

# Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 46 "Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße" im Ortsteil Hennickendorf

### Begründung

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

gem. § 5 (5) BauGB

Stand 13.02.2025

|             |            |                              |
|-------------|------------|------------------------------|
| Plangebiet: | Gemeinde:  | <b>Rüdersdorf bei Berlin</b> |
|             | Gemarkung: | <b>Hennickendorf</b>         |
|             | Flur:      | <b>2</b>                     |

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| Planungsträgerin: | <b>Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin</b> |
|                   | vertreten durch die Bürgermeisterin   |
|                   | Hans – Striegelski - Straße 5         |
|                   | 15562 Rüdersdorf bei Berlin           |

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Planverfasser: | Dipl.-Ing. Walther, Frank   |
|                | c/o G. – Hauptmann – Str. 1 |
|                | 03099 Kolkwitz              |

## INHALTSÜBERSICHT

- 1 Allgemeines zum Planverfahren
  - 1.1 Vorbemerkungen
  - 1.2 Rechtsgrundlagen
  - 1.3 Anlass der Planung
- 2 Geltungsbereich
  - 2.1 Lage
  - 2.2 Standort
  - 2.3 Rahmenbedingungen
- 3 Übergeordnete Planungen
- 4 7. Änderung des Flächennutzungsplans
  - 4.1 Planungskonzept
  - 4.2 Planänderung - Rahmenbedingungen
- 5. Verfahrensablauf

Umweltbericht

# 1. Allgemeines zum Planverfahren

## 1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit dazu gehörigem Landschaftsplan. Es wird ein so genanntes „Deckblatt“ für die Planänderung erstellt.

Die nachstehende Begründung ist nur im Zusammenhang mit der ursprünglichen Begründung zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin gültig.

Flächennutzungsplanänderungen zu nachbarschaftlich befindlichen Bauleitplanungen sind insoweit berücksichtigt, als dass die protokollarisch erfolgte Änderung zeichnerisch dargestellt ist. Erläutert werden nachfolgend nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben, sowie Auswirkungen die unter Umständen das Umfeld betreffen.

Die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Grundlage für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Gesetze und Verordnungen:

### 1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),  
zuletzt geändert d. 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 d. 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. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert d. Art. 3, Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

### 4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986),

zuletzt geändert d. Art. 1, G. 23.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

### 5. Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)

### 6. Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

vom 29.04.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der §§ 5 und 6 BauGB durchgeführt. Als Kartengrundlage werden die ursprünglichen Plandarstellungen des FNP genutzt. Sie werden für das Änderungsgebiet überschrieben.

## 1.3 Anlass der Planung

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 (Vollsortiment), die gewollte positive Entwicklung des Ortsteiles und damit der Gemeinde zu sichern.

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.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, vorhabenbezogener B-Plan Nr. 46 "Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße", ist in Aufstellung befindlich, der aufgrund seiner Spezifik und Flächeninanspruchnahme die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans für den entsprechenden Bereich erforderlich macht.

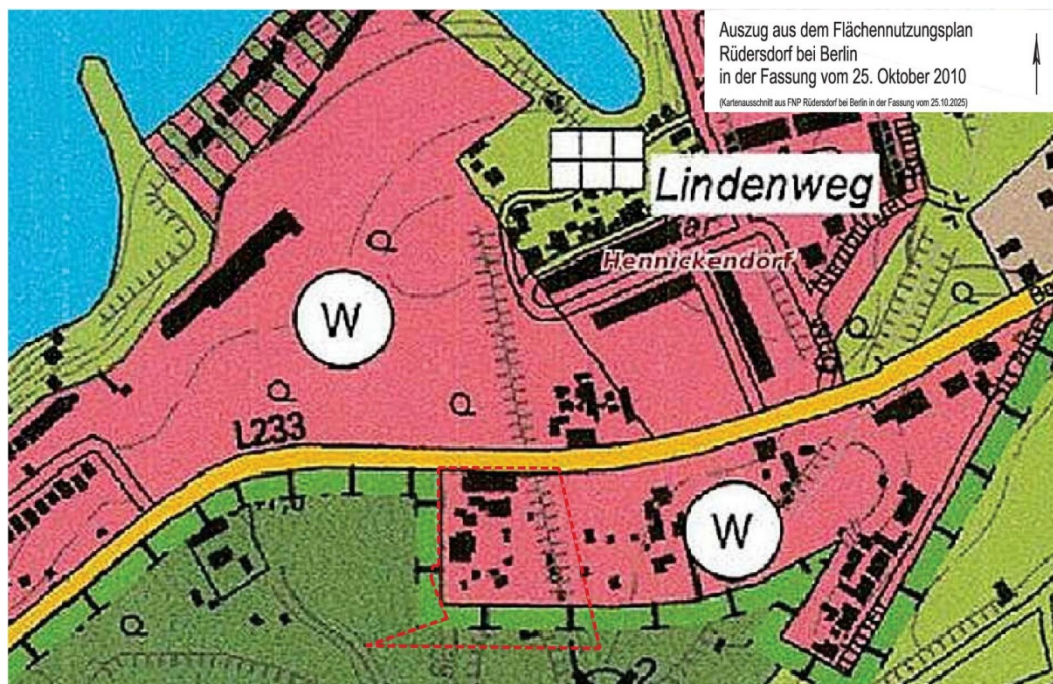
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich teilweise als Wohngebiet und teilweise als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“ widerspricht also dem wirksamen vorbereitenden Bauleitplan und ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die Konflikte zu lösen, wird der Flächennutzungsplan für den betroffenen Bereich geändert. Von den Änderungen betroffen ist nur eine begrenzte Teilfläche des gesamten Gemeindegebietes.

Der Standort „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“ liegt im Norden der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Hennickendorf. Im betreffenden Bereich, bzw. angrenzend, bestehen die verbindlichen städtebauliche Planungen „Wohnpark am Stienitzsee“ und „Lindenweg“.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1 Lage

Die Fläche der 7. Flächennutzungsplanänderung befindet sich peripher zur Ortslage Hennickendorf. Die Entfernung zum Ortszentrum Hennickendorf beträgt ca. 900 m (Luftlinie). Die Größe der Änderungsfläche umfasst ca. 1,0 ha. Sie stellt zurzeit einen Freiraum zwischen lockerer Bebauung dar, der nach Süden durch lockeren, waldähnlichen Gehölzbestand geprägt ist.



ÜBERSICHTSPLAN

1 : 5000

(Ausschnitt FNP Rüdersdorf bei Berlin, 25.10.2010)

### 2.2 Standort

Der Änderungsplanbereich betrifft aus der Sicht der real bestehenden Flächennutzung Siedlungsgebiet, welches aufgelassen erscheint (nördlicher Teilbereich) da mehrere Ruinen bzw. ruinöse bauliche Anlagen existent sind, und waldähnliche Gehölzflächen, die vor mehreren Jahren teilweise auch als Kleingarten Flächen genutzt wurden.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Berliner Straße gewährleistet. Die notwendige stadttechnische Versorgung ist ebenfalls über die Berliner Straße gegeben.

Die Hauptnutzung der westlich (Wohngebäude und nachfolgend Freiflächen) und östlich (Kleingärten) an das Plangebiet grenzenden Grundstücke, ist zur Berliner Straße orientiert. Nördlich der Berliner Straße bestehen die verbindlichen städtebaulichen Planungen „Wohnpark am Stienitzsee“ und „Lindenweg“.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung kann landschaftlich keiner speziell bezeichneten Landschaft zugeordnet werden. Er liegt auf der Barnim-Hochfläche, wie ganz Hennickendorf.

Zum südlich des Plangebietes befindlichen „Moosbruch“ können keine Flächen des Plangebiets zugeordnet werden. Das „Moosbruch“ befindet sich in mittelbarer südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet.

Die Qualität der Naturlandschaft der Flächennutzungsplanänderungsbereiche ist von geringer bis durchschnittlicher Bedeutung. Hinsichtlich der Schutzgüter sind besondere Randbedingungen nicht erkennbar. Weitere Standortbedingungen, die für die Planung relevant sind, sind nicht erkennbar. Empfindliche Biotope sind im Einflussbereich nicht vorhanden.

## 2.3 Rahmenbedingungen

Das Flächennutzungsplanänderungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht. Sonstige Schutzobjekte, wie geschützte Biotope, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder dgl. sind im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen. Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht bekannt. Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen. Die Aussagen der ursprünglichen Begründung zu den Randbedingungen für die Gemeindeentwicklung behalten ihre Gültigkeit. Für die Planänderung sind statistische Angaben zu Bevölkerungs-, Alters- und Beschäftigungsstruktur von geringer Bedeutung.

## 3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin besitzt aufgrund der relativen Nachbarschaft zu Berlin und zum Mittelzentrum Strausberg (gemäß Landesentwicklungsprogramm - LEP B-B vom 31. März 2009 - GVBl. II S. 186 - und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion - LEP HR) keine zentralörtlichen Funktionen. Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden nicht verletzt. Aus der Regionalplanung heraus sind keine Vorgaben zu beachten.

## 4. 7. Änderung des Flächennutzungsplans

### 4.1 Planungskonzept

Mit der 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.

In der Begründung zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin sind die städtebaulichen Ziele und die damit verbundenen Planungskonzepte beschrieben. Sie behalten in Bezug auf die vorliegende Planänderung grundsätzlich ihre Gültigkeit.

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.

Die in der ursprünglichen Begründung enthaltenen Erläuterungen zu den Themen Infrastruktur (allgemein, soziale und technische Infrastruktur) werden von dieser Neuausweisung nicht berührt, da die vorhandenen Voraussetzungen der Neuausweisung nach diesen Aussagen ausgerichtet sind. Gleiches gilt für die Aussagen zu Landschaftspflege, Umweltschutz, Nutzungsbeschränkungen (z.B. Altlastverdachtsflächen), die auf die Erweiterung von Bauflächen genauso anzuwenden sind.

### 4.2 Planänderung – Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung schließt an vorhandenes Siedlungsgebiet an (hier: Ortslage Hennickendorf, westlicher Bereich – Wohngebiet). Die Planung steht in Übereinstimmung zu den Zielen des LEP HR. Die Grundsätze der Landesplanung werden mit der Planänderung berücksichtigt. Eine Anrechnung auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde erfolgt nicht. Ungeachtet dessen ist den weiteren Erfordernissen der Raumordnung und hierbei insbesondere dem Schutz des Freiraums, der Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme sowie den Belangen der Naturgüter und des Waldes angemessen Rechnung zu tragen.

Mit der Planänderung erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Flächeninanspruchnahme für Bauland. Bei der Neuausweisung von Bauflächen geht der Gesetzgeber davon aus, dass sie Beeinträchtigungen der Umwelt verursachen können. Dabei geht es hier vor allem um Störungen des schutzwürdigen Umfeldes, Natur- und Landschaftsschutz. Im vorliegenden Fall sind keine Schutzobjekte betroffen und erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt können ausgeschlossen werden. Der Landschaftsplan ist beachtet.

Konfliktpotential liegt ggf. geringfügig vor, wenn das Sondergebiet für schutzwürdigere Nutzungen als die bereits vorhandenen, durch verbindliche Bauleitplanungen festgeschriebenen angrenzenden Nutzungen entwickelt wird. In diesem Fall ist die verbindliche Entwicklung (Bebauungsplan) unter dem Aspekt des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme vorzunehmen, dass die geplante Nutzung nicht den vollen Schutzstatus in Anspruch nehmen kann, der ohne diese Vorprägung der Situation anzusetzen wäre.

Für die Ebene des Flächennutzungsplanes sind nachteilige sonstige städtebauliche Auswirkungen nicht erkennbar. Private Belange werden nicht beeinträchtigt.

## 5. Verfahrensablauf

Bisherige Verfahrensschritte:

„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat am 29.06.2023 mit Beschluss Nr. 314/35/2023 die Einleitung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“ im Ortsteil Hennickendorf beschlossen.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB wurde zunächst abgesehen.

Auf Grund des Billigungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“ vom 29.06.2023 (Beschluss-Nr. 315/35/2023) erfolgte im Zeitraum vom 16.08.2023 bis 19.09.2023 erstmals eine Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB sowie vom 04.09.2023 bis 09.10.2023 eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB.

In der Folge wurden die vorgebrachten Einwendungen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin am 11.04.2024 mit Beschluss Nr. 357/43/2024 abgewogen. In derselben Sitzung erfolgte der Feststellungsbeschluss zur 7.

Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin (Beschluss-Nr. (357/43/2024).

Am 23.08.2024 wurden die Verfahrensunterlagen zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 „Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße“ zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Bauordnungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, eingereicht.

Von der höheren Verwaltungsbehörde wurde mit Schreiben vom 03.12.2024 auf beachtliche Mängel i.S.v. § 214 (1) Nr. 2 BauGB hingewiesen, welche zur Unwirksamkeit dieses Bauleitplans führen würden. Eine Genehmigung wurde deshalb nicht in Aussicht gestellt und eine Wiederholung von Verfahrensschritten empfohlen.

Dieser Abschnitt der Begründung wird nach jedem erfolgten Verfahrensschritt fortgeschrieben.