

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 m 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 Zugangsstrecken 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 baurechtlich 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 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)

- 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 Brut- 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 beraäumen.

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. Vergrämnungsdistanzen 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 geäunzt werden. Er muss aus guttem 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 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-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 genommen 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.

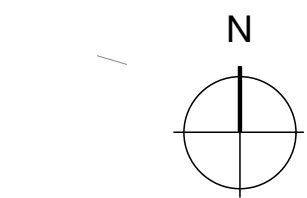
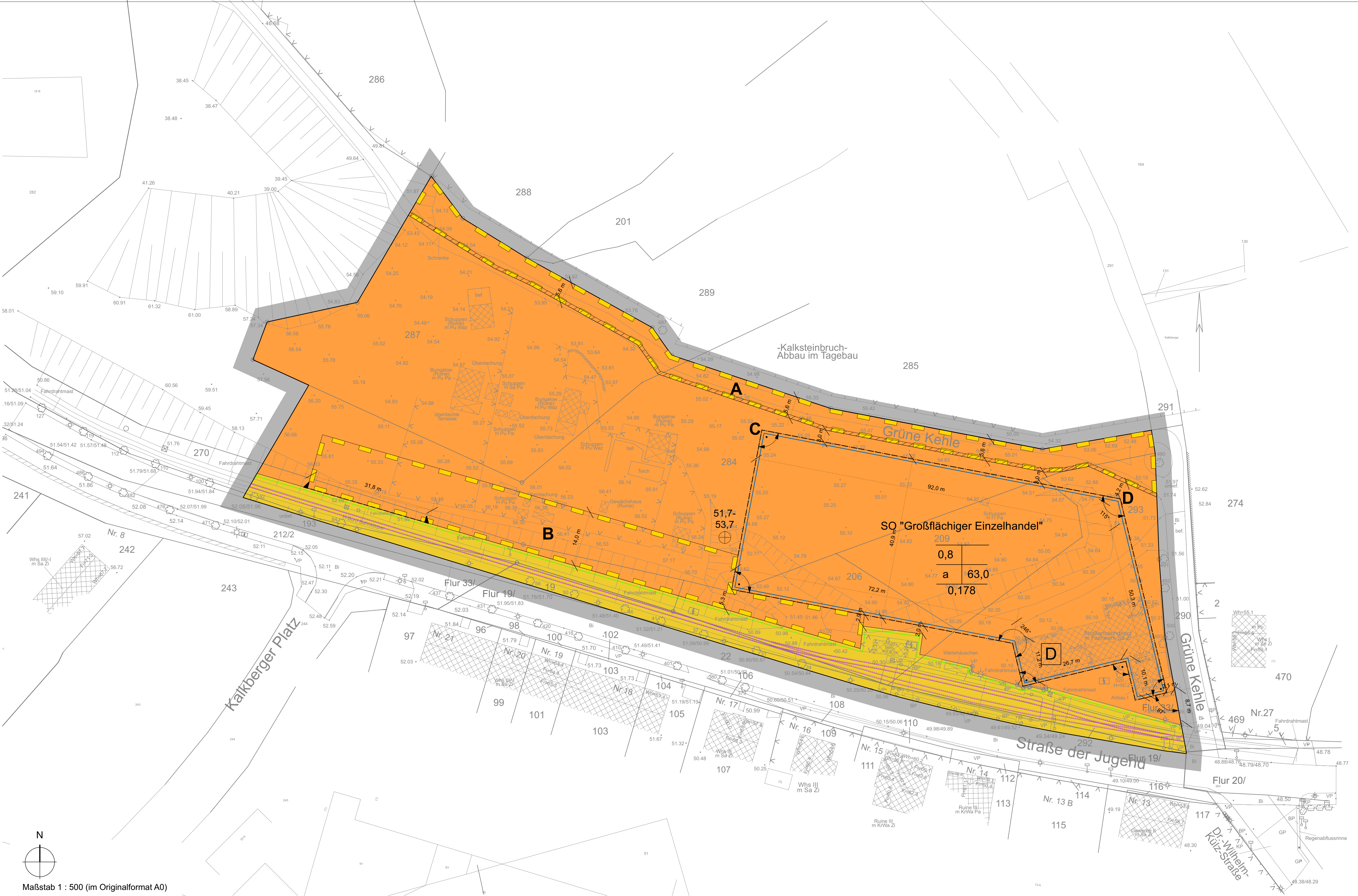
Als Eingriffsfläche wird ca. 1.000 m² - 1.500 m² gerechnet. Als Ersatzhabitat wird 2.000 m² angesetzt. Auf diesem werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch Anlage von Sandflächen und Totholzinseln (je 10 m² auf 100 m²) ein geeigneter Lebensraum geschaffen und die Tiere durch Fachleute umgesetzt. 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 Relieflieferung 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 ca. 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 standortlich bedingt geeignete Verhältnisse zur Eiablage vorhanden sind.

Notwendige Pflege (bedarfswise kleinparzellente 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.



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
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Rot-Buche
Gemeine Esche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme

2. **Sträucher**

Berberis vulgaris
Clematis vitalba
Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Rhamnus catharticus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus

Gemeine Berberitze
Gemeine Waldrebe
Weißer Hartnigel
Kornelkirsche
Roter Hartnigel
Strauchhasel
Zweiggriff, Weißdorn
Eingriff, Weißdorn
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Gem. Heckenkirsche
Kreuzdorn
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Brombeere
Ohnweide
Salweide
Grauweide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
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
Parfümeriewaren
Parfümwaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ 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 ausgefertigt.

Rüdersdorf bei Berlin, den _____
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet auf der Webseite der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

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 Haupthöhennetz (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 Haupthöhennetz (DHHN2016)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- a
a
überweisende 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 Buchstabierung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- _____
Stützmauer
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

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



Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Bebauungsplan Nr. 33 "Verbrauchermarkt Straße der Jugend"

Fassung vom 12. Februar 2025

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

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

ENTWURF !
noch nicht rechtsverbindlich