



## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden des Bebauungsplanes Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“ im Ortsteil Rüdersdorf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat in ihrer 8. öffentlichen Sitzung am 03.04.2025 mit Beschluss Nr. 85/08/2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“ der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im Ortsteil Rüdersdorf, einschließlich Planzeichnung (Stand 12.02.2025), Begründung (Stand 13.02.2025) und Umweltbericht (Stand 13.02.2025) gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit bis zu 2.500 m<sup>2</sup> 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.

Die von der Planänderung betroffene Fläche wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung aus März 2010 überwiegend als Grünfläche und teilweise als Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Rüdersdorf, Flur 33, Flurstücke 284, 287, 206, 209, 293, 292:



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“ im OT Rüdersdorf (rot umrandet).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit werden folgende Planunterlagen veröffentlicht:

- Planzeichnung (Stand 12.02.2025)
- Begründung (Stand 13.02.2025)
- Umweltbericht (Stand 13.02.2025)
- Grünordnungsplan (Stand 17.01.2025)
- Verkehrstechnische Untersuchung (Stand September 2023)
- Schalltechnische Untersuchung (Stand 27.11.2025)
- Einzelhandelsgutachten (Stand 21.03.2023)

- Artenschutzgutachten (Stand Dezember 2024)
- Gutachten Gebäudeabriss (Stand September 2023)

**Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen** sind in Form des Umweltberichtes (Teil der Begründung), als vorgenannte Fachgutachten sowie als Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu folgenden Themen verfügbar und liegen mit aus:

- Fläche: Inanspruchnahme bisheriger Grün- und Mischflächen sowie brachliegender Flächen (Straßenbahndepot) als künftige Fläche des großflächigen Einzelhandels
- Schutzgut Boden: vorhandene Bodenverhältnisse einschließlich Informationen zu nicht vorhandenen Altlasten und zu Bodenauf- und – abträgen, - verdichtungen sowie Versiegelung von Flächen, Veränderung der Oberflächengestalt, Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich
- Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser): Grundwasserspiegel, Oberflächenabfluss, Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Grundwasserneubildung, Entwässerungskonzept und Versickerung von Niederschlagswasser, verzögerte Einleitung von Niederschlagswasser
- Schutzgut Klima und Luft: mikroklimatische Ausgangssituation und zu erwartende Veränderungen, Minderung und Kompensation lokalklimatischer Auswirkungen der Neubebauung, z.B. durch Erhalt von Gehölzen und durch Neupflanzungen
- Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Arten- und Lebensgemeinschaften sowie biologische Vielfalt und Artenschutz: vorhandener Vegetationsbestand und Biotypen, Bewertung der Vegetationsstrukturen und der planungsbedingten Auswirkungen, erforderliche Baumfällungen und vorgesehene Ausgleichspflanzungen; Vorkommen geschützter Arten und Auswirkungen der Planung auf diese Arten, hier insbesondere auf Brutvögel und Reptilien, einschließlich Maßnahmen zum Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten; Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen
- Landschaftsbild: Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes, voraussichtliche Veränderung der Oberflächengestalt durch die Neubebauung und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die genannten Schutzgüter als Grundlage für die Abwägung sowie für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan und für vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger
- Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit: Lärmbelastung der vorhandenen und geplanten Bebauung durch angrenzende Nutzungen; Ermittlung und Bewertung zusätzlicher Lärmbelastungen benachbarter Wohnnutzungen durch planungsbedingten Neuverkehr, Ermittlung und Bewertung der Lärmbelastung künftiger Nutzer des Baugebiets; Sicherung der Grundversorgung
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Sicherung von Baudenkmälern (Straßenbahndepot) durch Integration in die Planung und künftige Umnutzung
- Aussagen zu Wechselbeziehungen und – wirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Plangebiet befinden sich keine FFH- und Naturschutzgebiete, gleichfalls befindet es sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Es sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

Stellungnahme	Themenbezug
Landkreis Märkisch Oderland, untere Naturschutzbehörde	Hinweis auf die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Anforderungen durch eine Bestandsaufnahme.
Landkreis Märkisch Oderland, untere Bodenschutzbehörde	Angaben zu Altlastverdachtsflächen, Altstandorten und Altablagerungen.
Landkreis Märkisch Oderland, untere Wasserbehörde	Umgang mit Niederschlagswasser
Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde	Angaben zu vorhandenen Waldflächen und zur Kompensation.
Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	Angaben zu angrenzenden Bergwerksfeldern und Altbergbaugebieten.
Landesamt für Umwelt, Immissionsschutz	Hinweisen zur schall- und verkehrstechnischen Untersuchung
Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände	Informationen zum Alleebaumschutz, zu Kompensationsmaßnahmen des Schutzgutes Boden und zum Artenschutz.



Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“, bestehend aus:

- Planzeichnung (Stand 12.02.2025)
- Begründung (Stand 13.02.2025)
- Umweltbericht (Stand 13.02.2025)
- Grünordnungsplan (Stand 17.01.2025)
- Verkehrstechnische Untersuchung (Stand September 2023)
- Schalltechnische Untersuchung (Stand 27.11.2025)
- Einzelhandelsgutachten (Stand 21.03.2023)
- Artenschutzgutachten (Stand Dezember 2024)
- Gutachten Gebäudeabriss (Stand September 2023),

sowie dem Inhalt der Bekanntmachung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**22.04.2025 bis 28.05.2025**

im Internet unter <https://www.ruedersdorf.de/meine-gemeinde/bauen-und-wohnen/bauleitplanung> und im zentralen Landesportal unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Räumlichkeiten des Bürgerbüros in der Gemeindeverwaltung in 15562 Rüdersdorf bei Berlin, Hans-Striegelski-Straße 5 zu den folgenden Dienstzeiten:

montags	9-12 Uhr und 13-17 Uhr
dienstags	9-12 Uhr und 13-19 Uhr
mittwochs	9-12 Uhr
donnerstags	9-12 Uhr und 13-17 Uhr
freitags	9-12 Uhr.

Während der Dauer der Veröffentlichung können von jeder Person Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen vorrangig elektronisch an [planung@ruedersdorf.de](mailto:planung@ruedersdorf.de) gerichtet werden. Bei Bedarf können diese auch auf anderem Wege (z.B. in Textform oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift abgegeben werden. Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“ unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht von Bedeutung sind.


#### **Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:**

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Seite 1 Nummer 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Seite 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

#### **Datenschutz**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Rüdersdorf bei Berlin, den 15.04.2025

  
Sabine Löser  
Bürgermeisterin

