



**FÜNFTE ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE RÜDNITZ**

Vorentwurf

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Gemeinde Rüdnitz
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim,
dieses vertreten durch den Amtsdirektor
Berliner Str. 1
16359 Biesenthal
Tel.: (03337) 4599-0
Fax: (03337) 4599-46

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
E-Mail: info@wow-bernaу.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung André Nerlich
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Thomas Herles

Bernau bei Berlin, November 2021

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil I Planzeichnung	5
Teil II Begründung zur 5.Flächennutzungsplanänderung.....	7
1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	7
1.1 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	7
1.2 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung	7
2 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	10
2.1.1 Lage, Umfeld und Nutzung des Änderungsbereiches	10
2.1.2 Ziel und Zweck der Änderung	11

Teil I Planzeichnung

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, haben in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim bekannt gemacht.

Biesenthal,

Amtsleiter

Siegel

2. Die Planfassung der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevertretung von Rüdnitz beschlossen. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wurde gebilligt.

Biesenthal,

Amtsleiter

Siegel

3. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, bestehend aus der Planurkunde und der Begründung mit Umweltbericht, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: erteilt.

Eberswalde,

Genehmigungsbehörde

Siegel

4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Flächennutzungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt Biesenthal,

Amtsleiter

Siegel

5. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist am in Kraft getreten.

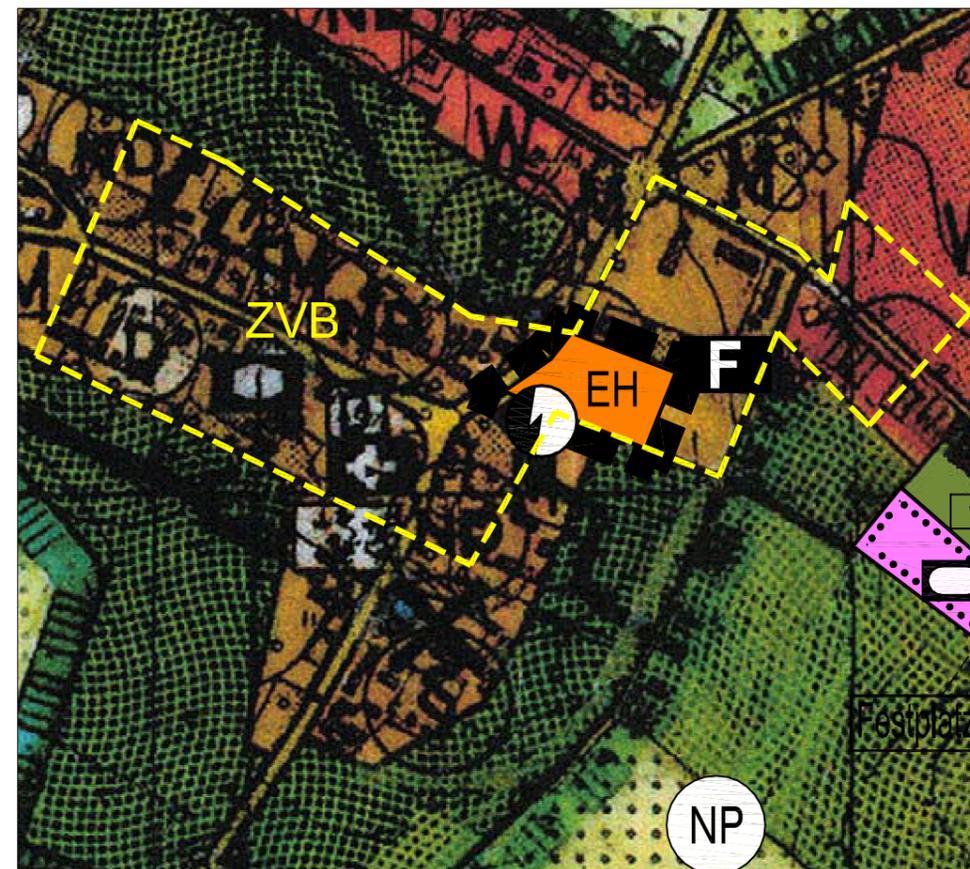
Biesenthal,

Amtsleiter

Siegel



Ursprüngliche Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdnitz i.d.F. der 3. Änderung vom Februar 2021



Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rüdnitz (Vorentwurf, Stand: November 2021)

Planzeichenlegende (Auszug)

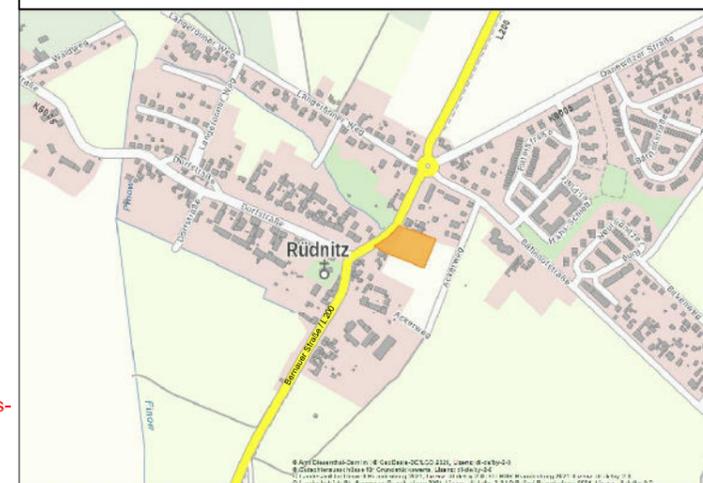
	Wohnbauflächen (W)		Fläche für die Landwirtschaft		Wasserfläche
	Gemischte Bauflächen (M)		Umgrenzung von Schutzgebieten nach BNatSchG		Naturpark Barnim (nachrichtliche Übernahme)
	Sonderbaufläche (SO) Zweckbestimmung: EINZELHANDEL (EH)		Grünflächen mit Zweckbestimmung:		Parkanlage
	Flächen für den Gemeinbedarf für Einrichtungen und Anlagen:		Sportanlage		Festplatz
	Öffentliche und sonstige Verwaltungen		Festplatz		Spielplatz
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)		Geltungsbereich der 5. Änderung
	Schule				
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen				
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen				
	Feuerwehr				
	Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: ELEKTRIZITÄT				

Kartengrundlage: Geobasisdaten (Topografische Karte 1:10.000)
© GeoBasis-DE/LGB (zum Stand der Feststellungsfassung vom 28.12.2001)

Gesetzliche Grundlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Übersichtsplan der Gemeinde Rüdnitz mit Darstellung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)



Amt Biesenthal-Barnim	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdnitz	N
	5. Änderung	
	zum Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Rüdnitz"	
	Vorentwurf	
	Stand: November 2021	
Maßstab 1 : 5.000		
	W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH Louis-Braille-Straße 1 16321 Bernau bei Berlin Tel.: 033 38 / 75 66 00 Fax: 0 33 38 / 75 66 02 email: info@wov-bernaude.de	

Teil II Begründung zur 5.Flächennutzungsplanänderung

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Die Bewohner von Rüdnitz sind für Besorgungen des täglichen Bedarfs bisher auf Einkaufsfahrten in die Nachbargemeinden Bernau oder Biesenthal angewiesen. Die Gemeinde ist daher bestrebt, die wohnortnahe Grundversorgung für ihre Bevölkerung in qualitativer wie quantitativer Hinsicht nachhaltig zu verbessern und dadurch auch die Attraktivität von Rüdnitz als Wohnstandort zu stärken.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdnitz hat dazu in ihrer Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Rüdnitz“ im Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für einen Lebensmittelmarkt. Geplant ist, in der ersten Ausbauphase eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² (einschließlich Bäckerei mit Café/Sitzbereich) zu realisieren. Optional soll die Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung bis 1.000 m² abgesichert werden. Ein Kundenparkplatz soll zur Bernauer Straße sowie die Anlieferung nach Süden ausgerichtet werden. Der geplante Marktstandort befindet sich innerhalb des Ortszentrums von Rüdnitz und ist deshalb städtebaulich zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet. Hierfür soll ein zentraler Versorgungsbereich im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rüdnitz zeigt, dass eine Änderung des FNP erforderlich ist, um die beabsichtigte Planung gemäß den Festsetzungen des B-Plans aufzunehmen und um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Da bisher im Änderungsbereich eine gemischte Baufläche (M) dargestellt ist und als neues Steuerungsinstrument ein Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) in den FNP aufgenommen werden soll, wird dieser im Normalverfahren mit Umweltprüfung geändert.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.

Mit Inkrafttreten des LEP HR am 01.07.2019 gelten die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Danach liegt die Gemeinde Rüdnitz gemäß

Festlegungskarte im Strukturraum „Weiterer Metropolitanraum“ (WMR) und ist keiner Zentrumsfunktion zugeordnet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 24.02.2021 zur beabsichtigten Planung den Hinweis gegeben, dass das Vorhaben bei einem Verkaufsflächenanteil bis 1.500 m² und maximal 75% nahversorgungsrelevanter Artikel grundsätzlich genehmigungsfähig wäre. Dafür müsste sich der Markt in einem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der Grundversorgung befinden, der für die Gemeinde Rüdnitz noch nicht festgelegt wurde. Der Sachverhalt ist im Rahmen einer Untersuchung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu klären.

In der Stellungnahme wurde weiterhin ausgeführt, dass die Planung mit dem relevanten Ziel 5.2 LEP HR vereinbar ist, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind.

Bewertung in Bezug auf die Einzelhandelsstruktur

Um die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen, wurde ein Verträglichkeitsgutachten¹ erstellt.

Der Gemeinde Rüdnitz ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Konzentrationsgebot ist daher anhand der Ausnahmeregelung des Ziels 2.12 (siehe unten) zu beurteilen. Das Vorhaben wird nicht vom Konzentrationsgebot erfasst, da es unter die Ausnahmeregelung des Ziels 2.12 fällt.

Die gutachterliche Bewertung der prognostizierten ökonomischen Auswirkungen hat ergeben, dass an keinem Standort im definierten Untersuchungsraum Umsatzumverteilungseffekte im abwägungsrelevanten Bereich zu erwarten wären. Weder für die zentralen Versorgungsbereiche noch für die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung konnten wesentliche negative Auswirkungen identifiziert werden.

Für die Versorgungsstrukturen in Bernau und Biesenthal können somit wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot sicher ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben erfüllt das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot.

Auf Grundlage der Analysen zur Angebots- und Nachfragesituation in Rüdnitz geht die CIMA davon aus, dass der geplante EDEKA-Markt maximal rd. 43-45 % der örtlichen Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. 24-26 % der örtlichen Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren binden würde.

Eine so hohe Kaufkraftbindung durch einen einzelnen Lebensmittelmarkt lässt sich nur dadurch erklären, dass es sich um den einzigen Markt im Gemeindegebiet handelt. Aus diesem Grund halten wir auch eine Überschreitung des Schwellenwertes des Grundsatzes 2.11 LEP HR für begründbar. Denn Intention des Grundsatzes 2.11 ist es, „eine vielfältige Handelsstruktur zu sichern und regionale sortimentspezifische Anbietermonopole zu vermeiden“ (Begründung zu G 2.11 LEP HR). Da es sich bei dem Planvorhaben um den ersten und einzigen Lebensmittelmarkt in Rüdnitz handeln würde, würde dieser überhaupt erst eine Handels- bzw. Nahversorgungsstruktur in Rüdnitz sicherstellen. Gleichzeitig ist aber auch sichergestellt, dass die „vielfältige

¹ Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines EDEKA Lebensmittelnahversorgers in der Gemeinde Rüdnitz – Untersuchungsbericht -, CIMA Beratung + Management GmbH, Berlin, 15.04.2021

Handelsstruktur“ des benachbarten Zentralen Ortes Bernau bei Berlin durch das Vorhaben in Rüdnitz nicht beeinträchtigt wird.

Das Vorhaben erfüllt nicht den Grundsatz zur strukturverträglichen Kaufkraftbindung. Nach Auffassung der cima ist im vorliegenden Fall aber eine Abweichung von diesem Grundsatz begründet.

Das Planvorhaben soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² umfassen bzw. nach Erweiterungsoption 1.200 m². Der Schwellenwert des Ziels 2.12 von 1.500 m² Verkaufsfläche wird daher nicht tangiert.

Nach den Erfahrungen der cima bieten vergleichbare EDEKA-Märkte auf mehr als 90 % der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente an. Somit kann jedenfalls als gesichert gelten, dass der Schwellenwert des Ziels 2.12 von 75 % nicht unterschritten wird.

Um die Frage zu klären, ob sich der Vorhabenstandort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, hat die cima vor Ort die zentrenprägenden Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche und soziale Einrichtungen) im Umfeld des Vorhabenstandortes erfasst und anhand dessen einen faktischen zentralen Versorgungsbereich abgegrenzt.

Der so abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich vom Hans-Schiebel-Platz im Osten entlang der Bahnhofstraße, Bernauer Straße und Dorfstraße bis an den Anger (siehe Kap. 2.1.1.). In dem so abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich „Dorfmitte“ von Rüdnitz befinden sich:

- ein Hofladen (nur saisonal geöffnet),
- zwei Dienstleistungseinrichtungen (Haarstudio, Vermietungsbüro),
- zwei Gasthäuser (Gasthaus Zum Spilling, Zum fröhlichen Gustav),
- eine Praxis für Naturheilkunde und Homöopathie,
- die Bürgerbibliothek (auch Nutzung als Begegnungsstätte und Veranstaltungsraum),
- das Creatimus Kinder- und Jugendhaus,
- die Freiwillige Feuerwehr,
- zwei Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstatt, Schlosserei),
- zwei Wohn- und Betreuungseinrichtungen der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal (Johann-Hinrich-Wichern-Haus, Christophorus-Hof) sowie
- zwei Leerstände (ehem. Konsum, ehem. Gasthof + Pension).

Der Standort des geplanten EDEKA-Marktes würde sich relativ zentral in diesem Bereich befinden und somit ein „Bindeglied“ zwischen den Nutzungen östlich an der Bahnhofstraße und westlich an der Dorfstraße/ Bernauer Straße darstellen. Als Lebensmittelnahversorger würde das Planvorhaben außerdem den „Ankerbetrieb“ darstellen und wesentlich zur Entwicklung eines funktionierenden zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Nach Auffassung der cima ist somit auch die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich gegeben. Gemessen an der Ortsgröße von Rüdnitz ist das Angebot in der abgegrenzten „Dorfmitte“ vielfältig und nimmt eine zentrale Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung ein.

Das Vorhaben erfüllt die Ausnahmetatbestände des Ziels 2.12 LEP HR.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich und dient ganz überwiegend der Nahversorgung.

Zusammenfassung

Es kommt insbesondere im Hinblick auf die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben nach G 2.11, Z 2.6, Z 2.7 und Z 2.12 LEP HR nicht negativ auf die Einzelhandelsstruktur auswirkt.

Um den von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung o.g. Anforderungen Rechnung zu tragen, erfolgt im parallel zu ändernden Flächennutzungsplan die Darstellung eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB).

2 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1.1 Lage, Umfeld und Nutzung des Änderungsbereiches

Der ca. 0,5 ha große Änderungsbereich liegt in einer Baulücke östlich des alten Ortskerns von Rüdnitz, unmittelbar an der Landesstraße L 200 (Bernauer Straße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Rüdnitz, Flur 6, Flurstück 89 (teilweise).

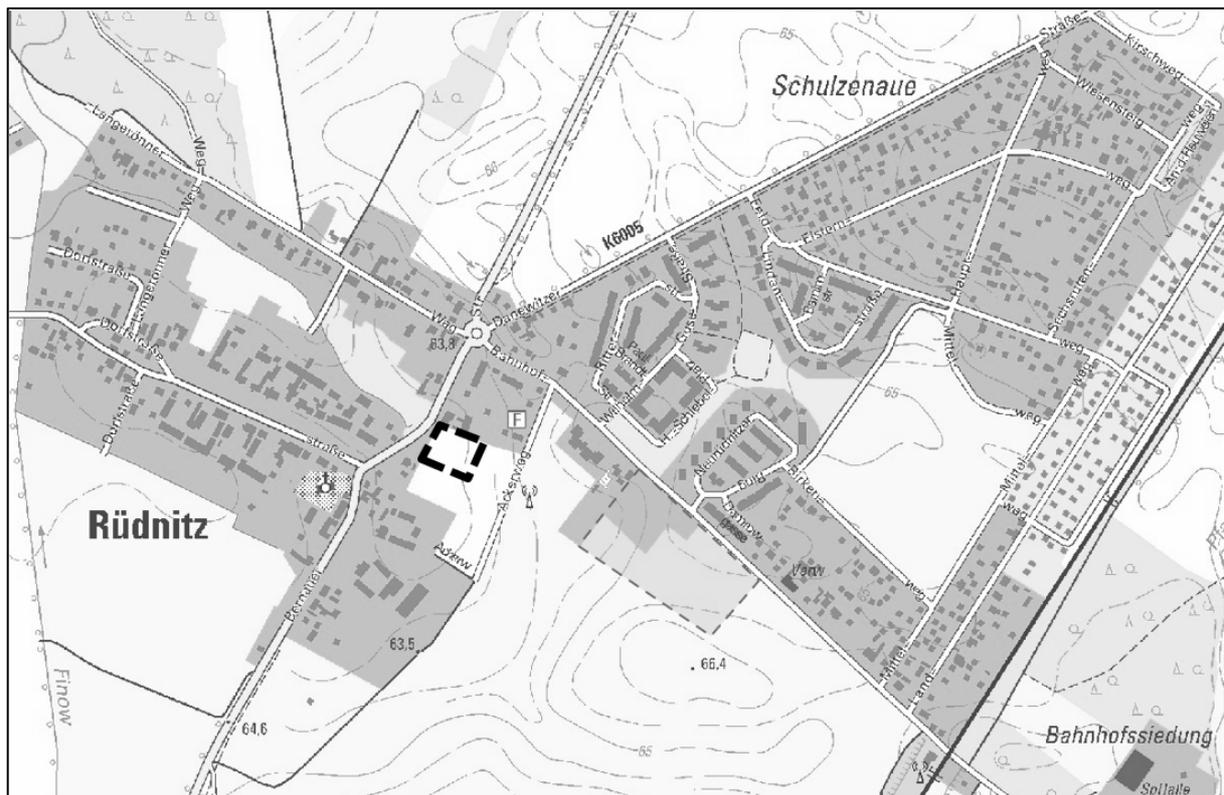


Abbildung 1: Lage des Plangebietes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2021

Gegenwärtig stellt sich der Änderungsbereich als unbebaute Pferdekoppel (Grünfläche) dar und ist gehölzfrei. Im Westen schließt sich eine straßenbegleitende Grünfläche an, auf der ein Fuß- und Radweg sowie eine Baumreihe mit Mulde verläuft. Südwestlich steht eine Trafostation mit ausgebauter Zufahrt zur L 200 (Bernauer Straße), die teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragt. Gegenüber der L 200 liegt ein Dorfteich sowie der historische Ortskern von Rüdnitz entlang der

Dorfstraße. Nördlich befindet sich ein Wohngrundstück mit Nebengelassen, die teilweise auf das Flurstück 89 ragen. Weiter nördlich schließen sich weitere Wohngrundstücke und Gehöfte mit dörflicher Bebauungsstruktur an. Südlich des Plangebietes liegen Grünlandflächen sowie gemischte Wohngrundstücke und Gehöfte mit Gewerbeunterlagerung. Im Osten schließt sich auf dem verbleibenden Teil des Flurstücks 89 eine Pferde-koppel an. Jenseits des Ackerweges steht ein Funkmast, daran schließen weitläufige Koppel- und Landwirtschaftsflächen an.

Der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) umfasst den Kernbereich der Ortslage Rüditz und erstreckt sich vom Hans-Schiebel-Platz im Osten entlang der Bahnhofstraße, Bernauer Straße sowie der Dorfstraße bis an den Anger. Die räumliche Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

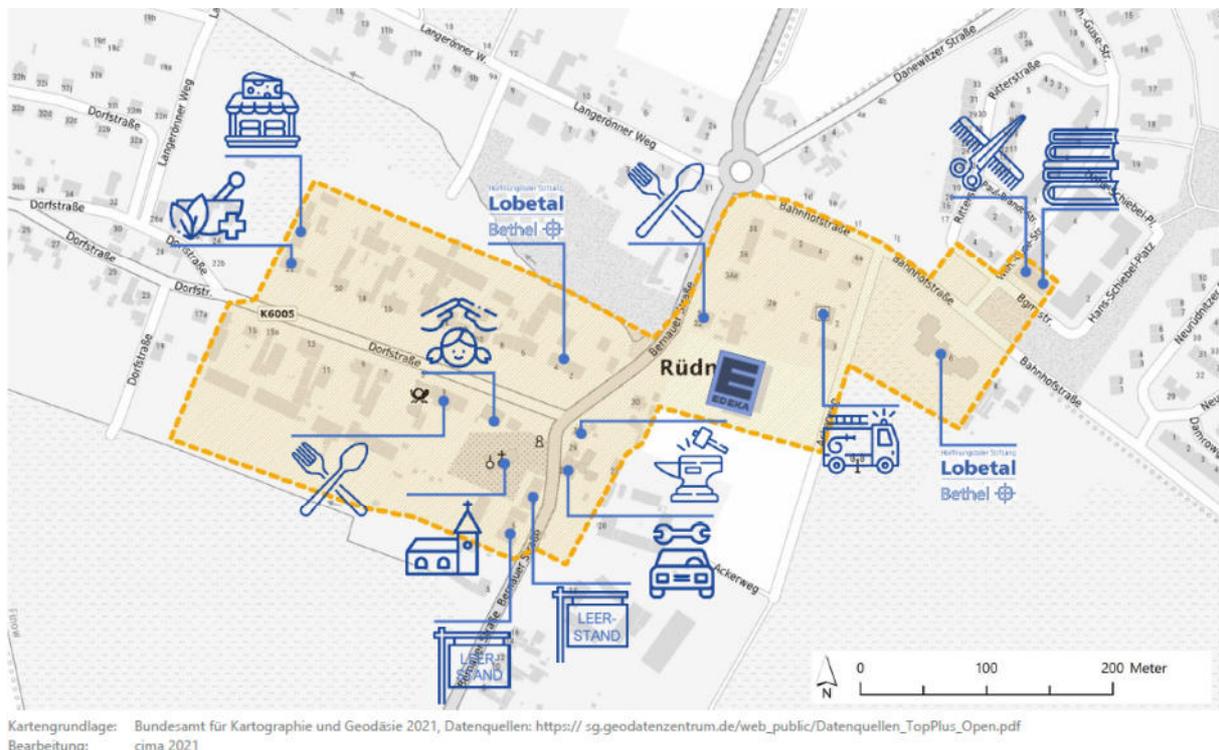


Abbildung 2: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches

2.1.2 Ziel und Zweck der Änderung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rüditz stellt den Änderungsbereich als Gemischte Baufläche (M) dar. Westlich ist ein Standort für eine Versorgungsanlage (Elektrizität) dargestellt. Dort befindet sich eine Trafostation, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Westlich verläuft die Hauptverkehrsstraße L 200 (Bernauer Straße).

Der FNP soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Rüditz“ nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Ziel ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel (EH)“ und eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB).

Obwohl für den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur eine Berichtigung des FNP erforderlich wäre, erfolgt das Änderungsverfahren vor dem Hintergrund, dass mit dem ZVB ein neuer Planungssachverhalt eingeführt werden soll.



Abbildung 3: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Rüdnitz