

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Ortsteil Hennickendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.46

„Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46

gem. § 9 (8) BauGB

1. Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Stand 19.02.2025

Plangebiet:	Gemeinde:	Rüdersdorf bei Berlin
	Gemarkung:	Hennickendorf
	Flur:	2
	Flurstück:	156 (anteilig)

Planträgerin: **Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin**
Hans-Striegelski-Straße 5
15562 Rüdersdorf bei Berlin

Vorhabenträger: **GMP GbR**
Brauerstraße 12
76135 Karlsruhe

Planverfasser: Dipl.-Ing. Walther, Frank
G.-Hauptmann-Str. 1
03099 Kolkwitz

Vermessung: Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Thomas Gebbert (ÖbVI)
Schönower Straße 47
16341 Panketal

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Allgemeines zum Planverfahren
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Anlass der Planung
 - 1.3 Planungsziele
- 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes
 - 2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes
 - 2.2 Beschreibung des Bestandes
- 3 Städtebauliches Konzept
- 4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 5 Planinhalte und Festsetzungen
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Grünordnerische Festsetzungen
 - 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.4 Hinweise
- 6 Planumsetzung
- 7 Städtebauliche Bilanz
- 8 Verfahren, Verfahrensablauf

Umweltbericht

1. Allgemeines zum Planverfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch
Art. 3, G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch
Art. 1, G vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90)

Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch
Art. 3, Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch
Art. 3, Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240)

5. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/ 23, [Nr. 18])

6. Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch
Art. 2 (5), Gesetz vom 25.09.2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Rechts-
grundlagen

1.2 Anlass der Planung

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat mit Beschluss vom 24.06.2021 die Bauleitplanung für „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“ aufgestellt. Die Erforderlichkeit leitet sich aus dem BauGB ab, hier § 1 (3), wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Der Anspruchsberechtigte des Flurstücks 156, Flur 2, Gemarkung Hennickendorf, der gleichzeitig auch Vorhabenträger ist, beabsichtigt in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vorgenanntes Flurstück als Standort für großflächigen Einzelhandel umzunutzen und entsprechend zu entwickeln.

Die zu beplanende Fläche im Außenbereich soll unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen hinsichtlich des GEG (Gebäudeenergiegesetz), sowie unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes für die Sondernutzung großflächiger Einzelhandel (SO) gesichert werden.

Die Sicherung der stabilen Einwohnerentwicklung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin wird unter dem Aspekt der Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung in Qualität und Quantität unterstützt. Die Wahl des Ortsteiles Hennickendorf ist von der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin unterstützt und durch ein Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines (hier REWE) Lebensmittelnahversorgers empfohlen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet, hier für großflächigen Einzelhandel, die gewollte positive Entwicklung des Ortsteiles und damit der Gemeinde zu sichern. Das Bebauungsplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt.

Erforderlichkeit

Anlass

1.3 Planungsziele

Die Entwicklung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist einerseits landwirtschaftlich, andererseits auch industriell – hier Kalksteinabbau, Zementherstellung u.a. – geprägt. Aufgrund der Lagesituation im Umfeld Berlins erfreut sich Rüdersdorf bei Berlin zunehmend des Zuspruchs an Wohnungs- und Wohnhaussuchende. Dieser Tatsache wird durch die Entwicklung entsprechender Wohngebiete Rechnung getragen. Damit einhergehend muss auch die Versorgung für die Bevölkerung gesichert werden.

Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel, die mit dem vorhandenen Angebot für attraktives Wohnen in einem adäquaten Wohnumfeld in Rüdersdorf bei Berlin / Hennickendorf notwendigen Erfordernisse der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, und darüber hinaus, ergänzend zu realisieren.

Mit dem Instrument des Bebauungsplans werden ggf. entstehende Konflikte, die durch die neue Nutzung ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst.

Dazu wurde u.a. ein Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers gefertigt, das die Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin und speziell am Standort in Hennickendorf überprüft und daraus erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festgelegt.

Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt für Vollsortiment mit max. 1.950 qm Verkaufsfläche im westlichen, teilweise neuentstandenen Siedlungsbereich des Ortsteiles Hennickendorf einordnen zu können. Die 1.950 qm Verkaufsfläche setzen sich aus max. 1.800 qm Verkaufsfläche für den Lebensmittelnahversorger und ca. 150 qm Verkaufsfläche für zusätzliche kleine Verkaufsbereiche, z.B. Bäckerei, Fleischwaren (je mit Imbissmöglichkeit), u.a. (je nicht dem großflächigem Einzelhandel mit Vollsortiment zugehörig) zusammen.

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung wird durch das Ziel der Grün- und Geländegestaltung, das den Anforderungen an die Berücksichtigung umweltschützender Belange gerecht wird, ergänzt. Das Planverfahren soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan Baurecht nach § 30 (2) BauGB schaffen und u.a. folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

1. Festsetzung der zulässigen Überbaumöglichkeiten, Festsetzung der Pflanz- und Pflanzeerhaltungsflächen, der privaten Grünflächen sowie der von Überbauung freizuhaltenden Grundstücksflächen.
2. Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung orientierenden Verkehrsflächen, die nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen,
3. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebietschen Realisierung des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen.

**Rahmen-
bedingungen**

Ziel und Zweck

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes

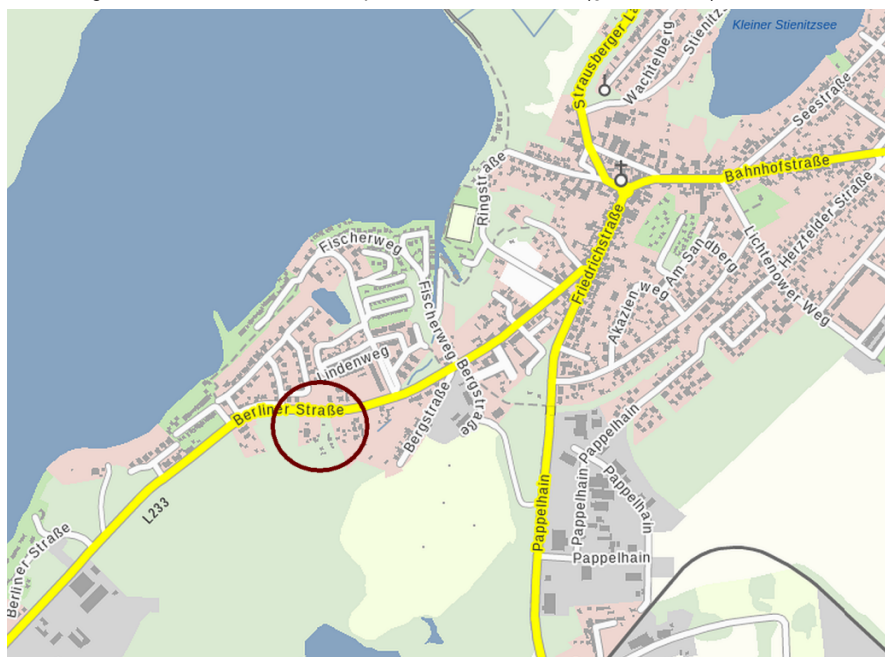
2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Land Brandenburg, Landkreis Märkisch - Oderland, in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, hier im Ortsteil Hennickendorf.

Anrainergemeinden sind die Stadt Strausberg und die Gemeinden Rehfelde, Grünheide (Mark), Woltersdorf, Schöneiche bei Berlin, Fredersdorf – Vogelsdorf, Petershagen / Eggersdorf.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB).

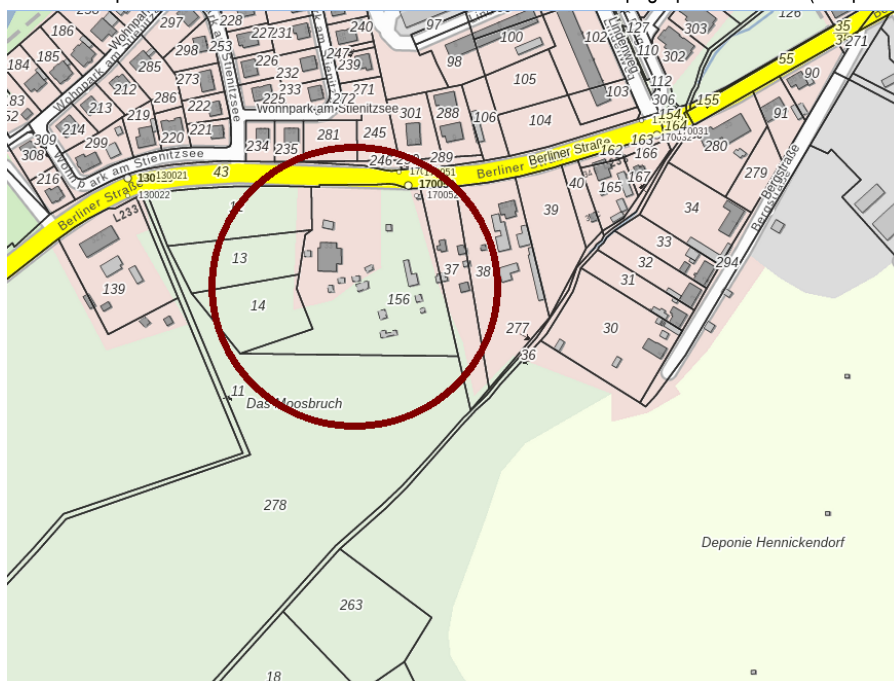
Lage im
Gemeinde-
gebiet



Übersichtsplan 1

1 : 20.000

Ausschnitt aus topographischer Karte (Geoportal Brandenburg)



Übersichtsplan 2

1 : 5.000

Ausschnitt aus topographischer Karte (Geoportal Brandenburg)

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf folgendes Grundstück: Gemarkung Hennickendorf, Flur 2, Flurstück 156 (teilweise).

**Räumlicher
Geltungs-
bereich /**

Es ist nicht das gesamte Flurstück einbezogen, da im westlichen Teil ein Bestandwohngebäude existiert, welches weiterhin im Bestand verbleibt und in seiner Nutzung rechtlich nicht in die vorgesehene Nutzungsart – sonstiges Sondergebiet – einzuordnen ist.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9.624 qm. Die für die Ermittlung planungstechnischer Angaben maßgebliche Fläche hat eine Größe von 9.131 qm.

Gebietsgröße

2.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet ist derzeit als aufgelassenes Siedlungsgebiet zu betrachten. Auf dem Gelände existieren mehrere Ruinen bzw. ruinöse bauliche Anlagen.

Nutzung

Die Topografie und Geländebeziehungen sind durch die Eiszeit geprägt. Die Bodenbedingungen sind durch urbanes Handeln und vom Muschelkalkaufbruch – Kalksteinbruch Rüdersdorf - verursacht.

**Topografie,
Gelände,
Boden**

Das Gebiet ist von der Straße aus bis etwa zur Mitte in südliche Richtung leicht abfallend. Höhenunterschiede hängen hier mit überwucherten Resten baulicher Anlagen zusammen. Der südliche Bereich ist durch starke Höhenunterschiede geprägt. Ursache hierfür können geologische Auswirkungen durch den Kalksteinabbau sein. Die südlich an das Plangebiet grenzende Fläche trägt nicht ohne Grund den Namen „Moosbruch“. Die Geländebewegungen deuten zumindest auf entsprechende geologische Vorgänge hin.

**Naturraum,
landschaftliche
Gegebenheiten**

Der südliche Bereich des Plangebietes weist einen hohen Anteil an Baum- und Gehölzbewuchs auf und ist als Waldfläche zu definieren. Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein Antrag auf Waldumwandlung bei den zuständigen Behörden zu stellen.

Nördlich wird das Plangebiet durch die L 233 – Berliner Straße – und nachfolgend durch das Wohngebiet „Wohnpark am Stienitzsee“ begrenzt. Östlich grenzen gemischtgenutzte (keine Wohnnutzung), teilweise bebaute Flächen an. Südlich verläuft „Das Moosbruch“, dessen Ausläufer sich westlich bis an die L 233 erstrecken. Westlich befindet sich ein Mehrfamilienhaus, das im Bestand verbleibt. Hier werden Maßnahmen des Lärmschutzes erforderlich. Eine schalltechnische Untersuchung ist durchgeführt.

**Umgebung des
Plangebietes**

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist verkehrstechnisch überregional gut angebunden:

Kfz. über die Autobahn BAB 10 – östlicher Berliner Ring, Ausfahrten Rüdersdorf und Berlin–Hellersdorf, hier weiterführend die B 1. Das Plangebiet ist über die B 1 und L 233 (Berliner Straße) an das Verkehrsnetz angebunden.

**Verkehrs-
technische
Anbindung**

Es ist geplant, dass die L 233 grundhaft saniert und ausgebaut wird. Zur Umsetzung des Vorhabens, insbesondere zu technischen Fragen und zu Fragen der Verkehrssicherheit, sind konkrete Abstimmungen zwischen der zuständigen Behörde, der Gemeinde und dem Vorhabenträger zwingend erforderlich.

Rüdersdorf bei Berlin besitzt keinen direkten Anschluss an das S – Bahnnetz Berlins, über das das überregionale Personenverkehrsnetz der Bahn erreichbar ist. Jedoch sind die Haltestellen der S – Bahn Berlin über das Straßen- und Wegenetz und die Straßenbahn Schöneiche bei Berlin (Überlandstraßenbahn vom S-Bahnhof Berlin – Friedrichshagen über Schöneiche bei Berlin nach Rüdersdorf bei Berlin) sehr gut erreichbar.

Der Flughafen Schönefeld bei Berlin ist ca. eine halbe Stunde Fahrzeit (Kfz.) entfernt.

3. Städtebauliches Konzept

Die Schaffung von Möglichkeiten zur Wohnbebauung als Teil der Bereitstellung von Wohnraum ist eine Voraussetzung für die qualitative und quantitative Absicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin. Wichtiger Bestandteil dieser Absicherung ist auch und vor allem die Sicherstellung der Versorgung, sowohl zum Lebensunterhalt, als auch sozialen Infrastruktur. Unter Berücksichtigung der verkehrs- und stadttechnischen Situation ist die Entwicklung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – möglich und gegeben.

Die Fortführung der positiven Entwicklung, standortbezogene Umsetzung öffentlicher Interessen - Belange der Wirtschaft, Erhaltung Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, regionale Strukturförderung und somit Daseinsvorsorge für die Allgemeinheit, erfordert auch:

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile;
- Umsetzung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, hier gerade auch im Zusammenhang mit der Grundversorgung der Bevölkerung,
- Berücksichtigung weiterer sozialer und kultureller Bedürfnisse.

Das Hauptgebäude wird für den großflächigen Einzelhandel genutzt. In Ergänzung dazu ist die Möglichkeit des Aufstellens von Unterständen für Einkaufswagen und weiteren peripher notwendigen kleineren baulichen Anlagen ermöglicht.

Die Gestaltung der Grünflächen und von Flächen zwischen Stellplätzen wird möglichst naturnah erfolgen. Pflanzungen heimischer artgerechter Gehölze sind als Hauptgestaltungsmittel vorgesehen.

Städtebaulich ist das Plangebiet in der Grundform geometrisch nicht eindeutig bestimmbar. Die innere verkehrstechnische Erschließung wird entlang der östlichen Plangrenze durch eine Zu- / Abfahrt realisiert, die für Nutzer des Einzelhandels und die Anlieferung vorgesehen ist.

Das Hauptgebäude ist im südlichen Planbereich in Ost – West – Richtung eingeordnet und bildet die bauliche Abgrenzung zu den angrenzenden Grün- / Waldflächen. Die erforderlichen baulichen Nebenanlagen und die Stellplätze sind zwischen der Berliner Straße und dem Hauptgebäude eingeordnet. Zum westlich befindlichen Wohngebäude werden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand durchgeführt werden. „Um die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitbereich einzuhalten, ist die Errichtung einer mindestens 3 m hohen und 32 m langen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze in unmittelbarer Nähe zum Kundenparkplatz erforderlich. Um einen nächtlichen Immissionskonflikt aufgrund der Lage des Kundenparkplatzes zur schutzbedürftigen Wohnbebauung auszuschließen, sind die Öffnungszeiten auf 06:30 bis 21:30 Uhr zu beschränken.“ (Zitat Schalltechnische Untersuchung S. 15).

Das Plangebiet ist über die Berliner Straße verkehrsrechtlich gesichert erschlossen. Über die Berliner Straße erfolgt auch die Anlieferung. Bei temporären Änderungen von Verkehrsführungen allgemein, folgt der Anlieferverkehr den jeweils vorgeschriebenen Umleitungsrouten. Die innere Erschließung ist als Privatstraße mit den erforderlichen Rechten zum Begehen, Befahren und für die technische Erschließung festgelegt.

Trinkwasser: Das Gebiet wird durch Anbindung an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Ortslage Hennickendorf versorgt.

Schmutzwasser: Das Gebiet wird durch Anbindung an das vorhandene Abwasserleitungsnetz in der Ortslage Hennickendorf entsorgt.

Löschwasser: Der Löschwasserbedarf ist aus örtlichen Löschwasserverteilungsanlagen verfügbar.

Elektroenergie / Fernmeldeversorgung: Die Versorgungbarkeit des Plangebietes ist gegeben.

Westlich und südlich sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Weitere Grünflächen ergeben sich aus der zulässigen Versiegelung des Plangebietes.

Vorbemerkungen

Entwurfsziele

Konzept

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Rechtsgrundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigkeit von Bebauungs-plänen, d.h., ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder -vorprüfung durchgeführt werden muss, ist das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin wird im Sinne des § 2 (6) 3. UVPG, aufgestellt. Die Umweltverträglichkeitsprüfung, einschließlich der Vorprüfung, wird im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes als Umweltprüfung durchgeführt, dessen Ergebnisse die Inhalte des Umweltberichtes sind, welche entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan finden müssen.

Der Begründung ist der nach § 1a, i.V.m. § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht beigelegt. Gleiches gilt für den ebenfalls erforderlichen Fachbeitrag zum Artenschutz.

In beiden Dokumenten sind ausführliche Erläuterungen und daraus resultierende Schlussfolgerungen enthalten, die sich letztlich in den Festsetzungen zur Grünordnung manifestieren.

**Umwelt-
verträglich-
keitsprüfung**

Grünordnung

5. Planinhalt und rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept der Kommune, das sich im städtebaulichen Leitbild ausdrückt und die zukünftige Eigenart und den Zweck des Gebietes beschreibt, verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen und als Ortssatzung rechtlich verbindlich gemacht.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 11 sonstiges Sondergebiet (SO) der BauNVO mit der Spezifizierung großflächiger Einzelhandel – nur Vollsortiment, max. Verkaufsfläche 1.800 qm, min. 75 % Anteil nahversorgungsrelevante Sortimente. Ausnahmsweise ist zusätzlich die Einrichtung von kleinen Verkaufsbereichen, auch mit Imbissmöglichkeit, die nicht dem großflächigem Einzelhandel mit Vollsortiment zugehörig sind, mit insgesamt max. 150 qm Verkaufsfläche zulässig. Der Entwicklung als Standort für einen Einzelhandelsmarkt mit Vollsortiment zur Versorgung der Bevölkerung, wird damit Rechnung getragen. Konflikte mit angrenzenden vorhandenen Nutzungsarten sind immissionsschutzrechtlichen Belangs. Deshalb wird die Betriebszeit für den großflächigen Einzelhandel auf 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt.

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Flächenüberbauung geregelt. Die festgesetzte GRZ bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des Baugrundstückes (§ 19 [3] BauNVO), die hier gleichbedeutend mit dem Plangebiet ist.

Für das Plangebiet ist auf der Grundlage des § 19 (4) BauNVO die GRZ mit 0,8 festgesetzt.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgelegt.

Eine Baumassenzahl (BMZ) wird nicht festgelegt.

Die Richtwerte nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

Auf der Grundlage des § 16 (3) Nr. 2 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der max. Höhe, hier 9,00 m über der maßgebenden Bezugsebene, festgelegt.

Überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Begrenzung mit Baugrenzen gekennzeichnet. Diese bilden die äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände innerhalb der Baufenster bzw. bestimmen die genaue Lage einzelner Außenwände (durch Baugrenzen umschlossene Fläche). Gemäß § 23 (1) und (5) BauNVO sind alle baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen sind für folgende bauliche Anlagen festgesetzt: Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung, bauliche Anlagen zum Schutz von Betriebsmitteln (z.B. Einkaufswagen), fliegende Bauten mit einer Grundfläche von max. 20 qm, Anlagen für alternative Stromerzeugung (Solar- / PV-Anlage – hier auch in Verbindung mit Ladestationen für E-Mobile), bauliche Anlagen zur Einhaltung lärmimmissionschutzrechtlicher Belange.

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin. Garagen sind aufgrund der Nutzungsart nicht zugelassen.

Stellplätze sind auf der Grundlage des § 12 (6) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahmen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB folgende Verkehrsfläche festgesetzt: Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Diese Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Im Plangebiet ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm sicherstellt (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB). Der Anlieferbereich ist einzuhausen.

**Art der
baulichen
Nutzung**

**Maß der
baulichen
Nutzung**

**Höhenlage
baulicher
Anlagen
Überbaubare
Grundstücks-
flächen**

**Flächen für
Stellplätze**

**Flächen für
Verkehrser-
schließung
Schall-
immission**

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Erhalt, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – hier vorrangig der Entwicklung. Ein direkter Bezug zum Boden kann nicht eindeutig festgelegt werden. Die Festsetzungen sind im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes getroffen und damit als Teil der Satzung zum Bebauungsplan zwingend erforderlich.

a) Anpflanzung von min. 112 Bäumen in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 14 cm bis 16 cm, auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Gehölzarten sind der Hauptartenliste, Liste A – Bäume zu entnehmen. Die Wahl der Standorte ist den vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.

b) Anpflanzung von min. 120 Sträuchern auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Gehölzarten sind der Hauptartenliste, Liste B - Sträucher zu entnehmen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.

Die Sträucher sind als freiwachsende Hecke – z.B. entlang der östlichen Abgrenzung – oder als flächiges Gebüsch bzw. anteilig beider Strukturelemente anzupflanzen.

Die Festsetzungen 3a und 3b sind einerseits ein Ausgleich für den Eingriff in den Boden und gleichermaßen mit der Entwicklung der Gehölze ein wichtiger Beitrag für das Landschafts- / Ortsbild.

Für den Ausgleich ist es erforderlich, dass die in Frage kommenden Baumpflanzungen in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 14 cm – 16 cm einzusetzen sind. Sämlinge, Heister oder ähnliche Qualitäten sind nicht geeignet, den Eingriff zeitnah und nachhaltig auszugleichen.

c) Anpflanzung von min. 15 Bäumen in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 14 cm bis 16 cm, als Bepflanzung von Bereichen zwischen Stellplätzen. Die Gehölzarten sind der Hauptartenliste, Liste A – Bäume zu entnehmen.

Die Hauptartenliste ist in Verbindung mit a), b) und c) für Ausgleich und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich (§ 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB). Es wird sichergestellt, dass einheimische Gehölze zum Einsatz kommen.

d) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind min. 2 Fledermauskästen (Rund- oder Flachkasten) an zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Die Anbringung an die südliche Gebäudewand des neu zu errichtenden Gebäudes ist zulässig, wenn kein geeigneter Baumbestand vorhanden ist.

Für höhlenbrütende Vogelarten sind Nistkästen als Ersatzquartiere vorzusehen. Für jedes abgehende Brutquartier sind zwei neue Nistkästen an neu zu pflanzende Bäume anzubringen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind min. 4 Totholzstapel aufzuschichten. Diese sind aus Holz eines Teils der zu fällenden Bäume an geeigneten Plätzen herzustellen.

Die Festsetzung 3d ist erforderlich, da die als Teilfutterhabitat von einzelnen Vogelarten genutzte Fläche verringert wird und Fledermäuse nicht nur die Futterquellen – Insekten – sondern auch Unterkünfte benötigen. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit Totholzstapeln wirksam. Sie bieten die Möglichkeit des Erhalts des Habitats bis zur Wiederbesiedlung des Bodens im ausgestalteten Zustand eines privaten Gartens und seiner Möglichkeiten.

Ausnahmsweise ist die Anlage eines unbefestigten Weges mit einer Breite von max. 2,00 m als direkte Verbindung vom westlich gelegenen Wohngebäude zum Gebäude des großflächigen Einzelhandels zulässig.

e) Versiegelungen

Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nicht zulässig.

Der obere Abschluss der privaten Zufahrtstraße ist aus Asphalt herzustellen. Der Ausbau von befahrbaren Wegen mit Asphalt sorgt für eine Verkehrslärminderung. Der Verkehrslärm wird auf das notwendige Minimum reduziert.

Der obere Abschluss der PKW-Stellflächen ist aus Ökopflaster herzustellen.

f) Versickerung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über Sickermulden zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch die Sickermulden der Planstraße versickert, um die

Erfordernis

**Festset-
zungen**

Grundwasserneubildungsrate im Naturraum positiv zu befördern.

Das sonstige anfallende Niederschlagswasser (Dachabfluss, Wege, u.a.) ist flächig zu versickern, um den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen und zu erhalten.

g) Waldflächen

Für durch das Vorhaben in Anspruch genommene Waldflächen sind Waldersatzmaßnahmen durchzuführen. Art und Weise sowie die genaue Lage der Ersatzmaßnahmen sind mit den zuständigen Behörden festzulegen.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 81 (1) BbgBO, i.V.m. § 9 (4) BauGB, sind zur Sicherung einer harmonischen Entwicklung der Gebäude und Freianlagengestaltung baugestalterische Festsetzungen getroffen.

1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten – flache Dachform (Flachdach, Pultdach, flaches Satteldach) mit einer max. Dachneigung von 15°.

Die Festsetzung der Dachneigungen ergänzt die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und dem damit verbundenen städtebaulichen Gestaltungsziel.

2. Anzahl der Stellplätze

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht. In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin wird festgesetzt, dass min. 95 Stellplätze, zuzüglich 2 Stellplätze für Fahrzeuge für Behinderte errichtet werden. Die Abweichung von der Stellplatzsatzung ist erforderlich, da kein Einkaufszentrum (§ 11 [3] Satz 1 BauNVO) errichtet werden soll und die mindestens festgesetzte Anzahl an Stellplätzen der Hauptfunktion als Nahversorger mit Vollsortiment entspricht.

3. Einfriedungen

Funktionsbedingte Einfriedungen sind zulässig, wenn sie zum Schutz von Mensch und Tier begründet erforderlich sind. Es sind nur Einfriedungen zugelassen, die einer konkreten Schutzfunktion dienen. Schmuckzäune oder Schmucktore sind nicht zugelassen.

Einfriedungen sind aus naturfarbenem Holz oder mit Rankhilfen, als freiwachsende Hecken (auch mit unauffälliger Drahtbespannung) zulässig. Stabmatten- und Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Strauchgruppen oder Rankpflanzen zulässig.

Einfriedungen dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

4. Lärmschutzwand

Die erforderliche Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 3,00 m ab OK Gelände (geplant) zu errichten. Sie ist nach dem Prinzip einer „grünen Lärmschutzwand“ (z.B. HELIX, oder gleichwertige Qualität) auszuführen.

Mit dieser Ausführung werden einerseits die Anforderungen in Bezug auf den Lärmschutz und andererseits zusätzliche Möglichkeiten der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft geschaffen.

Erfordernis

**Festset-
zungen**

5.4 Hinweise

1. Allgemein muss im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden. Insgesamt sind die Bodeneingriffe zu minimieren. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbung, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Bodendenkmals zu schützen.

2. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen (§ 2 KampfmVO). Es ist verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

3. Bei Erneuerungen oder Neuerrichtungen von Einfriedungen als Zaun ist darauf zu achten, dass der

Abstand zwischen OK Gelände und UK Zaunfeld min. 10 cm beträgt.

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes nach Bundesnaturschutzgesetz sicherzustellen.

4. Fensterlose Fassaden von mehr als 5 m Länge sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist in Mulden innerhalb von Vegetationsflächen zu leiten und zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.

Bei Bodenarbeiten ist Ober- und Unterboden zu trennen. Bodenverdichtung ist durch Minimierung von Baustellen- und Lagerflächen einzuschränken. Der Boden ist nach Bauende zu lockern.

Mit Erdaufschluss verbundene Anlagen (Erdwärmeheizung, u.ä.) sowie ggf. Heizölanlagen bedürfen der Zulassung durch die untere Wasserbehörde.

5. Anliefervorgänge für den großflächigen Einzelhandel sind nur bei geschlossenem Rolltor durchzuführen. Anliefervorgänge dürfen nur zwischen 06:00 und 22:00 Uhr erfolgen.

6. Straßenbaulastträger für die L 233 (Berliner Straße) ist der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg. Änderungen an Zufahrten zu Grundstücken bedürfen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers bezüglich der Belange des Verkehrs und der Verkehrssicherheit. Es sind entsprechende Anträge beim Straßenbaulastträger, hier Sachgebiet Straßenverwaltung, zu stellen. Zur Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit des großflächigen Einzelhandels sind gesonderte Festlegungen zwischen der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin und dem Vorhabenträger erforderlich. Diese bedürfen in jedem Fall der Zustimmung durch den Straßenbaulastträger.

7. Sollten illegal abgelagerte oberflächliche Abfälle sowie bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante festgestellte / geförderte organoleptische Auffälligkeiten / freigelegte Abfallfraktionen vorgefunden werden, ist das zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise der unteren Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB) anzuzeigen. Die uAWB ist an allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren einschließlich der gesamtheitlichen Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

6. Planumsetzung

Der Vorhabenträger für die Fläche Gemarkung Hennickendorf, Flur 2, Flurstück 156 wird die notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Planung erforderlich sind, auf seine Kosten veranlassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

Die Erschließung obliegt dem Vorhabenträger. Zur Sicherstellung der verkehrstechnischen Anbindung an die L 233 (Grundstückzufahrt) und der verkehrssicheren Versorgungsabsicht für fußläufige Kundschaft ist zwingend die technische, verfahrenstechnische und terminliche Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin sowie dem Straßenbaulastträger zu folgenden Themen erforderlich: Gehwegflächen, Wegeverbindungen über die vorhandenen Grünflächen vom/zum nördlichen Gehweg (Berliner Straße), sichere Querung der L233, die den KFZ eine erhöhte Aufmerksamkeit abfordert. Es soll die Realisierung / Eröffnung des „Lebensmittelvollsortimenters“ in diesem Bereich der L233 gleichzeitig mit der Herstellung von Verkehrsflächen zum übergeordneten Geh-/Radwegnetz abgesichert werden.

Die Ver- und Entsorgung obliegt dem Vorhabenträger.

Die Sicherung der Durchführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger. Sofern Maßnahmen durch einen Erschließungsträger übernommen werden, ist das den entsprechenden Behörden mitzuteilen.

Für den im Anspruch zu nehmenden Wald sind Waldersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind mit den entsprechenden Behörden abzustimmen. Es ist ein Antrag auf Waldumwandlung bei der zuständigen Forstbehörde zu stellen.

Bodenordnung

**Erschließung /
verkehrs-
technische
Erschließung**

**Ver- und
Entsorgung
Ausgleichs-
maßnahmen**

7. Städtebauliche Bilanz

Die städtebauliche Bilanz ist eine statistische Darstellung zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“ ist keine direkte Erweiterung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin. Er stellt eine Ergänzung in Form einer „Lückenschließung“ dar.

Eine Bilanz ist hier nur in der Form möglich, als das die Planung statistisch erfasst ist, da sie Entwicklungen (z. B. Einwohnerentwicklung, Entwicklung der Lebensqualität, u.a.) der Gemeinde unterstützt, jedoch nicht selbstständig vorantreibt.

Gesamtfläche des Plangebietes	9.624 qm
-------------------------------	----------

Sonstiges Sondergebiet (SO)	9.131 qm
-----------------------------	----------

Bauflächen (überbaubare Flächen)	3.680 qm
----------------------------------	----------

Gesamtzahl der Nutzungseinheiten	1
----------------------------------	---

	Nettobau- fläche (qm)	Baufenster- fläche (qm)	GRZ	Zulässige Grundfl. (qm)	max. Über- schreitung (qm)
SO	7.321	3.680	0,6	5.479	1.826

private Verkehrsfläche	493 qm
------------------------	--------

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ca.	1.810 qm
---	----------

weitere Grüngestaltung, ca.	1.088 qm
-----------------------------	----------

Es sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die Begrenzung der Grundstücksüberbaubarkeit gewährleistet, dass mindestens 6.037 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche nach dem Willen der Vorhabenträger gestaltet werden. Für die in Anspruch zu nehmende Waldfläche werden Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Art und Umfang dieser Maßnahmen sind durch die untere Naturschutzbehörde zu bestimmen.

**Vorbemer-
kungen**

**Flächen-
übersichten,
Flächen-
kennwerte**

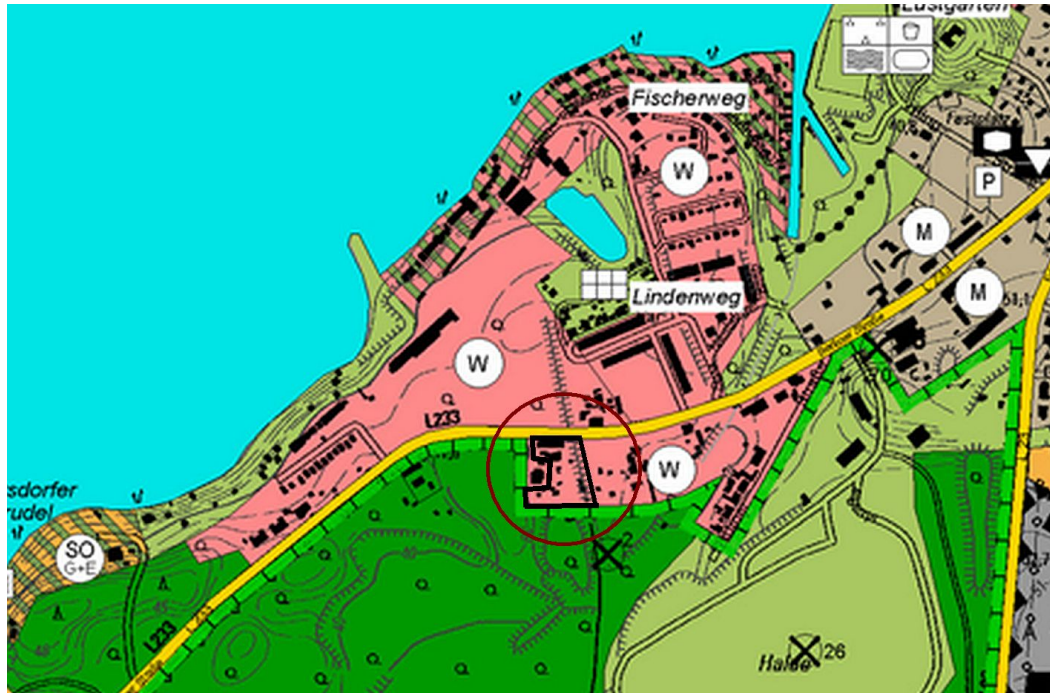
Bauflächen

**Verkehrs-
flächen
Grünflächen**

8 Verfahren, Verfahrensablauf

Im BauGB, Allgemeines Städtebaurecht, ist das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen geregelt. Zur Anwendung kommt das Verfahren nach § 12 BauGB – vorhabenbezogener Bebauungsplan. Der Begründung zum Bebauungsplan sind der Umweltbericht gem. § 2a BauGB und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beigelegt.

In Ausübung ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin die Absicht, sich den modernen Zukunftsanforderungen stellend, ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung gem. § 1 (3) BauGB für das Gemeindegebiet selbst zu steuern und zu gestalten. Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin besitzt einen rechtskräftigen FNP.



Ausschnitt FNP Gemeinde Rüdersdorf 1:10.000

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 8 BauGB erfüllt, da der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht und dringliche Gründe vorliegen.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der FNP in der Form geändert, dass die neu vorgesehene Nutzungsart berücksichtigt wird.

Der Bebauungsplan ist eine gemeindliche Satzung, die rechtsverbindliche Festsetzungen für ein begrenztes Gebiet enthält. Die Aufstellung erfolgt in einem gemäß BauGB vorgeschriebenen Verfahren. Die im Verfahren vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander abgewogen.

Ein Vorhaben ist innerhalb des Geltungsbereiches zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan klärt nicht die Details der stadttechnischen Erschließung, der Verkehrs- oder Freiflächenplanung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat am 24.06.2021, Beschluss Nr. 184/19/2021, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“ im Ortsteil Hennickendorf beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, hier vor allem des Ortsteiles Hennickendorf, wurde durchgeführt. Die Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit war fehlerhaft.

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt, wobei zwei Ergebnisse eine wesentliche Relevanz besaßen.

1. Die gemeinsame Landesplanungsbehörde für Berlin und Brandenburg hat festgestellt, dass sich die Planung im Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung befindet. Dieser Widerspruch wurde dadurch gelöst, dass die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ihr gemeindliches Einzelhandelskonzept

Verfahren

**Flächen-
nutzungsplan**

**Rechtswir-
kungen**

**Verfahrens-
ablauf**

am 20.12.2023, Beschlussnr. 338/40/2023, beschlossen und durch Bekanntmachung des Beschlusses zur Rechtskraft (Amtsblatt Nr. 14 vom 29.12.2023) geführt hat.

Ein Verträglichkeitsgutachten zur Versorgungssituation liegt vor.

2. Die obere Forstbehörde hat festgestellt, dass Waldflächen von der Planung betroffen sind und zunächst Ihre Zustimmung zur Planung verweigert. Im weiteren Ablauf wurde ein Vororttermin zwischen Vorhabenträger und Forstbehörde realisiert und es fanden weitere Gespräche zur Lösung des „Waldproblems“ statt. Die Ergebnisse dieser Verhandlungen sind im Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Alle weiteren Stellungnahmen und Hinweise/Anregungen wurden geprüft und sind in der Planung berücksichtigt, wenn bauleitplanerische Grundsätze davon berührt sind.

Aufgrund des Billigungsbeschlusses der Gemeindevertretung über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“ vom 29.06.2023, Beschlussnummer 313/35/2023, erfolgte im Zeitraum vom 16.08.2023 bis 19.09.2023 die erste Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB sowie vom 04.09.2023 bis 09.10.2023 die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB.

In der Folge wurden die vorgebrachten Hinweise und Anregungen durch die Gemeindevertretung am 30.05.2024 mit Beschlussnr. 373/45/2024 abgewogen. In derselben Sitzung erfolgte der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“, Beschlussnr. 374/45/2024.

Die im Zusammenhang mit der 7. Änderung des FNP der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 03.12.2024 festgestellten beachtlichen Mängel i.S.v. § 214 (1) Nr. 2 BauGB sind auch auf das Verfahren zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anzuwenden. Aufgrund eines beachtlichen Fehlers im Verfahren in Bezug auf die Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine erneute Veröffentlichung erforderlich. Mit dieser erneuten Veröffentlichung wird zudem die ebenfalls fehlerhaft geführte Bekanntmachung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit geheilt.

Dieser Abschnitt wird nach jedem erfolgten Verfahrensschritt fortgeschrieben.