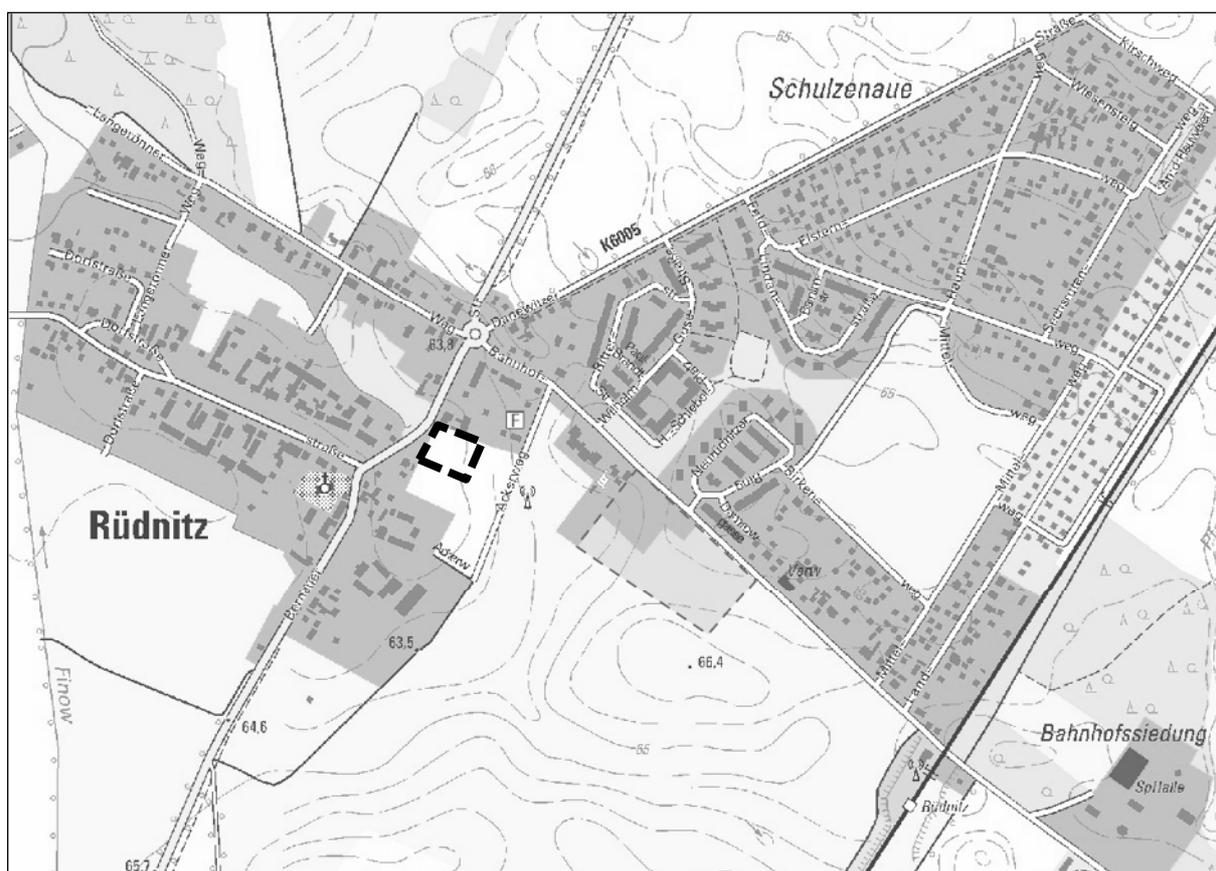


## Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Rüdnitz“

im Verfahren nach § 13a BauGB



Entwurf

November 2021



# **Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Rüdnitz“**

**Entwurf November 2021**

**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-bernau.de](mailto:info@wow-bernau.de)

**Bearbeiter:**

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

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |          |
|---|----------|
| <b>I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>           | <b>5</b> |
| <b>II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>                       | <b>7</b> |
| 1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....                          | 9        |
| 1.1. Anlass und Ziel der Planung.....                               | 9        |
| 1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse..... | 10       |
| 1.3. Planungsbindungen .....  | 10       |
| 1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....            | 14       |
| 2. AUSGANGSSITUATION .....  | 15       |
| 2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld .....     | 15       |
| 2.2. Verkehrliche Erschließung .....                                | 15       |
| 2.3. Ver- und Entsorgung.....                                       | 16       |
| 2.4. Natur und Umwelt.....  | 17       |
| 2.5. Altlasten .....  | 23       |
| 2.6. Kampfmittelbelastung .....                                     | 23       |
| 2.7. Bau- und Bodendenkmale.....                                    | 23       |
| 3. PLANUNGSKONZEPT .....  | 24       |
| 4. PLANINHALT .....   | 25       |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung.....                                 | 25       |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung.....                                 | 28       |
| 4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche .....                 | 30       |
| 4.4. Erschließung / Fläche für Stellplätze.....                     | 31       |
| 4.5. Flächen für Versorgungsanlagen .....                           | 33       |
| 4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz .....                   | 33       |
| 4.7. Immissionsschutz.....  | 35       |
| 4.8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen..... | 39       |
| 5. FLÄCHENBILANZ.....   | 41       |

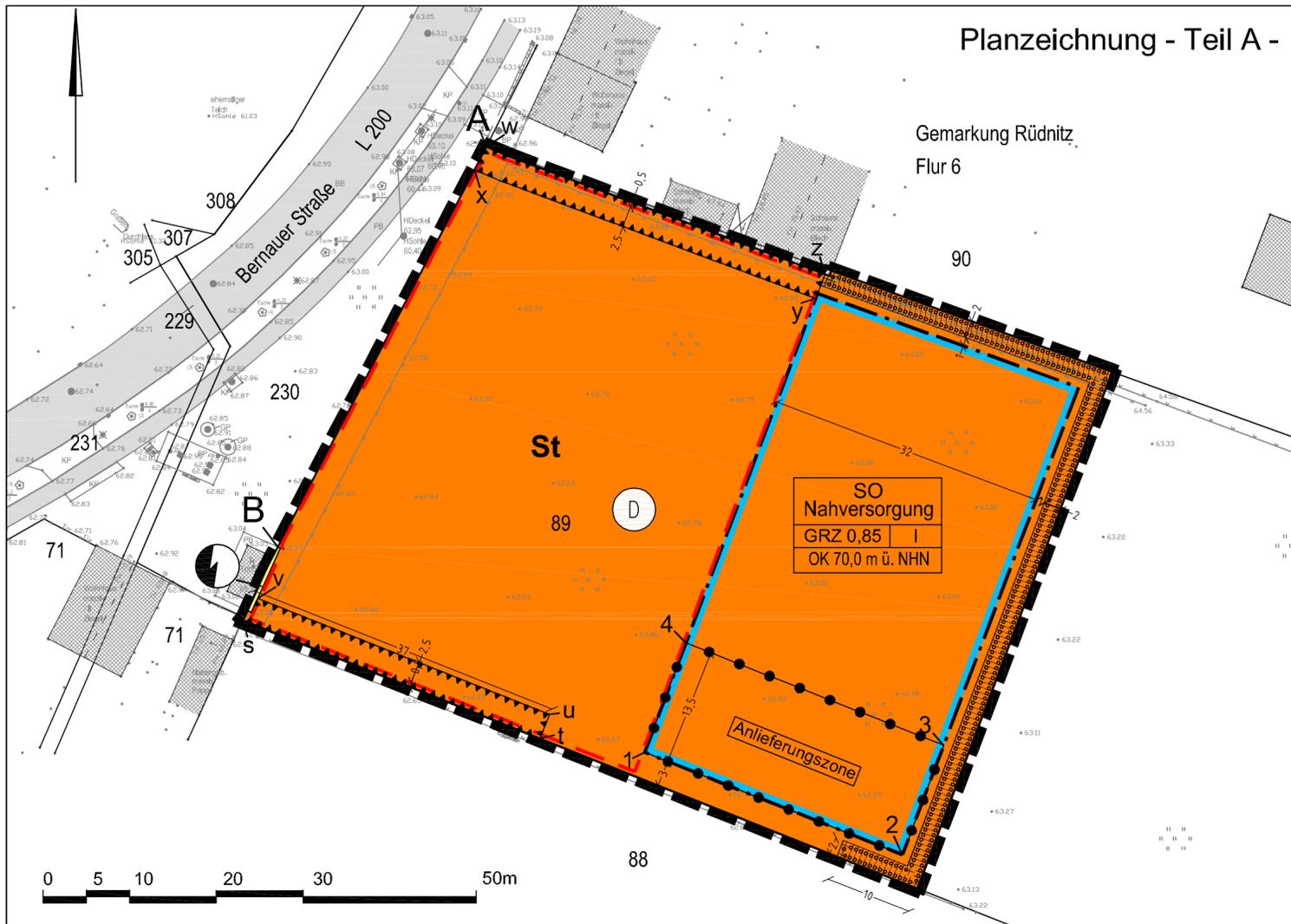
## ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebietes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2021 .....                | 10 |
| Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Rüdnitz     | 13 |
| Abbildung 3: Darstellung angrenzender Planverfahren.....                           | 13 |
| Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet / Abbildung 4: Biotoptypenkarte nachf. Seite. | 18 |
| Abbildung 5: Darstellung Bodendenkmal und Plangebietsabgrenzung.....               | 24 |
| Abbildung 6: Städtebauliches Konzept .....   | 25 |
| Abbildung 7: Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen.....                              | 39 |
| Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet .....   | 18 |
| Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte.....   | 41 |

# **I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**



# Planzeichnung - Teil A -



## Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16–21 BauNVO)

GRZ 0,85 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
OK 70,0 m ü. NHN Oberkante (OK) als Höchstmaß über Normalhöhenull (NHN) in Meter (m)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

A-B Straßenbegrenzungslinie auf der Geltungsbereichsgrenze zwischen den Ordnungspunkten A-B

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung:

Elektrizität

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmal Nr. 40662 „Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“ (Nachrichtliche Übernahme)

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Stellplätze (St)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes nach textlicher Festsetzung 1.3 (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Vermaßung in Meter (m)

## Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- 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).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

## Pflanzliste:

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Carpinus betulus   | Hainbuche               |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana   | Haselnuss               |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen          |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche           |
| Prunus cerasifera  | Kirschpflaume           |
| Prunus domestica   | Zwetschge               |
| Prunus spinosa     | Schlehe                 |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn       |
| Ribes sanguineum   | Blut-Johannisbeere      |
| Rosa canina        | Hunds-Rose              |
| Rosa corymbifera   | Hecken-Rose             |
| Rosa rugosa        | Wein-Rose               |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball |

## Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)

ÖbVI Claudia Lemke, Friedrich - Ebert - Straße 31  
14548 Schwielowsee, Stand 18. Mai 2021

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | Gebäude (Bestand)                     |
|  | öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)  |
|  | Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer |
|  | Geländehöhe über Normalhöhenull       |
|  | Weg / Straße                          |
|  | Ackergrenze / Vegetationsgrenze       |
|  | Zaun                                  |
|  | Bestandsbäume / Vegetationsflächen    |

## Textliche Festsetzungen - Teil B -

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient ganz überwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

Zulässig sind Lebensmittelmärkte mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup>, deren Kernsortiment auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Tabelle 1 Nr. 1.1 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg anbieten sowie Schank- und Spisewirtschaften.

1.2 Technische und bauliche Einrichtungen zur Be- und Endladung (Anlieferungszone) sind nur in dem mit den Ordnungszahlen 1-2-3-4 gekennzeichneten Bereich zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. 23 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Erker und Pfeiler bis 1,5 m vor die zur St-Fläche anliegenden Baugrenze ist zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Die Höhe baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß darf durch untergeordnete Dachaufbauten, die höchstens 20% der Dachfläche einnehmen (z.B. haustechnische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien), um maximal 2,0 m überschritten werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

4.1 Die Pkw-Stellplätze des Kundenparkplatzes sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ein maximal 3,0 m breiter Durchlass für eine Fuß- und Radwegverbindung zum östlichen Ackerweg ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.3 Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Bei Sträuchern der Pflanzliste ist eine Anpflanzqualität von 70 - 100 cm vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

5.1 Bei Erweiterung der Nettoverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 800 auf 1.000 m<sup>2</sup> ist in der Fläche s-t-u-v (Süd) und w-x-y-z (Nord) jeweils eine schallgedämmte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,7 m über der Parkplatzoberfläche, einer Länge von mindestens 35,5 m im Norden und 30,5 m im Süden mit einem Schalldämmmaß R<sub>w</sub> von mindestens 20 dB zu errichten. Eine Erweiterung der Nettoverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.000 m<sup>2</sup> ist unzulässig, bis die beschriebenen Lärmschutzwände errichtet sind.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1 Im Sondergebiet Nahversorgung sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- eine freistehende Werbeanlage (Stele oder Pylon) mit einer maximalen Höhe von 5,0 m und höchstens vier Werbetafeln mit einer maximalen Ansichtsfläche von jeweils 3,0x2,0 m,
- insgesamt bis zu sechs Werbetafeln an Gebäuden mit einer Ansichtsfläche von maximal 4,0x1,5 m. Diese dürfen die Oberkante des Gebäudes nicht überragen.
- bis zu fünf Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 10,0 m. Die Ansichtsfläche der Fahnen oder Transparente darf maximal 1,5x5,0 m betragen.

Werbetafeln dürfen von innen beleuchtet sein. Wimpelketten sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

### II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 40662 „Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“. Die entsprechenden denkmalrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 2.7.).

### III. Hinweise zum Artenschutz

1. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sowie der Störung von Brutvögeln auf angrenzenden Grundstücken soll die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. September bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden.

## Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Rüditz“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüditz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr. ....). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Amt Biesenthal-Barnim, ... ..

Der Amtsdirektor

Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Schwielowsee, .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt.

Amt Biesenthal-Barnim, ... ..

Der Amtsdirektor

Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim vom ..... Ausgabe-Nr. .... öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Amt Biesenthal-Barnim, .....

Der Amtsdirektor

Siegel

## Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Rüditz“ Gemeinde Rüditz

### Entwurf

Stand: November 2021

M 1:500

W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 775 66 00  
Fax: 0 33 38 / 775 66 02  
e-mail: info@wov-bernaue.de



## **II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**



## **1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1.1. Anlass und Ziel der Planung**

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 m<sup>2</sup> (einschließlich Bäckerei mit Café/Sitzbereich) zu realisieren. Optional soll die Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung bis 1.000 m<sup>2</sup> 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.

Wegen der teilweisen Lage im planungsrechtlichen Außenbereich und der Festsetzung als großflächiges Einzelhandelsvorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Verfahrensführung nach § 13a BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen zur Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind insofern gegeben, als

- dass es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung handelt,
- die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es wird daher entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das 0,5 ha große Plangebiet liegt in einer Baulücke östlich des alten Ortskerns von Rüdnitz, unmittelbar an der Landesstraße L 200 (Bernauer Straße). Im Süden, Osten und Norden wird der Geltungsbereich von Grünlandflächen (Koppel), Wohnhäusern und Gehöften begrenzt. Die geringfügig über die Flurstücksgrenze ragenden Einfriedungen und Außenwände der Nebenanlagen auf dem nördlich angrenzenden Wohngrundstück (Flurstück 90) werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Überschneidung beträgt ca. 60 cm Tiefe und 40 m Länge.

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

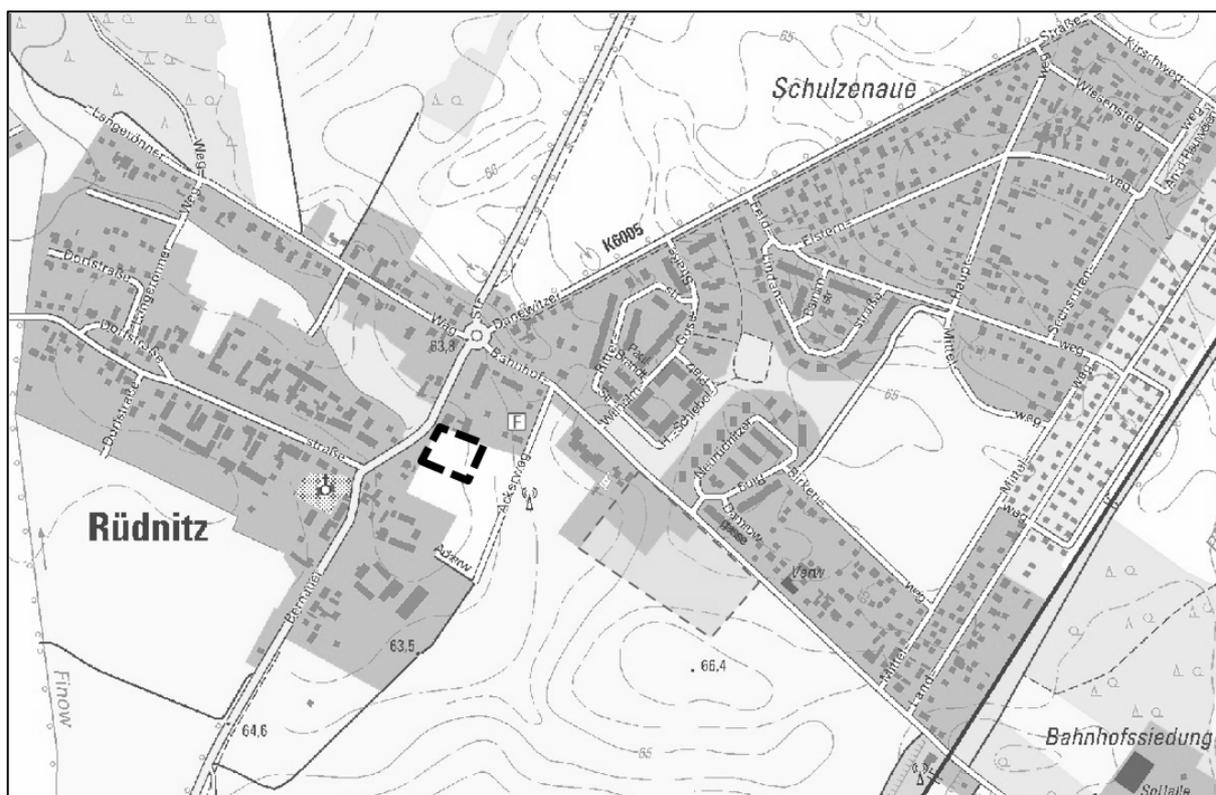


Abbildung 1: Lage des Plangebietes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2021

Der Investor M & H Projektentwicklung GmbH hat einen Erbbaurechtsvertrag mit dem Grundstückseigentümer „Hoffnungstaler Stiftung Lobetal“ abgeschlossen.

## 1.3. Planungsbindungen

### 1.3.1. Ziele der 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 Metropolenraum“ (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 m<sup>2</sup> 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 Verträglichkeitsgutachten<sup>1</sup> erstellt. Es kommt insbesondere im Hinblick auf die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> 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- (siehe Kap. 1.3.3.).

### **1.3.2. Regionalplanung**

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Barnim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind. Der derzeit geltende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gibt den Regionalen Planungsgemeinschaften vor, folgende Themen besonders zu bearbeiten:

Grundfunktionale Schwerpunkte, gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Windenergienutzung, oberflächennahe Rohstoffe und Hochwasserschutz. Darüber hinaus ist der Freiraumverbund des LEP HR in die Regionalpläne zu übertragen. Diese

—

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

Regionalpläne sind daher auf kommunaler Ebene u.a. bei der Erarbeitung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18. Oktober 2016) sowie auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte (genehmigt mit Bescheid vom 18. November 2020, am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg bekannt gemacht) ist eine Vereinbarkeit der Planung mit den raumordnerischen Belangen erkennbar.

Gemäß dem Sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Planungsregion Uckermark-Barnim (Satzung 2020) ist in den Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP) die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Z 2.12 LEP HR getroffenen Festlegungen (in nicht-zentralen Orten max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente) hinaus in einem Umfang von 1.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher vorhabenbezogener Verkaufsfläche möglich, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Entsprechend der Festlegungskarte ist die Gemeinde Rüdnitz jedoch nicht als GPS festgelegt worden.

### **1.3.3. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rüdnitz stellt das Plangebiet 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 Rüdnitz“ 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. Entsprechende ausführliche Erläuterungen zu den Auswirkungen des ZVB auf die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Rüdnitz und der angrenzenden Gemeinden erfolgen im FNP-Änderungsverfahren.



Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Rüdnitz

### 1.3.4. Planungen der Gemeinde Rüdnitz

Der vordere Bereich des Vorhabensgebietes ist bis in eine Tiefe von ca. 30 m Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Rüdnitz vom November 2007 (Ergänzungsbereich Nr. 1). Im Ergänzungsbereich Nr. 1 regelt sich die Zulässigkeit der Bebauung nach § 34 BauGB. Klarstellend ist eine GRZ von 0,3 und eine Mindestgrundstücksbreite von 20 m festgesetzt.

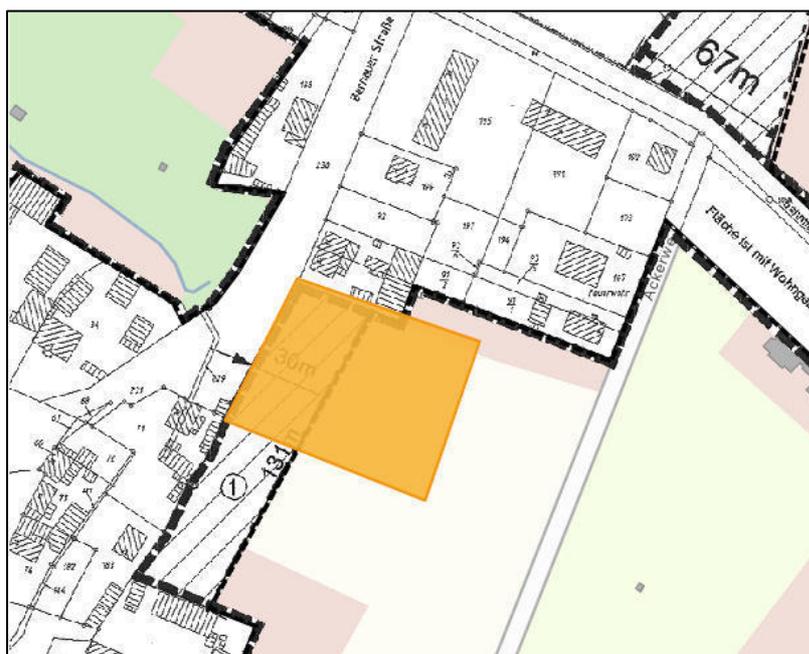


Abbildung 3: Darstellung angrenzender Planverfahren © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2021

Der rückwärtige Teil des Plangebietes ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Bebauungsplan ersetzt mit Eintreten seiner Rechtswirksamkeit im überplanten Bereich die planungsrechtlichen Regelungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

### **1.3.5. Leitbild / Ortsentwicklungskonzeption Rüdnitz 2035**

Ziel des 2018 aufgestellten Ortsentwicklungskonzeptes ist, den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Rüdnitz eine langfristige Zukunftsorientierung mit dem Zeithorizont 2035 zu geben.

Das Leitbild liegt der Ortsentwicklungskonzeption zugrunde und ist die kurzgefasste Darstellung der von den Bürgern gewollten Zukunft von Rüdnitz. Danach folgt das Projekt dem 2. Grundsatz, dass Rüdnitz als eigenständige Gemeinde eine zweckdienliche Arbeitsteilung und Kooperation mit den Nachbargemeinen unterhält. Abstimmungen sollen u.a. hinsichtlich der Nahversorgung erfolgen.

Das Projekt unterstützt insbesondere das 5. Handlungsfeld „Daseinsvorsorge“, wonach optimale Voraussetzungen für ein selbständiges und selbstbestimmtes Leben der Dorfbewohner geschaffen werden sollen. Dafür ist es erforderlich, dass eine bedarfsgerechte Planung und Umsetzung von Wohn- und Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde erfolgt.

Gemäß der Ortsentwicklungskonzeption wird von vielen Bürgern insbesondere die fehlende Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs beklagt.

Dem Leitbild und der Ortsentwicklungskonzeption wird dahingehend Rechnung getragen, als das zur Vervollständigung der Nahversorgungsstruktur und damit zur wesentlichen Verbesserung der Daseinsvorsorge beigetragen wird.

## **1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

### **1) Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Rüdnitz“ wurde durch die Gemeindevertretersitzung von Rüdnitz am 18.03.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 4 vom 27. April 2021.

### **2) Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 24.02.2021 die Ziele und Grundsätzen der Raumordnung mitgeteilt.

### **3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf**

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz hat am ..... den Entwurf vom ..... bestehend aus Planzeichnung und Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

### **4) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5) Förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **6) Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld**

Gegenwärtig stellt sich der ca. 0,5 ha große Planbereich 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. Der Überschneidungsbereich ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Kap. 1.2). 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 Pferdekoppel an. Jenseits des Ackerweges steht ein Funkmast, daran schließen weiträumige Koppel- und Landwirtschaftsflächen an.

### **2.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Vorhabensgebiet grenzt im Westen unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Bernauer Straße (L 200). Entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten werden über den vorhandenen Fuß- und Radweg sowie den straßenbegleitenden Grünstreifen hergestellt.

Nur rd. 100 m nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich die Bushaltestelle „Rüdnitz Dorf“. Hier verkehrt in ca. einstündigem Takt die Linie 896 von Bernau nach Biesenthal bzw. in die umgekehrte Richtung. Somit ist der Standort gut in das regionale ÖPNV-Netz eingebunden.

Für die verkehrliche Anbindung des Lebensmittelmarktes an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetze (L200) wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>2</sup> durchgeführt (siehe Kap. 4.4).

### 2.3. Ver- und Entsorgung

Da der Geltungsbereich unmittelbar an den Siedlungsbereich mit sichergestellter Ver- und Entsorgung grenzt, ist ein Anschluss an die Netze der jeweiligen Medien **Trink- und Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation** möglich. Eine Trafostation befindet sich unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet.

Die notwendige **Löschwasserversorgung** erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind.

Die Andienung der Vorhabenfläche für **Ver- und Entsorgungsfahrzeuge** ist durch die direkte Anbindung an die L200 (Bernauer Straße) gewährleistet. Der ausreichend groß geplante Kundenparkplatz mit Zufahrt zur Anlieferungszone ist so dimensioniert, dass Entsorgungsfahrzeuge ungehindert die Müllstandsflächen erreichen können (voraussichtlich im Bereich der Anlieferungszone, siehe Kap. 3.).

Die **Regenwasserentsorgung** ist Bestandteil der nachgeordneten Erschließungsplanung. Zur technischen Umsetzung der Grundstücksentwässerung wurde von Fa. Marx Ingenieure ein Gutachten<sup>3</sup> erarbeitet. Darin ist vorgesehen, dass das anfallende Regenwasser über Abläufe in unterirdischen Speichern und in Mulden gesammelt wird. Das gesammelte Wasser wird dann über eine Druckleitung in den verrohrten Bauergraben auf der Westseite der L200 (Bernauer Straße) abgeführt.

---

<sup>2</sup> Erstellung einer Verkehrsuntersuchung, Bebauungsvorhaben Lebensmittelmarkt Rüdnitz an der L200, PST GmbH, Werder, Stand November 2021

<sup>3</sup> Zusammenfassung Entwässerungskonzept zum B-Plan „Lebensmittelmarkt Rüdnitz“, Dr. Marx Ingenieure, Spechthausen, Stand 29.07.2021

## **2.4. Natur und Umwelt**

In diesem Abschnitt erfolgt eine Beschreibung der Bestandssituation relevanter Umweltschutzgüter im Plangebiet sowie der bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen. Hierbei ist zu beachten, dass aus den Ergebnissen kein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf ableitbar ist, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten. Unabhängig davon gilt aber das Gebot, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden bzw. zu verringern.

### **2.4.1. Naturräumliche Situation und Schutzgebiete**

Die Gemeinde Rüdnitz ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Barnimplatte“ innerhalb der Groseinheit „Ostbrandenburgische Platte“. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft der Frankfurter Staffel der Weichsel-Kaltzeit. Nördlich der Bernauer Hochflächen senkt sich das Gelände um Rüdnitz auf rund 62 bis 65 m über NHN deutlich ab und bildet den Ausgangspunkt des Finowtals, welches sich bis nach Biesenthal und weiter in nördliche Richtung erstreckt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Rüdritzer Siedlungsbereiches östlich der Bernauer Straße auf Höhe des alten Dorfes. Wie in historischen Karten ersichtlich, handelt es sich um einen ursprünglichen und bis heute in dieser Weise genutzten Grünlandstandort am dörflichen Ortsrand. Es liegt damit randlich innerhalb des Naturparks Barnim, welcher großräumig vor allem die walddreichen Landschaftsteile des Barnim umfasst. Die nächstgelegenen höherrangigen Schutzgebiete sind das LSG „Wandlitz - Biesenthal - Prenderer Seengebiet“ sowie das NSG bzw. FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken“ rund 2 km nördlich. Diese Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.4.2. Biotope und Vegetation**

Der Bebauungsplan nimmt auf 0,5 ha den westlichen als Pferdekoppel genutzte Teil des Flurstücks 89 der Flur 6 in Anspruch. Am westlichen Rand ist außerdem ein schmaler Streifen des Straßenbegleitgrüns jenseits der Einzäunung in den Geltungsbereich eingeschlossen. Die Koppel ist dem Biotoptyp der Frischweiden artenarmer Ausprägung zuzuordnen. Es handelt sich um einen grundwassernahen Standort mit entsprechend ganzjährig zumindest frischen Verhältnissen. Die Besatzdichte war zum Kartierzeitpunkt mit nur einem Pferd gering und vegetationsfreie oder verdichtete Bereiche nicht erkennbar. Bei dem randlich eingeschlossenen Grünstreifen an der Bernauer Straße handelt es sich um artenarmen Scherrasen. Die Fläche wurde in der Vergangenheit gelegentlich als Stellfläche genutzt und weist vegetationsfreie Bereiche auf.

Die Bernauer Straße wird auf Höhe des Plangebietes durch eine Allee begleitet. Auf der östlichen, dem Geltungsbereich zugewandten Seite wird diese durch noch recht junge Eschen mit etwa 20 cm Stammdurchmesser ausgebildet. Die Alleebäume sind durch die Barnimer Baumschutzverordnung geschützt. Entlang der Straße führt außerdem ein gepflasterter Fußweg. Jenseits der Straße befinden sich Gehölfe sowie ein ortsbildprägender Altbaumbestand um einen der Rüdritzer Dorfteiche. Im Norden

grenzen Einfamilienhausgrundstücke mit rückwärtigen Gärten und zahlreichen Nebengebäuden an den Geltungsbereich. Entlang der Grundstücksgrenze ist ein schaler Streifen ruderaler Staudenflur außerhalb des Koppelzauns vorhanden. Nach Osten erstreckt sich die Koppel über den Geltungsbereich hinaus bis zum „Ackerweg“, hinter dem weitere Landwirtschaftsflächen anschließen.

Insgesamt handelt es sich um eine extensiv genutzte Grünlandfläche im dörflichen Siedlungsgebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Geschützte oder besonders bedeutsame Biotope sind nicht vorhanden.

| Code   | Biotoptypen                       | Wert            | Schutz | Fläche               |
|--------|-----------------------------------|-----------------|--------|----------------------|
| 03200  | Ruderaler Gras- und Staudenflur   | gering - mittel | -      | 76 m <sup>2</sup>    |
| 051112 | Frischweide artenarmer Ausprägung | gering - mittel | -      | 4.714 m <sup>2</sup> |
| 05162  | Artenarmer Zier-/Parkrasen        | gering          | -      | 210 m <sup>2</sup>   |
| Gesamt |                                   |                 |        | 5.000 m <sup>2</sup> |

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet / Abbildung 4: Biotoptypenkarte nachfolgende Seite

Bei Durchführung der Planung wird die gesamte in den Geltungsbereich eingeschlossene Frischweide durch den Lebensmittelmarkt sowie die zugehörigen Verkehrsflächen überbaut. Auf den nicht durch Gebäude, Erschließungsstraßen und Stellplätze in Anspruch genommenen Bereichen werden Grünflächen angelegt, welche mindestens einen mit den Scherrasen vergleichbaren Biotopwert erhalten. Bei naturnaher Gestaltung als Kraut- und Staudensäume oder Bepflanzung mit Gehölzen kann auch ein höherer Wert erreicht werden. Die Bedeutung dieser Freiflächen als Lebensraum für Tiere wird aber durch die nutzungsbedingten Störungen begrenzt bleiben.

Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt ist im nördlichen Teil des Grünstreifens außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Hierfür wird also eine weitere Freifläche in Anspruch genommen. In diesem Bereich können voraussichtlich nicht alle Alleebäume erhalten bleiben. Sofern die Fällung von Bäumen erforderlich wird, ist im Rahmen der Baugenehmigung eine Ausnahmezulassung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Als Ausgleich für den Baumverlust werden Ersatzpflanzungen notwendig.

### 2.4.3. Fauna und Artenschutz

Die faunistische Bedeutung des Plangebietes ist aufgrund der einseitigen Biotopausstattung ohne Gehölze oder anderweitige Strukturelemente eingeschränkt. Im Rahmen der faunistischen Kartierungen wurde das Areal von März bis Juni 2021 auf Vorkommen von Brutvögeln und Reptilien untersucht. Weitere Artengruppen wurden im Vorfeld aufgrund ungenügender Habitatbedingungen ausgeschlossen. Die Kartier-Ergebnisse sowie deren Bewertung sind im Artenschutzfachbeitrag (November 2021) dokumentiert und im Folgenden zusammengefasst.

Bei den Begehungen konnten innerhalb des Geltungsbereiches keine Brutnachweise erbracht werden. Dies wird auf das Fehlen geeigneter Strukturen für Gebüsch- und Baumbrüter sowie auch für Höhlen- und Nischenbrüter zurückgeführt. Auch die zu



## Legende

Entsprechend Liste der Biotoptypen Brandenburgs, Stand 2011

- 03200 Ruderale Gras- und Staudenfluren
- 051112 Frischweiden artenarmer Ausprägung
- 05162 Artenarme Zierrasen
- 07150 Einzelbäume (Eschen)

**Gemeinde Rüdnitz**

**Bebauungsplan  
"Lebensmittelmarkt Rüdnitz"**

**Biotopkarte**

Stand: November 2021  
Maßstab 1:750



**W.O.W.**  
Kommunalberatung und  
Projektbegleitung GmbH  
Bernau bei Berlin

vermutenden Bodenbrüter des Offenlandes waren in diesem Jahr nicht vorhanden. Hierfür wird die geringe Größe der Fläche sowie die Nähe zu den angrenzenden Siedlungsbereichen ohne ausreichenden Schutz vor Störungen als Grund angenommen.

Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken sind mit Gebäuden sowie Baum- und Strauchbeständen bessere Voraussetzungen gegeben. Dort konnten Bachstelze, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Klappergrasmücke als Brutvögel festgestellt werden. In der Kieferngruppe am Ackerweg südöstlich des Geltungsbereiches wird ein Elsternest vermutet. Darüber hinaus wurden Amsel, Fitis, Goldammer, Grünfink, Nachtigall, Ringeltaube und Stieglitz als Nahrungsgäste im Plangebiet erfasst. Zum Teil können die Gehölzstrukturen auf den südlich liegenden Grundstücken sowie entlang des Ackerwegs als Bruthabitate zugeordnet werden.

Da innerhalb der Eingriffsfläche keine Brutvögel vorkommen, besteht für diese Tiergruppe keine unmittelbare artenschutzrechtliche Betroffenheit im Sinne möglicher Tötungen oder Verletzungen bzw. der Zerstörung von Forstpflanzungs- und Ruhestätten. Allerdings kann das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 für Brutvögel auf dem nördlich angrenzenden Grundstück berührt sein. Bei den hier nachgewiesenen Arten handelt es sich um verbreitete und weitgehend störungsunempfindliche Arten, so dass zumindest anlagen- und betriebsbedingt keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, welche zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen. Störungen von Brutvögeln durch intensive Baustellentätigkeit müssen dennoch vermieden werden, was durch eine Beschränkung der Bautätigkeit auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeiten sichergestellt werden kann. Durch die Bauzeitenregelung wird auch eine Betroffenheit von im Folgejahr möglicherweise auf der Eingriffsfläche vorkommenden Bodenbrütern ausgeschlossen.

Bei der Untersuchung möglicher Vorkommen von Reptilien wurde insbesondere auf die Zauneidechse geachtet, da diese als Anhang IV-Art für die Verbote des § 44 auf Ebene der Bebauungsplanung relevant ist. Die Untersuchung erfolge durch Geländebegehung und Sichtkontrolle geeigneter Strukturen und Verstecke. Zauneidechsen konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden, was auf die nur bedingt bzw. nur in randlichen Saumbereichen geeigneten Habitatstrukturen zurückgeführt wird.

Durch Anwohner bzw. Nutzer der Fläche wurde auf ein Vorkommen von Ringelnattern hingewiesen, die am südlichen Rand des Geltungsbereiches gesichtet wurden und möglicherweise zum derzeit ausgetrockneten Dorfteich auf der anderen Seite der Bernauer Straße wandern. Bei den Kartierungen wurde die Art nicht festgestellt. Aufgrund der Habitatausstattung im größeren räumlichen Zusammenhang kann aber von einem Vorkommen der Ringelnatter ausgegangen werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden durch diese Reptilienart nicht ausgelöst. Die zum Schutz von Brutvögeln erforderliche Bauzeitenregelung ist aber auch für mögliche Vorkommen der Ringelnatter wirksam. So sind Tötungen oder Verletzungen einzelner Tiere auf der Fläche bei der Baufeldfreimachung in den Wintermonaten ausgeschlossen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Beachtung der notwendigen Vermeidungsmaßnahme, hier der Bauzeitenregelung, keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar sind, welche die Durchführung der Planung dauerhaft hindern könnten.

#### **2.4.4. Boden und Flächenverbrauch**

Das historische Siedlungsgebiet von Rüdnitz befindet sich auf einer Grundmoränenbildung mit umliegenden sandigen Schmelzwasserablagerungen sowie stellenweisen Moorbildungen oder vergleyten Böden auf Standorten mit hohem Grundwassereinfluss. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des alten Dorfes in einem solchen grundwasserbeeinflussten Bereich. Laut der geologischen Übersichtskarte befinden sich hier Anmoore bzw. sogenannte Moorerden über Ablagerungen aus See- und Altwassersanden. Dabei handelt es sich aber nicht um eigentliche Moorböden mit hohem Torfanteil. So weist die Moorbodenkarte des Landes Brandenburg solche Böden nur westlich der Bernauer Straße beidseits des alten Dorfes aus. Im Plangebiet handelt es sich vielmehr um vergleyte Braunerden, also grundwasserbeeinflusste Sandböden.

Bei den Bohrungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden bis zu 90 cm starke anmoorige Oberbodenschichten aus Sanden mit hohem Humusgehalt festgestellt. Darunter stehen Feinsande aus den zuvor genannten fluviatilen Ablagerungen an, welche ab Tiefen um 1,0 bis 3,90 m von Geschiebemergel der Grundmoräne abgelöst werden. Diese Ergebnisse bestätigen die aus Karten abgeleiteten Bodenverhältnisse.

Das Plangebiet ist unbebaut und frei von jeglicher Vorversiegelungen. Die randlich in das Flurstück 89 hineinragenden Gebäude des nördlich angrenzenden Wohngrundstücks sowie die befestigten Flächen um das Trafohaus im Westen sind vom Geltungsbereich ausgenommen. Für mögliche Altlasten gibt es keine Hinweise. Die Bodenproben waren alle organoleptisch unauffällig.

Die bei Durchführung der Planung zu erwartende Bodenversiegelung bzw. der Flächenverbrauch leitet sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung ab. Der gesamte Geltungsbereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 festgesetzt. Damit sind bis zu 85 % der Fläche mit dem Lebensmittelmarkt sowie zugehörigen Verkehrsflächen und Stellplätze bebaubar. Die übrigen 15 % werden als Grünanlagen bzw. Entwässerungsmulden gestaltet und bleiben unversiegelt. Durch die mit Pflasterung teilweise wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze kann (bei Anrechnung eines 30%igen Funktionserhalts) eine Minderung der Versiegelung um 310 m<sup>2</sup> erreicht werden. Damit ergibt sich eine Netto-Bodenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches von maximal 3.940 m<sup>2</sup>. Zusätzliche Versiegelung wird in geringem Umfang außerhalb des Geltungsbereiches für die Anbindung an die Bernauer Straße erforderlich.

Während der Bauphase sind außerdem Verdichtungen und Umlagerungen des Bodens zu erwarten, welche auch eine Beeinträchtigung von Bodenfunktionen auf den später nicht versiegelten Freiflächen des Gebietes darstellen können.

#### **2.4.5. Grundwasser und Oberflächengewässer**

Das Plangebiet liegt im Grundwassereinzugsgebiet der Oder (Teileinzugsgebiet Finowkanal) und auf einem grundwassernahen Standort im Bereich der Hydroisohypsen 61 und 62. Entsprechend der Geländehöhe von rund 63 m über NHN kann auf einen Flurabstand des Grundwassers von 1 bis 2 m geschlossen werden. Dieses steht hier im GLK 1, also im oberflächennahen bzw. unbedeckten Grundwasserleiterkomplex an.

Bei den Bohrungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden Wasserstände bei rund 1,5 bis 2,0 m nachgewiesen.

Es handelt sich am Standort zwar um durchlässige Sandböden mit guter Versickerungsfähigkeit, aufgrund der geringen Flurabstände ist aber keine besonders hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung ableitbar. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Einzugsgebieten von Wasserwerken, wohl aber innerhalb eines zwischen Biesenthal und Werneuchen großräumig ausgewiesenen Trinkwasservorbehaltsgebietes.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Nächst gelegen sind die Dorfteiche von Rüdnitz, einerseits direkt gegenüber der Bernauer Straße und ein weiterer rund 100 m südlich. Der erstgenannte Teich ist derzeit trockengefallen. Von hier aus verläuft ein Graben in westliche Richtung zur Finow. Im Bereich der Bernauer Straße ist der Graben verrohrt. Es besteht somit eine unterirdische Verbindung von Süden kommend über den Dorfteich nahe des Plangebietes bis zur Finow. Die Finow selbst beginnt südlich von Rüdnitz als schmales Fließ und führt westlich am Ort vorbei nach Norden bis zum Biesenthaler Becken und darüber hinaus bis zur Mündung in den Finowkanal.

Aufgrund der Nähe zu diesem Gewässersystem und da das Gebiet zudem in nordwestliche Richtung entwässert besteht grundsätzlich ein Zusammenhang mit der Planung. So ist das Vorhaben mit der erheblichen Bodenversiegelung von rund 0,45 ha grundsätzlich dazu geeignet, die Grundwasserneubildung und damit auch die nahen und teilweise grundwassergespeisten Oberflächengewässer zu beeinflussen. Für die Vermeidung erheblicher Auswirkungen sind daher geeignete Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück erforderlich. Vorgesehen ist hierfür die Versickerung über eine 50 m<sup>2</sup> große Mulde westlich des Kundenparkplatzes. Diese reicht gemäß Entwässerungskonzept jedoch nicht für das gesamte Gebiet aus. Die übrigen Dach- und Verkehrsflächen werden daher über Straßenabläufe in eine Vorbehandlungsanlage entwässert, in die auch die Mulde einen Ablauf besitzt. Das Wasser wird schließlich in einem unterirdischen Rückhaltespeicher gesammelt und über ein Pumpwerk in den verrohrten Bauergraben eingeleitet.

Da über die Mulde keine vollständige Versickerung innerhalb des Grundstücks erreicht wird, ist mit der Bodenversiegelung auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden. Diese führt aufgrund der Zuführung in den Bauergraben jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung von Wasserständen der lokalen Oberflächengewässer.

#### **2.4.6. Klima und Luftqualität**

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Rüdnitz ist als ländliches Siedlungsgebiet und im Bereich der historischen Ortslage mit offener Bebauung lokalklimatisch sowie lufthygienisch weitgehend unbelastet. Zusätzlich wirken sich die umliegenden und ausgedehnten Landwirtschaftsflächen sowie

Waldgebiete positiv auf die klimatischen Verhältnisse sowie die Durchlüftung des Ortes aus. Das von der Planung betroffene Grünland stellt ein lokales Kaltluftentstehungsgebiet dar, mit Abfluss nach Nord und West in den Siedlungsbereich.

Durch die geplante Bebauung geht diese Wirkung verloren. So führt das hohe Wärmespeichervermögen von Baumaterialien sowie die fehlende Transpiration und Beschattung vor allem bei strahlungsreichen und austauscharmen Wetterlagen grundsätzlich zu erhöhten Temperaturen, verzögerter nächtlicher Abkühlung und verringerter Luftfeucht. Im Umfang der 0,45 ha Neuversiegelung führt dies aber nur zu geringfügigen Veränderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse in Rüdnitz oder in der Region.

Belastungen der Luftqualität können grundsätzlich von Verkehr oder Industrie- und Gewerbe-Emissionen verursacht werden. Das Plangebiet liegt aber weit abseits stark befahrener Verkehrswege und Industriegebiete. Es bestehen daher keine relevanten Beeinträchtigungen der Luftqualität. Mit dem Betrieb des neuen Lebensmittelmarktes wird zusätzlicher Verkehr verbunden sein, einerseits durch Kunden- aber auch durch Lieferverkehr. Im Gegenzug können sich Fahrten von Einwohnern der Gemeinde zu Verkaufseinrichtungen in Bernau oder Biesenthal reduzieren, wenn die Versorgung durch den neuen Markt auch im Ort gegeben ist.

#### **2.4.7. Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der historischen Dorflage von Rüdnitz, also im Übergang von der ländlich geprägten Siedlung in die extensiv landwirtschaftlich genutzte Umgebung. So öffnet sich der Blick von der Bernauer Straße auf Höhe des Geltungsbereiches nach Osten auf die Grünlandflächen bzw. Pferdekoppeln, eingerahmt durch die Baumreihe entlang des südlich angrenzenden Grundstücks, die Gehölze jenseits des Ackerweges und die Alleebäume entlang der Bahnhofstraße.

Das Ortsbild ist in diesem Bereich durch die Einzelhausbebauung an der Bernauer Straße einschließlich alter Gehöfte mit Nebengebäuden und großzügigen Grundstücke geprägt. Die Straße wird durch eine Alleepflanzung begleitet, welche gegenüber der Straße durch eine Baumgruppe im Umfeld des hier gelegenen Dorfteiches ergänzt wird. Der dörfliche Siedlungscharakter ist gut erhalten und wenig überformt. Die einzige bestehende Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes mit Sichtbezug zum Plangebiet ist der Sendemast östlich des Ackerweges.

Mit Errichtung des Lebensmittelmarktes wird der Geltungsbereich großflächig bebaut bzw. als Parkplatz befestigt. Das Gebäude ist gemessen am kleinteiligen und dörflichen Siedlungscharakter großformatig und wird auf einer Breite von rund 50 m die beschriebene Sicht auf die offene Landschaft weitgehend verstellen. Durch die zurückgesetzte Lage wird der Markt zumindest den Blick nach Südosten freihalten und visuell geringfügig in den Hintergrund treten. Der vorgelagerte Kundenparkplatz mit 75 Stellplätzen ist ebenfalls als das Ortsbild überprägend zu bewerten. Der Markt wird auch aus der gegenüberliegenden Perspektive (vom Ackerweg) aus gut sichtbar sein und den Ortsrand verändern, wenngleich diese Sichtbeziehung weit weniger frequentiert ist. Insgesamt ist bei Durchführung der Planung von einer erheblichen Beeinträchtigung sowohl des dörflichen Ortsbildes als auch des Landschaftsbildes auszugehen.

Mindernd auf diese Beeinträchtigungen wirkt die Maßnahme der Begrünung des Verkaufsgebäudes durch eine Heckenpflanzung (Textliche Festsetzung 4.2) sowie die Gestaltung der weiteren randlichen Freiflächen. Dies sollten möglichst naturnah und unter Verwendung gebietsheimischer Pflanzen erfolgen.

## **2.5. Altlasten**

Es liegen keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht im Plangebiet und der näheren Umgebung vor.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3 und 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

## **2.6. Kampfmittelbelastung**

Es sind keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet gegeben.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 82]) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## **2.7. Bau- und Bodendenkmale**

Nach dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 40662 „Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“, welches nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

Allgemein gilt außerdem, dass, wenn bei Erdarbeiten möglicherweise denkmalrelevante Funde gemacht werden, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metalsachen, Münzen, Knochen u.ä., diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806

Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen sind (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

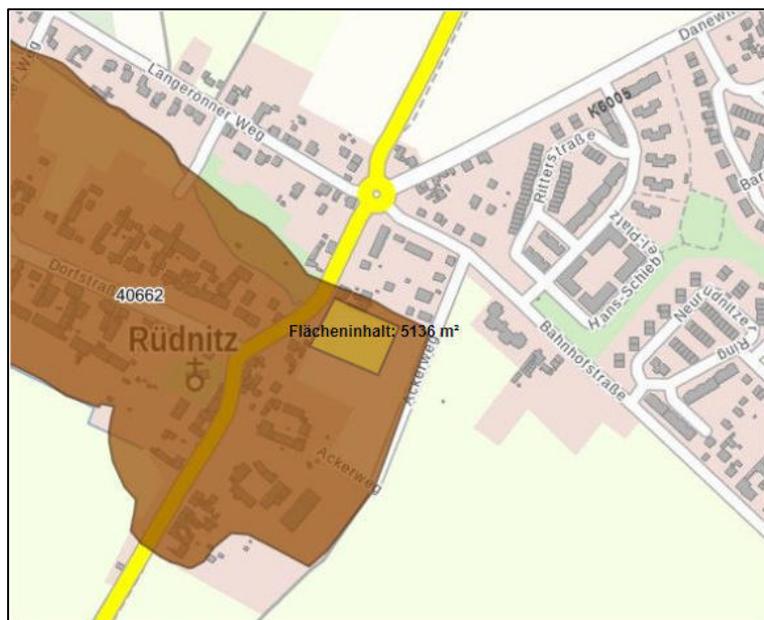


Abbildung 5: Darstellung Bodendenkmal und Plangebietsabgrenzung © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2021

### 3. PLANUNGSKONZEPT

Bislang ist in Rüdnitz kein Lebensmittelmarkt ansässig. Für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind die Einwohner der Gemeinde daher auf Einkaufsfahrten bspw. nach 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 M&H Projekt GmbH beabsichtigt nunmehr die Ansiedlung eines EDEKA Supermarktes (einschließlich Bäckerei mit Café/Sitzbereich) mit einer Größe von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was ein flexibles Reagieren eine zukünftig wachsende Bevölkerungszahl und Nachfrage oder sich verändernde Flächenansprüche ermöglichen soll.

Dazu soll auf dem ca. 5000 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein entsprechendes Marktgebäude in eingeschossiger Bauweise mit Flachdachkonstruktion entstehen. Dem Gebäude vorgelagert ist ein Kundenparkplatz mit ca. 75 Stellplätzen und einer Zufahrt auf die Bernauer Straße (L200) geplant. Südlich des Marktgebäudes soll die Anlieferungszone entstehen. Zum östlich verlaufenden Ackerweg soll eine Fußwegverbindung entlang der Nordseite des Marktes eine gute Erreichbarkeit für die Kunden aus allen Richtungen ermöglichen.

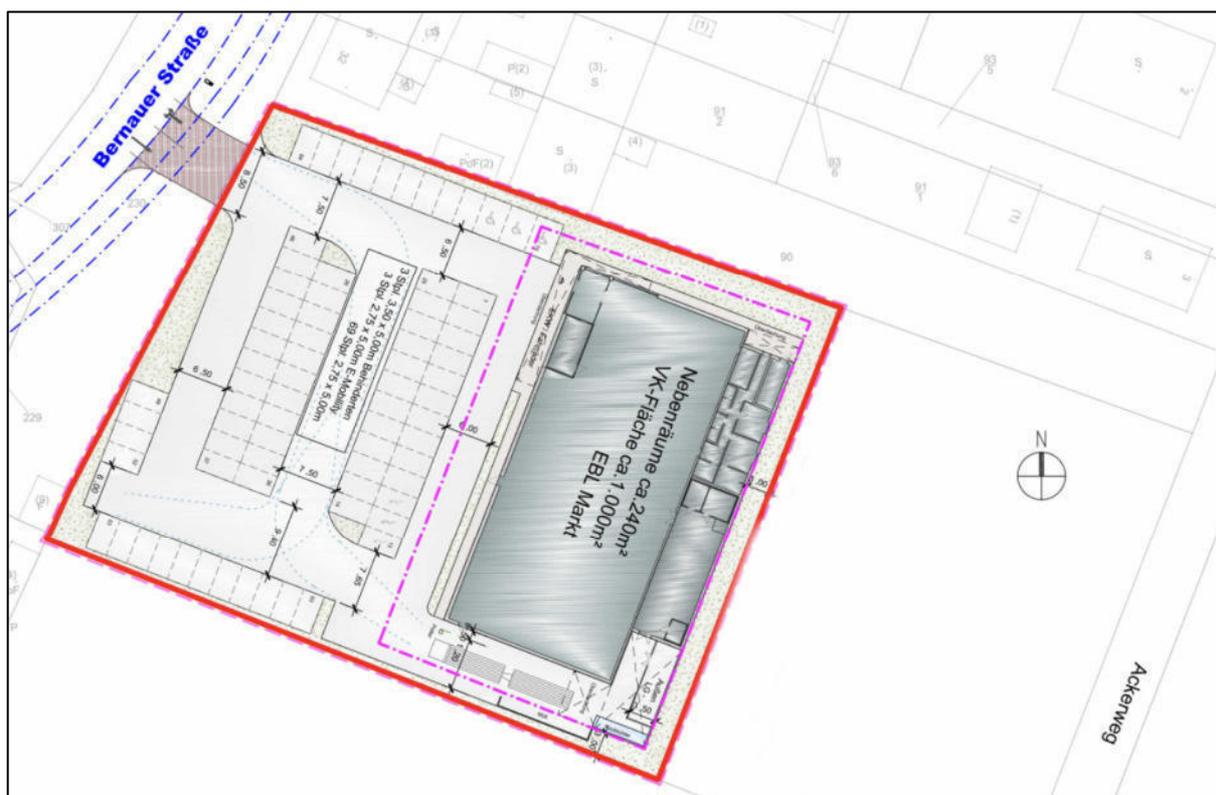


Abbildung 6: Städtebauliches Konzept

## 4. PLANINHALT

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden entsprechende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen getroffen.

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Das ca. 5.000 m<sup>2</sup> große sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung der Bewohner mit Gütern, ganz überwiegend Lebensmitteln, des täglichen Bedarfs.

Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind für solche Gebiete festzusetzen, die sich von den übrigen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da die ausschließliche Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsbetriebe der Eigenart der übrigen Baugebiete entgegenstehen würde.

Zum anderen sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Ein großflächiger Handelsbetrieb liegt vor, wenn

- die Verkaufsfläche des Vorhabens eine Größe von über 800 m<sup>2</sup> überschreitet<sup>4</sup>,
- die in § 11 Abs. 3 BauNVO angeführten Auswirkungen zu erwarten sind, wovon in der Regel ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> auszugehen ist (Vermutungsregel).

Da der geplante Lebensmittelmarkt einschließlich eines Bäckerei-Cafés eine Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> haben soll, handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen planungsrechtliche Zulässigkeit die Festsetzung eines Sondergebietes erfordert.

Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sich in dem Sondergebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedeln können. Ziel ist es, den Vorgaben des LEP HR Rechnung zu tragen und eine Gefährdung des Erhalts und der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu vermeiden. Es wird daher folgende textliche Festsetzung getroffen:

### **Textliche Festsetzung 1.1**

*Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient ganz überwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.*

*Zulässig sind Lebensmittelmärkte mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup>, deren Kernsortiment auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Tabelle 1 Nr. 1.1 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg anbieten sowie Schank- und Speisewirtschaften. (§ 11 Abs. 3 BauNVO)*

Die textliche Festsetzung bestimmt die Arten der zulässigen Einzelhandelsbetriebe durch die Warensortimente sowie die Verkaufsflächengröße. Dabei dürften nach ihrem Wortlaut auch mehrere der jeweils angeführten Betriebsarten im Sondergebiet errichtet werden, da es nach der Rechtsprechung nicht oder nur unter besonderen Umständen möglich ist, die Anzahl der zulässigen Vorhaben zu beschränken (Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 (4 CN 8.18)). Aufgrund der in Kap. 1.3.1. dargelegten Auswirkungen ist es aber Ziel der Planung, nur einen Markt mit den benannten maximalen Verkaufsflächen zuzulassen. Um dies zu erreichen, wird die im Sondergebiet

—

<sup>4</sup> Entscheidung des BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m<sup>2</sup> VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in ihrer Größe so begrenzt, dass faktisch nur ein Betrieb mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden kann (siehe Kap. 4.3).

Bei dem zulässigen Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt, der sich dadurch auszeichnen, dass er im Kernsortiment Nahrungsmittel und Getränke führen. Gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 des LEP HR handelt es sich bei einem Lebensmittelmarkt vorrangig um folgende nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

Es soll aber auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass moderne Angebotskonzepte nicht ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen. So führen Lebensmittelmärkte in untergeordnetem Maße auch „non-food-Artikel“ wie z.B. Haushaltswaren und Drogeriemärkte z.B. Warengruppen wie Foto + Media, Badzubehör, Babyaccessoires, etc. Aus diesem Grunde wird festgesetzt, dass nur auf 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden müssen. Damit findet auch das Ziel 2.12 (1) des LEP HR Berücksichtigung, nach dem in großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente mindestens 75 % betragen muss.

Neben den zulässigen Warengruppen wird auch die maximale Größe der Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe festgelegt. Diese beträgt bei dem Lebensmittelmarkt 1.000 m<sup>2</sup> und setzt sich aus der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes selbst und des Bäckerei-Cafés zusammen. Da sich beide Anlagen innerhalb eines Gebäudes mit einem gemeinsamen Eingang befinden sollen, ist nach der Rechtsprechung von einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang auszugehen, so dass deren Verkaufsflächen zusammenzurechnen sind.

Im Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens führt der geplante Lebensmittelmarkt nicht zu einer Gefährdung ergänzender Nahversorgungsstandorte oder zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst und in den Nachbargemeinden.

Mit der Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert von 1.500 m<sup>2</sup> gemäß Ziel 2.12 (1) des LEP nicht überschritten, der für großflächige Einzelhandelbetriebe außerhalb zentraler Orte gilt. Die festgesetzte Verkaufsfläche wird als angemessen zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs eingeschätzt.

Weiterhin sind im Sondergebiet auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Damit wird das beabsichtigte Café, das in Verbindung mit der Bäckerei betrieben werden soll, gesichert. Zudem sollen Schank- und Speisewirtschaften generell als funktionstärkende Nutzungen des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden.

Um Immissionskonflikte mit den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken zu vermeiden, wird die Anlieferungszone im südlichen Bereich des Baufeldes festgesetzt.

### **Textliche Festsetzung 1.2:**

*Technische und bauliche Einrichtungen zur Be- und Endladung (Anlieferungszone) sind nur in dem mit den Ordnungszahlen 1-2-3-4 gekennzeichneten Bereich zulässig.*

Aus städtebaulichen Gründen wird die Anlieferungszone als Teil der Hauptanlage innerhalb des Baufeldes in einem dafür mit dem Planzeichen zur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes“ abgegrenzten Bereich auf der Südseite des geplanten Gebäudekomplexes festgesetzt. Der 13,5 m breite Streifen an der südlichen Giebelseite soll der Anlieferung vornehmlich für Fahrzeuge des Schwerlastverkehrs (Sattelschlepper) dienen. Die dafür notwendigen Zufahrtsgassen und Wendeanlagen wurden in der Außenanlagenplanung berücksichtigt (siehe Kap. 3.). Hintergrund der Festlegung der Anlieferungszone ist die geringe Beeinträchtigung der dort südlich anschließenden Außenbereichsnutzungen und des weiter westlich beginnenden Ergänzungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Nördlich jedoch schließt der durch Wohnen und Mischnutzung geprägte Siedlungsbereich der Ortslage Rüdnitz an.

Diese Nutzungen leiten sich auch aus den Darstellungen des FNP ab; weshalb die Anlage einer Anlieferungszone am Südgiebel des Hauptgebäudes aus immissionsschutzrechtlichen Gründen favorisiert wird.

Eine rückwärtige Anlage der Anlieferungszone wird nicht festgesetzt, weil sich dadurch erheblich größere Zufahrtsbereiche und Bewegungsflächen für den Anlieferungsverkehr ergeben, die einer effizienten Bodennutzung entgegenstehen würden. Eine Zufahrt über den östlichen Ackerweg wird nicht vorgesehen, weil dieser für den Anlieferungsverkehr baulich nicht geeignet ist.

Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes auch die zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige dem Nutzungszweck „Nahversorgung“ dienende Nebenanlagen zulässig. Dies schließt insbesondere die Einkaufswagenunterstände, Fahrradständer sowie Werbemasten und -pylone innerhalb des Plangebietes ein (siehe Kap. 4.9, örtliche Bauvorschriften). Diese dienen der zweckentsprechenden Nutzung und einzelhandelsorientierten Ausstattung des Plangebietes. Aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Gemeinde Rüdnitz mit konzentrierter Einzelhandelsansiedlung im Kernbereich der Ortslage Rüdnitz entlang der L200 werden keine städtebaulichen Beeinträchtigungen durch diese Nebenlangen erwartet.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen sowie die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ gibt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Es wird eine GRZ von 0,85 festgesetzt. Die sich daraus ergebende zulässige Grundfläche, errechnet sich wie folgt:

Fläche Sondergebiet (Baugrundstück)  $5.000 \text{ m}^2 \times 0,85 = \mathbf{4.250 \text{ m}^2}$ .

Die zulässige Grundfläche ermöglicht es, dass nahezu das gesamte Baugrundstück durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Dies ist erforderlich, um dem Flächenbedarf von Einzelhandelseinrichtungen Rechnung zu tragen, der neben dem Verkaufsbauwerk umfangreiche befestigte Flächen für Stellplätze, Lieferbereiche, Zufahrten, etc. umfasst. Die Restflächen sind so bemessen, dass eine ortsbildverträgliche Eingrünung der baulichen Anlagen durch Heckenbepflanzungen an der Nord-, Ost- und teilweise Südgrenze des Grundstückes ermöglicht werden.

Mit der GRZ von 0,85 werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO geringfügig überschritten, die für Sondergebiete einen GRZ-Orientierungswert von 0,8 vorsehen. Da die zulässige Grundfläche bereits auf die für den geplanten Lebensmittelmarkt erforderlichen baulichen Anlagen beschränkt ist, ließe sich eine Reduzierung der GRZ auf 0,8 nur dadurch erreichen, in dem das Baugrundstück vergrößert wird. Da dies nur zu Lasten bestehender Grünflächen möglich wäre, wird von der Einhaltung des Orientierungswertes abgesehen. Dies ist durch die Lage unmittelbar in der Ortslage von Rüdnitz und als Maßnahme der Innenentwicklung städtebaulich vertretbar.

Als Höhe der baulichen Anlagen wird eine maximale Oberkante von 70,0 über NHN festgesetzt, die sich an der geplanten eingeschossigen Bebauung des Marktgebäudes orientiert. Unter Berücksichtigung der gegebenen Geländehöhe von 62,8 – 63,2 m über NHN wird die geplante Gebäudehöhe von ca. 6,5 – 7,0 m ermöglicht und ein Spielraum für ggf. erforderliche Geländemodifikationen gewährt. Einzelne Bauteile sollen diese Höhe in begrenztem Maße überschreiten können:

### **Textliche Festsetzung 3.1**

*Die Höhe baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß darf durch untergeordnete Dachaufbauten, die höchstens 20% der Dachfläche einnehmen (z.B. haustechnische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien), um maximal 2,0 m überschritten werden.*

Von der Festsetzung des Höchstmaßes der Oberkante kann gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 abweichend durch untergeordnete Dachaufbauten die Oberkante um maximal 2,0 m überschritten werden. Dies betrifft im Wesentlichen Aufbauten der haustechnischen Anlagen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik), die üblicherweise auf der Dachhaut installiert werden. Die Überschreitung von 2,0 m ist ausreichend, um den technischen Anforderungen der Anlagen gerecht zu werden. Eine Beschränkung auf 20% der Dachfläche wird in die Festsetzung aufgenommen, um die notwendige bautechnische Bestimmtheit untergeordneter Dachaufbauten zu definieren. Im Wesentlichen wird es sich um technische Bauteile wie Lüftungsanlagen, Schächte und Abzüge handeln, die in der Regel nur geringfügige Dachflächenanteile in Anspruch nehmen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass maximal ein Vollgeschoss (I VG) zulässig ist. Dadurch wird verhindert, dass im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe mehrere Vollgeschosse errichtet werden und damit die zulässige Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> überschritten wird.

### 4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Durch sie wird ein Baufeld mit abgegrenzter Anlieferungszone gebildet, das durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf. Ausnahmen sind nach der textlichen Festsetzung 2.1 bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 nach § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten nach § 12 BauNVO sind jedoch gemäß den zeichnerischen Festsetzungen nur eingeschränkt zulässig (siehe Kapitel 4.4).

Das Baufeld wird im östlichen Teil des Baugrundstücks angeordnet, während der westliche Teil für den Kundenparkplatz freigehalten wird.

Im Süden und Osten und Norden hält das Baufeld einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen von üblichen 3,0 m ein, damit der bauordnungsrechtliche Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken eingehalten wird (s.u.).

Die Konfiguration des Baufeldes orientiert sich am im Bebauungskonzept vorgesehenen Baukörper und hat eine Flächengröße von 1.825 m<sup>2</sup> mit maximalen Außenmaßen von 32 m x 57 m. Dabei bilden die Baugrenzen ein nahezu rechteckiges Baufeld, das den Baukörper einschließlich der an der Südseite vorgesehenen Anlieferungszone mit einem erweiterten „Puffer“ grob umfasst und damit einen Spielraum für eine eventuelle Konkretisierung des Vorhabens eröffnet. Aufgrund dieser engen Baukörperfestsetzung wird auf die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO verzichtet.

Durch die auf den geplanten Baukörper beschränkte Größe des Baufeldes wird gesichert, dass nicht mehrere Lebensmittelmärkte mit der jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> errichtet werden können. So lässt sich das geplante Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 1.540 m<sup>2</sup> nur einmal innerhalb des 1.825 m<sup>2</sup> großen Baufeldes realisieren.

Wie oben beschrieben kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Darüber hinaus werden weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen:

#### **Textliche Festsetzung 2.1:**

*Ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Erker und Pfeiler bis 1,5 m vor die zur St-Fläche anliegenden Baugrenze ist zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

Die im Bebauungsplan zugelassene Überschreitung der Baugrenzen durch bestimmte Gebäudeteile und Anbauten lässt Gestaltungsspielräume in angemessenem Umfang zu, ohne das Gesamterscheinungsbild des Einzelhandelsstandortes im Hinblick auf seine Wirkung auf das bauliche Umfeld zu beeinträchtigen. Damit wird auch der Erfahrung Rechnung getragen, dass Gebäude während des bestimmungsgemäßen Gebrauchs u.U. bauliche Veränderungen wünschenswert machen oder erfordern, ob durch technischen Fortschritt, sich wandelnde Ansprüche der Kunden oder sich verändernde Normen/Vorschriften. Allerdings wird die Überschreitung auf die Westseite des Baufeldes in Richtung geplanter Stellplatzanlage (St-Fläche) beschränkt, um ausreichend Freiraum für die Eingrünung des Gebäudes zu erhalten.

Gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten, die auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 Meter. Bei der geplanten Gebäudehöhe von ca. 6,5 m ergibt sich eine Abstandsfläche von mindestens 3,0 m.

Für die Nachbarbebauung auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 90 ergibt sich die Lage der Abstandsflächen der Bestandsgebäude teilweise auf dem Plangebiet. Teile der baulichen Anlagen befinden sich auf dem Planflurstück 89 und wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen (siehe Kap. 1.2). Gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO dürfen sich Abstandsflächen auch ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Das heißt, dass für das betroffene Nachbargrundstück jeweils eine grundbuchliche Eintragung von Baulasten erforderlich ist. Das Baufeld des Lebensmittelmarktes wurde jedoch so angeordnet, dass sich die Abstandsflächen der Bestandgebäude und des geplanten Marktes nicht baurechtswidrig überschneiden. Die Stellplätze des Kundenparkplatzes können bauordnungsrechtlich in der Abstandsfläche des Nachbargebäudes liegen.

## **4.4. Erschließung / Fläche für Stellplätze**

### **4.4.1. Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den direkten Anschluss an die Bernauer Straße (L 200) gesichert. Die grundsätzliche verkehrliche Anbindungsmöglichkeit ist durch die innerörtliche Lage gewährleistet. Eine Zufahrtsmöglichkeit ist herzustellen (siehe Kap. 2.2). Hierfür erfolgt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Ordnungspunkten A und B zur Sicherung der öffentlichen Erschließung. In diesem Bereich ist die Grundstückszufahrt herzustellen.

Zu den verkehrlichen Auswirkungen der direkten Anbindung des Lebensmittelmarktes an die L200 wurde von Fa. PST eine Verkehrsuntersuchung<sup>5</sup> durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung ist es, zu bewerten, ob mit dem Bebauungsplan zukünftig eine weitestgehend konfliktfreie Verkehrsorganisation zu realisieren und jederzeit eine hohe Qualität des Verkehrsablaufes zu gewährleisten ist.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrs von Gebietstypen“ und der Software VerBau von Prof. Dr. Bosserhoff, wurde das Verkehrsaufkommen des Bauungsvorhaben ermittelt.

Die Nutzung erfolgt vorrangig aus 1.000 qm Supermarkt/Discounter, Lebensmittelläden und kleinflächigem Einzelhandel. Ein Nebenraum mit Fläche von 240 qm wurde als Raum für die Mitarbeiter, sowie als Lager der Verkaufsfläche betrachtet, welche damit

—

<sup>5</sup> Erstellung einer Verkehrsuntersuchung, Bauungsvorhaben Lebensmittelmarkt Rüdnitz an der L200, PST GmbH, Werder, Stand November 2021

keinen zusätzlichen Verkehr erzeugt. Bei weiteren Nutzungsänderung in dieser Teilfläche wäre die verkehrstechnische Untersuchung entsprechend fortzuschreiben.

Die Ermittlung erfolgt über die Verkaufsfläche. Im Ergebnis wird ein Ziel- und Quellverkehr von 1.303 Kfz/24h inkl. 16 SV/24h für den Einzelhandel prognostiziert. Entsprechend der ermittelten spezifischen Tagesganglinie entspricht das einem prognostizierten Verkehr von 114 Kfz/h in der Spitzenstunde zwischen 09:00-10:00 Uhr.

Für den Zielverkehr wird das maximale Verkehrsaufkommen zwischen 08:00 und 09:00 Uhr von 64 Kfz/h erwartet. Für den Quellverkehr wird das maximale Verkehrsaufkommen zwischen 15:00 und 16:00 von 60 Kfz/h erwartet.

Aus der Zählung 2015 kann für die L200 Bernauer Straße 7.750 Kfz/24h davon 207 Lkw/24h in Ansatz gebracht werden. Die Spitzenstunden wurden mit 8% des DTVw berechnet und somit ergibt sich ein Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde in Höhe von 620 Kfz/h; 310 Kfz/h/Richtung.

Für die Ermittlung der Verkehrsbelastung auf den Bundes- und Landstraßen im Gebietsraum wurden die Verkehrsstärke auf den Bundes- und Landstraßen vom Jahr 2015 als Worst-Case Szenarien betrachtet und entsprechend in Ansatz gebracht

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung einer unsignalisierten Einmündung wurde für die drei Spitzenstunden; Frühspitze, Mittagsspitze und Spätspitze ermittelt, dass sich eine Qualitätsstufe B mit Wartezeit von ca. 10,4 Sek. nach HBS 2015 in der Frühspitze ergibt. Die Fahrmöglichkeiten der Wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr auf der L200 beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind jedoch gering. Aus der Betrachtung der Verkehrsqualität sind daher für das geplante Bauvorhaben und der vorgesehenen Einmündung keine Anpassungen auf der L200 gegenüber dem Bestand erforderlich.

Bezüglich des nicht motorisierten Kundenverkehrs soll zusätzlich eine öffentliche fußläufige Anbindung in Richtung Osten zum Ackerweg erfolgen, um den Marktstandort aus allen Richtungen erreichen zu können und den Kunden kurze Wege zu ermöglichen. Da es sich um eine untergeordnete Wegeführung handelt, wird diese nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Bei einer späteren Bebauung/Nutzung des rückwärtigen Grundstücksteils (Flurstück 89) soll diese öffentlich-rechtlich gesichert werden.

#### **4.4.2. Innere Erschließung**

Für die innere Erschließung dient der geplante Kundenparkplatz mit Rangierbereich für die Anlieferungszone sowie eine Durchwegungsmöglichkeit zum rückwärtig verlaufenden Ackerweg.

#### **4.4.3. Fläche für Stellplätze**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur in der dafür festgesetzten „Fläche für Stellplätze – St“ zulässig. Es werden damit Carports und Garagen als nutzungsfremd ausge-

geschlossen. Für deren Errichtung besteht für den Einzelhandelsstandort, der auf offene und hindernisfreie Kundenparkplätze ausgelegt ist, kein Bedarf.

Die Stellplatzfläche -St- schließt östlich unmittelbar an die Baugrenze des Baufeldes und westlich an die Versorgungsfläche und den Anschlussbereich an die öffentliche Verkehrsfläche zwischen den Ordnungspunkten A und B an. An der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze wird ein Abstand von 0,5 m eingehalten. Entsprechende nachbarrechtliche Regelungen zur Ausrichtung von Stellplätzen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu klären. Nördlich befindet sich eine Mauer als Einfriedung zum angrenzenden Wohngrundstück sowie eine grenzständige Bebauung mit Nebenanlagen. In einem Bereich von 3,0 m Tiefe ist zum Lärmschutz des nördlichen Grundstückes eine Lärmschutzwand von 2,7 m Höhe zu errichten (erst bei Ausbau auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die Positionierung hängt vom Ausbau der Stellplatzanlage ab. Hierbei sind bauordnungsrechtliche Abstandsflächen der Lärmschutzwand zu beachten (siehe Kap. 4.7).

Südlich befindet sich keine Bebauung, jedoch grenzt unmittelbar der 30 m tiefe Ergänzungsbereich Nr. 1 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Rüdnitz an (siehe Kap. 1.3.4.). hier besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Analog zur nördlichen Situation soll auch hier in einem Bereich von 3,0 m Tiefe zum Lärmschutz des südlichen Grundstückes eine Lärmschutzwand von 2,7 m Höhe errichtet werden (erst bei Ausbau auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die Positionierung hängt vom Ausbau der Stellplatzanlage ab. Hierbei sind ebenfalls bauordnungsrechtliche Abstandsflächen der Lärmschutzwand zu beachten (siehe Kap. 4.7).

#### **4.5. Flächen für Versorgungsanlagen**

Unmittelbar westlich des Plangebietes steht eine Trafostation des örtlichen Energieversorgers. Teile der Umpflasterung liegen bis in eine Tiefe von ca. 0,5 m auf dem Planflurstück 89. Der überbaute Bereich wird im Plangebiet als „Fläche für Versorgungsanlagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

#### **4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz**

Mit den nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen soll die Bodenversiegelung gemindert und eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert werden. Mit dem zusätzlichen Hinweis zur Bauzeitenregelung wird den Anforderungen des Artenschutzes Rechnung getragen. Die Festsetzungen und Hinweise sind im Einzelnen:

##### **4.6.1. Grünordnerische Festsetzungen**

###### **Textliche Festsetzung 4.1**

*Die Pkw-Stellplätze des Kundenparkplatzes sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bodenversiegelungen grundsätzlich auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Sinne der Bodenschutzklausel und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes soll die Versickerung von Niederschlagswassers soweit wie möglich über die obere Bodenschicht erfolgen. Durch die Teilversiegelung der Stellplätze kann in diesen Bereichen eine zumindest 30%iger Funktionserhalt gewährleistet und die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gemindert werden.

#### **Textliche Festsetzung 4.2**

*Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ein maximal 3,0 m breiter Durchlass für eine Fuß- und Radwegverbindung zum östlichen Ackerweg ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Die Heckenpflanzung an der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches dient vorrangig der Minderung der mit dem Bau des Lebensmittelmarktes verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie zur Gestaltung der neu entstehenden Siedlungskante im Übergang zu den umliegenden Offenlandbereichen. Die Pflanzung erfolgt entsprechend der zeichnerischen Festsetzung auf einer Länge von insgesamt ca. 135 m.

Um die Kundenerreichbarkeit insbesondere mit dem nicht motorisierten Verkehr zu erleichtern, soll aus östlicher Richtung ein Durchlass für einen Fuß- und Radweg von maximal 3,0 m Breite freigehalten werden. Die Verortung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

#### **Textliche Festsetzung 4.3**

*Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Bei Sträuchern der Pflanzliste ist eine Anpflanzqualität von 70 - 100 cm vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Standortgerechte einheimische Gehölze sind (Pflanzliste der vorgeschlagenen Arten):

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Carpinus betulus</i>   | Hainbuche               |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel        |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss               |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen          |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche           |
| <i>Prunus cerasifera</i>  | Kirschpflaume           |
| <i>Prunus domestica</i>   | Zwetschge               |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Purgier-Kreuzdorn       |
| <i>Ribes sanguineum</i>   | Blut-Johannisbeere      |
| <i>Rosa canina</i>        | Hunds-Rose              |
| <i>Rosa corymbifera</i>   | Hecken-Rose             |
| <i>Rosa rubiginosa</i>    | Wein-Rose               |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gewöhnlicher Schneeball |

Um eine natürliche, siedlungstypische und dem Ortsbild adäquate Bepflanzung zu gewährleisten, sollen auf den zu begrünenden Randflächen des Marktgeländes für die erforderlichen Pflanzungen nur die in den Pflanzlisten aufgeführten Gehölze neu- oder nachgepflanzt werden. Zusätzliche Pflanzungen zur Gestaltung sind nicht an die vorgenannten textlichen Festsetzungen gebunden. Nadelgehölze in Form von Hecken sind nicht zugelassen, da sie siedlungsuntypisch sind und keine für Tiere wertvollen Biotopstrukturen ausbilden.

#### **4.6.2. Hinweise zum Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sowie der Störung von Brutvögeln auf angrenzenden Grundstücken soll die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. September bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden.

#### **4.7. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, folgende Orientierungswerte zu:

|        |  |
|--------|--|
| tags   | 45 - 65 dB (A)                           |
| nachts | 35 - 65 dB (A)*                          |
|        | *) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm |

In der Umgebung des Plangebietes liegen nördlich, westlich und südwestlich zu schützende Nutzungen auf Mischbauflächen (M). Hier sind gemäß BauNVO nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig und es gibt etwa 100 m südlich des Plangebietes eine Kfz-Werkstatt sowie etwa 15 m nördlich ein kleines Gasthaus. In etwas Entfernung im Nordosten finden sich zu schützende Nutzungen auf Wohnbauflächen (W) mit dem Schutzanspruch allgemeiner Wohngebiete (WA). Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI), folgende Orientierungswerte zu:

|    |        |            |
|----|--------|------------|
| MI | tags   | 60 dB (A)  |
| MI | nachts | 45 dB (A)* |

|    |        |             |
|----|--------|-------------|
| WA | tags   | 55 dB (A)   |
| WA | nachts | 40 dB (A)*) |

\*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Das direkt östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück ist eine Grünfläche, die als Pferdekoppel genutzt wird, hier existieren jedoch Überlegungen zum Bau eines Feuerwehrrätehauses. Weiter östlich stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft ohne zu schützende Nutzungen dar.

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes wird von einer Nettoverkaufsfläche des Einkaufsmarktes soll 800 m<sup>2</sup> ausgegangen, mit der Erweiterungsmöglichkeit auf 1.000 m<sup>2</sup>. Die Anlieferungszone soll südlich des Hauptbaukörpers angeordnet werden. Der Kundenparkplatz mit ca. 75 Stellplätzen befindet sich zwischen dem Hauptbaukörper und der Bernauer Straße (L200). Es wird mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 640 Pkw (bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bis 800 Pkw (bei 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) pro Tag gerechnet. Die Einkaufswagenboxen werden seitlich vom Haupteingang an der Längsseite des Marktes angeordnet. Die Ausrichtung der Lüftungs- und Kühltechnik erfolgt im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens auf der Rückseite des Hauptgebäudes.

Die An- und Abfahrt der Kunden und Angestellten sowie der Lieferverkehr für den Lebensmittelmarkt erfolgt über die westlich angrenzende Bernauer Straße im Betriebszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr (Tagzeitraum). Für die Immissionsorte in WA-Gebieten wird auf der sicheren Seite liegend davon ausgegangen, dass die Hälfte der Lieferrfahrten in Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit stattfindet (zwischen 6.00-7.00 Uhr und zwischen 20.00 und 22.00 Uhr).

Eine Verdopplung der Verkehrszahlen auf der L200, aus der sich eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB ergeben würde, ist nicht zu erwarten und an der Zufahrt erfolgt die sofortige Vermischung mit dem übrigen Straßenverkehr. Eine detaillierte Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs auf der öffentlichen Straße wird daher nicht vorgenommen.<sup>6</sup>

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens wurde die Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg, mit der Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb beauftragt. Der Bericht X1581.001.01.001 mit Stand vom 30.11.2021 dient dazu, die Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft zu ermitteln und auf der Basis der TA Lärm für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht zu bewerten.

### **Festlegung der Anlieferungszone**

Gemäß den Ausführungen zur textlichen Festsetzung 1.2 (Anlieferungszone) in Kap. 4.1 der Begründung wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung von einer Anlieferungszone an der Südseite des Marktgebäudes ausgegangen.

—

<sup>6</sup> Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb, Bericht X1581.001.01.001, Stand vom 30.11.2021, Seite 5

In nördlicher Richtung befindet sich ein Wohngrundstück, südlich grenzt eine Ergänzungsfläche der Innenbereichssatzung an (Tiefe 30 m). Östlich grenzen Offenlandbereiche an (im FNP als gemischte Baufläche dargestellt). Im Osten grenzen weitere Landwirtschaftsflächen (Pferdekoppeln, Grünflächen) ohne schutzwürdige Nutzungen an. Der Anlieferungsverkehr bindet ca. 50 m südlich der Anlieferungszone über eine Zufahrt unmittelbar an die Hauptverkehrsstraße Bernauer Straße (L200) ein. Der Zulieferverkehr läuft im Weiteren über die L200 nach Bernau bei Berlin (Süden) und in Richtung Biesenthal (Norden).

Im direkt gegenüber liegenden Siedlungsbereich befinden sich zur Dorfstraße ausgerichtete Baugrundstücke und der Dorfteich, sodass kein relevantes Störpotenzial besteht. Aus Sicht des Immissionssschutzes ist durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr über die L200 nicht von einer relevanten Änderung des Umfeldes auszugehen, die sich in maßgeblicher Weise negativ auf die Umgebungsnutzungen auswirken würde.

### **Ergebnisse der Schallimmissionsprognose**

Die Berechnung zeigt, dass mit den jeweils berücksichtigten Rahmenbedingungen die ermittelten Beurteilungspegel des geplanten Lebensmittelmarktes sowohl bei einer Nettoverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> als auch bei einer Nettoverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> die IRW der TA Lärm am Tag an der überwiegenden Zahl der Immissionsorte um mindestens 6 dB unterschreiten.

Lediglich an der dem Betriebsgelände zugewandten Fassade des am nächsten gelegenen Gebäudes im Norden sowie auf der unbebauten Fläche im Süden wird eine Unterschreitung von 3 dB ermittelt. Beide Immissionsorte liegen in einem Mischgebiet, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Aufgrund der räumlichen Situation (Abstände und Lage bestehender gewerblicher Nutzungen – hier Kfz-Werkstatt und Gasthaus – sowie deren Ausrichtung) ist zudem an den dem Betriebsgelände zugewandten Fassaden der beiden am stärksten betroffenen bestehenden bzw. möglichen Immissionsorte nicht bereits jetzt mit einer Ausschöpfung der IRW der TA Lärm zu rechnen. Die ermittelte Unterschreitung von 3 dB an diesen beiden Immissionsorten kann somit aus schallschutzfachlicher Sicht als ausreichend für die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm für die Gesamtimmission bewertet werden.

Auch die mögliche Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses auf der östlich des Plangebietes gelegenen Pferdekoppel steht dieser Bewertung nicht entgegen, da dieses Vorhaben die Vorgaben der TA Lärm wiederum an dem ihm nächstgelegenen (anderen) Immissionsorten einhalten muss.

Nachts sind – abgesehen vom ggf. erforderlichen Betrieb technischer Aggregate – keine betrieblichen Tätigkeiten vorgesehen und die Beurteilungspegel aus deren Betrieb unterschreiten die jeweils zulässigen IRW der TA Lärm erheblich.

Insgesamt liegen die berücksichtigten Rahmenbedingungen und damit auch die Berechnungsergebnisse auf der sicheren Seite, da in der Berechnung ein Tag mit sehr viel Liefertätigkeit sowie höhere Vorgangszahlen von Kunden-Pkw als vom Vorhabenträger angegeben angesetzt wurden.

Aufgrund der Abstände und Gebietseinstufungen sind Spitzenpegelereignisse am Tag als unkritisch zu bewerten. Während der Nacht sind keine betrieblichen Tätigkeiten vorgesehen, daher sind keine Spitzenpegelereignisse zu erwarten.

Somit sind in der Umgebung des Plangebietes mit den vorliegenden Planungen keine Lärmkonflikte aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen zu erwarten.

Der vorliegenden Untersuchung liegen neben der Verortung der einzelnen Schallquellen (insbesondere Lieferzone und Rückkühler), die sich aus den entsprechenden Lageplänen ergibt, insbesondere folgende Annahmen zugrunde, die einen relevanten Einfluss auf die Ergebnisse haben:

- Keine Betriebstätigkeiten während der Nacht (d. h. keine Lieferungen zwischen 22:00 und 06:00 Uhr sowie Öffnungszeiten maximal zwischen 06:30 und 21:30 Uhr, so dass sicher davon ausgegangen werden kann, dass nachts weder durch Kunden noch Angestellte Parkbewegungen entstehen).
- Einsatz von Einkaufswagen mit Kunststoffkorb.
- Asphaltierte Fahrgassen.

Um Lärmkonflikte durch den Marktbetrieb im Falle der Erweiterung der Nettoverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> zu vermeiden, sind zwei Lärmschutzwände (LSW) entlang der nördlichen und südlichen Stellplatzreihe erforderlich, die die folgenden Ausmaße hat:

Höhe: mindestens 2,7 m über der Parkplatzfläche  
Länge: mindestens 35,5 m entlang der nördlichen und mindestens 30,5 m entlang der südlichen Stellplatzreihe  
Schalldämmmaß: mindestens  $R_w = 20$  dB

Sollte die Ausführungsplanung, insbesondere zur Anordnung und Anzahl der Stellplätze, erheblich von der hier untersuchten abweichen, so wird eine Anpassung der Berechnungen empfohlen.

Dies kann im Bebauungsplan mittels zeichnerischer Festsetzung einer Lärmschutzwand (LSW) sowie einer textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen:

### **Textliche Festsetzung 5.1**

*Bei Erweiterung der Nettoverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 800 auf 1.000 m<sup>2</sup> ist in der Fläche s-t-u-v (Süd) und w-x-y-z (Nord) jeweils eine schalldichte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,7 m über der Parkplatzoberfläche, einer Länge von mindestens 35,5 m im Norden und 30,5 m im Süden mit einem Schalldämmmaß  $R_w$  von mindestens 20 dB zu errichten. Eine Erweiterung der Nettoverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.000 m<sup>2</sup> ist unzulässig, bis die beschriebenen Lärmschutzwände errichtet sind.*

Die Festsetzung der LSW erfolgt vor dem Hintergrund möglicher Lärmkonflikte, die bei einem erhöhten Verkehrs- und Kundenaufkommen sowie erhöhtem Lieferverkehr resultieren können. Das Gutachten weißt jedoch nach, dass entsprechende Lärmkonflikte erst bei einer Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup>

auftreten werden. Dementsprechend wird die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB daran gebunden, dass die Errichtung erst mit Eintreten der Verkaufsflächenerhöhung wirksam wird. Andererseits darf der vergrößerte Lebensmittelmarkt erst in Betrieb gehen, wenn die LSW vollständig errichtet wurden. Bei Abweichungen in der Herstellung des Kundenparkplatzes sind die LSW entsprechend anzupassen. Alternativ wäre im Norden auch die Erhöhung der vorhandenen Grundstückseinfriedung möglich, sofern dafür die bauordnungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Da in der ersten Ausbaustufe ein Lebensmittelmarkt von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden soll, ist die Errichtung der LSW zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich. In diesem Bereich können entsprechend auch Stellplätze errichtet werden.

### Zusammenfassung

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet, wenn die o.g. immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen umgesetzt werden.

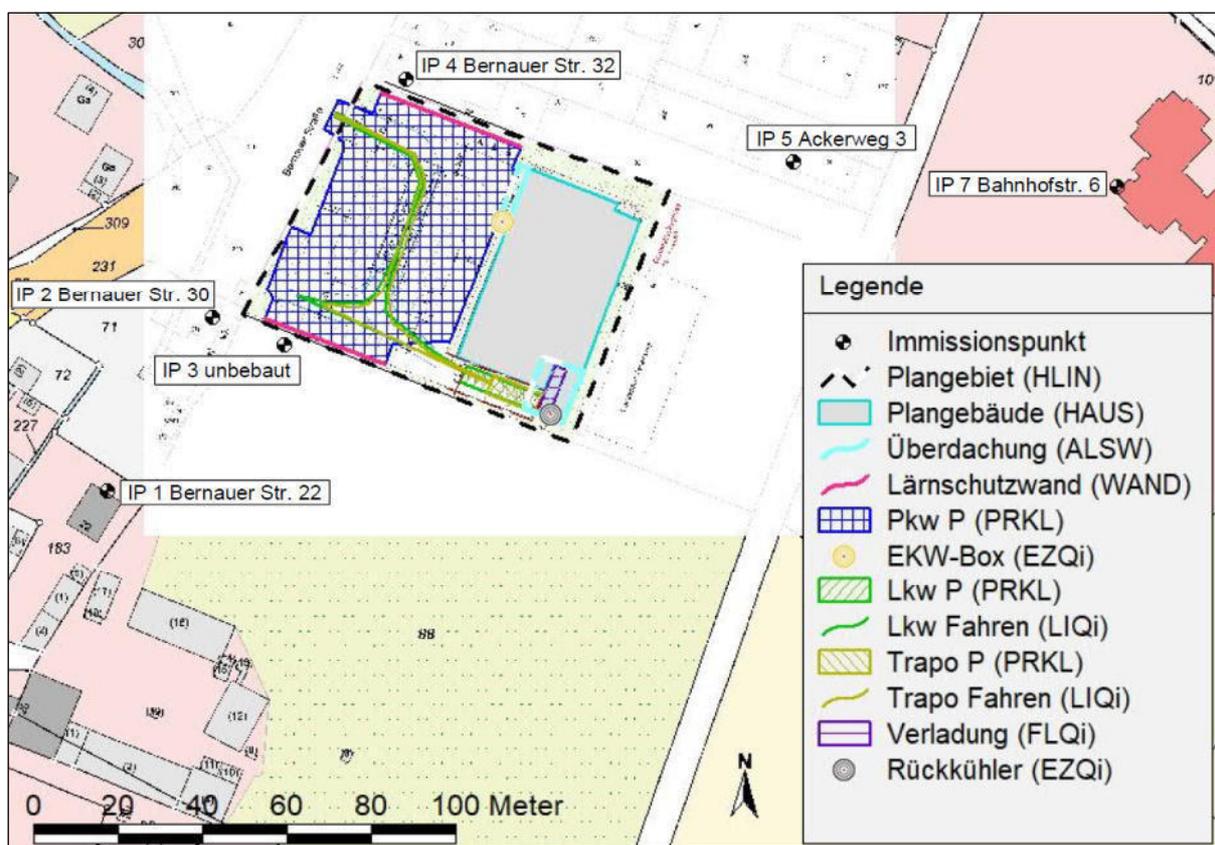


Abbildung 7: Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

## 4.8. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

Neben den zuvor getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sollen auch

Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen nach § 87 Abs. 9 BbgBO Bestandteil des Bebauungsplans werden.

### **Örtliche Bauvorschrift 6.1:**

Im Sondergebiet Nahversorgung sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- *eine freistehende Werbeanlage (Stele oder Pylon) mit einer maximalen Höhe von 5,0 m und höchstens vier Werbetafeln mit einer maximalen Ansichtsfläche von jeweils 3,0x2,0 m,*
- *insgesamt bis zu sechs Werbetafeln an Gebäuden mit einer Ansichtsfläche von maximal 4,0x1,5 m. Diese dürfen die Oberkante des Gebäudes nicht überragen.*
- *bis zu fünf Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 10,0 m. Die Ansichtsfläche der Fahnen oder Transparente darf maximal 1,5x5,0 m betragen.*

*Werbefafeln dürfen von innen beleuchtet sein. Wimpelketten sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.*

Die Errichtung von Werbeanlagen entspricht dem berechtigenden Interesse von Gewerbebetrieben, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Es soll jedoch vermieden werden, dass sich Werbeanlagen durch ihre Art, Größe, Gestaltung sowie den Anbringungsort störend auf das Ortsbild entlang der Bernauer Straße (L200) auswirken, da durch das Bauvorhaben hier eine neue Ortdurchfahrt von Rüdnitz geschaffen wird.

Daher wird nur eine freistehende Werbeanlage wie z.B. Pylon oder Stele zugelassen (vornehmlich im Kundenzufahrtsbereich) und auf eine Höhe von 5,0 m begrenzt. Daran dürfen bis zu drei Werbeschilder mit einer Maximalgröße von 3,0x2,0 m angebracht werden (jeweils eine Werbetafel pro Einzelhandelsbetrieb).

Werbefafeln, die an Gebäuden angebracht werden, werden eher als Bestandteil des jeweiligen Baukörpers wahrgenommen und daher in ihrer Dimensionierung nur auf insgesamt 6 Schilder mit einer maximalen Ansichtsfläche von 4,0x1,5 m beschränkt. Die Gebäudeoberkante dürfen sie aufgrund der Fernwirkung von Werbeanlagen nicht überragen.

Fahnenmasten als Werbeanlagen sind für derartige Einzelhandelsbetriebe typisch. Dementsprechend dürfen bis zu 5 Fahnenmasten mit Werbefahnen und Transparenten in einer maximalen Größe von 1,5 x 5,0 m errichtet werden. Diese dürfen jedoch eine Gesamthöhe von 10,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Damit bleibt die Höhe der Fahnenmasten deutlich unter der Wuchshöhe der straßenbegleitenden Bestandsbäume, was sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.

Von Wimpelketten sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht geht eine sich ständig bewegende Wirkung aus, die in dem geplanten Ortsbild verunstaltend auffallen würden. Die genannten Anlagen werden daher ausgeschlossen.

Werbefafeln hingegen dürfen in den dafür zulässigen Werbeanlagen auch von innen beleuchtet sein, um die tageszeitliche und witterungsbedingte Sichtbarkeit zu gewährleisten.

## 5. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst insgesamt eine Fläche von 0,5 ha.

| <b>Geltungsbereich</b>           | <b>0,5 ha</b> | <b>100,0 %</b> |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| SO „Nahversorgung“               | > 0,49 ha     | > 98 %         |
| davon Fläche zum Anpflanzen      | 0,02 ha       |                |
| Versorgungsfläche „Elektrizität“ | < 0,01 ha     | < 2 %          |

Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte