

## **Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin**

### **4. Änderung des Flächennutzungsplans Für den Bereich Verbrauchermarkt Straße der Jugend**

#### **Begründung**

Vorentwurf vom 15. März 2024

**Planungsträger** Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin  
Abteilungsleitung, strategische Planung, Bereichsleitung  
Hans-Striegelski-Straße 5  
15562 Rüdersdorf  
Ansprechpartnerin: Fr. Heller  
Tel: (033638) 85-216  
E-Mail: [anne.heller@ruedersdorf.de](mailto:anne.heller@ruedersdorf.de)

**Planverfasser:** Flächennutzungsplanung  
SR • Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 2977 6473  
E-Mail: [mail@sr-planung.de](mailto:mail@sr-planung.de)  
Homepage: [www.sr-planung.de](http://www.sr-planung.de)  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
M. Sc. Julian Beutling

Umweltplanung

Edel Projekt GbR – Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung  
Altstadt 10, 15517 Fürstenwalde / E-Mail: [kontakt@edel-projekt.de](mailto:kontakt@edel-projekt.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Ausgangssituation	5
1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.4 Planverfahren	7
<b>2. Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>8</b>
2.1 Landesentwicklungsplan	8
2.2 Regionalplanung	9
<b>3. Planinhalt</b>	<b>10</b>
3.1 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	10
3.2 Künftige bauliche Nutzung	10
3.3 Flächenübersicht	11
<b>4. Umweltbericht</b>	<b>12</b>
<b>5. Verfahren</b>	<b>13</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen</b>	<b>14</b>

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung befindet sich in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin an der Straße der Jugend auf Höhe des ehemaligen Straßenbahndepots. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,4 ha und wird begrenzt

- im Norden vom Kalksteinbruch,
- im Osten von dem Weg „Grüne Kehle“ und der anliegenden Wohnbebauung
- im Süden von der Straße der Jugend und
- im Westen von bewaldeten Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung umfasst die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“, die im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet festgesetzt sind. Für die Verkehrsfläche der Straße der Jugend besteht im Rahmen des FNPs kein Planungsbedarf.



Abb. 1: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, o. M.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, in der Fassung vom 25. Oktober 2010 mit dem räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung (rot), ohne Maßstab, genordet

## 1.2 Ausgangssituation

### Bestand und Nutzung

Derzeit ist das Plangebiet im westlichen Teil mit Wochenendhäusern bebaut, deren Nutzung bereits aufgegeben wurde. Im östlichen Teilbereich befindet sich das stillgelegte Straßenbahndepot, welches unter Denkmalschutz steht. Der überwiegende Teil des Plangebietes umfasst Waldflächen nach LWaldG, welche die Wochenendhausbebauung umschließen.

Im südlichen Teil des Plangebietes verlaufen Straßenbahnschienen der Linie 88. Weiterhin befindet sich ein Haltpunkt der Straßenbahn westlich des denkmalgeschützten Straßenbahndepots.

### Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch die „Straße der Jugend“ erschlossen. Derzeit ist keine Zufahrt zum Plangebiet vorhanden. Entlang der nördlichen Grenze des räumlichen

Geltungsbereiches verläuft der Weg Grüne Kehle, welcher das Ortszentrum mit dem Museumspark verbindet.

Durch das Plangebiet verlaufen die Schienen der Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahn mit dem Haltepunkt „Rüdersdorf, Marktplatz“. Hier verkehrt die Tram 88 im 20 Minuten takt (montags bis freitags, 5.00 – 20.00 Uhr) zwischen Friedrichshagen (Anschluss an die S3 Richtung Berlin Zentrum) und Altrüdersdorf.

Es ist davon auszugehen, dass die Erschließung mit den erforderlichen Medien über die Straße der Jugend herstellbar ist.

### 1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit rund 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. Hierfür wurde bereits der Marktplatz saniert, der sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet.<sup>1</sup> Mit Umsetzung der Planung kann eine quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation und eine Aufwertung der Ortsmitte erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, wodurch das Vorhaben nach § 35 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig wäre. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“ erforderlich.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin sind im Plangebiet gemischte Baufläche sowie Grünfläche dargestellt.

Da nach den Entwicklungsgrundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird hinsichtlich der generellen Zielvorstellung des Bebauungsplans Nr. 33 (sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“) deutlich, dass der beabsichtigte Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Die bisherige Flächennutzungsplan-Darstellung steht einer baulichen Nutzung dieser Fläche als Sondernutzung für den Einzelhandel entgegen. Aufgrund dieser bauplanungsrechtlichen Zusammenhänge ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

#### Standortalternativen

Mögliche Alternativstandorte ergeben sich aus den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und den im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin identifizierten Potenzialflächen. Demnach bestehen in den Ortsteilzentren Herzfelde und Hennickendorf zwei Potenzialflächen für die Entwicklung eines Verbrauchermarktes, wobei keine der beiden Potenzialflächen angemessen dimensioniert ist, um die Entwicklung eines Verbrauchermarktes mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu ermöglichen. Weiterhin handelt es sich bei beiden Potenzialflächen um Lagen Ortsteilzentren.

---

<sup>1</sup> Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin (2022): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf bei Berlin 2035 – Fortschreibung 2022, S. 20.

Für die Größe des Vorhabens ist die gewählte Lage im Hauptzentrum der Gemeinde angemessen.

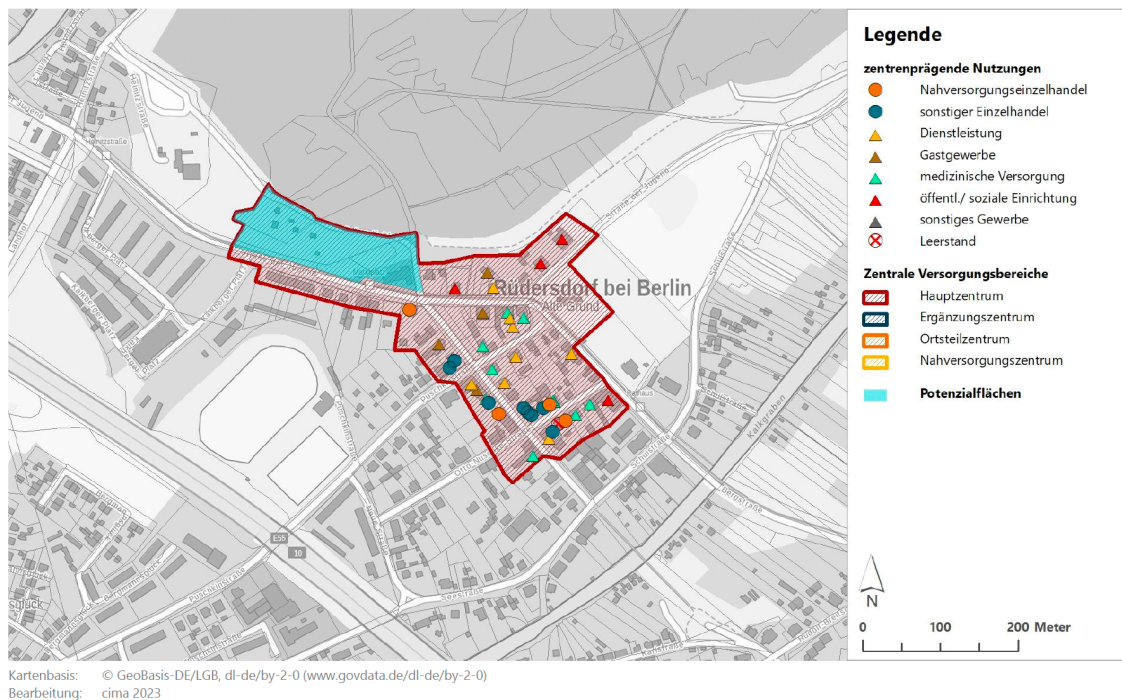


Abb. 3: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Rüdersdorf“<sup>2</sup>

#### 1.4 Planverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Verfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a Bau-gesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindes-tens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

<sup>2</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2023): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin 2023, S. 18.

## 2. Raumordnung und Landesplanung

### 2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6).

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist kein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne der Festlegungskarte des LEP HR. Für den Bebauungsplan sind nach Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung zur Zielanfrage vom 18. Juli 2023 folgende weitere Ziele und Grundsätze der Landesplanung relevant:

- **Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte**

Gemäß diesem Ziel sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist nach den Regelungen des LEP HR kein Zentraler Ort, so dass entsprechend Grundsatz G 3.2 LEP HR nur die Grundversorgung abgesichert werden soll.

- **Z 2.12 LEP HR: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte**

Gemäß Absatz 1 zu diesem Ziel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe abweichend von Z 2.6 LEP HR auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient (max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mind. 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente) und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Der beabsichtigte Einzelhandelsstandort befindet sich gemäß dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin 2023“ (erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH) in einem aus der bestehenden Versorgungsstruktur abgeleiteten und konzeptionell erweiterten, somit planerisch ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Rüdersdorf“. Auch das von der Gemeinde im September 2022 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept sieht die Ansiedlung eines Vollsortimenters an diesem Standort zur Aufwertung des gesamten Bereichs – zwischen dem ehemaligen Straßenbahndepot, Museumspark, Markt und Kulturhaus – als Schlüsselmaßnahme vor. Die Bestimmung von funktional abgestuften zentralen Versorgungsbereichen unter Betrachtung der gesamten Gemeinde im gutachterlich vorgelegten Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist nachvollziehbar. Nach Absatz 2 ist in den gemäß Z 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist. Der Ortsteil Rüdersdorf bei Berlin ist Grundfunktionaler Schwerpunkt; somit kann diese bis zu 1.000 m<sup>2</sup> vorhabenbezogene Verkaufsfläche für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb hier zusätzlich in Anspruch genommen werden. Damit ist das Vorhaben mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Ortsteil Rüdersdorf raumordnerisch zulässig; entsprechende Festsetzungen zur Verkaufsfläche sowie zum Anteil der Nahversorgung sind im B-Plan zu treffen.

- **Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren**



Gemäß diesem Ziel dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Soweit die Festsetzungen im B-Plan, dem sich aus Z 2.12 LEP HR ergebenden Rahmen entsprechen, kann dies für die Vorhabenplanung im „Hauptzentrum Rüdersdorf“ als gegeben angesehen werden; entsprechende Nachweise bzw. Aussagen sollten im weiteren Verfahren ergänzt werden. Für weitere im Einzelhandelskonzept benannte großflächige Vorhaben kann eine Beeinträchtigung der Nahversorgung benachbarter Gemeinden derzeit nicht gesichert beurteilt werden bzw. sind bei der jeweiligen konkreten Planung entsprechende Nachweise zu führen.

- **Z 2.14 LEP HR: Agglomerationsverbot**

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

- **Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete**

Die vorgesehene Siedlungsfläche für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb befindet sich in Randlage, hat aber Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet im Ortsteil Rüdersdorf.

Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung in der Stellungnahme vom 18. Juli 2023 nicht entgegen.

## **2.2 Regionalplanung**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich in der Region Oderland-Spree. Es liegen derzeit Teilregionalpläne vor. Zudem befindet sich der Integrierte Regionalplan der Region in Aufstellung.

Laut dem Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ stellt die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin einen grundfunktionalen Schwerpunkt gemäß Z 2.1 dar.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin dargestellte gemischte Baufläche und die Grünfläche werden durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ersetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 33 "Verbrauchermarkt Straße der Jugend" geschaffen und der Standort wird planungsrechtlich gesichert.

Die Darstellungen der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen werden in die 4. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Es handelt sich hierbei zum einen um das Bergwerksfeld Heinitz-Alvensleben, welches im Wesentlichen das Gebiet des Kalksteintagebaus begrenzt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Darstellung von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen. Für das Bergfeld ist ein Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 BBergG festgesetzt. Konkrete Baumaßnahmen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten bedürfen gem. § 108 BBergG somit der Zustimmung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33.

Weiterhin tangiert das Bewilligungsfeld Rüdersdorf 1 B (Nummer 22-1486) mit dem Zweck der unterirdischen Speicherung sowie die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalzen das Plangebiet. Die Darstellung wird in die 4. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Die Planung ist mit dem Bergwerkseigentümer (EWE Aktiengesellschaft) abzustimmen.

#### **3.2 Künftige bauliche Nutzung**

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Im vorliegenden Fall sollen Flächen für die Versorgung durch Lebensmittel gesichert werden. Der Flächennutzungsplan dient aufgrund seiner vorbereitenden Wirkung nicht der konkreten Beschreibung der Planung. Die konkrete Planung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplans Nr. 33 „Verbrauchermarkt Straße der Jugend“.

### 3.3 Flächenübersicht

Tab. 1: Gegenüberstellung Darstellungen FNP Rüdersdorf bei Berlin und 4. Änderung des FNP für den Teilbereich Verbrauchermarkt Straße der Jugend

Fläche	FNP Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 25.10.2010	4. Änderung des FNP	
	Bestand in ha	Planung in ha	Differenz in ha
<b>Geltungsbereich</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>
Sonderbaufläche „Einzelhandel“	0,0	1,4	+1,4
Gemischte Baufläche	0,3	0,0	-0,3
Grünfläche	1,1	0,0	-1,1

#### **4. Umweltbericht**

*Wird ergänzt.*

## 5. Verfahren

### **Einleitungsbeschluss**

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat am 25. Mai 2023 den Einleitungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ sind \_\_\_\_ Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahmen ist eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden \_\_\_\_ Stellungnahmen abgegeben.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ frühzeitig öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung \_\_\_\_ Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Billigungsbeschluss Entwurf**

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt.

### **Beteiligung der Behörden**

Mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ sind \_\_\_\_ Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Stellungnahmen ist eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden \_\_\_\_ Stellungnahmen abgegeben.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung \_\_\_\_ Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Feststellungsbeschluss**

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat am \_\_\_\_\_ in öffentlicher Sitzung den Feststellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

### **Genehmigung**

Mit dem Schreiben der oberen Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_ wird die Genehmigung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erteilt.

*Anmerkung: Die Daten werden nach der Beschlussfassung ergänzt.*

## 6. Rechtsgrundlagen

**BauGB** (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.

**BauNVO** (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BbergG** (Bundesberggesetz) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

**LEP HR** (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35).

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.