

Textliche Festsetzungen

- Das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Nahversorgung. Als Art der Nutzung sind zulässig: Lebensmittelmärkte und Schank- und Speisewirtschaften.
 - Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,178 qm Verkaufsfläche je 1,0 qm Grundstücksfläche begrenzt.
 - 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)
- 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)
- 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)
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Zugangstreppe und Eingangspodeste bis zu 2,0 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind von der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzten Stützmauer keine Abstandsflächen erforderlich.
 - 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 baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
- Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche mit der Buchstabe A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten.
 - Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche mit der Buchstabe 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)
- Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen mit 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)
- 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.
 - Zusätzlich ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" je angefangene 3.000 m² 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)
- 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

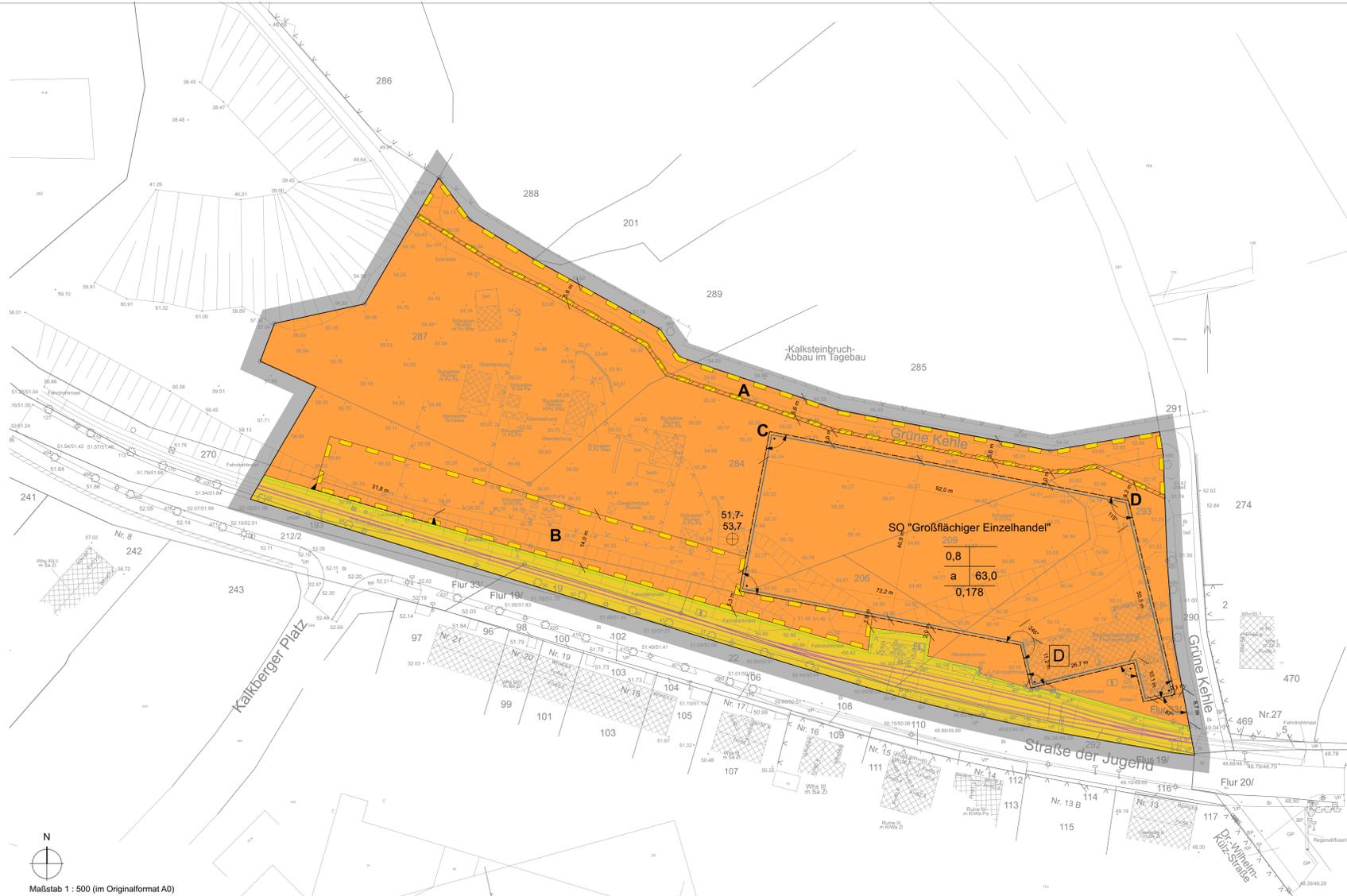
Um den Eintritt des Verbotstatbestandes des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot), und Nr. 3 (Beschädigungsverbot) zu vermeiden, ist eine Vermeidungsmaßnahme in Form einer Bauzeitenregelung notwendig. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es zum Schutz von Brut in der Zeit vom 1. März bis 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 beraumen.

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. Vergrämuungsabstände 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 geizt werden. Er muss aus gutem 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 Türe 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 Wintererträge, 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-Maßnahme

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 genommenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse müssen im räumlichen Zusammenhang ersetzt werden. Als Maßstab für den Umfang herzustellen neuer Habitate gilt, dass diese mindestens mit der Fläche und in der Qualität hergestellt werden, wie durch den Eingriff verloren gehen (LA-NA 2010). Damit wird sichergestellt, dass für alle vom Eingriff betroffenen Tiere adäquater Ersatz geschaffen wird. Da die Habitatqualität nur mit größeren Unsicherheiten einschätzbar 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 Flachleite umgesiedelt. Die Maßnahme bedarf einer naturschutzrechtlichen Genehmigung. Dieser Genehmigung wird ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zugrunde gelegt. Geeignete Flächen in diesem Umfang finden sich auf dem Flurstückmit 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 Reliefierung der Fläche, indem unregelmäßig geformte flache Senken mit Tiefen bis zu 0,5 m angelegt werden. Mit dem Ausbuh der Senken werden nördlich an diese angrenzende 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 (bedarfswise kleinparzellierter Mäh) 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.



Maßstab 1 : 500 (im Originalformat A0)

Nachrichtliche Übernahme

Das Straßenbahndepot steht unter Denkmalschutz (Objektnummer: 09181389).

Pflanzlisten

1. großkronige Laubbäume

(Stammumfang mindestens 14 - 16 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Cornus alba	Weißer Hartfrießel
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Cornus sanguinea	Roter Hartfrießel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Corylus avellana	Strauchhasel
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Crataegus laevigata	Zweigriff, Weißdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche	Crataegus monogyna	Eingriff, Weißdorn
Tilia cordata	Winter-Linde	Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Fraxinus alnus	Faulbaum
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ulmus minor	Feld-Ulme	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	Ohnweide
		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
Zeitung 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
Parfümenwaren
Parfümwaren
Spartartikel (inkl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____, den _____, und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____ den _____

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Verbrauchermarkt Straße der Jugend" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Rüdersdorf bei Berlin, den _____

Bürgermeisterin

Rüdersdorf bei Berlin, den _____

Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
- SO** Sonstiges Sondergebiet - "Großflächiger Einzelhandel" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- 0,178 Verkaufsflächenfaktor 0,178 als Höchstmaß gemäß textlicher Festsetzung 1b (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 63,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im deutschen Haupt Höhennetz (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- z.B. 51,7 Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) im deutschen Haupt Höhennetz (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Verkehrsflächen**
- Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbahnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Buchstabe A (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Baugebiet		
GRZ	Höhe in m über NHN	Nutzungsschablone
Bauweise	Verkaufsflächenfaktor als Höchstmaß	

- Nachrichtliche Übernahme**
- Baudenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Quelle: Digitale Topographische Karte o.M., Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2023

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Bebauungsplan Nr. 33 "Verbrauchermarkt Straße der Jugend"

Fassung vom 12. Februar 2025

Planungsträgerin:
Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
Hans-Striegelki-Straße 5
15562 Rüdersdorf bei Berlin

Bebauungsplan:
SR Planung - Gesellschaft für
Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstraße 9
10777 Berlin

ENTWURF !
noch nicht rechtsverbindlich