



Öffentliche Bekanntmachung

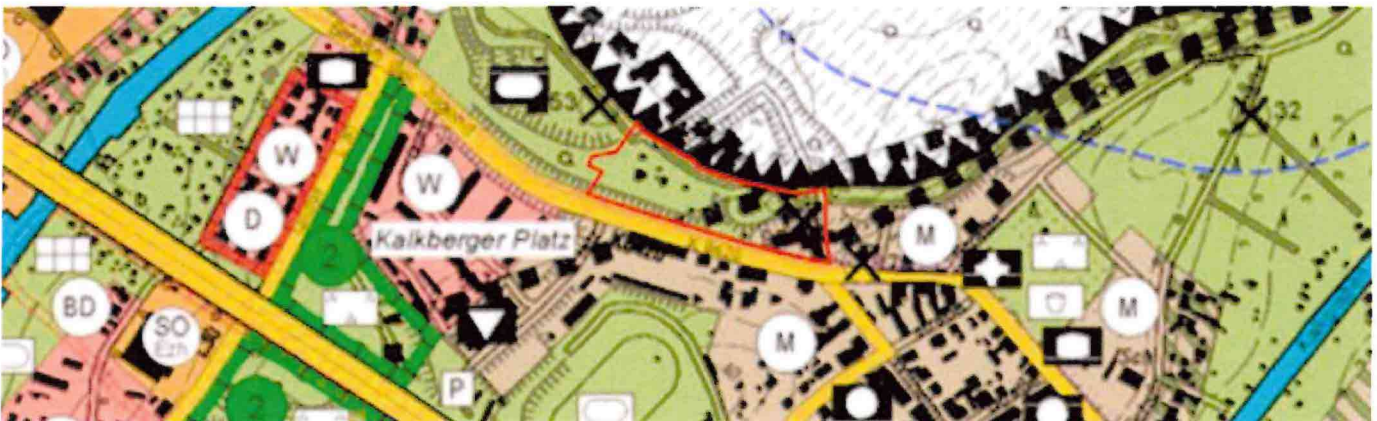
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“ im Ortsteil Rüdersdorf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat in ihrer 8. öffentlichen Sitzung am 03.04.2025 mit Beschluss Nr. 84/08/2025 den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“ im Ortsteil Rüdersdorf, 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.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Grundlage zur Schließung des Freiraums im Bereich Straße der Jugend zwischen Marktplatz und Kalkberger Platz durch einen Verbrauchermarkt 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 überwiegend als Grünfläche und teilweise als Mischgebiet dargestellt. Hier erfolgt die Änderung dahingehend, dass die Ausweisung als Sondergebiet – So – (§ 11 BauNVO, sonstiges Sondergebiet, hier großflächiger Einzelhandel) erfolgt.

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



Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“ im OT Rüdersdorf (rot umrandet).

Die wesentlichen Änderungen beziehen sich auf die künftige Ausweisung als sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel (orange dargestellt, SO Ezh) und Verkehrsfläche:



Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit werden der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“, einschließlich Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht veröffentlicht.

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind in Form des Umweltberichtes (Teil der Begründung), als 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 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: mikroklimatische Ausgangssituation und zu erwartende Veränderungen, Minderung und Kompensation lokalklimatischer Auswirkungen der Neubebauung, 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 Brutvögel und Reptilien
- 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, Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan
- 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, Sicherung der Grundversorgung
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Plangebiet befindet sich das stillgelegte unter Denkmalschutz stehende Straßenbahndepot, welches in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde in die Planung eingebunden wird.
- 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 Bodenschutzbehörde	Angaben zu Altlastverdachtsflächen, Altstandorten und Altablagerungen.
Landkreis Märkisch Oderland, untere Naturschutzbehörde	Hinweise zur Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Anforderungen, zur Durchführung der Umweltprüfung, zur Eingriffsregelung und zur Beachtung der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus dem Landschaftsplan sowie Hinweise zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.
Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	Angaben zu angrenzenden Bergwerksfeldern und Altbergbaugebieten.
Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände	Informationen zum Alleebaumschutz, Hinweise zur Erforderlichkeit eines Umweltberichtes und eines Artenschutzfachgutachtens sowie zu Kompensationsmaßnahmen des Schutzgutes Boden und zum Artenschutz.

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“, 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

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 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 blieben, 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 15.04.2025


Sabine Löser
Bürgermeisterin

