHN). Die mit höchstens 63,0 m über NHN festgesetzte Höhe der Gebäude entspricht bei einem geplanten Geländeniveau von 53 m einer tatsächlichen maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m über der Geländeoberfläche.

Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 für technische Dachaufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung möglich.

Abstandsflächen

Es wird textlich festgesetzt, dass von der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzten Stützmauer keine Abstandsflächen anfallen (textliche Festsetzung Nr. 4 a). Die Stützmauer dient der Sicherung des öffentlich gewidmeten Geh- und Radweg Grüne Kehle, da zwischen dem Weg und dem Gelände des zukünftigen Verbrauchermarktes ein Geländeunterschied von ca. 4 m bestehen wird. Die bauordnungsrechtlich relevanten Aspekte der Abstandsflächen wie die Sicherung der Belichtung, Belüftung und der brandschutzrechtlichen Anforderungen werden in dem Fall nicht beeinträchtigt. Entlang der Baugrenze zu der Stützmauer hin befinden sich in der Planung des Marktes lediglich Nebenräume und der Lieferungsbereich, sodass von den Regelungen des § 6 BbgBO abgewichen werden kann.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt, dass entlang der festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten **C** und **D** bis zu einer Tiefe von 3,0 m an die Stützmauer herangebaut werden darf, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtliche erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden (textliche Festsetzung Nr. 4 b). Die Festsetzung entspricht dem Mindestmaß der Abstandsfläche nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO und ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation erforderlich.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Bauweise

Für das sonstige Sondergebiet wird zeichnerisch i. V. m. der textlicher Festsetzung Nr. 3a eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um hier auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zu ermöglichen. Das beabsichtigte Planungskonzept erfordert Gebäudelängen von über 50 m.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgelegt. In dem Bereich des Straßenbahndepots wird die überbaubare Grundstücksfläche als erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt, da aufgrund der Einbindung des unter Denkmalschutz stehenden Straßenbahndepots eine Vorgabe der Gebäudekubatur notwendig ist.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation in dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks in Verbindung mit der Lage des denkmalgeschützten Straßenbahndepots und dem Grundstückszuschnitt ist das Heranrücken der Baugrenzen an die südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen erforderlich.

Die Flächen zur Herstellung von notwendigen Pkw-Stellplätzen und deren Erschließungsflächen werden im westlichen Bereich des Sondergebietes angeordnet, da von dort die Erschließung des Gebietes erfolgt. Der Verbrauchermarkt muss somit im östlichen Bereich des Sondergebietes angeordnet werden. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Überschreiten der festgesetzten Baumgrenzen durch Zugangstreppen und Eingangspodeste bis zu 2,0 m zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3 b). Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für die Lager- und Nebenräume des Supermarktes separate Eingänge vor, um die notwendigen und kürzesten Fluchtwege zu schaffen.

5.4 Verkehr

Ein Teil der Straße der Jugend sowie die Gleisanlagen der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn GmbH werden im Rahmen des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt eine verkehrstechnische Untersuchung (ergänzende Planunterlage B) bezüglich der Erschließung des Plangebietes über die Straße der Jugend. Der Schwerpunkt der Untersuchung besteht in der Betrachtung der Überführung der Straßenbahnschienen und des anschließenden Knotenpunktes mit der Straße der Jugend. Die Untersuchungen kommen zu dem folgenden Ergebnis:

„Die geplante Anbindung des EDEKA-Centers an die Straße der Jugend muss signaltechnisch gesichert werden. [...]

Um zu verhindern, dass sich Fahrzeuge, die den Parkplatz des EDEKA-Centers verlassen, nebeneinander aufstellen, sollte die Zu- und Ausfahrt durch eine Mittelinsel getrennt werden.

Die Ausfahrt des Parkplatzes sollte ein Aufstellbereich für Kfz mit einer Länge von 25 bis 30 m aufweisen. In diesem Bereich sollte auf die Anordnung von Stellplätzen verzichtet werden.

Der Lieferverkehr sollte den Parkplatz im Uhrzeigersinn befahren, damit sich insbesondere Sattelzüge in der Ausfahrt senkrecht vor dem Bahnübergang aufstellen können. [...]

Der Kundenverkehr sollte wie der Lieferverkehr organisiert werden, um eine möglichst geordnete Ausfahrt vom Grundstück des Edeka-Centers zu gewährleisten.

Um die Befahrbarkeit der Zu- und Ausfahrt für Lieferfahrzeuge zu gewährleisten, ist diese für das Bemessungsfahrzeug „Sattelzug“ zu dimensionieren.“⁴

In dem Ergebnis der Untersuchungen wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB der Bereich für die Einfahrt zu dem sonstigen Sondergebiet festgesetzt. Der Bereich befindet sich gegenüber des Kreuzungsbereiches Straße der Jugend / Kalkberger Platz. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist diese Stelle unter Beachtung des Planungskonzeptes zum Verbrauchermarkt die geeignetste Stelle für die Grundstückszufahrt und die einfache Lichtsignalanlage.

5.5 Baumpflanzungen

Für die Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes wird textlich festgesetzt, dass je fünf angefangene Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste im Plangebiet zu pflanzen sind (textliche Festsetzung Nr. 7 a). Zusätzlich sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" je angefangene 3.000 qm Baugebietsfläche ein

⁴ StadtPlan Ingenieur GmbH (2023): Verkehrsuntersuchung für den Neubau eines EDEKA-Centers in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, S. 9 f.

Einzelbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Vorhandene Gehölze gemäß Pflanzliste 1 im Plangebiet können angerechnet werden (textliche Festsetzung Nr. 7 b). Bei einer Fläche von ca. 14.100 qm sind somit 5 Einzelbäume zu pflanzen oder zu erhalten.

Mit den Festsetzungen wird gesichert, dass ein gewisses Maß an Verschattung auf der sonst weitgehend versiegelten Stellplatzanlage besteht. Dadurch kann die Aufheizung der Stellplatzanlage gemindert werden.

5.6 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben wurden die folgenden möglichen Beeinträchtigungen des Plangebietes und der direkten Umgebung durch Lärmimmissionen untersucht und bewertet.

Um mögliche von dem geplanten Verbrauchermarkt ausgehende Lärmbelastungen auf die bestehende Wohnnutzung in der näheren Umgebung zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zum Schallschutz zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung (ergänzende Planunterlage C) durchgeführt. Betrachtet wurden dabei insbesondere

- Technische Anlagen an und im Marktgebäude
- Die durch die Anlieferung erzeugten gewerblich bedingten Geräusche und
- mögliche durch den Kundenverkehr verursachte Parkplatzgeräusche.

In dem Ergebnis der Untersuchungen sind durch den geplanten Verbrauchermarkt keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an den umliegenden Immissionssorten zu erwarten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden. Es sind keine Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

5.8 Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für den bestehenden Weg Grüne Kehle entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Gehrecht- und Radfahrrecht (Fläche **A**) zugunsten der Öffentlichkeit und einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5 a). Das Gehrecht ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans grundbuchlich zu sichern. Mit der Festsetzung wird die öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Ortszentrum Rüdersdorf und dem Museumspark entlang des Kalksteintagebaus planungsrechtlich gesichert. Das Leitungsrecht soll zugunsten der EWE Netz GmbH gesichert werden, es befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Frischwasserleitung.

Weiterhin wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fläche **B**) zugunsten des Betreibers der Transformatorenstation in dem Bereich des Flurstücks 206 der Flur 33 (Gemarkung Rüdersdorf b. Berlin) gesichert (textliche Festsetzung Nr. 5 b). Die Festsetzung ist erforderlich, da der bisherige Zugang zu der Transformatorenstation durch die Gebäudestellung des Verbrauchermarktes nicht mehr verfügbar ist. Eine Erschließung von Osten scheidet daher aus. Der Zugang erfolgt in Zukunft über die zukünftigen Fahrgassen der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes.

Erneuerbare Energien

Für das sonstige Sondergebiet wird auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten sind (textliche Festsetzung Nr. 6). Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit zur Nutzung alternativer Energieträger forciert.

Stützwand

Das Plangebiet ist durch Geländedifferenzen von maximal 6,0 m gekennzeichnet. Das Gelände fällt von West nach Ost und von Nord nach Süd ab. Für die Erhaltung des von der Öffentlichkeit genutzten Weges Grüne Kehle im nördlichen Bereich des Plangebietes und der Herstellung einer ebenerdigen Stellplatzanlage einschließlich Zufahrt ist die Errichtung einer Stützmauer erforderlich. Die Stützmauer verläuft südlich der Grünen Kehle, welcher als Verkehrsweg gesichert werden soll. Daher erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Stützmauer auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB. In dem Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind zu der festgesetzten Stützmauer keine Abstandsflächen erforderlich (textliche Festsetzung Nr. 4 a). In diesem Bereich befinden sich keine Wohn- und Schlafräume, wo möglicherweise die Anforderungen an der Belichtung, Belüftung oder den Brandschutz der baulichen Anlagen von dieser Festsetzung beeinträchtigt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Die Durchlässigkeit von Einfriedungen ist für Kleintiere zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten (textliche Festsetzung Nr. 8). Damit kann gewährleistet werden, dass die Bewegung der Kleintiere von den Einfriedungen nicht beeinträchtigt wird.

5.9 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht zu Bestand und Planung (Flächenangaben gerundet). Eigene Darstellung

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Geltungsbereich	1,63	
Wald	0,76	0,00
Bestockte Flächen und ehemaliges Straßenbahndepot	0,25	0,00
Wochenendgrundstücke	0,40	0,00
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	0,00	1,41
Öffentliche Verkehrsfläche	0,22	0,22

6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 25. Mai 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 295/34/2023), den Bebauungsplan Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“ aufzustellen.

Billigungsbeschluss Vorentwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat am 30. Mai 2024 mit Beschluss-Nr. 381/45/2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“ gebilligt und beschloss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 BauGB.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. März 2024 wurde in der Zeit vom 1. Juli 2024 bis einschließlich 5. August öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit dem Schreiben vom 28. Juni 2024 sind 35 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 31. Juli 2024 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 20 Stellungnahmen abgegeben.

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung zwei Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Beteiligung der Behörden

Mit dem Schreiben vom _____ sind _____ Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahmen ist eine Frist bis zum _____ gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden _____ Stellungnahmen abgegeben.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat am _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

7. Rechtsgrundlagen

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).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - 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 (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl./13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24 Nr. 9).

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24 Nr. 9).

LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35).

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – 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.

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

1.

a) Das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Nahversorgung. Als Art der Nutzung sind zulässig: Lebensmittelmärkte und Schank- und Speisewirtschaften.

b) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,178 qm Verkaufsfläche je 1,0 qm Grundstücksfläche begrenzt.

c) In den Lebensmittelmärkten müssen innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche mindestens 45 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Rüdersdorfer Liste" angeboten werden. In den Lebensmittelmärkten können innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche 55 % zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Rüdersdorfer Liste" angeboten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

2.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.

a) In der abweichenden Bauweise in dem Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" darf die Länge der Gebäude 50 m überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

b) Innerhalb des Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Zugangstreppen und Eingangspodeste bis zu 2,0 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.

a) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind von der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzten Stützmauer keine Abstandsflächen erforderlich.

b) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" darf entlang der festgesetzten Baugrenze zwischen den Punkten **C** und **D** bis zu einer Tiefe von 3,0 m an die Stützmauer herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

5.

a) Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche mit der Buchstabierung **A** ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten.

b) Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche mit der Buchstabierung **B** ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Transformatorstation in dem Bereich des Flurstücks 206 der Flur 33 (Gemarkung Rüdersdorf b. Berlin) zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.

Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

7.

a) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" ist je angefangene fünf PKW-Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Im Plangebiet vorhandene Gehölze gemäß Pflanzliste 1 können angerechnet werden.

b) Zusätzlich ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" je angefangene 3.000 qm Baugrundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Im Plangebiet vorhandene Gehölze gemäß Pflanzliste 1 können angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.

Die Durchlässigkeit von Einfriedungen ist für Kleintiere zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Hinweise zum Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Um den Eintritt des Verbotstatbestandes des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot), und Nr. 3 (Beschädigungsverbot) zu vermeiden, ist eine Vermeidungsmaßnahme in Form einer Bauzeitenregelung notwendig. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es zum Schutz von Bruten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September verboten, Gehölze, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, abzuschneiden. Werden die Gehölze außerhalb dieser Zeit gerodet, wird die Zerstörung vorhandener Nester vermieden. Analog kann diese zeitliche Regelung auf die Errichtung des Verbrauchermarkts angewendet werden.

Arbeiten zur Herstellung des Baufelds müssen in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Alle Gehölze und Anlagen der ehemaligen Kleingartenanlage, wie Gebäude, Zäune etc. sind in diesem Zeitfenster zu beseitigen.

Um den Eintritt des Verbotstatbestandes des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot), und Nr. 3 (Beschädigungsverbot) zu vermeiden, ist eine Vermeidungsmaßnahme in Form einer Umsiedlung notwendig. Zauneidechsen nehmen grundsätzlich keine größeren Ortsveränderungen vor. Man kann sie zwar veranlassen, wenige Meter zurückzulegen, um ein Baufeld zu verlassen. Vergrämdistanzen von mehr als 20 m dürfen aufgrund der geringen Mobilität der Zauneidechsen, jedoch nicht überschritten werden (SCHNEEWEIß et al. 2014).

Liegen größere Distanzen zwischen den aktuellen Vorkommen und den Ausweichflächen, müssen Zauneidechsen abgefangen und umgesetzt werden. Dies gilt auch für das geplante Sondergebiet. Innerhalb des Plangebietes stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Daher sind außerhalb des Plangebietes geeignete Habitate zu finden bzw. geeignete Flächen so aufzuwerten, dass sie als Habitat für Zauneidechsen geeignet sind.

Mit dem Fang von Zauneidechsen müssen Spezialisten mit entsprechender Erfahrung beauftragt werden. Bevor Zauneidechsen in die Ausweichfläche umgesetzt werden, muss auch diese gezäunt werden. Er muss aus glattem Material bestehen, um das Überklettern zu verhindern, etwa 50 cm hoch sein und etwa 10 cm im Boden eingegraben werden. Die Funktion des Zauns muss durch regelmäßige Kontrollen sichergestellt werden, bei denen Schäden umgehend behoben werden. Die Turni hierzu ergeben sich aus den örtlichen Erfahrungen. Die Zaunlinien sind freizuschneiden, wenn die Höhe der Vegetation Zauneidechsen das Überklettern ermöglicht. Der Zaun kann im Winter nach Abschluss der Umsetzung abgebaut werden.

Der Abfang der Zauneidechsen kann mit Beginn der Paarungszeit ab Anfang Mai erfolgen (SCHNEEWEIß et al. 2014). Zu diesem Zeitpunkt besteht nicht mehr die Gefahr später Wintereinbrüche, denen Zauneidechsen aufgrund fehlender Kenntnis geeigneter Verstecke im neuen Terrain zum Opfer fallen könnten. Zudem sind zu dieser Jahreszeit alle Teile der Eidechsenpopulation aktiv. Werden Ende Mai noch Weibchen vorgefunden, so ist davon auszugehen, dass diese bereits Eier abgelegt haben. In diesem Fall muss der Schlupf der Jungtiere abgewartet werden, mit dem ab Anfang August zu rechnen ist, um diese auch noch abzufangen. Sind bis Ende Mai alle Weibchen abgefangen, kann auf eine zweite Fangperiode ab August verzichtet werden.

CEF-Maßnahmen

Erhalt der ökologischen Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Vorhabensgebiets

Die durch das Vorhaben dauerhaft in Anspruch genommen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse müssen im räumlichen Zusammenhang ersetzt werden.

Als Maßstab für den Umfang herzustellender neuer Habitate gilt, dass diese mindestens mit der Fläche und in der Qualität hergestellt werden, wie durch den Eingriff verloren gehen (LANA 2010). Damit wird sichergestellt, dass für alle vom Eingriff betroffenen Tiere adäquater Ersatz geschaffen wird. Da die Habitatqualität nur mit größeren Unsicherheiten einzuschätzen ist, ist einem Mehr an Fläche der Vorzug zu geben.

Als Eingriffsfläche wird ca. 1.000 m² - 1.500 m² gerechnet. Als Ersatzhabitat wird 2.000 m² angesetzt.

Auf diesem werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch Anlage von Sandflächen und Totholzinseln (je 10 m² auf 100 m²) ein geeigneter Lebensraum geschaffen und die Tiere durch Fachleute umgesiedelt. Die Maßnahme bedarf einer naturschutzrechtlichen Genehmigung. Dieser Genehmigung wird ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zugrunde gelegt.

Geeignete Flächen in diesem Umfang finden sich auf dem Flurstück mit 95 Flur 38, Gemarkung Rüdersdorf (Gesamtgröße 27.578 m). Diese wird aktuell als extensive Weide für Pferde genutzt. Sie weist einige Gehölze auf und ist ansonsten mit einer Gras- und Staudenflur bewachsen.

Die Fläche von ca. 2.000 m² ist den Habitatansprüchen der Zauneidechse entsprechend zu gestalten. Sinnvoll ist eine leichte Relieferung der Fläche, indem unregelmäßig geformte flache Senken mit Tiefen bis zu 0,5 m angelegt werden. Mit dem Aushub der Senken werden nördlich an diese angrenzend Wälle mit Höhen bis zu ebenfalls 0,5 m geformt. Ergänzend sind im Abstand zueinander von je etwa 15 m Totholz- und Reisighaufen einzubringen, die Höhen von bis zu 1 m und Breiten von bis zu 1,5 m haben sollen. Eiablageplätze in Form von Sandlinsen im Verhältnis von 10 m² auf je 100 m² Habitatfläche sind erforderlich, weil standörtlich bedingt geeignete Verhältnisse zur Eiablage vorhanden sind. Nachfolgende Pflege (bedarfsweise kleinparzellierte Mahd) ist notwendig.

Die Fläche ist von der Weide auszukoppeln und im ersten Jahr der Umsiedlung mit einem Amphibien-Schutzzaun einzuzäunen. Für die Umsiedlung sind naturschutzrechtliche Genehmigungen erforderlich. Grundlage ist ein Konzept für die Aufwertung der Habitatfläche und für das Einfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen, welches mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Die Umsiedlung darf nur von Experten vorgenommen werden.

Pflanzlisten

1. Großkronige Laubbäume

(Stammumfang mindestens 14 - 16 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

2. Sträucher

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide

Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Rüdersdorfer Liste

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, 2023

nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren)
Arzneimittel (Apotheken)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
Schnittblumen, Floristik
Zeitungen und Zeitschriften

zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten und Kunstgegenstände
Augenoptik, Hörgeräteakustik
Bekleidung, Wäsche
Bücher
Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör
Elektroklein- und -großgeräte
Fahrräder und Zubehör
Foto und Zubehör
Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan und Keramik
Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
Lederwaren, Koffer und Taschen
Leuchten und Leuchtmittel
Musikalien, Musikinstrumente
Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
Parfümeriewaren
Sanitätswaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik

Ergänzende Planunterlagen

- A Grünordnungsplan mit Bericht, Januar 2025
 - B Verkehrstechnische Untersuchung, September 2023
 - C Schalltechnische Untersuchung, November 2024
 - D Einzelhandelsgutachten, März 2023
 - E Artenschutzgutachten, Dezember 2024
 - F Artenschutzrechtliches Gutachten zum Abriss von sechs Gebäuden in Rüdersdorf, September 2023
-