

Öffentliche Bekanntmachung

Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“ im Ortsteil Hennickendorf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat in ihrer 7. öffentlichen Sitzung am 20.03.2025 mit Beschluss Nr. 78/07/2025 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“ im Ortsteil Hennickendorf, einschließlich Planzeichnung (Stand 13.02.2025), 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.

Gleichzeitig hat die Gemeindevertretung beschlossen, das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans auf die nach dem 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, geltenden Anforderungen umzustellen.

Der mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2023 (Beschluss-Nr. 315/35/2023) gebilligte Entwurf wird im weiteren Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans als Vorentwurf betrachtet. Die im Zeitraum vom 16.08.2023 bis 19.09.2023 durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird als frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die vom 04.09.2023 bis 09.10.2023 erfolgte Offenlage als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB betrachtet. Die daraus hervorgegangenen Hinweise und Stellungnahmen sind in die Erarbeitung des erneuten Entwurfs (Stand 13.02.2025) eingeflossen.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Grundlage zur Schließung des Freiraums im Bereich „Berliner Straße 33“ durch einen Lebensmittelmarkt (nur mit Vollsortiment) geschaffen werden. Die Ausweisung als Sondergebiet stellt sicher, dass die von der Gemeinde gewollte Nutzung angesiedelt wird.

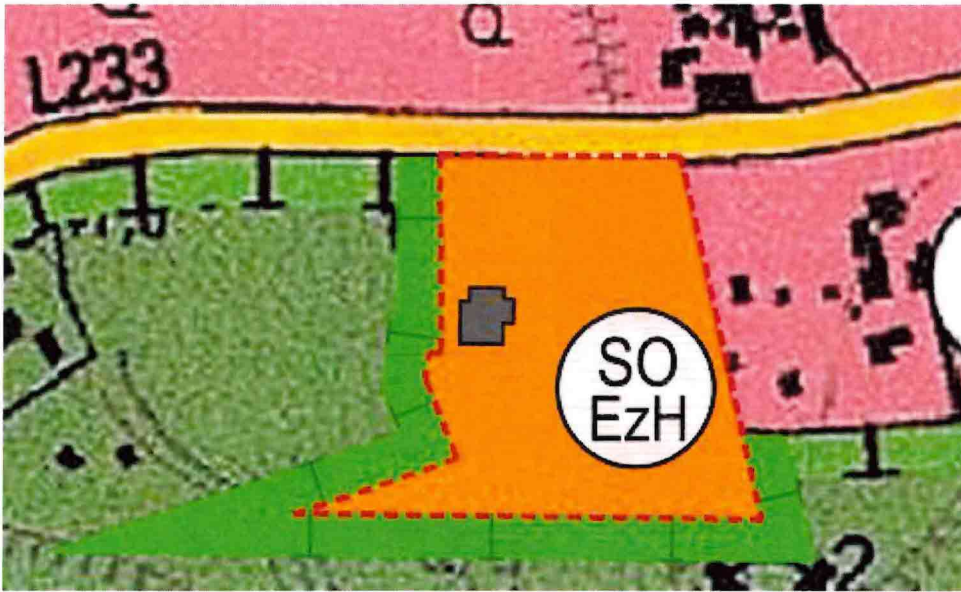
Die von der Planänderung betroffene Fläche wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise als Wohngebiet und teilweise als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Hier erfolgt die Änderung dahingehend, dass die Ausweisung als Sondergebiet – So – (§ 11 BauNVO, sonstiges Sondergebiet, hier großflächiger Einzelhandel - Vollsortiment) erfolgt.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hennickendorf, Flur 2, Flurstück 156 (Teilfläche):



Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“ im OT Hennickendorf (rot schraffiert).

Die wesentlichen Änderungen beziehen sich auf die Ausweisung von bisherigen Flächen mit der Festsetzung Wohnen sowie Flächen mit der Festsetzung Fläche für die Forstwirtschaft in die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel (orange dargestellt, SO EzH):



Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit werden der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“, einschließlich Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht veröffentlicht.

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind in Form des Umweltberichtes 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 Wald- und Wohnflächen als künftige Gewerbefläche
- Schutzgut Boden: vorhandene Bodenverhältnisse einschließlich Informationen zu Bodenauf- und -abträgen, -verdichtungen und Versiegelung von Flächen, Veränderung der Oberflächengestalt
- Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser): Grundwasserspiegel, Oberflächenabfluss, Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Grundwasserneubildung, Entwässerungskonzept und Versickerung von Niederschlagswasser
- Schutzgut Klima und Luft: zeitlich begrenzter Stoffeintrag während der Baumaßnahme mit Schadstoffen und Stäuben, kleinräumige klimatische Veränderungen durch Versiegelung von Flächen, Einträge von Luftschadstoffen durch Kunden- und Lieferverkehr
- Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Arten- und Lebensgemeinschaften sowie biologische Vielfalt und Artenschutz: vorhandener Vegetationsbestand und Biotypen, planungsbedingte Auswirkungen auf Vegetationsstrukturen, erforderliche Baumfällungen, Beseitigung von Gehölzstrukturen, Vorkommen geschützter Arten, Beseitigung von Biotopen und Lebensräumen, insbesondere für Höhlen- und Bodenbrüter, Fledermäuse, Verlust von Nahrungshabitaten
- Landschaftsbild: voraussichtliche Veränderung der Oberflächengestalt durch die Neubebauung
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die genannten Schutzgüter als Grundlage für die Abwägung, Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, waldverbessernde Maßnahmen für den Verlust der Waldflächen
- Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit: Betrachtung der Auswirkungen von Immissionen und Lärmbelastung der vorhandenen Bebauung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen während der Bauphase und durch planungsbedingten Neuverkehr, Entwicklung von Maßnahmen zum aktiven und passivem Schallschutz
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Es befindet sich teilweise im Bereich eines Bodendenkmals im Eintragungsverfahren.
- 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 Amt für Landwirtschaft und Umwelt, FD Naturschutz (UNB)	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz, Waldumwandlung, Flächenversiegelung, Kompensationsmaßnahmen
Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände e.V.	Ausgleich für Versiegelung, Schutzgut Boden, Artenschutz

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht 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

07.04.2025 bis 11.05.2025

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 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 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 31.03.2025


Sabine Löser
Bürgermeisterin

