



Fontanestadt Neuruppin

Bebauungsplan

Nr. 1.1 „Gewerbegebiet Zur Mesche“

Begründung

Vorentwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen
19. Dezember 2025

Fontanestadt Neuruppin
Karl-Liebknecht-Straße 33/34
16816 Neuruppin

Bearbeitung: regioteam
Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft
Bundesplatz 8, 10715 Berlin
Telefon: (030) 78959451
post@regioteam-berlin.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
TEIL I – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1. Einführung	5
1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2. Ausgangssituation	7
2.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung, Gebietsentwicklung	7
2.2 Bebauung und Nutzung	8
2.3 Natur und Landschaft	9
2.4 Verkehrserschließung	10
2.5 Ver- und Entsorgung	12
2.6 Eigentumsverhältnisse	12
2.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3. Planungsbindungen	13
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung	13
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007	13
3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	13
3.1.3 Berücksichtigung des Vorrangs der Innentwicklung	14
3.2 Regionalplanung	14
3.2.1 Regionalplan Prignitz-Oberhavel	14
3.2.2 Kreisentwicklungskonzept 2035+	15
3.2.3 Regionales Standortentwicklungskonzept (STEK) FreiRaum Ruppiner Land	15
3.3 Flächennutzungsplan	16
3.4 Landschafts- und naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen	17
3.5 Angrenzende Bebauungspläne	18
3.5.1 Bebauungsplan Nr. 1 „Zur Mesche“ und 1. Änderung	18
3.5.2 Bebauungsplan Nr. 32.3 für den Bereich „Westachse zwischen Präsidentenstraße / zur Mesche und Neustädter Straße (B 167)“	19
3.5.3 Bebauungsplan Nr. 41.2 „Am Certaldo-Ring“ und 1. Änderung	19
3.5.4 Bebauungsplan Nr. 60 „Steuerung des Einzelhandels“	19
3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Neuruppin Strategie 2030	20
3.7 Einzelhandelskonzept (2009)	20
3.8 Sonstige rechtliche Bindungen	22
3.8.1 Bodenschutz	22
3.8.2 Bau- und Bodendenkmale	22
3.8.3 Kampfmittel, Altlasten	22
3.8.4 Trinkwasserschutzzone	23
3.8.5 Baumschutz, Waldeigenschaft	23
3.8.6 Übergeordnete Versorgungsleitungen	24
3.8.7 Potenzielle Immissionskonflikte	26
4. Standorteignung und -alternativen	26
5. Planungskonzept	27
5.1 Ziele der Planung	27
5.2 Städtebauliches Konzept	28
6. Erläuterung der Festsetzungen	29
6.1 Art der baulichen Nutzung	29

6.1.1	Gewerbegebiete	29
6.2	Maß der baulichen Nutzung	34
6.3	Bauweise	35
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	36
6.5	Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie Zufahrten	36
6.6	Flächen für Versorgungsanlagen	38
6.7	Öffentliche und private Verkehrsflächen	39
6.7.1	Straßenverkehrsflächen	39
6.7.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	39
6.8	Grünflächen	40
6.8.1	Öffentliche Grünflächen	40
6.8.2	Private Grünflächen	41
6.9	Grünfestsetzungen	41
6.9.1	Straßenraumbegrünung	41
6.9.2	Gebietsinterne Baum- und Strauchpflanzungen, Vorgartenbegrünung	42
6.9.3	Stellplatzgliederung durch Begrünung	43
6.9.4	Gebietsrandbegrünung über Pflanzbindungen	43
6.9.5	Allgemeine Vorgaben zu Pflanzqualitäten und Wuchsbedingungen	44
6.9.6	Dachbegrünung	45
6.9.7	Fassadenbegrünung	46
6.10	Ausgleichsmaßnahmen	46
6.10.1	Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten	47
6.10.2	Niederschlagwasserversickerung	47
6.10.3	Sicherung und Neuentwicklung von Habitatflächen für Zauneidechsen	48
6.10.4	Strauch- und Heckenpflanzungen mit Habitatfunktion	48
6.10.5	Anlage von Wildwiesen/Flächenextensivierung	49
6.10.6	Nachhaltiges, insektenschonendes Lichtmanagement	49
6.10.7	Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen	50
6.11	Festsetzungen zum Immissionsschutz	51
6.11.1	Grundlagen	51
6.11.2	Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation	51
6.11.3	Bewältigung von Lärmkonflikten, Festsetzungen zum Lärmschutz	52
6.12	Gestaltungsfestsetzungen	55
6.12.1	Werbeanlagen	55
6.12.2	Einfriedungen	55
6.12.3	Auflagen zur Fassadengestaltung	55
6.13	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	56
6.13.1	Anlagen der Ver- und Entsorgung	56
6.13.2	Lage in der Trinkwasserschutzzone	56
6.13.3	Einsichtnahme DIN-Vorschrift	56
6.13.4	Außerkräfttreten der alten Rechtsnorm	56
6.13.5	Anwendung der Licht-Leitlinie des MLUK	57
6.13.6	Durchführung von externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen	57
6.13.7	Artenschutz auf der Ebene der Baugenehmigung	57
7.	Auswirkungen der Planung	58
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	58
7.2	Arbeitsplätze und Gewerbeentwicklung	58
7.3	Verkehrliche Auswirkungen	59
7.4	Ver- und Entsorgung, Niederschlagsentwässerung	59
7.5	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	60
7.6	Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb	61

7.7	Kosten und Finanzierung	61
TEIL II – UMWELTBERICHT		62
TEIL III: VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN		63
8.	Verfahren	63
8.1	Aufstellungsbeschluss	63
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖBs	63
9.	Rechtsgrundlagen	63
Anlage: Textliche Festsetzungen		64

Dieser Bericht verwendet geschlechtsneutrale Bezeichnungen, um eine klare und diskriminierungsfreie Sprache sicherzustellen. Sollte eine neutrale Formulierung im Einzelfall nicht möglich sein, werden die weibliche und männliche Form – verbunden durch ein oder – angeführt.

TEIL I – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Einführung

1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebiets der Fontanestadt Neuruppin, in der Nähe des Bahnhofs Neuruppin West und umfasst ca. 18,7 ha. Es schließt südöstlich an die bestehende gewerbliche Nutzung an der Straße Zur Mesche an. Im Westen wird es durch eine Kleingartenanlage, im Süden durch Bahnanlagen und im Osten durch die Straße Certaldo-Ring (Westumfahrung) begrenzt. Das Plangebiet schließt einzelne bereits gewerblich genutzte Grundstücke am ehemaligen Kolonieweg und den Garagenkomplex an der Straße Zur Mesche mit ein und überplant Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Zur Mesche“ von 2005 (mit 1. Änderung von 2013).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung umgrenzt und umfasst in der Gemarkung Neuruppin, Flur 023, die folgenden Flurstücke:

593, 594, 595, 596, 587/2, 586/2, 1043, 576, 575, 906 (teilw.), 457 (teilw.), 574 (teilw.), 585, 865, 1045, 1044, 599/10, 587/4, 586/3, 587/3, 814, 598/10, 597/7, 597/6, 597/15, 598/13, 597/14, 597/9 (teilw.), 597/13, 598/12, 813 (teilw.), 598/2



Übersichtskarte
(ohne Maßstab)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche gewerbliche Nutzungen einschließlich der erforderlichen gebietsinternen Erschließungsanlagen sowie Grün- und Radwegeverbindungen auf bisher brachliegenden bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen schaffen und den Standort mit seinen bereits vorhandenen einzelnen Gewerbegrundstücken zu einem Gewerbegebiet entwickeln. Darüber hinaus ist die Errichtung von ein bis zwei Umspannwerken zur Einspeisung regional erzeugten Stroms beiderseits der Hochspannungsleitung geplant.

Neuruppin hat sich in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort entwickelt und profitiert von der verkehrsgünstigen Lage der Stadt zwischen Berlin und Hamburg.

Mit der geplanten Taktverdichtung der Regionalbahn (RE) 6 / RB 55 im Rahmen des „i2030-Projekts – Mehr Schiene für Berlin und Brandenburg“ wird Neuruppin auch in seiner Funktion als Mittelzentrum, regionaler Wachstumskern sowie „Stadt der Zweiten Reihe“ in der Metropolregion Berlin-Brandenburg als Wohn- und Arbeitsort weiter an Attraktivität gewinnen.

Momentan befinden sich in der Fontanestadt Neuruppin fünf größere Gebiete für Gewerbe- und/oder Industrieansiedlungen mit den rechtskräftigen Bauleitplänen zu den Bereichen Flugplatz Nord, Treskow I, Zur Mesche, Alt Ruppin und EPW. Daneben existieren noch kleinere ausgewiesene Gewerbegebiete für die Bereiche „Holländer Mühle“ und „LKW-Servicecenter Bechliner Chaussee“.

Im Rahmen regelmäßiger Überprüfungen der verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen seitens der Fontanestadt Neuruppin wurde festgestellt, dass kurzfristig nur ca. 6,9 Hektar aufgeteilt auf 6 Flächen verfügbar sind, wobei hiervon die größte Teilfläche mit ca. 3 Hektar am Hugo-Eckener-Ring im Besitz der Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH ist. Zwar sind in diesen Gebieten auch weitere Flächen unbebaut, aber aufgrund von verschiedenen Restriktionen wie z.B. fehlendem Verkaufsinteresse privater Eigentümer sind diese Flächen nicht vermarktbar.

Dem momentan begrenzten Angebot stehen regelmäßige Unternehmensanfragen gegenüber für Neuansiedlungen und Umsiedlungen. In den letzten 8 Jahren lagen die angefragten Flächengrößen dabei zwischen 0,5 ha und 13 ha. Auch wenn in der Standortauswahl von Investoren diverse potentielle Kommunen angefragt werden, ist festzustellen, dass momentan nur wenige bzw. bei Flächen über 3 ha keine Flächen der Nachfrage gegenüberstehen. Gerade bei Neubauabsichten ansässiger Unternehmen, die keine Erweiterungskapazitäten in direkter Grundstücksnähe aufweisen, ist dieser Umstand problematisch.

Des Weiteren wird auch seitens der Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH (WFBB) insgesamt ein landesübergreifender Handlungsbedarf bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen gesehen. Im Rahmen der Erstellung des „Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes für das Land Brandenburg“, welches die WFBB im Auftrag des Wirtschaftsministeriums von 2020 bis 2022 erarbeitet hat, wurde eine detaillierte und vollständige Erfassung freier Bestandsflächen durchgeführt. Auf Grundlage dieses Konzeptes konnte die WFBB der Fontanestadt Neuruppin im Januar 2025 mitteilen, dass eine Neuausweisung von Gewerbeflächen befürwortet wird, da im Umkreis von 30 km keine weiteren vermarktbar Bestandsflächen bekannt sind. Außerdem wurde der Fontanestadt vermittelt, dass sich seit Abschluss dieser Studie das Gewerbeflächenangebot im Land Brandenburg weiter dramatisiert hat.

Auch die gesamtstädtische „Neuruppin Strategie 2030“ benennt die Sicherung und den Ausbau der Gewerbestandorte als einen zentralen Bestandteil der Stadtentwicklungsstrategie für die kommenden Jahrzehnte. Im Fokus steht die Bereitstellung attraktiver Flächen zur Förderung der wirtschaftlichen Branchenkompetenzen unter besonderer Berücksichtigung einer Weiterentwicklung bereits bestehender Gewerbegebiete.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage in der Nähe zum Bahnhof Neuruppin West und der übergeordneten Straßenverbindung Certaldo-Ring (mit Anschluss an die B167 als Autobahnzubringer) bietet der Standort „Zur Mesche“ eine hohe Eignung und Zukunftsperspektive für die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit Ausstrahlung und Mehrwerten für die gesamte Fontanestadt. Neben der Lagegunst prädestinieren die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und angrenzenden Flächenpotenziale das Gebiet für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und die Erweiterung ansässiger Unternehmen.

Erste konzeptionelle Ansätze zur Entwicklung des Gewerbegebietes, z.B. im Hinblick auf die gebietsinterne Erschließung, die Art der Gewerbeansiedlungen, das Maß der baulichen Nutzung sowie der Höhenentwicklung wurden im Rahmen einer Standortstudie „Neuruppin West

entlang der Zukunftsachse Prignitz-Express“ erarbeitet und bilden – in weiterentwickelter Form - die Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

Da sich die Flächen im Plangebiet überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befinden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans die Voraussetzung für die bauliche Inanspruchnahme und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Die Stadtverordnungsversammlung hat am 16.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1.1 „Gewerbegebiet Zur Mesche“ einschließlich der damit zusammenhängenden teilweisen Änderung des B-Plan Nr. 1 „Zur Mesche“ und seiner 1. Änderung (Drs. Nr. 2024/44) gefasst. Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 10a BauGB einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung vor.

Wie im Baugesetzbuch für Bebauungspläne im Regelverfahren vorgesehen, erfolgt ein zweistufiges Beteiligungsverfahren, d.h. eine frühzeitige und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Einleitungsbeschluss für das 7. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Zur Mesche“ wurde ebenfalls am 16.12.2024 gefasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung, Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Neuruppin in einem durch heterogene Nutzungen (Gewerbegrundstücke, Kleingärten, Wohnnutzungen) geprägten Bereich. Die Entfernung zum Stadtzentrum bzw. zur Altstadt beträgt über die Präsidentenstraße etwa 1 km.

Bis Mitte des 20. Jahrhunderts lag der Bereich außerhalb der Stadt, wurde als Acker- und Wiesenfläche genutzt und war Bestandteil des Landschaftsraumes der Mesche, einer teilweise feuchten Wiesenlandschaft, die sich zwischen Kränzlin und Storbeck westlich der Stadt erstreckt.

Lange Zeit bildete die Bahn die westliche Grenze der städtischen Nutzungen, lediglich ausgehende Kleingartenanlagen entstanden seit den 1920er Jahre und prägen im Westen des Plangebiets bis heute das Stadt- und Landschaftsbild.

Seine gewerbliche Prägung erhielt der Bereich seit den 1950er Jahren, als sich entlang der Straße Zur Mesche und am ehemaligen Kolonieweg (private Erschließungsfläche der angrenzenden Kleingartenanlage) verschiedene Gewerbebetriebe ansiedelten.

Die Errichtung der Westumfahrung (Certaldo-Ring) in den 1990er Jahren brachte für den Bereich Zur Mesche eine völlig neue Lage- und Erschließungsgunst in Bezug auf den motorisierten Verkehr und die Wahrnehmung im Stadtgefüge. Aufgrund des fehlenden Baurechts und einer mangelnden gebietsinternen Erschließung blieben die südlichen Teilflächen des Standortes aber weiterhin ungenutzt bzw. landwirtschaftlich genutzt. Auf den zentralen Freiflächen entwickelte sich im Zuge der Sukzession ein dichter Gehölzbestand.

Einzelne Gewerbeflächen (eine Autolackiererei und ein Entsorgungsunternehmen) im Nordwesten entlang des ehemaligen Koloniewegs wurden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen. Die Gewerbegrundstücke entlang der Straße Zur Mesche und am Certaldo-Ring sind dagegen Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 von 2005 mit 1. Änderung von 2013, wobei Teilflächen der Flurstücke 813 und 1045 jetzt mit dem Bebauungsplan Nr. 1.1 „Gewerbegebiet Zur Mesche“ überplant werden.

Zur bestehenden heterogenen Nutzungsmischung entlang der Straße Zur Mesche gehören neben verschiedenen klein- und mittelständigen Unternehmen u.a. aus den Bereichen Handwerk, Kfz-Service, auch ein Großhandel von Baustoffen, Lager- und Garagenflächen, eine Bildungseinrichtung, Wohngebäude, Kleingärten sowie ein Umspannwerk der E.DIS AG.

Die Straße Zur Mesche kreuzt im Südosten einen Kreisverkehr, von dem der Certaldo-Ring abzweigt und stellt – ab dem beschränkten Bahnübergang am Bahnhof Neuruppin West als Präsidentenstraße – eine geradlinige Verbindung in Richtung Innenstadt her. Auf den Flächen zwischen Certaldo-Ring und den Bahnanlagen befinden sich ein Lebensmitteldiscounter, eine Kindertagesstätte und ein Park+Ride-Parkplatz sowie bereits erschlossene Brachflächen, die ebenfalls für eine gewerbliche Neubebauung vorgesehen sind.

Im Süden des Plangebiets schließt jenseits der Bahnschienen der Regionalbahn mit der „Kränzliner Siedlung“ ein größeres Wohngebiet an, das überwiegend mit Einfamilienhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern bebaut ist.

Östlich davon, sind zwischen den Bahngleisen weitere Freiflächen vorhanden, die teilweise für ökologische Ausgleichsmaßnahmen seitens der Deutschen Bahn vorgesehen sind.

Hintergrund ist das Bauvorhaben „Ausbau Prignitz Express“ (Planfeststellungsbeschluss vom 7. Mai 2025), in dessen Rahmen auch eine geringfügige Erweiterung der Bahnflächen nach Norden erfolgen soll. In der Folge wird eine neue Grenzziehung zwischen den Flurstücken 864 und 865 erforderlich. Dies wird im Bebauungsplan Nr. 1.1 „Gewerbegebiet Zur Mesche“ durch eine diesbezüglich angepasste Geltungsbereichsabgrenzung berücksichtigt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet selbst weist nur einzelne gewerbliche Nutzungen auf und wird ansonsten durch weitläufige Brach- und Landwirtschaftsflächen geprägt.

Baulich markant ist ein größerer städtischer Garagenkomplex mit über 240 in Zeilenform angeordneten Garagen, der von der Straße Zur Mesche aus erschlossen wird.

Die beiden Gewerbegrundstücke entlang des ehemaligen Koloniewegs sind mit flachen Zweckbauten/Lagerhallen (bis 8 m Höhe) bebaut, die teilweise bereits in den 50er-Jahren entstanden sind. Vor allem das Entsorgungsunternehmen im Süden nutzt auch seine Freiflächen intensiv für Lagerzwecke. Zwischen den beiden Betriebsgrundstücken befindet sich ein kleines derzeit ungenutztes Grundstück.

Schräg über das Plangebiet hinweg führt eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung zum Umspannwerk nördlich der Straße Zur Mesche. Einer der drei Masten mit Betonfundament befindet sich auf dem Garagengrundstück, ein weiterer mittig im Gebiet auf dem Flurstück 814 und der dritte nahe der südlichen Geltungsbereichsgrenze und den dortigen Gleisanlagen. Die Freileitung mit ihren erforderlichen Schutzabständen und Baubeschränkungen ist bei der künftigen Gebietsentwicklung zu berücksichtigen; zusätzlich verlaufen im Gebiet Erdkabel und Leitungen (siehe Kap. 3.8.6).

Auf den nicht genutzten Freiflächen sind im Zuge der Sukzession teilweise dichte Gehölzstrukturen entstanden, die abschnittsweise bereits Vorwaldcharakter aufweisen. Die übrigen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und verfügen nicht über Baum- oder Strauchbewuchs.

2.3 Natur und Landschaft

Eine ausführliche Beschreibung der naturschutzfachlichen Ausgangssituation erfolgt im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der vorliegenden Begründung darstellt. Nachfolgend werden deshalb nur die wichtigsten planungsrelevanten Aspekte kurz dargestellt.

Topografie, Boden und Wasser

Das Geländeniveau im Plangebiet ist mit Höhen zwischen meist 43 m und 47 m über Normal-Höhennull (NHN) weitgehend eben.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen unversiegelt, jedoch anthropogen überprägt. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Der Bodenaufbau wird dominiert durch Fein- und Mittelsande mit zwischengelagertem Geschiebelehm und lokal Geschiebemergel. Das Grundwasser steht oberflächennah an und der Bodenaufbau weist nur bedingt ausreichende Versickerungseigenschaften auf.

Für das gesamte Plangebiet besteht ein Kampfmittelverdacht, hinzu kommt nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde für Teilflächen - vor allem für die städtischen Flurstücke 813 und 598/2 sowie Teile der Flurstücke 597/13 und 598/12 – ein Altlastenverdacht aufgrund früherer angrenzender gewerblicher Nutzungen (ehemaliger Chemiehändler und ehemaliges Pflanzenschutzmittellager). Die betroffenen Flächen werden auch im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin geführt. Bei den kürzlich punktuell durchgeführten altlasten- und kampfmitteltechnischen Untersuchungen wurden keine Kampfmittel, aber punktuelle Bodenverunreinigungen festgestellt.

Bislang befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III, jedoch nicht im Einzugsbereich genutzter Wasserwerke, weshalb eine Ausgliederung der Flächen geplant ist. Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vegetation und Tierwelt

Für das Plangebiet erfolgte im Jahr 2025 eine flächendeckende Biotopkartierung. Als gebietsprägende Biotoptypen wurden außerhalb der bereits baulich vorgeprägten Teilflächen intensiv genutzt Ackerflächen im Süden und im zentralen Bereich Grünlandbrachen feuchter Standorte bzw. Vorwälder frischer Standorte kartiert. An der nordwestlichen Grenze des Garagenkomplexes und auf dem ungenutzten Gewerbegrundstück am ehemaligen Kolonieweg sowie in den Randbereichen der angrenzenden genutzten Gewerbegrundstücke hat sich eine Ruderalflur mit Gehölzaufwuchs entwickelt, die teilweise auch größere Bäume umfasst. In gradliniger südlicher Verlängerung der Gewerbegrundstücke am Certaldo-Ring wurden hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften, Klettenfluren kartiert.

Naturschutzfachlich besonders hochwertige oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Frühjahr/Sommer 2025 wurden faunistische Erfassungen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt. Es konnten insgesamt 21 Vogelarten im Plangebiet und seiner näheren Umgebung beobachtet werden, darunter zwei Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie, nämlich der Schwarzmilan als Nahrungsgast und der Neuntöter mit Brutverdacht auf Flächen südlich des Geltungsbereichs. Im Plangebiet konzentrieren sich die Brutbereiche auf die Gehölzbestände im Zentrum der Fläche sowie einzelne Niststätten an vorhandenen Baulichkeiten (Haussperling und Hausrotschwanz mit Brutverdacht im Bereich des Garagenkomplexes und an einer Lagerhalle des Entsorgungsunternehmens am ehemaligen Kolonieweg).

Auch Fledermäuse überfliegen das Plangebiet regelmäßig und nutzen es teilweise intensiv als Jagdgebiet. Erfasst wurden die Arten Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Breitflügel-

fledermaus und Zwergfledermaus. Untersuchungen im Hinblick auf Quartierspotenziale an Gehölzen und Gebäuden lieferten einem Hinweis auf ein mögliches Quartier der Zwergfledermaus in einem leerstehenden Gebäude/Schornstein, die Gehölzkontrollen blieben ohne Quartiersnachweis.

Im Zuge der Begehungen wurden außerdem einzelne Zauneidechsen nachgewiesen und eine Brach- und Ruderalfläche auf den Flurstücken 599/10 und 865 im Südosten des Plangebietes als geeignete und besiedelte Habitatfläche identifiziert. Darüber hinaus gibt es Hinweise auf ein Vorkommen von Mauerbienen im Bereich des nördlichen Garagenkomplexes.

Mikroklima und Luft

Das Feuchtgebiet Mesche westlich der Kleingartenparzellen und nordwestlich des Plangebietes besitzt eine hohe Bedeutung als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet für den Neuruppiner Siedlungsbereich.

Die lufthygienische Situation in der Stadt Neuruppin ist insgesamt gut, die Belastung mit Luftschadstoffen gering. Dennoch kommt gerade den Übergangsbereichen zur freien Landschaft eine wichtige Rolle beim Luftaustausch zu. Insofern übernimmt auch das Plangebiet selbst mit seinen unversiegelten Offenlandflächen positive Funktionen für den Klimahaushalt.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird geprägt durch eine sehr heterogene Mischung aus intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche im Süden, einer Gehölz-/Waldfläche im Zentrum und gewerblich genutzten Flächen im Westen und Norden. Der teils schlechte Erhaltungszustand der Gebäude, ungepflegte Grundstücksfrei- und Lagerflächen sowie die Dominanz der gebietsquerenden Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes.

Trotz seiner Lage am westlichen Siedlungsrand steht das Plangebiet stadtgestalterisch nicht in Bezug zur offenen Landschaft.

2.4 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße Zur Mesche an die Westumfahrung (Ceraldo Ring – Nymburk-Ring) angeschlossen, die als übergeordnete Haupteerschließungsstraße direkte Verbindungen in andere Stadt- und Ortsteile sowie im Süden über die Bundesstraße B167 zur Bundesautobahn A24 herstellt. Zur Altstadt besteht eine direkte Verbindung über die Präsidentenstraße, d.h. über die südliche Verlängerung der Straße Zur Mesche. Die Kreuzung Ceraldo-Ring – Zur Mesche – Nymburk-Ring – Präsidentenstraße ist als Kreisverkehr ausgebildet.

Planungsrechtlich (Bebauungsplan Nr. 1 „Zur Mesche“ und 1. Änderung) endet die Straße Zur Mesche auf Höhe des Baustoffhandels in einer LKW-gerechten Wendeanlage und setzt sich in Richtung Norden als verkehrsberuhigter Bereich fort, da in diesem Abschnitt die Zubringerfunktion zum Landschafts- und Erholungsraum der Mesche im Vordergrund steht, real beginnt erst auf Höhe des ehemaligen Koloniewegs eine Tempo-30-Zone.

Bei dem Erschließungsweg im Nordwesten des Plangebietes entlang der Kleingartenanlage handelt es sich um eine private Erschließungsanlage, die sich ebenso wie die angrenzenden Kleingärten in kirchlichem Besitz befindet. Gewohnheitsmäßig und mangels anderer Möglichkeiten dient die als „ehemaliger Kolonieweg“ bezeichnete Verbindung auch dem öffentlichen Fuß- und Radverkehr sowie der Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke, wenngleich dies im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Zur Mesche“ und seiner 1. Änderung explizit ausgeschlossen wird (festgesetzter Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).

Die planerisch vorgesehene und im rechtskräftigen B-Plan als solche festgesetzte Erschließung des bestehenden und künftig zu erweiternden Gewerbegebietes sieht zwei von der Straße Zur Mesche abzweigende Straßen vor (Planstraßen A und B). Von der nördlichen Planstraße B ist im ersten Abschnitt bereits die Fahrbahn realisiert, während die Planstraße A im Süden baulich noch nicht umgesetzt wurde und nur als eingeschränkt befahrbarer Sandweg mit geringer Breite existiert.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1.1 „Gewerbegebiet Zur Mesche“ soll den Erschließungsansatz mit den beiden Planstraßen A und B aufgreifen und Lösungen für eine Weiterführung und funktionale gebietsinterne Verkehrserschließung – für alle Verkehrsteilnehmer – sicherstellen. Für die Planstraße A ist dabei voraussichtlich ein größeres Straßenprofil erforderlich, als bisher vorgesehen. Zu beachten ist ferner, dass der Certaldo-Ring als überörtliche Hauptverkehrsstraße aber auch aufgrund der nahegelegenen Bahnunterführung möglichst keine Grundstückszufahrten aufweisen sollte, weshalb mittelfristig eine alleinige Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke aus Richtung Nordwesten über die Planstraße A und ihrer Verlängerung angestrebt wird. Auch der ehemalige Kolonieweg soll künftig nur noch der Erschließung der angrenzenden Kleingartenanlage dienen; lediglich im Süden ist eine Mitnutzung für den Fuß- und Radverkehr zum dortigen Bahnübergang vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

In etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof Neuruppin West. Hier verkehrt der Regionalexpress RE 6 zwischen Berlin und Wittenberge. Die Fahrzeit nach Berlin Hauptbahnhof beträgt derzeit 1,5 Stunden. Mit der geplanten Taktverdichtung der Regionalbahn RE 6 / RB 55 im Rahmen des „i2030-Projekts – Mehr Schiene für Berlin und Brandenburg“ soll zukünftig ein Halbstundentakt in Richtung Berlin angeboten werden.

Die Bahnstrecke Neustadt (Dosse) - Neuruppin – Herzberg (Mark) wird derzeit nur gelegentlich durch Güterverkehr bis zum Gewerbegebiet Alt Ruppin genutzt. Eine Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung der Strecke Neustadt (Dosse) – Neuruppin West für den Personenverkehr steht kurz vor dem Abschluss. Da sich ein positives Ergebnis hinsichtlich der technischen Machbarkeit und des erforderlichen Nachfragepotenzials abzeichnet, ist anschließend eine Kosten-Nutzen-Analyse geplant, um den volkswirtschaftlichen Nutzen nachzuweisen und damit eine Förderfähigkeit der Reaktivierungsmaßnahme aus Bundesmitteln zu erreichen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich ebenfalls am Bahnhof Neuruppin West (Bus 771) und in der Kränzliner Straße (Bus 745); im Straßenzug Zur Mesche und im Certaldo-Ring verkehrt keine Buslinie. Im Ergebnis einer Befragung zum Mobilitätsverhalten in der Fontanestadt Neuruppin kommt dem ÖPNV vor allem innerorts bisher generell nur eine geringe Bedeutung zu. Kürzere Strecken werden eher mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt.

Fuß- und Radverkehr

Der Straßenzug Zur Mesche – Präsidentenstraße ist in der NEURUPPINStrategie 2030 ebenso wie der Certaldo Ring – Nymburk-Ring als Bestandteil des Hauptwegenetzes für den Fuß- und Radverkehr verzeichnet. Aufgrund des bisher geringen Verkehrsaufkommens wird der Radverkehr in der Straße Zur Mesche über die Fahrbahn abgewickelt, für den Fußverkehr steht einseitig ein Gehweg zur Verfügung.

Der Certaldo-Ring verfügt auf der Süd-Ost-Seite über einen gemeinsamen Fuß- und Radweg, der Kreisverkehr besitzt markierte Übergänge für den Fuß- und Radverkehr.

Der Bahnübergang Präsidentenstraße stellt eine wichtige Verbindung zwischen Innenstadt und Westraum auch für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende dar. Ein weiterer

unbeschränkter Bahnübergang befindet sich am südlichen Ende des ehemaligen Koloniewegs mit Anbindung an die Kränzliner Siedlung. Auch hierüber verläuft eine ausgewiesene Radverkehrsroute.

2.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasser- sowie Regenwasserentsorgung

Für die künftige Gebietserschließung befinden sich in der Straße Zur Mesche sowohl Trinkwasserleitungen als auch Abwasserkanäle.

Auch im Plangebiet selbst verlaufen einzelne Trinkwasserleitungen, u.a. eine gebietsquerende Hauptversorgungsleitung (Nenndurchmesser DN 500 aus Grauguss) in geradliniger Verlängerung des vom Kreisverkehr kommenden Certaldo-Rings nach Südwesten. Deren genaue Lage wird von den Stadtwerken Neuruppin als unsicher eingestuft.

Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll eine Bewirtschaftung vor Ort vorgesehen werden, d.h. eine Ableitung in die Kanalisation vermieden werden.

Energie- und Wärmeversorgung

Nördlich der Straße Zur Mesche befindet sich das Umspannwerk Neuruppin. Zu diesem führen von Süden und Osten 110-kV-Hochspannungs-Freileitungen. Vom Umspannwerk aus verlaufen mehrere 15-kV-Mittelspannungs-Erdkabel in der Straße Zur Mesche und im Verlauf der künftigen Planstraßen A und B. In Verlängerung der Planstraße B ist zudem von den Stadtwerken Neuruppin die Errichtung einer neuen Trafo-Station geplant. Dafür soll eine 20x12 m große Fläche erworben werden.

Zwei weitere das Plangebiet von Ost nach West querende Leitungstrassen mit Mittelspannungskabeln müssen im Zuge der Planungsumsetzung ggf. verlegt werden.

Möglichkeiten für einen Gas- und Fernwärmeanschluss bestehen grundsätzlich ebenfalls; entsprechende Versorgungsleitungen verlaufen im Straßenzug Zur Mesche. Eine Fernwärmeer-schließung aus dem vorgelagerten Netz ist jedoch voraussichtlich wirtschaftlich nicht darstellbar und nach der geltenden Fernwärmesatzung der Fontanestadt Neuruppin in diesem Bereich nicht vorgesehen. An das Gewerbegebiet „Zur Mesche“ grenzt ein Gas-Niederdrucknetz an. Eine Netzverstärkung ist voraussichtlich nicht vorgesehen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Neuruppin sowie im Eigentum einiger Privatpersonen.

2.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den überwiegenden Teil des Plangebietes nicht vor. Lediglich die mit einem Garagenkomplex bebauten Teilflächen des Flurstücks 813 an der Straße Zur Mesche und die nördlichen Teilflächen des Flurstücks 1045 am Certaldo-Ring verfügen als Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1 „Zur Mesche“ von 2005 (mit 1. Änderung von 2013) bereits über Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Die betroffenen Flächen sollen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens jedoch vollständig überplant werden.

Auf den übrigen Flächen im Plangebiet entscheidet sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage von § 34 (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) und § 35 BauGB (Außenbereich). Dabei sind lediglich die bereits baulich genutzten Grundstücke entlang des ehemaligen Koloniewegs als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt zu bewerten, während sich die übrigen Teilflächen im planungsrechtlichen Außenbereich befinden.

3. Planungsbindungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das LEPro 2007 stellt den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dar. Das im Land Brandenburg am 18. Dezember 2007 beschlossene Programm ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten und dient als Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen.

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) und der Regionalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest. Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen.

3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die brandenburgische Rechtsverordnung zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 29. April 2019 beschlossen und am 01. Juli 2019 in Kraft getreten (GVBl. II 2019, Nr. 35). Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige Entwicklung in der Hauptstadtregion trifft Festlegungen zu Zentralen Orten und zum landesweiten Freiraumverbund, sichert großräumige und überregionale Verkehrsverbindungen und macht Vorgaben für das Entwickeln von Wohngebieten und dem großflächigen Einzelhandel.

Der LEP HR definiert Neuruppin im dreistufigen System der zentralen Orte (Metropole – Oberzentrum – Mittelzentrum bzw. Mittelzentrum in Funktionsteilung) als eines von insgesamt 36 Mittelzentren (Z 3.6 Absatz 1 und 2 LEP HR). Als solches übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen, die über ihren unmittelbaren lokalen Bereich hinausgehen.

Um die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen und höherwertigen, d.h. seltener nachgefragten Bedarfs, langfristig zu sichern, sollen die entsprechenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (Z 3.1 LEP HR). Hierdurch sollen die Tragfähigkeit der Einrichtungen gesichert und Synergieeffekte nutzbar gemacht werden.

3.1.3 Berücksichtigung des Vorrangs der Innentwicklung

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan Landwirtschaftsflächen und Waldflächen in Anspruch genommen werden, bedarf es dazu einer besonderen Rechtfertigung und Begründung. Dabei sind die im Gemeindegebiet vorhandenen Potentiale der Innentwicklung vorrangig in den Blick zu nehmen. Unabhängig von den o.g. Grundsätzen und Zielen der Landesplanung ergibt sich dies auch bereits aus den §§ 1 Abs. 5 und 1 a Abs. 2 BauGB. Danach ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang entspricht dem Vorrang der Innentwicklung.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Landwirtschaftsflächen handelt es sich um solche mit geringer ökologischer Wertigkeit und begrenztem landwirtschaftlichem Ertragspotenzial. Die Flächen mit Waldeigenschaft verfügen über einen im Zuge der Sukzession erst in den letzten 25 Jahren entstandenen Jungaufwuchs.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Schutzgebietes, geschützte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden. Zu allen Seiten schließt das Plangebiet an bestehende Siedlungsflächen an, die durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind. Schützenswerte zusammenhängende Freiräume werden durch das Vorhaben nicht durchschnitten.

3.2 Regionalplanung

3.2.1 Regionalplan Prignitz-Oberhavel

Regionalpläne sind Raumordnungspläne für Teilräume Brandenburgs. Sie sind aus dem Landesentwicklungsplan/-programm zu entwickeln und konkretisieren die Vorgaben der Landesplanung. Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel verfügt derzeit nur über einzelne sachliche Teilpläne, jedoch über keinen zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplan Prignitz-Oberhavel.

Folgende sachliche Teilpläne existieren:

- „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (von 2020)
- „Rohstoffsicherung“ (von 2010)
- „Windenergienutzung (im Verfahren)“

Die Satzung über den Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurde am 26. November 2020 genehmigt. Neben den dort festgelegten 22 Grundfunktionalen Schwerpunkten übernimmt die Festlegungskarte nachrichtlich die Einstufung - auch der Fontanestadt Neuruppin - als Mittelzentrum nach LEP HR.

Der sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung“ sichert ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete vor entgegenstehenden Nutzungen. Der am 29. November 2012 in Kraft getretene Plan trifft für das Plangebiet und seine Umgebung räumlich und sachlich keine Festlegungen.

Die Regionalversammlung hat am 25. Januar 2023 die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans "Windenergienutzung (2024)" beschlossen. Damit sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung auf mindestens 1,8% der Regionsfläche ausgewiesen werden. In der Entwurfsfassung der Festlegungskarte sind im Stadtgebiet von Neuruppin keine Vorranggebiete dargestellt und die beiden nächstgelegenen Vorranggebiete (Walsleben/Bechlin und Manker/Protzen) befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

3.2.2 Kreisentwicklungskonzept 2035+

Das Kreisentwicklungskonzept 2035+ (KEK) des Landkreises Ostprignitz-Ruppin – beschlossen im Mai 2024 - beschreibt strategische Zielstellungen, räumliche Leitbilder sowie funktionale Schwerpunktsetzungen in den vier Handlungsfeldern Mobilität, Wirtschaft, Gesundheit und Teilhabe sowie Umwelt und Energie zur künftigen Entwicklung des Landkreises vor dem Hintergrund bestehender und künftiger Herausforderungen wie Klimawandel, Digitalisierung, Urbanisierung, demographischer Wandel, sich ändernde Arbeitswelten sowie Energie- und Mobilitätswende. Dabei wird insbesondere die Lage des Landkreises zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg sowie der nahegelegenen Stadt Rostock und die starke Prägung durch die Entwicklungskorridore entlang der A24 und der Eisenbahntrasse Prignitz-Express hervorgehoben. Diese Verkehrskorridore werden im KEK als nachhaltige Lebensadern benannt, die wesentliche Impulsräume u.a. für Wirtschaft, Logistik und regionale Wertschöpfung darstellen.

Das räumliche Leitbild des KEK für das Handlungsfeld Wirtschaft definiert zentrale Entwicklungsräume und Schwerpunktsetzungen im Landkreis. Entlang der A24 und der Prignitz-Express-Trasse bildet ein Entwicklungskorridor für Gewerbe und Energie den wesentlichen Standortbereich für gewerbliche Nutzungen. Bestehende Gewerbegebiete in diesem Entwicklungskorridor sollen nachhaltig modernisiert werden – etwa durch Maßnahmen zur Klimaanpassung (Entsiegelung und Regenwassermanagement), PV-Nutzung und bessere ÖPNV-Anbindung. Bahnhofsumfelder gelten als besondere Impulsräume für gewerbliche und städtebauliche Entwicklungen, insbesondere am Standort Neuruppin West. Das Leitbild betont die Stärkung regionaler Schwerpunktbranchen wie Agrar-, Holz- und Gesundheitswirtschaft sowie Tourismus, die Sicherung von Fach- und Arbeitskräften, die Entwicklung von Innovationsorten (z. B. Innovationscampus, Coworking-Modelle und Gesundheitswirtschaft in Neuruppin) sowie die Kooperation innerhalb von Wirtschaftsnetzwerken. Eine mögliche Wasserstoffpipeline entlang der Verkehrsachsen wird als Chance für die regionale Energiewirtschaft gesehen.

Hinsichtlich der Mobilität wird im KEK auf die Stärkung der verkehrlichen Erreichbarkeit, einschließlich eines funktionsfähigen Straßennetzes, eines hochwertigen ÖPNV-Angebots (u.a. durch Taktverdichtung, Reaktivierung des „Kreisbahn“ zwischen Neustadt/Dosse und Herzberg/Mark), Verknüpfung der Verkehrsträger (Bahn, Bus, Fahrrad, Auto, Sharing-Angebote) an Mobilitätsstationen, Ausbau des Radwegenetz und den langfristigen Ausbau der A24 gesetzt. Für die gewerbliche Bauleitplanung bedeutet dies, dass Standorte mit guter Bahnanbindung – wie die Bereiche Zur Mesche und Holländer Mühle – sowie guter Autobahnanbindung – wie Treskow und Holländer Mühle – als besonders entwicklungswürdig eingestuft werden.

Im Handlungsfeld Umwelt und Energie fordert das KEK die klimaangepasste und ressourcenschonende Entwicklung von Gewerbeflächen, insbesondere durch Regenwassermanagement, Freiraumbezüge und die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. PV auf Dachflächen). Gewerbegebietsplanungen sollen daher nachhaltige Maßnahmen integrieren, ohne die übergeordneten Entwicklungsziele zu beeinträchtigen.

Im Handlungsfeld Gesundheit und Teilhabe werden keine für das Plangebiet relevanten Aussagen getroffen.

3.2.3 Regionales Standortentwicklungskonzept (STEK) FreiRaum Ruppiner Land

Das Regionale Standortentwicklungskonzept (STEK) FreiRaum Ruppiner Land von 2013 bildet den strategischen Rahmen für die wirtschaftliche Entwicklung der Fontanestadt Neuruppin als Mittelzentrum im Kooperationsraum mit Rheinsberg, Fehrbellin und den Ämtern Temnitz und Lindow (Mark). Es verfolgt das Ziel, Bildung und Wirtschaft enger zu verknüpfen und

Synergieeffekte zwischen regionalen Akteuren zu schaffen. Aufbauend auf der Clusterstrategie des Landes Brandenburg sollen insbesondere die Branchen Gesundheitswirtschaft, Ernährungswirtschaft, Metall, Verkehr/Mobilität/Logistik, Kunststoffe/Chemie und Tourismus gezielt gestärkt werden.

Als zentrale Voraussetzung für eine nachhaltige Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung empfiehlt das STEK die vorausschauende Flächen- und Infrastrukturvorsorge. Diese soll die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung bestehender Unternehmen ermöglichen und damit zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes beitragen. Besondere Unterstützung sollen die Gründung neuer Unternehmen und die Ansiedlung von Startups für Forschungsaktivitäten im privatwirtschaftlichen Bereich erfahren, um Wissenschaft und Innovationen in der Region nachhaltig zu fördern.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bereich „Zur Mesche“ entspricht diesen Zielsetzungen unmittelbar, da sie neue Entwicklungspotenziale für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe sowie das Handwerk schafft. Damit leistet die Planung einen Beitrag zur Umsetzung der im STEK formulierten Leitlinie, Neuruppin als leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsstandort im FreiRaum Ruppiner Land weiterzuentwickeln.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Fontanestadt Neuruppin wurde am 23. März 2005 rechtswirksam und liegt derzeit in der Fassung der 5. Änderung (rechtskräftig seit 03.04.2024) vor.

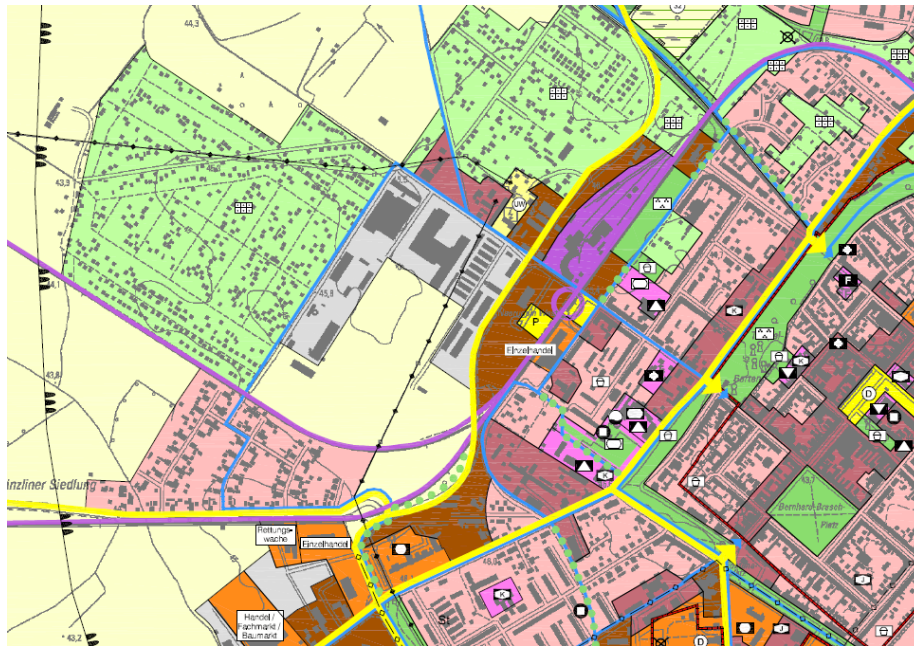
Die bereits gewerblich genutzten Flächen entlang des Certaldo-Rings, der Straße Zur Mesche und entlang des ehemaligen Koloniewegs sind im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die südlich angrenzenden, bisher noch nicht baulich genutzten Flächen im Plangebiet sind - ebenso wie der östliche Bereich zwischen den Bahngleisen - als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, gleichwohl es sich im Zentrum des Plangebiets um baumbestandene Brachflächen mit Waldeigenschaft handelt.

Südlich an das Plangebiet grenzt die Wohnbaufläche der Kränzliner Siedlung an, im Nordwesten eine ausgedehnte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutz- und Erholungsgärten“ (bestehende Kleingartenanlage).

Nördlich der Straße Zur Mesche und östlich des Certaldo-Rings überwiegen gemischte Bauflächen mit hohem Anteil von störungsarmem Gewerbe (M/G), abschnittsweise (Grundstücke Zur Mesche 3-8) auch gemischte Bauflächen mit hohem Wohnanteil (M/W). An der Straße Zur Mesche wird das bestehende Umspannwerk als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt, die gebietsquerende 110-kV-Freileitung mit der Liniensignatur für Hochspannungsleitungen.

Der Certaldo-Ring ist Bestandteil des Straßenhauptnetzes, die Straße Zur Mesche und der ehemalige Kolonieweg sind als Radwegeverbindungen mit übergeordneter Bedeutung („Hauptradweg“) dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die vorgesehene Gewerbeflächenfestsetzung auf dargestellten Landwirtschaftsflächen entspricht diesem Entwicklungsgrundsatz nicht, weshalb parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1.1 eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge eines 7. Änderungsverfahrens erfolgen soll.



*Flächennutzungsplan
bisher (im Original
Maßstab 1:10.000)*

3.4 Landschafts- und naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt nicht in der unmittelbaren Umgebung eines schutzwürdigen Naturraumes. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Vogelschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von jeweils mehr als 1 km. Geschützte Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind insofern vor allem artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten sowie der Baumschutz und die abschnittsweise Qualität des vorhandenen Gehölzaufwuchses als Wald im Sinne des Waldgesetzes.

Eine ausführliche Darstellung der Landschafts- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auf regionaler und auf Landesebene (Landschaftsprogramm Brandenburg, Landschaftsrahmenplan Ostprignitz-Ruppin...) erfolgt im Umweltbericht, der einen selbständigen Bestandteil dieser Begründung darstellt.

Im Folgenden wird nur kurz auf die Inhalte des Landschaftsplans eingegangen.

Landschaftsplan (2017) der Fontanestadt Neuruppin

Die Teilfortschreibung des Landschaftsplans der Fontanestadt Neuruppin wurde am 3. April 2017 von der Neuruppiner Stadtverordnetenversammlung gebilligt. Sie betrifft die Entwicklungsschwerpunkte Naherholung/Tourismus, erneuerbare Energien und das Thema Flächenpool.

Zu den ausgewählten Betrachtungsbereichen gehört auch die Klappgrabenniederung und der Landschaftsraum der Mesche westlich des Plangebietes.

In Anlehnung an die „NEURUPPINStrategie 2030“, in der ein Entwicklungsziel lautet, die Verknüpfung von Stadt und Landschaft zu stärken, geht es unter anderem um die Verbesserung der Erlebbarkeit der Landschaft und es werden diesbezügliche Entwicklungsziele abgeleitet.

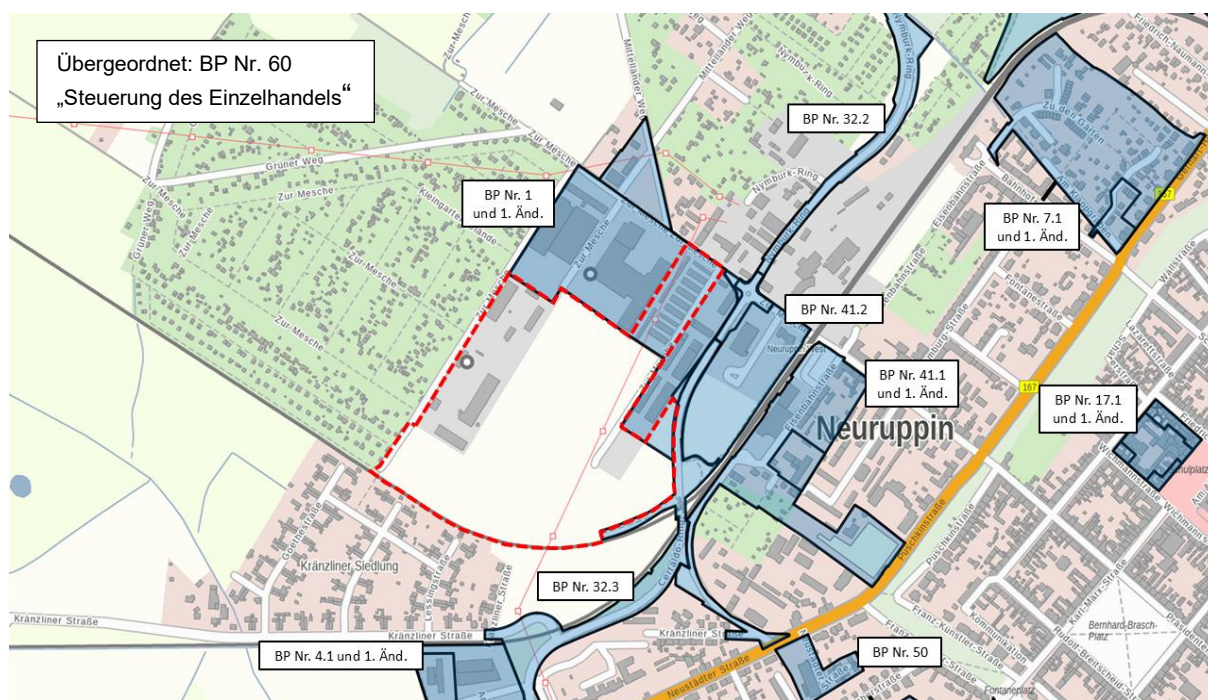
Der Geltungsbereich liegt im Teilbereich „Stadtbereich Neuruppin Grünzug vom Klappgraben über Friedhof bis zum Jahnbad“ mit Entwicklungsschwerpunkt auf „Naherholung / Tourismus“ mit dem Kriterium „Rad- und Fußwege-Verbindungen verbessern“.

Im Zielplan wird das Plangebiet als Teil der Siedlung dargestellt und als Ziel die Sanierung von zwei mittels Symbol gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen sowie die Sicherung wichtiger Kaltluftbildungsflächen auf südlichen Teilflächen angegeben.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angrenzend befinden sich verschiedene festgesetzte Bebauungspläne, deren Planungskonzeption mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1.1 weitergeführt und abschnittsweise modifiziert werden soll. Für einzelne Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 1 ist eine Überplanung erforderlich.

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht zu den im Standortumfeld bereits vorhandenen Bebauungsplänen und verdeutlicht die Lage der zu überplanenden Flächen.



3.5.1 Bebauungsplan Nr. 1 „Zur Mesche“ und 1. Änderung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Gewerbegebiet Zur Mesche“ überschneidet sich in Teilen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Zur Mesche“, der 2005 als Satzung beschlossen wurde und ein ca. 10,2 ha großes Gebiet umfasst. Nördlich der Straße Zur Mesche wurde ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Südlich wurde Planungsrecht für mehrere Gewerbegebiete – jeweils mit einer GRZ von 0,5 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 bzw. 5,0 – sowie für eine von der Straße Zur Mesche ausgehende Stichstraße geschaffen. Eine parallel zur Stichstraße verlaufende Fläche im Westen des Plangebiets war gemäß Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten, um die Erschließung der rückwärtigen Gewerbeflächen in diesem Bereich zu sichern. Die Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse wurde in den straßenzugewandten Bereichen auf drei begrenzt. In den straßenabgewandten, südlichen Teilen der Gewerbegebiete wurden Höchstmaße für die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt, die zwischen 52,5 bis 56,5 m über NHN liegen.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zur Mesche“, die seit 2013 rechtskräftig ist, war es, eine Verbesserung der Erschließung von Teilflächen zu erreichen und grundsätzlich auch bereits eine spätere Erweiterung des Gewerbestandortes zu berücksichtigen. Die Veränderungen betrafen insbesondere die Gewerbegrundstücke im Westen des Geltungs-

bereichs sowie die Gewerbeflächen am Certaldo-Ring, wo verkehrlich problematische Zufahrten von der Hauptverkehrsstraße aus vermieden werden sollten. Durch zwei neue, von der Straße Zur Mesche abzweigende, als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzte Stichstraßen wurde eine tragfähige und zukunftsgerichtete gebietsinterne Verkehrserschließung planungsrechtlich gesichert.

3.5.2 Bebauungsplan Nr. 32.3 für den Bereich „Westachse zwischen Präsidentenstraße / zur Mesche und Neustädter Straße (B 167)“

Der 2003 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 32.3 für den Bereich „Westachse zwischen Präsidentenstraße / zur Mesche und Neustädter Straße (B 167)“ befindet sich südöstlich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 1.1. „Gewerbegebiet Zur Mesche“. Er setzt überwiegend Straßenverkehrsflächen und Grünflächen mit Wegeverbindungen fest.

Ein im Südosten bis unmittelbar an das Plangebiet heran reichender Geh- und Radweg entlang der Bahntrasse Wittstock/Dosse – Neuruppin, der eine Verbindung über die Bahnunterführung des Certaldo-Rings hinweg ermöglicht, soll im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans fortgeführt werden.

3.5.3 Bebauungsplan Nr. 41.2 „Am Certaldo-Ring“ und 1. Änderung

Der 2005 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 41.2 für den Bereich „Am Certaldo-Ring“ umfasst eine Fläche zwischen dem Certaldo-Ring und den Bahntrassen am Bahnhof Neuruppin West. Er setzt drei Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung sowie jeweils einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 fest. Zusätzlich wurden eine Straße und eine öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

2019 wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41.2 „Am Certaldo-Ring“ eine Anpassung der textlichen Festsetzungen beschlossen. Mit der Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den im Plangebiet ansässigen Lebensmittelmarkt zu modernisieren und zu erweitern. Zudem sollte der Bebauungsplan an die Systematik des strategischen Bebauungsplans Nr. 60 „Steuerung des Einzelhandels“ angepasst werden.

3.5.4 Bebauungsplan Nr. 60 „Steuerung des Einzelhandels“

Der strategische, stadtweite Bebauungsplan Nr. 60 „Steuerung des Einzelhandels“ dient der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts (siehe Kap. 3.7).

Die Innenstadt von Neuruppin ist der klassische Versorgungsbereich der Stadt; der Ergänzungsbereich REIZ trägt zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion bei. Die Innenstadt steht aufgrund ihres verhältnismäßig untergeordneten Verkaufsflächenbesatzes und der mehrheitlich kleinteiligen Strukturen unter starkem Konkurrenzdruck aus den übrigen Standorten. Angesichts der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet und des insgesamt überdurchschnittlichen hohen discountergeprägten Verkaufsflächenbesatzes im Lebensmittel Einzelhandel vor Ort, ergeben sich städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen. Der Bebauungsplan Nr. 60 soll durch städtebaulich begründete Steuerungsmaßnahmen weiteren Fehlentwicklungen entgegenwirken.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 wird der gesamte Siedlungsbereich der Kernstadt von Neuruppin einschließlich der Stadtteile Bechlin und Treskow sowie die Ortsteile von Alt Ruppin erfasst. Ausgenommen sind Teilflächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, die bereits ausreichende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben treffen.

Im Plangebiet besitzt der Bebauungsplan Nr. 60 insofern Relevanz für die bestehenden Gewerbegrundstücke am ehemaligen Kolonieweg (außerhalb des B-Planbereichs Nr. 1).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 beschränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftsbereich“ mit Tourismuszone der Fontanestadt Neuruppin und des Ergänzungsstandortes „Ruppiner Einkaufszentrum“ entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Neuruppiner Einzelhandelskonzeption. Vor allem die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment soll in den zentralen Versorgungsbereich gelenkt und andernorts restriktiv beschränkt werden. Zu unterscheiden ist davon die Nahversorgung (wohnungsnaher Grundversorgung oder auch verbrauchernaher Versorgung).

In den vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen wird durch Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels zudem angestrebt, die dortigen Flächen für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe zu reservieren und preisgünstig bereitzustellen; Handwerks- und Produktionsbetriebe sollen hier nicht mehr mit ertragsstärkeren Einzelhandelsbetrieben konkurrieren. In Gewerbe- und Industriegebieten generell zulässig bleiben soll der sogenannte Annex-Handel, d.h. der Verkauf von selbst produzierten oder verarbeiteten Waren.

3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Neuruppin Strategie 2030

Die Neuruppin Strategie 2030 ist – in Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von 2020 – ein umfassendes gesamtstädtisches Konzept, das am 23. Februar 2015 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gebilligt wurde und damit allen Akteuren der Stadtentwicklung in der Fontanestadt einen verbindlichen Handlungsleitfaden an die Hand gibt.

In Teil 1 der Strategie erfolgt eine Evaluierung der Strategie 2020 und eine umfassende Statusbestimmung. Darauf aufbauend wird in Teil 2 das Leitbild der Stadt definiert und zehn strategische Leitlinien formuliert. Unter setzt wurden die strategischen Leitlinien mit konkreten Zielen und zentralen Vorhaben (Schlüsselmaßnahmen).

Neuruppin soll als attraktiver Lebensmittelpunkt und überregionales Zentrum für Wirtschaft, Bildung, Gesundheit und Kultur weiter gestärkt werden, eine umweltfreundliche Mobilität und Energieversorgung erhalten, die kommunale Infrastruktur sichern und eine Anpassung an den demografischen Wandel vollziehen.

Eine zentrales Handlungsfeld der Neuruppin Strategie 2030 bezieht sich auf die künftige Wirtschaftsentwicklung (Leitlinie 3) und damit auch auf die Sicherung und den Ausbau der Gewerbestandorte. Unternehmen sollen im Stadtgebiet gute Rahmenbedingungen für Ansiedlungen, Erweiterungen oder Veränderungen vorfinden. Die Bereitstellung attraktiver Flächenangebote zur Förderung der wirtschaftlichen Branchenkompetenzen und als Grundlage für die Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen soll dabei vorrangig in bestehenden Gewerbegebieten erfolgen.

Ein Ziel besteht auch darin, dass die Neuruppiner Wirtschaft künftig über einen hohen Anteil an innovationsstarken Branchen/Clustern und Unternehmen verfügt, diese sich positiv entwickeln und sich Neuruppin damit noch stärker als Regionaler Wachstumskern etabliert. Dazu kann und soll auch eine verbesserte Erreichbarkeit durch den Prignitz-Express (als Teil des Projekts „i2030“) beitragen.

In Teil 1 (Status) der Neuruppin Strategie 2030 wird der Standort Zur Mesche als Gewerbegebiet mit einer Ausrichtung auf die Branchen Kunststoffe/Chemie, Verkehr/Mobilität/Logistik sowie Metall geführt.

3.7 Einzelhandelskonzept (2009)

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neuruppin bildet die Grundlage für die gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Als Grundlage zur Entscheidung für künftige

Ansiedlungen und die Aufstellung von Bebauungsplänen mit Einzelhandelsnutzungen wurde ein zweistufiges Konzept (Grundlagengutachten von 2008 und darauf aufbauendes Einzelhandelskonzept von 2009) erstellt und durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Konzept analysiert die Einzelhandelsituation, bewertet die Grundlagen und zeigt ein Leitbild zur räumlichen Entwicklung auf. Neben der Festlegung einer gesamtstädtischen Sortimentsliste werden Grundsätze zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben formuliert.

Die oberste Priorität liegt auf dem Erhalt und der Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches in der Neuruppiner Altstadt mit dem Ziel der räumlichen, strukturellen und qualitativen Verbesserungen der Angebotssituation dort. Das Einkaufszentrum REIZ an der Heinrich-Rau-Straße etwa 2 km südlich des Plangebietes wird als Ergänzungsstandort des Einzelhandels eingestuft.

Der Standort Zur Mesche/ Westachse befindet sich abseits der Innenstadt und des Ergänzungsstandortes REIZ. Der ansässige Lebensmitteldiscounter östlich des Certaldo-Rings genießt Bestandsschutz, eine weitere Entwicklung wird zum Schutz und zur Stärkung des zentralen Nahversorgungsbereiches aber nicht empfohlen.

Im Plangebiet selbst sind keine Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorhanden und wären nach den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzeptes auch nicht zulässig (Grundsatz 1 und 2).

Ansiedlungsperspektiven in GE- und GI- Gebieten bestehen dagegen grundsätzlich für untergeordnete Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“ – Grundsatz 4) sowie für die Bestandssicherung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wie der bestehende Baustoffhandel an der Straße Zur Mesche.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben in GE- und GI- Gebieten wird an die Bedingung geknüpft, dass deren Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in unmittelbarem betrieblichem Zusammenhang errichtet ist sowie der Umsatz und die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb mit max. 20% deutlich untergeordnet sind. Auch darf die Grenze der Großflächigkeit keinesfalls überschritten werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Fontanestadt Neuruppin dient der strategische, stadtweite Bebauungsplan Nr. 60 „Steuerung des Einzelhandels“ (siehe Kap.3.5.4).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vor allem zugunsten des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftsbereich“ mit Tourismuszone in der Altstadt entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Neuruppiner Einzelhandelskonzeption.

Ausgeklammert aus dem Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans Nr. 60 werden Flächen, für die bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne ausreichende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestehen und kein Ergänzungs- bzw. Änderungsbedarf gesehen wird. Dies betrifft auch den Bebauungsplan 1 „Zur Mesche“ in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 27.03.2013.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 60 (Schutz des zentralen Versorgungsbereichs) und die daraus abgeleiteten Grundprinzipien zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind bei der Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplans zu beachten. Maßgeblich sind die Regelungen für festgesetzte Gewerbegebiete (Festsetzung 12) zur Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels mit Ausnahme des sogenannten Annex-Handels mit selbst produzierten oder verarbeiteten Waren im Gewerbegebiet.

3.8 Sonstige rechtliche Bindungen

3.8.1 Bodenschutz

Besonders schutzwürdige Böden, also Bodenbereiche, die nach der HVE als unbeeinträchtigte und weitgehend natürliche Böden, wie etwa Niedermoorböden mit ungestörtem Wasserhaushalt; als Böden mit hoher Wasserspeicherkapazität; als Flugsandfelder, Binnendünen, Auenablagerungen, Endmoränen, seltene Böden oder Extremstandorte; als Naturdenkmale gemäß § 23 BbgNatSchG, soweit es sich um pedologisch oder geowissenschaftlich bedeutende Einzelschöpfungen handelt; oder als Bodenschutzwälder im Sinne des § 12 LWaldG eingestuft werden, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.8.2 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale, Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen ebenfalls nicht vor.

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, sind bei allen Erdarbeiten die Bestimmungen des § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG)“ vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9), zu beachten. Darin heißt es:

- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale (z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. Ä.) entdeckt, ist die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen auch länger, in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde, die gemäß § 12 BbgDSchG Eigentum des Landes werden oder für die wissenschaftliche Forschung von Wert sind, sind unverzüglich an das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4, § 12 BbgDSchG).

3.8.3 Kampfmittel, Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde vom 15. April 2024 im Plangebiet (vor allem auf dem städtischen Flurstück 813 sowie auf Teilflächen der Flurstücke 597/13 und 598/12) und auf unmittelbar südöstlich angrenzenden Flächen folgende zwei Altlastenstandorte registriert.

1. Altstandort: „Neuruppin-PSM-Lager“ (ALKAT-Nr.: 0335680435)

Dieses Grundstück wurde von 1968 bis 1992 von der ehem. VEB Materie-Technische Versorgung Potsdam Betriebsteil Neuruppin u.a. zur Lagerung von Pflanzenschutzmitteln genutzt. In der Gefährdungsabschätzung der Firma UMESA aus dem Jahre 1991 wurde eine starke Kontamination des Bodens durch unsachgemäße Lagerung von Beizen und Pflanzenschutzmitteln festgestellt. Von 1993-1994 wurde eine mikrobielle Sanierung durchgeführt, jedoch nicht beendet.

2. Altlastenverdachtsfläche: „Nrp. Chemiehandel Neuruppin“ (ALKAT-Nr.: 0335680458)

Aufgrund des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen wie Farben, Lacken, Lösungsmitteln und Holzschutzmitteln von 1965 bis 1995 auf diesem Grundstück handelt es sich um eine

Altlastenverdachtsfläche. Flächendeckende Altlastenuntersuchungen für das großflächig bebaute Grundstück liegen nicht vor.

Bei durchgeführten Untersuchungen im Rahmen anderer Bauvorhaben in den Jahren 2012 und 2023 wurde punktuell eine Schadstoffbelastung mit PAK festgestellt. Ansonsten waren die Bodenproben im Hinblick auf die untersuchten Parameter LHKW, BTEX, PAK, MKW und acht Schwermetalle im Ergebnis unauffällig.

Im Zuge der punktuell und oberflächlich durchgeführten Beprobungen im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden an zwei Bohrpunkten Schadstoffe festgestellt.

Im Plangebiet muss außerdem von Kampfmittelbelastungen ausgegangen werden, (Blindgänger, Munitionsreste), da der Bereich aufgrund seiner Nähe zum Flugplatz und zur Bahnlinie im zweiten Weltkrieg bombardiert wurde.

Insofern sind einzelfallbezogene Überprüfungen, ggf. baubegleitende Maßnahmen und Munitionsfreigabe erforderlich. Entsprechende Anträge sind beim Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen.

3.8.4 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Trenckmannstraße, welches mit Beschluss vom 02. November 1972 durch den Kreistag Neuruppin festgesetzt wurde.

Die Schutzzone III umfasst Gebiete des nicht mehr intakten Wasserwerkes I in der Trenckmannstraße, sowie des Wasserwerkes II Gentsstraße und des Wasserwerkes III Gildenhall. Die Schutzzone hat aufgrund der beiden zuletzt genannten und nach wie vor genutzten Wasserwerke weiterhin Bestand. Das Plangebiet liegt zwar innerhalb der Schutzzone III jedoch außerhalb der Einzugsgebiete der noch genutzten Wasserwerke Gentsstraße und Gildenhall sowie der zukünftig ans Netz gehenden Wasserversorgung Neuruppin Süd.

Nach Einschätzung der Unteren Wasserbehörde (E-Mail vom 6. August 2025) sollte die Schutzzone III daher für das Plangebiet keine Berücksichtigung finden, d.h. zu keinen besonderen Einschränkungen oder Kompensationsmaßnahmen führen. Insofern wird davon ausgegangen, dass die geplanten gewerblichen Nutzungen, die in der Trinkwasserschutzzone III grundsätzlich möglich, aber normalerweise wasserrechtlich zustimmungsbedürftig sind, vorliegend keiner gesonderten Zustimmung bedürfen oder besondere Auflagen erfordern.

Bei einer – in den kommenden Jahren geplanten - Überarbeitung und Neuausweisung der Trinkwasserschutzzonen in Neuruppin wird das Plangebiet voraussichtlich nicht mehr in einer Trinkwasserschutzzone liegen.

3.8.5 Baumschutz, Waldeigenschaft

Einige wenige Bäume im Plangebiet unterliegen den Regelungen der Gehölzschutzsatzung für die Fontanestadt Neuruppin vom 14. Dezember 2020 (Amtsblatt vom 27.01.2021).

Der Geltungsbereich dieser Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken erstreckt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Fontanestadt Neuruppin und erfasst somit die zu überplanenden Flächen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zur Mesche“ und seiner 1. Änderung sowie die bestehenden Gewerbegrundstücke am ehemaligen Kolonieweg. Bei den in diesen Bereichen vorhandenen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 45 cm (bzw. 100 cm bei schnell wachsenden Arten wie Birke, Ahorn, Robinie...) sowie den freiwachsenden Sträuchern mit mindestens 4 m Höhe handelt es sich demnach um geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Beseitigung, Zerstörung, Schädigung oder wesentliche Veränderung des Aufbaus geschützter Landschaftsbestandteile sowie beeinträchtigende Maßnahmen und Handlungen in

ihrer Wurzelbereich sind nach § 3 der Gehölzschutzsatzung verboten. Die Fontanestadt Neuruppin kann gemäß § 5 der Satzung auf Antrag Befreiungen von den Verboten zulassen und angemessene und zumutbare Ersatzpflanzung beauftragen. Der Umfang der erforderlichen Ersatzmaßnahme ist abhängig von der ökologischen Wertigkeit der Gehölze und ihrer jeweiligen Vitalität/Zustand. Im Einzelfall können auch Ersatzzahlungen (zweckgebunden für Ersatzpflanzungen im sonstigen Stadtgebiet) vereinbart werden.

Für Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs der Gehölzschutzsatzung der Fontanestadt Neuruppin greifen die Schutzbestimmungen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin. Allerdings unterliegen allenfalls Einzelbäume dem daraus resultierenden Schutzstatus.

Beim Jungaufwuchs im Zentrum des Plangebietes handelt es sich nach Einschätzung der zuständigen Forstbehörde um Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Davon betroffen sind insgesamt rund 38.000 m² auf den Flurstücken 586/3, 587/3, 597/7, 597/15, 597/13 (überwiegend), 597/14 (teilweise), 598/10 und 598/12.

In der Waldfunktionskartierung des Landesbetriebs Forst Brandenburg ist die Fläche nicht enthalten, d.h. ihr wird keine besondere Funktion zuerkannt.

Die Waldeigenschaft ist im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Durch die Untere Forstbehörde wurde mit Schreiben vom 4. Juli 2024 eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt und in einem weiteren Schreiben vom 16. April 2025 die dafür grundsätzlich bestehenden Verfahrenswege erläutert. Demnach besteht aus forstbehördlicher Sicht einerseits die Möglichkeit einen waldderechtlich qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der konkrete Festlegungen zu Art und Umfang der nach Forstrecht benötigten Kompensationsmaßnahmen, eine konkrete Maßnahmenbeschreibung und Fristen für die Durchführung enthält. Die Waldumwandlung wird in diesem Fall konzentrierend mit Rechtskraft des Bebauungsplans erteilt.

Andererseits besteht die Möglichkeit, die Waldumwandlungsgenehmigungen auf die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Dieser Weg soll hier beschränkt werden, um eine gestaffelte Gewerbeflächenentwicklung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse zu ermöglichen.

Die untere Forstbehörde weist außerdem darauf hin, dass Waldumwandlungen in einer Größenordnung zwischen 1 und 5 ha grundsätzlich einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1, Pkt. 17.2.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, eine separate Prüfung aber vorliegend entbehrlich ist, wenn die Abarbeitung der Prüfliste (Schutzgüter) im Umweltbericht erfolgt.

3.8.6 Übergeordnete Versorgungsleitungen

Hochspannungsfreileitung 110-kV

Bei der Entwicklung zukünftiger Gewerbeflächen ist vor allem die das Gebiet querende 110 kV-Hochspannungs-Freileitung zu berücksichtigen. Sie verläuft über die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und das mit einem Garagenkomplex bebaute städtische Flurstück 813. Die Leitung ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines Leitungsrechts zugunsten des Netzbetreibers (E.DIS AG) grundbuchlich gesichert.

Im Nahbereich der Leitungstrasse unterliegen Bauvorhaben und anderweitige Flächennutzungen besonderen Schutzanforderungen sowie Höhenbeschränkungen. Abweichungen von den allgemeinen Bestimmungen sind im Einzelfall möglich, aber mit dem zuständigen Netzbetreiber abzustimmen.

Generell gilt, dass im unmittelbaren Schutzbereich, der das beiderseitige Ausschwingen der Leiterseile infolge von Windeinwirkung zuzüglich eines 3 m Sicherheitsabstandes umfasst, bei Planung und Ausführung baulicher Anlagen aller Art die einschlägigen technischen Regeln und Sicherheitsvorschriften zu beachten sind. Gleiches gilt für die Lagerung von Materialien und Erdaushub. Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sollen auf Gehölze mit einer Endwuchshöhe von maximal 3 m beschränkt bleiben. Arbeiten mit Kränen und Baggern sind nur beschränkt und nach vorheriger Einweisung durchführbar. Dächer von Gebäuden müssen eine feuerhemmende Dacheindeckung erhalten und einschließlich etwaiger Dachaufbauten wie Solaranlagen, Antennen u.ä. einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen einhalten. Der Schutzbereich wird vom Netzbetreiber pauschal mit 30 m Breite von der Trassenmitte angegeben.

Ein Mindestabstand von 30 m wird auch gegenüber den Fundamentaußenkanten der Strommasten gefordert, um notwendige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten durchführen zu können. In diesem Zusammenhang ist auch eine uneingeschränkte Zugänglichkeit und Baufreiheit am Maststandort zu gewährleisten. Im Plangebiet befinden sich drei ältere Leitungsmaste mit einer vergleichsweise geringen Höhe und knapp dimensionierten Fundamenten.

Die E.DIS weist darauf hin, dass die zeitnah geplante Errichtung eines Umspannwerks auf jeden Fall einen neuen, höheren Mast erfordert. Dies betrifft den besonders niedrigen Maststandort 185N auf dem Flurstück 814 mittig im Plangebiet.

Der Austauschmast muss nach Auskunft der E.DIS als Tragmast mit einem Trassenwinkel von 180 Grad ausgeführt werden. Er wird voraussichtlich rund 10 m höher sein als der bisherige Mast und ein deutlich größeres Fundament von 10x10 m erhalten.

Auch wird darauf hingewiesen, dass das Umspannwerk außerhalb des Schutzbereichs der Freileitung zu planen ist und der Zaun mindestens 50 m von der Trassenachse entfernt sein sollte.

Es gibt in Deutschland kein Gesetz, das einen Mindestabstand von Hochspannungsfreileitungen z.B. zu Wohngebäuden vorschreibt, jedoch gilt seit dem Jahr 2013 für neue Leitungen ein Überspannungsverbot von Gebäuden und Gebäudeteilen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Nach der (2014 außer Kraft gesetzten) Abstandsleitlinie für das Land Brandenburg sollen innerhalb eines beiderseitig 30 m breiten Abstandsraumes, gemessen von der Mittellinie der Stromtrasse, keine Wohn- oder Aufenthaltsräume für Personen errichtet werden, die mehr als 6 Stunden am Tag genutzt werden. Im Bebauungsplan Nr. 1 „Zur Mesche“ von 2005 (mit 1. Änderung 2013), der auch das mit einem Garagenkomplex bebaute städtische Grundstück umfasst, ist eine entsprechende Nutzungsbeschränkung festgesetzt.

Mittelspannungs-Erdkabel, Fernmeldekabel

Die im Plangebiet unterirdisch verlaufenden Mittelspannungskabel und abschnittsweise parallel verlegte Fernmeldekabel erfordern einen Schutzabstand von 1-2 m. Im Rahmen der Standortentwicklung soll versucht werden, die bestehenden Leitungsverläufe bei der Anordnung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen planerisch zu berücksichtigen, dennoch werden abschnittsweise Leitungsumverlegungen unumgänglich sein.

Trinkwasserleitung

Im Südosten verläuft quer über das Plangebiet - in geradliniger Verlängerung des Certaldo-Rings - eine Trinkwasserleitung mit einem Innendurchmesser von 500 mm. Den allgemeinen Schutzanforderungen der Stadtwerke zufolge ist bei Wasser- und Abwasserrohrleitungen mit einem Innendurchmesser zwischen 400 und 600 mm eine Schutzstreifenbreite von 8 m zentrisch zur Leitung einzuhalten. Demnach muss auch für vorliegende Trinkwasserleitung

beiderseits ein Schutzstreifen von 4 m zur Leitung eingehalten werden, hierbei ist allerdings zu beachten, dass der exakte Leitungsverlauf nicht bekannt ist.

3.8.7 Potenzielle Immissionskonflikte

Bei der Standortentwicklung sind immissionsschutzrechtliche Fragestellungen (Schallschutz und Erschütterungsschutz) zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen und den damit einhergehenden Rahmen für emittierendes Gewerbe.

Südlich des Plangebietes – jenseits der Bahntrasse – befindet sich das Wohngebiet „Kränzli-ner Siedlung“ und nördlich der Straße Zur Mesche sind ebenfalls vereinzelte Wohnnutzungen anzutreffen. Östlich des Certaldo-Rings sind ferner eine Kindertagesstätte und eine mögliche Wohnnutzung an der Eisenbahnstraße sowie die Kleingartenanlage westlich des Plangebietes als weitere schutzbedürftige Nutzungen zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der Standortstudie „Neuruppin West“ wurde auch eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung im Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt (TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH, 02-2025). Dabei wurden sowohl Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken als auch solche die vom Gebiet auf die Nachbarschaft ausgehen, betrachtet.

Die überschlägigen Berechnungsergebnisse zeigen, dass vor allem im Nachtzeitraum mit teils deutlichen Überschreitungen der gebietsbezogenen Lärmpegel zu rechnen ist, sofern eine schalltechnisch uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zugelassen wird.

Bebauungsplanbegleitend soll deshalb eine geeignete, Lärmkonflikte vermeidende Lärmkontingentierung erarbeitet und nachfolgend als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

4. Standorteignung und -alternativen

Das Plangebiet ist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben besonders geeignet, da bereits eine gewerbliche Vorprägung am Standort durch vorhandene, unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Gewerbegrundstücke besteht und die Flächen über eine verkehrsgünstige Lage verfügen (Anschluss an die Autobahn über den Certaldo-Ring und die B 167 sowie unmittelbare Nähe zum Bahnhof Neuruppin West). Die Nähe zu bestehenden Betrieben stärkt funktionale Synergien und bietet logistische Vorteile, der Ausbau des Standortes zu einem „richtigen“ Gewerbegebiet unterstützt den Aufbau einer leistungsfähigen Infrastruktur (z.B. Breitband-Internet), ermöglicht eine hohe Kosten- und Flächeneffizienz (z.B. im Hinblick auf die Erschließung) und bietet künftigen Betrieben langfristige Planungssicherheit. Ein wichtiger Aspekt hierbei ist die Begrenzung von Immissionsschutzkonflikten; die wenigen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes prädestinieren den Standort für eine gewerbliche Entwicklung.

In der Standortstudie „Neuruppin West“ und der Neuruppin Strategie 2030 wurde der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet hergeleitet und am Standort „Zur Mesche“ aufgrund der Lagegunst und den vorhandenen Flächenpotentialen in Form unbebauter Grundstücke entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für nachhaltige und zukunftsfähige gewerbliche Nutzungen identifiziert. Die Neuruppin Strategie 2030 ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang entspricht dem Vorrang der Innenentwicklung und die geplante gewerbliche Weiterentwicklung fügt sich in die gewachsene Stadtstruktur ein. Durch die innerstädtische, verkehrsgünstige Lage kann ein erhöhter Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden werden, da kein Erfordernis für ein komplett neues Erschließungssystem besteht. Andere vergleichbar geeignete Standorte sind im Stadtgebiet Neuruppins nicht vorhanden, potenziell geeignete Flächen kommen entweder aufgrund ihrer unzureichenden Erschließung oder ihrer geringeren Größe nicht in Betracht.

Ein kompletter Verzicht auf die Standortentwicklung (sog. Nullvariante) wäre wiederum im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bezogen auf die Gesamtstadt nicht zielführend, da der nachgewiesene Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet dann in weniger vorbelasteten sowie für Mensch, Natur und Landschaft wertvolleren Bereichen des Gemeindegebiets, entwickelt werden müssten. In die bauleitplanerische Abwägung wird außerdem der Umstand einbezogen, dass die betroffenen Ackerflächen von Gewerbebauten, Bahngleisen und Wohnhäusern umschlossen sind, was eine effiziente Bewirtschaftung der Flächen erschwert.

Eine weitergehende Prüfung naheliegender bzw. ernsthaft in Betracht kommender Standort- und Ausführungsalternativen erfolgt im Umweltbericht.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zur Mesche“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stabilisierung, Qualifizierung und Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes zu einem vollwertigen Gewerbegebiet geschaffen werden, um so innerhalb der Fontanestadt Neuruppin ein bedarfsgerechtes Angebot an Gewerbegrundstücken vorhalten zu können.

Die zusätzlichen Gewerbeflächen auf bisherigen Acker- und Brachflächen sollen sowohl die Erweiterung bestehender sowie eine Ansiedlung neuer Betriebe ermöglichen.

Neben den künftigen Baugrundstücken soll die Entwicklung der dazugehörigen Erschließungsanlagen und der Grün- und Freiraumgestaltung gesichert sowie neue Rad- und Fußwegeverbindungen geschaffen werden. Zudem sollen ein bis zwei neue Umspannwerke zur Einspeisung regional erzeugten Stroms in die Gebietsentwicklung integriert werden.

Die Baugebiete sollen in unterschiedlichen Größen parzellierbar sein, denn während lokal agierende Handwerksbetriebe eher Grundstücke von 1.000 bis 3.000 m² nachfragen, benötigen größere Unternehmen aus dem Bereich Produktion und Fertigung häufig Flächen von 5.000 m² und mehr.

Der Bebauungsplan soll die entsprechenden Voraussetzungen durch die gebietsinterne Erschließung mit verschiedenen Parzellierungsoptionen schaffen, um flexibel auf die Bedarfe und die Nachfrage von ansässigen und ansiedlungsinteressierten Unternehmen reagieren zu können.

Die Planung soll negative Auswirkungen auf Klima, Natur und Umwelt so weit wie möglich vermeiden, und unvermeidbare Eingriffe minimieren und ausgleichen. Dafür sollen umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und in den Straßenräumen vorgesehen werden und damit auch eine Landschaftsbildverträglichkeit gewährleisten. Da bereits absehbar ist, dass das Plangebiet für einen vollständigen Ausgleich nicht ausreicht, sollen Möglichkeiten für externe Ausgleichsmaßnahmen geprüft werden.

Die Auswirkungen zusätzlicher Verkehrs- und Lärmbelastigungen werden gutachterlich ermittelt und im Rahmen des Planverfahrens bewältigt. Geplant ist eine nutzungs- und emissionsbezogene Gliederung des Gewerbegebietes.

5.2 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt das in der Standortstudie Neuruppin West ausgearbeitete städtebauliche Konzept zur Weiterentwicklung des Gewerbebestandes zugrunde, das seither punktuell an veränderte, aktuelle Rahmenbedingungen angepasst wurde.

Da die Konzeptfindung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen ist, werden die anstehenden frühzeitigen Beteiligungen mit zwei Planungsvarianten durchgeführt, die sich hinsichtlich der Verkehrserschließung und der planungsrechtlichen Sicherung eines möglichen zweiten Umspannwerks unterscheiden. Die einzelnen Elemente der beiden Varianten sind miteinander kombinierbar bzw. tauschbar.

Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen nimmt in beiden Varianten die im Bebauungsplan Nr. 1 „Zur Mesche“ (in der Fassung der 1. Änderung von 2013) vorgesehenen und abschnittsweise bereits realisierten Planstraßen A und B auf und führt sie nach Südwesten fort. Die bisher festgesetzte Dimensionierung der Erschließungsstraßen ist für die zukünftig vorgesehene Entwicklung und den deshalb zu berücksichtigenden stärkeren Lkw-Begegnungsverkehr voraussichtlich nicht ausreichend. Deshalb muss insbesondere für die Planstraße A das Straßenprofil erweitert werden. Dafür ist ein teilweiser Rückbau der Garagen erforderlich.

Vor allem hinsichtlich der internen Erschließung der neu vorgesehenen Gewerbeflächen unterscheiden sich die beiden Planvarianten: Während in der Variante 1 die Erschließungsstraßen in Form einer spiegelverkehrten „Neun“ angeordnet sind, wird in der Variante 2 eine Erschließungsstruktur in Form einer „Acht“ vorgesehen. Dadurch verbessern sich die Erschließungsmöglichkeiten abschnittsweise; gleichzeitig erhöht sich aber auch der Erschließungsaufwand und die Kosten.

Ein Vorteil der Variante 2 ist der mögliche Verzicht auf einen Wendehammer. Dadurch werden Sackgassensituationen vermieden und der Verkehr kann jeweils in zwei Richtungen abfließen. Damit verbunden sind im Störfall und bei Straßensanierungen auch bessere Erreichbarkeiten aller Grundstücke durch Zufahrtsmöglichkeiten aus zwei Richtungen.

Eine schrittweise Entwicklung des Gewerbegebietes (in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten) sowie im Bedarfsfall eine kleinteilige Parzellierung der Gewerbeflächen wird grundsätzlich mit beiden Erschließungsvarianten ermöglicht, in der Variante 2 sind die Voraussetzungen für eine flexible Aufteilung der innen liegenden Flächen jedoch besser.

In beiden Varianten entstehen sechs verschiedene Teilgebiete für gewerbliche Nutzungen und eine Versorgungsfläche für ein Umspannwerk östlich der Hochspannungsleitung. In der Variante 1 wird eine weitere Fläche westlich der Hochspannungsleitung für ein zweites Umspannwerk planungsrechtlich gesichert, in der Variante 2 ist seine Errichtung innerhalb der Gewerbefläche möglich, jedoch nicht explizit gesichert.

Das Grundstück östlich des geplanten Umspannwerks steht für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Die Flächen lassen sich voraussichtlich nur von der nord-westlichen Ecke aus erschließen. Sich ggf. auf dem Grundstück ergebende gewerbliche Bauflächen (nach Errichtung des Umspannwerks) müssen über eine innere Erschließung mit Wegerechten angebunden werden.

Ziel der Gewerbegebietsentwicklung ist auch die Schaffung einer gebietsinternen Grünverbindung, die gleichzeitig dem Natur- und Artenschutz dient und geeignete Flächen für den

Kurzzeitaufenthalt während Arbeitspausen oder zum Feierabend für die im Gebiet Beschäftigten zur Verfügung stellt. Abgeleitet aus der Standortstudie Neuruppin West werden dafür vor allem Flächen im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung vorgesehen. Die Abgrenzung und Flächengröße der Grünflächen unterscheiden sich in den beiden Varianten des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

Hier bietet die Planvariante 1 einen deutlichen Vorteil und ermöglicht die Schaffung eines durchgängigen Grünzugs in Form einer öffentlichen Parkanlage, während in der Variante 2 – der Straßenführung geschuldet – die Grünverbindung im zentralen Abschnitt nur in Form einer Pflanzfläche auf Gewerbegrundstücken umgesetzt wird.

Der bestehende Radweg, der vom Bahnhof Neuruppin West kommend an der Bahnstrecke entlang verläuft, wird im Plangebiet Richtung Westen – abschnittsweise über eine der Planstraßen – bis zum ehemaligen Kolonieweg weitergeführt.

Der südliche Abschnitt des Koloniewegs, für den auch planungsrechtlich eine allgemeine Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr gesichert werden soll, ermöglicht über die bestehende Bahnquerung eine Wegeverbindung zum südlich gelegenen Wohngebiet „Kränzliner Siedlung“.

6. Erläuterung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gewerbegebiete

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Dies entspricht den gesamtstädtischen Zielsetzungen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Fontanestadt Neuruppin und den Inhalten der durchgeführten Standortstudie für den Bereich Neuruppin West.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben mit einem sehr großen Spektrum an allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Insofern ist es regelmäßig sinnvoll und erforderlich, den zulässigen Nutzungskatalog standortbezogen zu konkretisieren, um die kommunalen Planungsziele zur Gewerbeentwicklung auf der Ebene des Bebauungsplans umsetzen zu können.

Vorliegend sollen die Gewerbegebiete - abgeleitet aus den Empfehlungen der Standortstudie „Neuruppin West“ - im Süden vor allem Handwerksbetrieben und Kleingewerbe, in den anderen Teilbereichen auch Betrieben aus dem Bereich Produktion und Fertigung Ansiedlungsmöglichkeiten bieten.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet umfasst neben derzeitigen Landwirtschafts- und Freiflächen auch bestehende Gewerbegrundstücke entlang des ehemaligen Koloniewegs und Flächen mit bereits bestehendem Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen nach § 30 BauGB (Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 1 „Zur Mesche“ in der Fassung seiner 1. Änderung von 2013). Ihre Überplanung ist aufgrund geänderter Zielvorstellungen erforderlich.

Festgesetzt wird ein in sechs Teilbereiche gegliedertes Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 6).

Nutzungen, die wegen ihres Flächenbedarfs, ihrer Verkehrserzeugung oder aus anderen Gründen nicht verträglich eingeordnet werden können, z.B. weil sie zu Immissionsschutzkonflikten führen, sollen ausgeschlossen werden. Dies betrifft auch Nutzungen, deren Ansiedlung die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt beeinträchtigen könnte.

Aus den benannten Gründen, aber auch um die angestrebte Profilierung des Gewerbegebiets planungsrechtlich zu unterstützen, werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO differenzierte Regelungen zur Art der Nutzung getroffen und einzelne Nutzungsarten, die sonst allgemein oder ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig wären, beschränkt. Die

Zweckbestimmung als Gewerbegebiet bleibt dabei in allen Teilbereichen (GE 1 bis GE 6) gewahrt.

Ausschluss von flächen- und verkehrsintensiven gewerblichen Nutzungen

Bestimmte Ausprägungen von Nutzungen, die sonst in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, entsprechen nicht der für das Plangebiet angestrebten Entwicklung. Problematisch sind vor allem Nutzungen, die erheblichen zusätzlichen Verkehr erzeugen. Dazu zählen Großhandelsbetriebe, Betriebe der Personen- und Güterbeförderung/Lagerei, Post- und Kurierdienste aber auch Tankstellen. Die benannten Nutzungen sollen deshalb im Plangebiet auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

Hierbei ist auch die begrenzte Kapazität der verkehrlichen Erschließung über die Straße Zur Mesche und den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich mit dem Certaldo-Ring zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird angestrebt, zumindest in den Randbereichen des künftigen Gewerbegebietes eher Handwerksbetriebe und Kleingewerbe unterzubringen und die Flächen insofern kleinteilig zu parzellieren. Diesem Ziel würden die benannten großflächigen Ansiedlungen zuwiderlaufen.

Der generelle Ausschluss von Tankstellen ist zudem gerechtfertigt, da im Umfeld vorhandene Tankstellen (z.B. an der Neustädter Straße - B 167 und an der Heinrich-Rau-Straße) eine ausreichende Versorgung mit Kraftstoff sicherstellen. Vom generellen Ausschluss unberührt bleiben Betankungsmöglichkeiten und E-Ladesäulen, die als Nebenanlagen größerer Betriebe errichtet werden können.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Unternehmens- und Eigentumsstruktur im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung wird der Ausschluss von Großhandelsbetrieben, Betrieben der Personen- und Güterbeförderung/Lagerei, Post- und Kurierdiensten (die ansonsten zu den im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art zählen) insofern relativiert, als entsprechende Nutzungen ausnahmsweise zulassungsfähig bleiben, wenn sie der Weiterentwicklung vorhandener Gewerbebetriebe dienen. Bei einem entsprechenden Erweiterungsbegehren können und müssen die damit einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen einzelfallbezogen geprüft und auf dieser Grundlage eine Genehmigung erteilt bzw. eine nachvollziehbare Versagung ausgesprochen werden.

Die Zielstellung eines nachhaltigen Mehrwerts für die Gemeinde rechtfertigt grundsätzlich auch den Ausschluss eigenständiger Garagen- und Stellplatzanlagen, die keinem weiteren gewerblichem Zweck jenseits des kurz- oder längerfristigen Abstellens von Fahrzeugen oder der Lagerung von Gütern/Stoffen dienen. Deshalb sollen eigenständige Garagen- und Stellplatzanlagen sowie eigenständige Lagerplätze in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 4, GE 5 und GE 6 ausgeschlossen werden. Allgemein zulässig bleiben sie damit im Gewerbegebiet GE 3, das aufgrund seiner fast vollständigen Lage im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung und der dort besonders geringen Höhe der Leiterseile nur eine sehr eingeschränkte Nutzbarkeit aufweist.

Den Planungszielen entsprechend sollen auch gewerbliche Nutzungen, die allenfalls wenige Arbeitsplätze schaffen und große Flächen beanspruchen, innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen werden. Dies trifft auf großflächige eigenständige

Freiflächenphotovoltaikanlagen, Rechenzentren und Batteriespeicheranlagen sowie gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge.

Aus diesem Grund sollen Rechenzentren und Batteriespeicheranlagen nur zulässig sein, wenn sie im funktionalen Zusammenhang mit der Hauptanlage stehen; sie müssen jedoch nicht untergeordnet im Sinne einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sein.

Restriktiver gehandhabt wird die Zulässigkeit von gewerblich betriebener Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge. Anlagen der Ladeinfrastruktur sind nur zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO handelt.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie wird dahingehend begrenzt, dass keine Errichtung ebenerdiger, ggf. auch großflächiger Freiflächenphotovoltaikanlagen möglich ist. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen und an Außenwänden allgemein zulässig. Darüber hinaus können sie ausnahmsweise zugelassen werden, sofern damit Stellplatzanlagen, Außenlagerfläche o.ä. überstellt werden. Die Festsetzung wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO getroffen.

Damit wird sichergestellt, dass keine besser anderweitig gewerblich nutzbaren Flächen verloren gehen, gleichzeitig aber eine zeitgemäße Energieversorgung möglich bleibt und betriebliche Eigenversorgungskonzepte unterstützt werden. Dies steht auch im Einklang mit § 14 BauNVO, wonach Nebenanlagen und betriebsbezogene Einrichtungen allgemein zulässig sind. Mit der ausnahmsweisen Zulassung solcher Anlagen, die Stellplatzanlagen oder Außenlagerflächen funktional überstellen, wird eine Flächendoppelnutzung unterstützt, ohne den Gebietscharakter zu verändern oder zusätzliche Konfliktpotenziale insbesondere hinsichtlich des Ortsbilds oder der Immissionssituation zu erzeugen.

Durch die Zulassungsfähigkeit der benannten Anlagen im Ausnahmetatbestand soll sichergestellt werden, dass die städtebauliche Verträglichkeit im Einzelfall geprüft werden kann. Zudem soll damit verhindert werden, dass Stellplatzanlagen und Lagerplätze nur aus dem Grund errichtet werden, um großflächig Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten. Bei einer Überstellung von Stellplatzanlagen mit Solaranlagen ist außerdem die Begrünpflicht durch gliedernde Baumpflanzungen zu beachten, wodurch im Einzelfall nur eine reduzierte Anordnung von Solaranlagen möglich ist.

Ausschluss von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen

Zur Vermeidung erheblicher Gefahren, Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit sowie zur Absicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung werden Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, die den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen (Störfallbetriebe), im Plangebiet ausgeschlossen. Grundlage für die Festsetzung bildet § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Derartige Anlagen sind mit erhöhten Risiken für die öffentliche Sicherheit und die Umgebung verbunden und erfordern in der Regel besondere Sicherheitsabstände, die mit der geplanten Gebietsstruktur und den vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes nicht vereinbar sind. Die im Anhang 1 des Leitfadens KAS 18 verankerten „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung zur Umsetzung des § 50 BImSchG“ könnten durchweg und für fast alle dort aufgeführten Gefahrenstoffklassen nicht eingehalten werden.

Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Gewerbebetrieben, die der wohnartigen Unterbringung von Personen dienen

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Gewerbebetrieben, die der wohnartigen Unterbringung von Personen dienen (z.B. Wohnheime) dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten und insofern auch dem Schutz bereits ansässiger Unternehmen und den auf ihren Grundstücken weiterhin räumlich und funktional im bisherigen Umfang möglichen Betriebsvorgängen.

Ergänzend dazu sollen – im Sinne einer Klarstellung – auch Ferienwohnungen explizit ausgeschlossen werden, bei denen es sich planungsrechtlich ebenfalls um Gewerbebetriebe handelt. Der mit der Baurechtsnovelle 2017 neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommene § 13a BauNVO definiert erstmals die Nutzungsart „Ferienwohnung“ und stellt die Zulässigkeit bzw. Zulassungsfähigkeit von Ferienwohnungen in den verschiedenen Baugebieten klar. In Gewerbe- und Industriegebieten findet § 13a BauNVO zwar keine Anwendung, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist dort jedoch trotz des wohnähnlichen Charakters nicht per se ausgeschlossen. Insofern wird vorliegend klargestellt, dass im festgesetzten Gewerbegebiet auch Ferienwohnungen zugunsten der Vermeidung von Immissionskonflikten im Sinne der angestrebten Gebietsentwicklung generell unzulässig sind.

Ausschluss von Bordellen und bordellartiger Nutzung

Bordelle und bordellartige Nutzungen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden, um eine Beeinträchtigung des Standortes in funktionaler als auch städtebaulicher Hinsicht zu vermeiden und unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Die Einordnung von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie Betrieben und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, gelten trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen (laut ständiger Rechtsprechung) nicht als Vergnügungsstätten und wären somit bei Nichtausschluss im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Sie sind jedoch nicht mit dem angestrebten Charakter eines nachhaltigen, stadtgestalterisch hochwertigen Gewerbegebietes vereinbar und provozieren in verschiedener Hinsicht Konflikte: Bordellbetriebe sind typischerweise mit hohem nächtlichen Besucheraufkommen, zusätzlichen Individualverkehren, häufig wechselnden Nutzern sowie einem erhöhten Parkplatzbedarf verbunden, was zu verkehrlichen Belastungen und Nutzungskonflikten mit anderen Gewerbebetrieben führen kann.

Weiterhin führen Bordelle oder bordellartige Betriebe aufgrund der hohen Rendite bei vergleichsweise geringem Investitionsbedarf regelmäßig zu deutlichen Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt und damit zu einer Verdrängung / Nichtansiedlung der klassischen Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Auch würden benachbarte Betriebe unter einer negativen Adressbildung leiden und negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebiets führen. Künftig würde eine hochwertige Vermietung oder ein Verkauf in Kenntnis benachbarter Bordelle oder bordellartiger Betriebe zumindest erschwert. Angesichts der nur begrenzt verfügbaren Gewerbeflächen in der Fontanestadt Neuruppin und eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet ist das Plangebiet zu wertvoll, um dort entsprechende Fehlentwicklung zuzulassen.

Ausschluss und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen der Fontanestadt Neuruppin und in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt wird im Plangebiet Einzelhandel

grundsätzlich ausgeschlossen. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO. Hergeleitet ist die Festsetzung aus dem Einzelhandelskonzept der Fontanestadt Neuruppin.

Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken. Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts sollen Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs grundsätzlich unterbleiben, da sie die innerstädtische Angebotsstruktur schwächen und zu unerwünschten Kaufkraftabflüssen führen können.

Indem auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, können die Gewerbeflächen den gesamtstädtischen Entwicklungszielen insbesondere für solche Betriebe vorgehalten werden, die z.B. unter Immissionsschutzaspekten auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind. Darüber hinaus wird die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte am Standort in verkehrlicher Hinsicht kritisch gesehen.

Um dennoch einen untergeordneten „Werksverkauf“ zu ermöglichen, kann ausnahmsweise der Verkauf von Produkten zugelassen werden, die im jeweiligen Gewerbebetrieb hergestellt, verarbeitet oder repariert werden. Die Ausnahme dient der Unterstützung gewerblicher Betriebe im Sinne des sogenannten Handwerkerprivilegs, ohne den Charakter des Gebiets als Gewerbegebiet zu beeinträchtigen oder eine Konkurrenzsituation zu den zentralen Versorgungsbereichen zu erzeugen. Weiterhin allgemein zulässig bleiben Kioske und Backshops, deren Ansiedlung aufgrund ihrer geringen Größe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Fontanestadt Neuruppin hat.

Mit der Festsetzung soll eine städtebaulich verträgliche und mit einer zentrenorientierten Einzelhandelssteuerung vereinbare Entwicklung gewährleistet werden, ohne gewerbliche Entwicklungen mit untergeordnetem Werksverkauf unnötig einzuschränken.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger schutzbedürftigen Nutzungen

Nutzungen, die einen – im gewerblichen Kontext – erhöhten Schutzanspruch genießen, sollen im Plangebiet nicht entstehen, um Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe, jenseits der ohnehin erforderlichen Geräuschkontingentierung, keine zusätzlichen Einschränkungen bei den Lärmemissionen aufzuerlegen. Neben den bereits thematisierten Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Gewerbebetrieben, die der wohnartigen Unterbringung von Personen dienen, werden weitere schutzbedürftige Nutzungen, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulassungsfähig sind, auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Dies betrifft die in § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 vorgesehenen Ausnahmen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Für diese Anlagen stehen im restlichen Stadtgebiet – vor allem in der Innenstadt – besser geeignete Standorte zur Verfügung.

Bei den auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für einen beschränkten Personenkreis (z.B. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) könnte und müsste im Zuge der einzelfallbezogenen Genehmigung sichergestellt werden, dass sich keine Lärmschutzkonflikte ergeben.

Im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulassungsfähige Vergnügungsstätten sollen ebenfalls generell ausgeschlossen werden, da vor allem Wettbüros, Spielhallen und Einrichtungen für die Schaulstellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) als nicht gebietsverträglich angesehen werden und die grundsätzliche Zielstellung der Entwicklung zu einem nachhaltigen, qualitativ hochwertigen Gewerbegebiet in Frage stellen

würden. Auch verkehrliche Aspekte (hohe Kundenfrequenz) sprechen gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Schutzauflagen im Bereich der Hochspannungsfreileitung

Unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach in einem Abstand von weniger als 30 m zur Trassenmitte der nachrichtlich übernommenen Hochspannungsfreileitung, Gebäude, die dem Aufenthalt von Personen von mehr als 6 Stunden am Tag dienen, unzulässig sind.

Die Festsetzung dient der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB und beruht auf der Empfehlung der Anlage 4 der (mittlerweile außer Kraft gesetzten) brandenburgischen Abstandsleitlinie. Sie dient dem Schutz von Wohn- und Arbeitsverhältnissen vor der Einwirkung schädlicher nichtionisierender Strahlung aus elektromagnetischen Feldern. Grundlage bildet die Empfehlung der Strahlenschutzkommission „Elektrische und magnetische Felder im Alltag“.

Eine gewerbliche Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücksflächen z.B. für die Anlage von Stellplätzen oder Lagerflächen bleibt bestehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO erfolgt durch differenzierte Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche und zur maximal zulässigen Bauhöhe (Oberkante baulicher Anlagen) für die einzelnen Gewerbegebietsteile (GE 1 bis GE 6).

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO wird in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und im GE 6 jeweils mit 0,6 festgesetzt. Danach können 60% der jeweiligen Grundstücksfläche mit Hauptanlagen überbaut werden. Da der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO trifft, darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Gewerbegebiet GE 5 sind aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen und Restriktionen (ungünstiger Grundstückszuschnitt, überörtlicher Leitungsverlauf, Flächen mit Pflanzbindung) Teile der Fläche nicht für eine Überbauung mit Gebäuden geeignet und eine GRZ von 0,6 wäre innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht erreichbar. Hier wird deshalb eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ soll sicherstellen, dass mindestens 20% der Betriebsgrundstücke unversiegelt bleiben und für eine Bepflanzung sowie die Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung stehen. Damit wird dem kommunalen Anspruch an die Entwicklung eines nachhaltigen, umwelt- und klimagerechten Gewerbegebietes Rechnung getragen.

Die Baunutzungsverordnung gibt in § 17 für Gewerbegebiete zwar einen höheren Orientierungswert für die Grundflächenzahl von 0,8 vor, belässt insofern aber keinen Spielraum für weitere Flächenversiegelungen, sofern die GRZ bereits durch die Hauptanlagen ausgenutzt wird. Dies wird als wenig praxistauglich angesehen und deshalb im Sinne der in § 19 Abs. 4 Satz 2 verankerten generellen „Kappungsgrenze“ von 0,8 ein geringeres Nutzungsmaß vorgegeben.

Oberkante baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird vorliegend durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Oberkante begrenzt. Als Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) wird die vorhandene, weitgehend ebene Geländeoberkante bestimmt.

Bei der Höhenbeschränkung müssen funktionale Anforderungen an Betriebsgebäude, Produktions- und Lagerhallen mit den Anforderungen an ein standortverträgliches, harmonisches Siedlungs- und Landschaftsbild in Einklang gebracht werden. Darüber hinaus sind die sicherheitsrelevanten Höhenbeschränkungen im Bereich der Hochspannungsfreileitung zu berücksichtigen. Dies führt zu folgenden differenzierten Höhenfestsetzungen:

Im südlich gelegenen GE 6 wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zur niedrigen Einfamilienhausbebauung der Kränzliner Siedlung lediglich eine Bauhöhe von 10 m für ortsbildverträglich errichtet. Für die angestrebte Nutzung durch Handwerksbetriebe und Kleingewerbe sollte diese Höhe ausreichend sein.

Mit 12 m Bauhöhe wird im Westen und Osten des Plangebiets (GE 1 und GE 5) ein etwas größerer Höhenspielraum belassen und auf den zentralen Flächen (GE 2 und GE 4) mit einer festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen von 15 m der angestrebten Ansiedlung auch größerer Hallenbauten von Produktionsbetrieben Rechnung getragen.

Im GE 3 können aufgrund der Schutzauflagen im Bereich der Hochspannungsfreileitung nur 5 m hohe Baulichkeiten errichtet werden, da sonst die vorgegebenen Schutzabstände zu den unteren Leiterseilen nicht eingehalten werden können. Die Flächen sind insofern nur eingeschränkt gewerblich nutzbar und bieten sich am ehesten für eine Lager- oder Stellplatznutzung an.

Mittels textlicher Festsetzung wird eine Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch Dachaufbauten im Ausnahmetatbestand ermöglicht.

Allgemein wird eine Überschreitung der festgesetzten Oberkanten um bis zu 2,0 m für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zugelassen, sofern sie mindestens 1,5 m hinter die Gebäudeaußenkanten des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Damit wird die seit 1. Juni 2024 für gewerbliche Neubauten geltende PV-Pflicht gemäß Bauordnung (§ 32a BbgBO) berücksichtigt. Demnach sind Dachflächen mit einer Mindestgröße von 50 m² zu mindestens 50% mit Photovoltaik (PV) oder Solarthermie zu bestücken.

Weitere Überschreitungsmöglichkeiten gelten für (einzelne) Dachaufbauten, wie Schornsteine, Antennen oder Anlagen der Belüftung und Klimatechnik bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist auch hier, dass die Dachaufbauten bzw. technischen Anlagen zumindest um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

6.3 Bauweise

Grundsätzlich soll in den Gewerbegebieten die offene Bauweise gelten, wonach die Grenzabstände gemäß Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) einzuhalten sind. Allerdings darf die Länge von Gebäuden in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB höchstens 50 m betragen. Diese Begrenzung würde im Gewerbegebiet eine unerwünschte Beschränkung der Nutzungsflexibilität darstellen und z.B. größere Produktions- und Lagerhallen ausschließen, wie sie bereits auf verschiedenen angrenzenden Betriebsgrundstücken vorhanden sind (teilweise mit Längen über 100 m).

Für Fälle, in denen weder die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise zum Ziel führt, sieht § 22 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise vor. Damit können Regelungen zur Stellung der Gebäude in Bezug auf die Grundstücksgrenzen sowie zur Gebäudelänge getroffen werden.

Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht und als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

Um ein Höchstmaß an Flexibilität bei der späteren Parzellierung zu belassen, erfolgt eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, die für die künftige Bebauung im jeweiligen Baugebietsteil lediglich einen Abstand zu den öffentlichen Straßen und Grünflächen vorgibt und die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück im Übrigen den Bauherren im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung überlässt. Dass auch zwischen den einzelnen Baugrundstücken Grenzabstände einzuhalten sind, wird über die festgesetzte Bauweise (s.o.) und die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sichergestellt.

Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt jeweils 5,0 m und stellt zusammen mit entsprechenden Auflagen zur Begrünung (siehe grünordnerische Festsetzungen) die Ausbildung einer grünen „Vorgartenzone“ zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes sicher.

Gegenüber der Bahntrasse im Süden des Plangebiets halten die Baugrenzen im GE 5 und GE 6 einen deutlich größeren Abstand von 13 m bzw. 18 m und die bahnnahen Flächen werden mit einer Pflanzbindung (mit Bäumen überschirmte Heckenpflanzung) belegt. Daran angrenzend soll ein 3 m Mindestabstand von Gebäuden eine Zugänglichkeit der Außenwände für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ohne Eingriffe in den Gehölzstreifen gewährleisten.

Auch zu den meisten öffentlichen und privaten Grünflächen halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m, der größere Abstand der Baugrenze im GE 4 (nur in Variante 1 der Planzeichnung) berücksichtigt den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung und die damit verbundenen Einschränkungen hinsichtlich der Höhe und Nutzbarkeit von Gebäuden.

6.5 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie Zufahrten

Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird mittels textlicher Festsetzung auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Dies gilt nicht für Einfriedungen sowie Zufahrten mit einer Breite von insgesamt höchstens 8 m je Baugrundstück.

Für Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser und der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser dienen sowie für fernmeldetechnische Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden.

Die Festsetzung soll – in Verbindung mit der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und den Grünfestsetzungen – ausreichende Flächen für eine gestalterisch wirksame Begrünung in den öffentlich einsehbaren Randbereichen der Baugebiete und für die Versickerung

von Niederschlagswasser gewährleisten. Damit wird auch die Attraktivität des Gewerbegebiets insgesamt erhöht.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen erreichbar sein müssen, werden befestigte Zufahrten von angrenzenden Verkehrsflächen explizit zugelassen, in ihrer Breite aber auf insgesamt höchstens 8,0 m je Baugrundstück begrenzt. Diese Breite ist ausreichend, um eine im Gegenverkehr nutzbare oder zwei separate Ein- bzw. Ausfahrten in Lkw-gerechter Breite anzulegen. Ausnahmsweise zulässige technische und sonstige Nebenanlagen beschränken sich auf infrastrukturell zwingend erforderliche Einrichtungen, die der Grundversorgung des Gewerbegebiets dienen. Hierzu zählen insbesondere Anlagen zur Sicherstellung der Strom-, Gas-, Wärme- und Wasserversorgung, zur Ableitung von Abwasser und der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie fernmeldetechnische Einrichtungen. Ihre ausnahmsweise Zulassung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen trägt dem Umstand Rechnung, dass diese Anlagen typischerweise nur geringe städtebauliche Relevanz besitzen, teilweise betriebsnotwendig am Rand der Grundstücke angeordnet werden müssen und in ihrer Dimensionierung regelmäßig untergeordnet ausfallen. Durch die Möglichkeit ihrer Ausnahmezulassung wird gewährleistet, dass die technische Funktionsfähigkeit der Baugebiete insgesamt sichergestellt werden kann, ohne die angestrebte Freihaltung der Randbereiche in ihrer städtebaulichen Wirkung wesentlich zu beeinträchtigen. Die Entscheidung über eine Ausnahme erfolgt im Einzelfall und ist daran gebunden, dass Umfang und Lage der Nebenanlagen mit dem Ziel eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes sowie den Anforderungen an die Erschließung und Begrünung vereinbar bleiben.

Darüber hinaus enthält die Festsetzung eine Öffnungsklausel zugunsten einer ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit offener Stellplatzanlagen, Carports, Fahrradabstellanlagen (auch überdacht) und Lagerflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im GE 4 (nur in Variante 1) und GE 5. Die Öffnungsklausel berücksichtigt, dass in diesen Gebieten jeweils größere Grundstücksflächen von der Überbaubarkeit ausgenommen sind, aber gleichzeitig eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke gewährleistet werden soll. Die Gewährung einer Ausnahme für Erschließungs- und Lagerflächen soll dementsprechend nur für die Nutzung auf den zusammenhängenden Freiflächen außerhalb des Baufeldes erteilt werden, nicht jedoch innerhalb der schmalen Grundstücksstreifen zwischen Baugrenze und Verkehrs- oder Grünflächen.

Zufahrten

Aufgrund der verkehrlichen Problematik von Grundstückszufahrten an der übergeordneten Hauptverkehrsstraße des Certaldo-Rings – vor allem im Abschnitt zwischen Bahnunterführung und dem Kreisverkehr - werden Ein- und Ausfahrten hier in Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Die bisher vorhandenen Grundstückszufahrten (außerhalb des Geltungsbereichs) genießen Bestandsschutz, sollen aber mittelfristig durch eine rückwärtige Erschließung der Betriebsgrundstücke über die Planstraße A ersetzt werden.

Unter Berücksichtigung der kurzfristig und damit vor dem Bau der Planstraße A geplanten Errichtung eines Umspannwerks im Plangebiet sieht der Bebauungsplan an einer Stelle die Zulässigkeit einer temporären Baustellenzufahrt im Ausnahmetatbestand vor (siehe auch Kap. 6.6).

Entlang des ehemaligen Kolonieweges schließt der Bebauungsplan die Herstellung von Ein- und Ausfahrten ebenfalls aus, da der Kolonieweg keine öffentliche Straßenverkehrsfläche ist und auch künftig nicht werden soll. Bei Umnutzungen oder Umbauten auf den betreffenden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.1 gelegenen Grundstücken soll die Verlagerung

der Grundstückszufahrten an die Planstraßen B bzw. D auf der Grundlage des Bebauungsplans erwirkt werden. Für die weiter nördlich am ehemaligen Kolonieweg gelegenen Grundstücke wurden vergleichbare Festsetzungen zum Ausschluss von Zufahrten im Bebauungsplan Nr. 1 „Zur Mesche“ in der Fassung der 1. Änderung von 2013 getroffen.

6.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Östlich der Hochspannungsleitung auf Höhe des Leitungsmastes 185N (Flurstück 599/10) ist die Errichtung eines Umspannwerks zur Einspeisung regional erzeugten Stroms geplant. Für das Umspannwerk wird zeitnah eine Baugenehmigung angestrebt. Grundsätzlich handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich, das auf der Grundlage von § 35 BauGB voraussichtlich genehmigungsfähig ist. Im weiteren Bebauungsplanverfahren könnte eine Genehmigung auch nach § 33 BauGB erteilt werden, da das Bauvorhaben den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans voraussichtlich nicht widerspricht.

Im Bebauungsplan wird der Standort mit einer Flächengröße von rund 3.030 m² (zzgl. privater Grünfläche) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Die dauerhafte Erschließung – auch für den Fall einer grundständigen Erneuerung oder des Abbaus – wird über die Planstraße A gesichert. Während der Bauzeit ist eine direkte Zufahrt vom Certaldo-Ring geplant und wird bei den Festsetzungen zum Ausschluss von Grundstückszufahrten berücksichtigt. Während in der textlichen Festsetzung 4.2 (Satz 1) geregelt ist, dass Ein- und Ausfahrten am Certaldo-Ring und am ehemaligen Kolonieweg nicht zulässig sind, ermöglicht Satz 2 in einem definierten Bereich ausnahmsweise die Zulässigkeit von temporären Baustellenzufahrten. Das dafür benötigte Flurstück 1045 wie auch das Flurstück 865 sollen auch der Umsetzung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch bau- und betriebsbedingte Eingriffe des Umspannwerks in Natur und Landschaft (zusätzliche Versiegelung, bauliche Inanspruchnahme von Teilen eines Zauneidechsenhabitats) dienen. Es wird angestrebt erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig auf diesen Grundstücksflächen durchzuführen.

Die Modalitäten zum Anschluss an die Hochspannungsleitung werden derzeit mit der Netzbetreiberin E.dis im Rahmen der Planung des Umspannwerkes abgestimmt. Bereits fest steht, dass der vorhandene Mast 185N ersetzt werden muss; ob dabei auch eine Verschiebung des Maststandortes sinnvoll bzw. erforderlich ist, wird noch geprüft.

Über die Errichtung eines zweiten Umspannwerks westlich der Hochspannungsleitung ist noch nicht endgültig entschieden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange werden deshalb zwei Varianten zur Diskussion gestellt: In der Variante 1 wird das zweite Umspannwerk durch die Festsetzung als Fläche für die Versorgung auf dem Flurstück 814 ebenfalls planungsrechtlich gesichert, d.h. für diese Nutzung „reserviert“ und steht anderen gewerblichen Ansiedlungsbegehren nicht zur Verfügung. In der Variante 2 wird der in Aussicht genommene Standort Teil des Gewerbegebietes. Da es sich bei einem Umspannwerk um eine gewerbliche Nutzung handelt, ist seine Errichtung regelzulässig und bedarf keiner gesonderten Festsetzung. Gleichzeitig steht die Fläche in der Variante 2 aber auch anderen gewerblichen Nutzungen offen.

Grundsätzlich wurde von der E.dis die Genehmigung zur Einspeisung elektrischer Energie in die 110-kV-Freileitung mit einer Leistungskapazität von ca. 200 MW in Aussicht gestellt. Das eine oder die beiden Umspannwerke sollen jeweils über zwei Stellplätze für Transformatoren mit einer Nennleistung von 63/80 kVA verfügen.

6.7 Öffentliche und private Verkehrsflächen

6.7.1 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die künftigen öffentlichen Straßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Dabei ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Hinweis), sondern unterliegt der künftigen Entwurfs- und Ausführungsplanung.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden mittels Straßenbegrenzungslinien gegenüber Bauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgegrenzt.

Über die Planstraßen A bis E ist die Erschließung der Baugrundstücke in allen Gewerbegebieten grundsätzlich gesichert. Im Gewerbegebietsteil GE 5 könnte – bei einer Parzellierung der Fläche bzw. einer Nutzung durch verschiedene Betriebe – eine zusätzliche gebietsinterne Erschließung sinnvoll oder erforderlich werden. Diese müsste im Zuge einer Grundstücksteilung privatrechtlich über die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert werden. Die Vorbereitung entsprechender Rechte auf der Ebene des Bebauungsplans ist ohne Kenntnis einer möglichen Aufteilung nicht möglich und zudem auch nicht erforderlich, da die gesamte Fläche gegenwärtig einem Eigentümer untersteht.

Die festgesetzten Straßenquerschnitte ermöglichen mit einer Mindestbreite von 12,5 m (Planstraße C) die Anlage einer 6,5 bis 7 m breiten Fahrbahn, die auch den Begegnungsfall zweier LKW berücksichtigt sowie die Anlage mindestens eines einseitigen Gehwegs (2,5 – 3,0 m) und eines fahrbahnbegleitenden Grünstreifens mit Bäumen, der auch der Entwässerung bzw. Versickerung dient (2,5 – 3,0 m). In den breiteren Straßenprofilen (Planstraße A und D = 15, 5 m sowie Planstraße B auf eigenem Flurstück mit ca. 16 m) ist zusätzlich die Anlage von Stellplätzen in Form eines kombinierten Park-/Baumstreifens möglich. Für die Planstraße E berücksichtigt das 16 m breite Profil einen separaten vom Gehweg abgetrennten Radweg (+ 2,5 m zzgl. Sicherheitsstreifen), um der Funktion dieses Straßenabschnitts als übergeordnete Radwegeverbindung Rechnung zu tragen; Parkstände sind in dieser aus der Standortstudie übernommenen Querschnittsaufteilung allerdings nicht möglich.

Die festgesetzten Straßenbreiten können sich im Ergebnis der verkehrlichen Untersuchung ggf. noch abschnittsweise ändern; das Gutachterbüro ist aufgefordert, auch Empfehlungen für geeignete Straßenquerschnitte abzugeben.

Eine platzartige Aufweitung an der Nahtstelle der Planstraßen B, C und D könnte der Unterbringung einer von den Stadtwerken im Gebiet geplanten Trafostation dienen.

Der südliche Abschnitt des ehemaligen Koloniewegs wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und entsprechend der gegenwärtigen Nutzung und Eigentumsverhältnisse als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Breite der künftigen Verkehrsfläche von 12 m ermöglicht neben der Befahrbarkeit durch die Nutzenden der Kleingartenanlage auch ein einseitiges Parken in Senkrechtaufstellung. Die öffentliche Nutzbarkeit dieses Abschnitts der Privatstraße für den Fuß- und Radverkehr wird über die textliche Festsetzung 8.2 mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

6.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das grundsätzliche Planungsziel, im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens eine öffentliche Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr zu schaffen und langfristig planungsrechtlich zu sichern, wird abschnittsweise durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ berücksichtigt.

Die Wegeverbindung knüpft im Südosten an den bereits realisierten und im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 32.3 „Westachse zwischen Präsidentenstraße/ zur Mesche u. Neustädter Straße (B167)“ planungsrechtlich gesicherten Geh- und Radweg an, quert die neu geplante Grünfläche, wird abschnittsweise über die Planstraße E geführt und mündet schließlich in den ehemaligen Kolonieweg im Südwesten des Plangebietes mit der Möglichkeit der dortigen Bahnquerung. Diese Verbindung soll auch dem überörtlichen Radverkehr dienen und als solche in den Flächennutzungsplan (7. FNP-Änderung) übernommen werden. Innerhalb der festgesetzten 8,0 m breiten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist ein 3-4 m breiter befestigter Weg sowie einseitig ein begleitender Grünstreifen mit Alleebaumpflanzungen angedacht.

Um die Parzellierung der Flächen im Gewerbegebiet GE 6 noch offen zu halten und auch kleinere Grundstücke für die in diesem Bereich angedachte Nutzergruppe der wohnverträglichen Handwerksbetriebe/Kleingewerbetreibenden zu ermöglichen, soll ein Teil der westlichen Wegeverbindung auch dem Anliegerverkehr dienen. Dieser Abschnitt der Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und soll als rund 6 m breite Mischverkehrsfläche mit beidseitig schmalen Grünstreifen (< 1 m) ausgebildet werden....

6.8 Grünflächen

Ziel der Gewerbegebietsentwicklung ist auch die Schaffung einer gebietsinternen Grünverbindung, die gleichzeitig dem Natur- und Artenschutz dient und geeignete Flächen für den Kurzaufenthalt während Arbeitspausen oder zum Feierabend für die im Gebiet Beschäftigten zur Verfügung stellt. Abgeleitet aus der Standortstudie Neuruppin West werden dafür vor allem Flächen im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung vorgesehen. Die Abgrenzung und Flächengröße der Grünflächen unterscheidet sich in den beiden Varianten des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

6.8.1 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan sieht in der Variante 1 die Festsetzung von insgesamt rund 18.700 m² öffentlicher Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und in der Variante 2 von rund 14.100 m² öffentlicher Grünfläche vor. Mit Ausnahme der Teilfläche entlang der Bahntrasse erhalten sie die Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“.

Die in beiden Varianten rund 2.400 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2 wird im Abschnitt 6.10 ausführlich thematisiert, da hier die Zweckbestimmung und Grünflächengestaltung durch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bestimmt wird (Ersatzhabitat für Zauneidechsen). Diese Fläche steht für die allgemeine Nutzbarkeit nicht zur Verfügung.

Demgegenüber sollen innerhalb der Parkanlage Aufenthaltsmöglichkeiten in Form von Sitzbänken o.ä. entstehen und vor allem in der Variante 1 eine übergeordnete, grüneprägtete Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung geschaffen werden. Ein konkretes Nutzungs- und Gestaltungskonzept wird erst nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

Bauliche Anlagen sind innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören, wie z.B. einfache Wegeverbindungen, Unterstellhütten/Pavillons zu Parkanlagen.

Die Grünflächenfestsetzungen werden vorliegend mit Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft überlagert. Die Natur- und Landschaftsschutzaspekte werden in einer ergänzenden textlichen Festsetzung zu Art und Umfang der Bepflanzung geregelt (siehe Kap. 6.10).

Die naturnah zu gestaltenden Bereiche der Parkanlage sollen auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dienen und einen Beitrag für den Artenschutz, den Naturhaushalt und die Biotopvernetzung leisten.

6.8.2 Private Grünflächen

Im Plangebiet werden zwei private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die nördliche, dem GE 3 zugehörige private Grünfläche dient dem Erhalt des dortigen dichten Gehölzaufwuchses und verdeutlicht bereits auf der Ebene des Bebauungsplans, dass diese Flächen nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Bei der rund 2.230 m² großen Teilfläche des Flurstück 865 im Süden des Plangebietes handelt es sich um eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Maßnahme M1 zum Schutz nachgewiesener Zauneidechsenvorkommen wird ausführlich im Abschnitt 6.10 dargelegt. Die Festsetzung als private Grünfläche ist dem Umstand geschuldet, dass die Maßnahme im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des Umspannwerks steht und die Flächenverfügbarkeit langfristig sichergestellt werden kann. .

6.9 Grünfestsetzungen

6.9.1 Straßenraumbegrünung

Aus ökologischen Gründen sowie zugunsten des Stadtbildes enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zu Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Demnach sind die benannten Verkehrsflächen zu mindestens 20 % unversiegelt und begrünt anzulegen und es sind straßen- bzw. wegbegleitend standortgerechte Laubbäume in einer abschnittsweise vorgegebenen Mindestanzahl zu pflanzen. Bei der vorgegebenen Anzahl wird berücksichtigt, ob in der jeweiligen Straße aufgrund des festgesetzten Querschnitts ein- oder beidseitige Baumpflanzungen möglich sind und ob die Lage im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung Baumpflanzungen entgegensteht.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Straßen haben neben der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auch eine Klima- und Ausgleichsfunktion, um die ausbaubedingten Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden durch Verbesserungen im Schutzgut Vegetation zu kompensieren.

Durch den vorgegebenen Mindestanteil unversiegelter und begrünter Flächen wird mittelbar die Anlage eines durchgängigen straßenbegleitenden Grünstreifens vorgegeben, da ansonsten der geforderte Grünanteil kaum zu erreichen ist. Der Grünstreifen soll auch der Versickerung anfallender Niederschlagswässer dienen.

Für die Baumpflanzungen werden mittels Pflanzliste standortgerechte und klimaresiliente Arten vorgegeben und ausreichende Wuchsbedingungen über die Vorgabe offener Pflanzflächen mit einer Mindestgröße von 8 m² abgesichert.

Insgesamt wird mit der Festsetzung ein Beitrag zur Reduzierung der hitzebedingten Belastungen im Gewerbegebiet und zu einer nachhaltigen Niederschlagsbewirtschaftung geleistet, die Aufenthaltsqualität verbessert und ein ökologischer Ausgleich innerhalb des Straßenraums ermöglicht.

6.9.2 Gebietsinterne Baum- und Strauchpflanzungen, Vorgartenbegrünung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Die getroffene Festsetzung dient der Durchgrünung und der städtebaulichen Strukturierung des Gewerbegebiets. Die Pflanzungen tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung von Hitzeinseln, zur Staub- und Lärmfilterung, zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes und zur Biotopentwicklung bei. Sie bieten Nistmöglichkeiten für Vögel und Lebensraum für Kleintiere und haben eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, indem sie eine Gliederung der großen Bauflächen unterstützen. Damit tragen sie zu einer qualitativen Aufwertung des Gewerbegebiets bei. Die Pflicht zur Erhaltung stellt sicher, dass diese Wirkungen dauerhaft gesichert bleiben.

Vorhandene Bäume, die den Anforderungen an die Pflanzenart und -qualität entsprechen sowie die Bäume, die aufgrund der weiteren textlichen Festsetzungen zu pflanzen sind, können angerechnet werden. Damit wird der ökologisch sinnvolle Erhalt von Bäumen unterstützt und gleichzeitig eine überproportionale Mehrbelastung einzelner Grundstückseigentümer verhindert.

Die verpflichtend vorgegebene Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen sowie öffentlicher Grünflächen dient der Eingrünung der Gewerbeflächen und damit dem Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung trägt darüber hinaus zur ökologischen Aufwertung bei. Die verbindliche Pflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. die Anlage von Blühwiesen schafft strukturreiche Übergangsbereiche zwischen Bebauung und öffentlichen Verkehrsflächen, verbessert das Mikroklima, erhöht die Biodiversität und mindert die visuelle Dominanz gewerblicher Nutzungen. Die gewählte Staffelung – ein Baum pro 50 m² sowie ein Strauch pro 10 m² – stellt sicher, dass eine wirksame Durchgrünung entsteht, ohne die funktionalen betriebsinternen Abläufe der Gewerbenutzungen zu beeinträchtigen. Die dauerhafte Erhaltungspflicht gewährleistet, dass diese städtebaulich-ökologischen Funktionen langfristig erhalten bleiben. Die Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Die Festsetzung stellt sicher, dass trotz der gewerblichen Prägung ein qualitativvoller Straßenraum entsteht und das Gebiet in seiner Gesamtheit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nutzung, Versiegelung und Begrünung wahr.

Durch die Ausnahme für Wege und Zufahrten von der Begrünungsverpflichtung werden unverhältnismäßige Einschränkungen der Grundstücksnutzung verhindert und sichergestellt, dass notwendige Betriebserschließungen zulässig bleiben. Der Ausschluss von Stellplätzen und Lagerflächen in den bepflanzungspflichtigen Bereichen gewährleistet, dass die vorgesehenen Grünstrukturen nicht sukzessive durch funktionale Nutzungen verdrängt werden und ihre städtebauliche und ökologische Wirkung dauerhaft erhalten bleibt.

Um auch innerhalb der Bauflächen angemessene Grünstrukturen planungsrechtlich abzusichern und nachbarschaftsrechtliche Belange zu berücksichtigen, wird eine Begrünung sämtlicher benachbarter Grundstücksgrenzen, , verbindlich vorgegeben. Die Festsetzung zur Anlage eines mindestens 2 m breiten, beidseitig der Grundstücksgrenzen anzulegenden, dicht bepflanzten Gehölzstreifens (pro 2 m² ein Strauch) erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Strauchpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen tragen wesentlich zur Gliederung größerer Teilgebiete bei – sofern diese kleinteilig parzelliert werden. Sie mindern Versiegelungsfolgen und verbessern das Lokalklima durch Verdunstungsleistung, Verschattung und die Filterwirkung der Vegetation. Zugleich stärken sie die ortsbildverträgliche Einbindung neuer Gewerbebauten und dienen dem Sichtschutz sowie der Abschirmung kleinteiliger

Nebennutzungen, wodurch mögliche visuelle oder funktionale Konflikte zwischen benachbarten Gewerbebetrieben reduziert werden.

Vor allem im Gewerbegebiet GE 6 mit angestrebter Nutzung durch Handwerksbetriebe/Kleingewerbe ist eine kleinteilige Parzellierung mit unterschiedlichen gewerblichen Betriebsformen zu erwarten sind, bei denen die strukturierende Wirkung der Begrünung eine wichtige städtebauliche Gliederungsfunktion erfüllt.

Im unmittelbaren Anschluss an die mehrreihigen Gehölzpflanzungen auf den mit a und b bezeichneten Flächen wird eine ergänzende Bepflanzung zum Nachbargrundstück als nachrangig eingestuft und nicht zwingend vorgegeben.

Insgesamt stellt die Festsetzung ein wirksames und verhältnismäßiges Mittel dar, um die Durchgrünung, die klimatische Entlastung, die ökologische Aufwertung und die gestalterische Qualität des Gewerbegebiets dauerhaft sicherzustellen.

6.9.3 Stellplatzgliederung durch Begrünung

Größere ebenerdige Stellplatzanlagen sollen aus Gründen des Ortsbildes eine angemessene Gliederung durch Bäume erhalten. Mittels textlicher Festsetzung wird daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a sowohl für Pkw- als auch Lkw-Stellplatzanlagen verpflichtende Baumpflanzungen eingefordert.

Für Stellplatzanlagen mit mehr als vier Pkw-Stellplätzen ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Für Lkw- Stellplatzflächen mit mehr als zwei Lkw-Stellplätzen sind je angefangene drei Lkw- Stellplätze je zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Für die Lkw-Stellplätze wird die Verwendung der Resista®-Ulme 'Fiorente' (Ulmus x resista 'Fiorente') empfohlen.

Stellplatzanlagen wirken sich aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen starken Aufheizung insbesondere in den Sommermonaten negativ auf das Kleinklima aus. Um diese Belastungen möglichst gering zu halten, soll durch die Bepflanzung mit Bäumen ein möglichst großer Teil der Stellplatzanlage beschattet werden.

Durch eine geforderte Mindestgröße der offenen Pflanzflächen von 8 m² je Baum bei Pkw-Stellplätzen und 17 m² je Baum bei Lkw-Stellplätzen werden ausreichende Wuchsbedingungen der Bäume abgesichert. Darüber hinaus sollten Neupflanzungen mit einem Anfahrerschutz zu versehen.

6.9.4 Gebietsrandbegrünung über Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan setzt an den Gebietsrändern durchgehende, mehrreihige und (außerhalb des Schutzbereichs der Hochspannungsfreileitung) mit Bäumen überschirmte Heckenstrukturen fest (Flächen a und b).

Die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB dient auch als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und orientiert sich an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg, in denen mehrreihige, gestufte Heckenstrukturen als besonders wirksame Elemente des Biotopverbunds und zur Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet nachgewiesenen Tierarten benannt werden. Vor allem für gehölzbrütende Vogelarten bieten sie Nist- und Nahrungsmöglichkeiten.

Gemäß textlicher Festsetzung ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung a durchgehend eine mehrreihige mit Bäumen überschirmte Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die

Pflanzdichte wird mit mindestens einem Strauch je m² und mindestens einem Baum je laufende 10 m vorgegeben und eine Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

Innerhalb der mit b bezeichneten Flächen ist ebenfalls durchgehend eine mehrreihige Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen mit mindestens einem Strauch je m² anzulegen. Aufgrund der Lage dieser Flächen im Schutzbereich der Hochspannungsleitung wird keine ergänzende Pflanzung von Bäumen vorgegeben.

Die freiwachsenden Wildhecken sind breitenangepasst jeweils mehrreihig (z.B. bei 5m 5 reihig) versetzt anzulegen. Die Pflanzabstände zwischen den Reihen und in den Reihen sollen 1 m betragen. Es wird empfohlen, die Sträucher in einer willkürlich wechselnden Blockstruktur zu pflanzen, mit jeweils 6 artgleichen Gruppen an den Rändern. Mittig sollten Heister 2 reihig versetzt gepflanzt werden.

Die nicht bepflanzten Randbereiche der bis zu 15 m breiten Pflanzstreifen sind als Säume von min. 2 m zu belassen und extensiv zu unterhalten. Eine abschnittsweise Mahd des Saumes sollte in mindestens zweijährigem Rhythmus nach dem 01.09. jeden Jahres erfolgen.

6.9.5 Allgemeine Vorgaben zu Pflanzqualitäten und Wuchsbedingungen

Die Festsetzung einheitlicher Mindestanforderungen für Baum- und Strauchpflanzungen dient der Sicherstellung einer dauerhaft funktionsfähigen, ökologisch wirksamen und städtebaulich qualitätvollen Begrünung im Plangebiet. Durch die Vorgabe von geeigneten Baum- und Straucharten mittels Pflanzlisten sowie die verpflichtende Verwendung von Baumschulware mit vorgegebener Pflanzqualität wird eine standortgerechte Pflanzung mit gutem Anwachsverhalten gewährleistet.

Bäume müssen beim Kauf die Qualität dreimal verpflanzt mit Ballen und einen Stammumfang von nicht weniger als 12 cm, gemessen in 100 cm Höhe, aufweisen.

Sträucher sind als Baumschulware, zweimal verpflanzt mit Ballen und mit einer Wuchshöhe von nicht weniger als 60 cm zu pflanzen.

Damit wird gewährleistet, dass die Gehölze eine ausreichend entwickelte Wurzel- und Kronenstruktur aufweisen, die ein gutes Anwachsverhalten und eine langfristige Stabilität sicherstellen.

Pflanzungen im Straßenraum und im Bereich von Stellplatzanlagen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen.

Die Pflanzmaßnahmen haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.

Sowohl für Bäume als auch für Sträucher werden geeignete Arten mittels Pflanzliste vorgegeben. Bei den Bäumen wird dabei nach künftigen Standort differenziert, d.h. es werden jeweils geeignete Baumarten für die Planstraßen, für die verkehrsberuhigten Bereiche und für Pflanzungen auf Betriebsgrundstücken vorgegeben. Bei Letzteren wird zudem unterschieden, ob die Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung (Flächen mit der Bezeichnung a) zur Überschilderung von Hecken dienen oder außerhalb dieser Flächen gepflanzt werden.

In ihrer Gesamtheit stellen die Mindestanforderungen sicher, dass die im Plan vorgesehenen Begrünungsstrukturen sowohl funktional als auch gestalterisch dauerhaft wirksam sind und einen nachhaltigen Beitrag zur Durchgrünung, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur ökologischen Aufwertung und damit umweltrechtlichen Ausgleich im Plangebiets leisten.

6.9.6 Dachbegrünung

Die Verpflichtung zur Begrünung von mindestens 60 % der Dachflächen sämtlicher Gebäude eines Baugrundstückes dient der klimawirksamen und städtebaulich verträglichen Gestaltung des Gewerbegebiets. Die Festsetzung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB getroffen. Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Bindung von Feinstaub sowie zur Minderung sommerlicher Wärmebelastungen bei. Zugleich entsteht ein zusätzlicher Retentionsraum für Niederschlagswasser, der insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse, wie sie infolge des Klimawandels häufiger auftreten werden, eine wichtige Funktion übernimmt. Die Mindestsubstratstärke von 15 cm sowie die erforderliche Wasseraufnahmefähigkeit des Dachaufbaus von mindestens 35 l/m² sichern die ökologische Leistungsfähigkeit der Dachbegrünungen und gewährleisten eine langfristige Wasserspeicherwirkung in Verbindung mit einer verzögerten Entwässerung durch Verdunstung.

Für das Plangebiet hat die Regenwasserrückhaltung eine besondere Bedeutung, da das vorliegende Bodengutachten auf eingeschränkte Versickerungsmöglichkeiten infolge geringer Durchlässigkeiten und eines teilweise geringen Grundwasserflurabstandes hinweist. Durch die eingeforderte Wasseraufnahmefähigkeit des Dachaufbaus werden vor allem Spitzenabflüsse bei Starkregenereignissen verringert. Die Festsetzung unterstützt somit die Zielsetzung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung.

Der festgesetzte Begrünungsanteil von 60 % aller Dachflächen eines Baugrundstückes stellt eine städtebaulich und funktional ausgewogene Relation zwischen ökologischen Anforderungen und notwendigen technischen Aufbauten bzw. den baulich-technischen Beschaffenheiten unterschiedlicher Gebäude und Anlagen dar. Für Dachaufbauten wie klimatechnische Anlagen, Lüftungs- und Entrauchungseinrichtungen, Antennen, Flucht- und Wartungswege sowie die Aufständereien für bauordnungsrechtlich erforderliche Photovoltaikanlagen verbleiben ausreichende Flächen.

Indem die Umsetzung der Begrünungspflicht räumlich offengehalten wird, bleibt die Entscheidung über eine Dachbegrünung von Nebenanlagen (mit ggf. nicht ausreichender Tragkraft) dem Bauherrn überlassen.

Die Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikmodulen auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen gemäß § 32a BbgBO steht einer Dachbegrünung nicht entgegen. Bei entsprechender Pflanzenauswahl ist eine Begrünung auch auf den beschatteten Flächen unterhalb der Solaranlagen möglich. Hierfür bieten sich Sedum- oder blühende Trockenrasen-Arten an, während die Wuchsbedingungen für eine intensive Begrünung mit Kräutern, Gräsern oder Stauden eher nicht ausreichend ist und diese eher auf anderen Dachflächen erfolgen sollten. Die Art der Dachbegrünung wird deshalb im Bebauungsplan derzeit noch offen gehalten; angestrebt werden sollte eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit entsprechendem Mehrwert für die Biodiversität.

Die kombinierte Nutzung der Dachflächen durch extensive Begrünung und Photovoltaik entspricht dem Konzept der „Solar-Gründächer“, das sich fachlich etabliert hat und in einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. FLL-Dachbegrünungsrichtlinie) verankert ist. In dieser Kombination profitieren beide Systeme voneinander: Die Begrünung sorgt für eine Abkühlung der Module und verbessert deren Wirkungsgrad, während die Photovoltaikanlagen durch ihren Schutz die Vegetationsschicht in ihrer Verdunstungs- und Verdunstungsleistung stabilisieren. Die Festsetzung trägt damit nicht nur den Erfordernissen einer klimaangepassten Stadtentwicklung Rechnung, sondern unterstützt auch die energiepolitischen Ziele der Stadt. Die

Möglichkeit, Solarthermieanlagen auf die zur Solarmindestfläche anzurechnenden Bereiche einzubeziehen, erlaubt darüber hinaus eine flexible technische Umsetzung.

6.9.7 Fassadenbegrünung

Mittels textlicher Festsetzung wird vorgegeben, dass auf den jeweiligen Betriebsrundstücken mindestens 30 % der Außenwandflächen von Gebäuden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Dies dient der ökologischen Aufwertung und der gestalterischen Qualifizierung des Gewerbegebietes. Fassadenbegrünungen verbessern durch Verdunstungskühlung und Verschattung das Mikroklima, reduzieren Wärmeabstrahlung und tragen zur Verminderung städtebaulicher Hitzeinseln bei. Darüber hinaus erhöhen sie die visuelle Gliederung großflächiger Baukörper und leisten einen Beitrag zur biologischen Vielfalt, da sie Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Insekten und Vögel bieten.

Die Verpflichtung zur Begrünung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und berücksichtigt aktuelle klima- und umweltbezogene Anforderungen an gewerbliche Bauflächen.

Der festgelegte Mindestanteil von 30 % der Fassadenfläche trägt sowohl den baulichen und funktionalen Anforderungen einer gewerblichen Nutzung als auch der ökologischen Wirksamkeit der Begrünungsmaßnahme Rechnung. Die gewählte Quote ermöglicht eine substanzielle bodengebundene Begrünung der Gebäude, ohne deren betriebliche Abläufe oder sicherheitstechnische Anforderungen zu beeinträchtigen. Anlieferzonen, Toranlagen oder technische Installationen können von Begrünungsmaßnahmen freigehalten werden.

Um sicherzustellen, dass ausschließlich geeignete, standortgerechte und klimaresiliente Arten Verwendung finden, wird eine Pflanzliste festgesetzt. Um die konkrete Auswahl der Pflanzenarten zu erleichtern, wird zwischen geeigneten Kletter- und Rankepflanzen für sonnige, halbschattige und schattige Standorte unterschieden.

Die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung der Begrünung gewährleistet, dass die städtebaulichen, klimatischen und ökologischen Funktionen langfristig wirksam bleiben. Die Festsetzung bezieht sich bewusst auf den Anteil der jeweiligen Gebäudeaußenwände und nicht auf einzelne Fassadensegmente, da die konkrete Zuordnung und technische Umsetzung im Rahmen der Objektplanung erfolgen kann und dort die jeweiligen Gebäudegeometrien und funktionalen Vorgaben optimal berücksichtigt werden können.

6.10 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt in Ergänzung zu den grünordnerischen Festsetzungen verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Diese dienen der Sicherstellung eines gebietsinternen, funktionalen naturschutzrechtlichen Teilausgleichs für planungsbedingte Eingriffe.

Vor allem die bauliche Inanspruchnahme von Teilflächen bestehender Zauneidechsenhabitate soll vollständig durch Maßnahmen im Plangebiet kompensiert werden.

Zu den weiteren Maßnahmen zählen eine Verpflichtung zur Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen gebietsinterner Erschließungsflächen sowie umfangreiche Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen.

Ergänzend dazu wird ein insektenschonendes und nachhaltiges Lichtmanagement eingefordert, um negative Auswirkungen auf nachtaktive Tierarten zu minimieren und gleichzeitig den Energieverbrauch zu senken.

Zusammengenommen stellen diese Maßnahmen einen entscheidenden Bestandteil der gebietsinternen Kompensation dar: Sie mindern unvermeidbare Eingriffe durch die bauliche

Entwicklung und schaffen zugleich dauerhaft wirksame ökologische Strukturen, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die landschaftsökologische Qualität im Plangebiet sichern.

6.10.1 Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

Die Festsetzung, dass Stellplätze, grundstücksinterne Wege und Erschließungsflächen im Gewerbegebiet grundsätzlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie dem Schutz wichtiger Boden- und Naturhaushaltsfunktionen. Durchlässige Beläge ermöglichen es, Niederschlagswasser zumindest anteilig ortsnahe zu versickern, wodurch die im Plangebiet künftig stark eingeschränkte Bodenfunktion nicht noch weiter beeinträchtigt wird.

Gleichzeitig tragen wasser- und luftdurchlässige Flächen zur Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur bei und unterstützen die Grundwasserneubildung, was dem in § 1a BauGB verankerten Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Die Verwendung von teilversickerungsfähigen Belägen – z. B. Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit ausreichendem Fugenanteil – gewährleistet, dass die ökologischen Funktionen des Bodens selbst bei befahrbaren Flächen teilweise erhalten bleiben. Um dies zu gewährleisten, werden ergänzend auch ein Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernder Unterbau sowie Fugenverguss und generell Asphaltierungen und Betonierungen ausgeschlossen.

Um die besonderen funktionalen Anforderungen einzelner Gewerbebetriebe, die ggf. hoch belastbare / tragfähige Erschließungsflächen für die Befahrung mit schweren Lkw oder Maschinen benötigen zu berücksichtigen, enthält die textliche Festsetzung eine entsprechende Öffnungsklausel. Demnach können ausnahmsweise Wege und Erschließungsflächen, deren Funktion eine entsprechende Befestigung nicht erlaubt, von dieser Festsetzung ausgenommen werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Insgesamt stellt die differenzierte Regelung zur Flächenbefestigung eine ausgewogene Balance zwischen ökologischen Anforderungen und funktionalen Nutzungsansprüchen dar: Wo die Nutzung es zulässt, werden durchlässige Beläge eingesetzt, um Bodenfunktionen und Entwässerung positiv zu beeinflussen; wo die Sicherstellung einer ausreichenden Funktionsfähigkeit dies ausschließt, bleiben Vollversiegelungen ausnahmsweise zulässig.

6.10.2 Niederschlagwasserversickerung

Mittels textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereichs über die belebte Bodenschicht zu versickern ist. Darüber hinaus wird eine Begrüpfungspflicht für Versickerungsflächen vorgegeben. Eine entsprechende Festsetzung wird aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 S. 3 BbgWG in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als fachliche Grundlage der Festsetzung soll bebauungsplanbegleitend ein Niederschlagsentwässerungskonzept erarbeitet werden, welches nachweist, dass im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist und welche Anforderungen an die Behandlung des Wassers vor bzw. bei der Versickerung zu stellen sind.

Erste Ergebnisse kürzlich durchgeführter Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass sich die Böden nur bedingt für eine Versickerung eignen. Insofern sind im weiteren Bebauungsplanverfahren ggf. alternative Möglichkeiten einer Regenwasserbewirtschaftung vor Ort zu prüfen und planerisch abzusichern.

6.10.3 Sicherung und Neuentwicklung von Habitatflächen für Zauneidechsen

Im Plangebiet wurden im Rahmen der faunistischen Erfassungen einzelne Zauneidechsen nachgewiesen und zwei Standorte als geeignete und besiedelte Habitatflächen identifiziert.

Eine rund 2.350 m² große Fläche im Randbereich des Waldes (festgesetztes GE 2 - Flurstück 598/12 und 813) wird planungsbedingt vollständig entfallen.

Eine Brach- und Ruderalfläche auf den Flurstücken 599/10 und 865 im Südosten des Plangebietes wird zumindest teilweise für die geplante Errichtung des Umspannwerks benötigt (1.000 m² von insgesamt 2.230 m²).

Damit die Zauneidechsenpopulationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben können, werden plangebietsintern zwei Maßnahmenflächen festgesetzt, die der Sicherung und Neuentwicklung von Habitatflächen für Zauneidechsen dienen.

Die in der Planzeichnung mit M1 bezeichnete Maßnahmenfläche ist gemäß textlicher Festsetzung als Zauneidechsenhabitat zu erhalten und als trockene Gras- und Staudenflur mit drei Ersatzhabitaten in Form von Stein-/Totholzhaufen weiterzuentwickeln. Die Fläche umfasst gut die Hälfte des bestehenden Habitats (1.230 m²) und sieht deren Erweiterung in südöstliche Richtung um weitere 1.000 m² vor. Damit wird die entfallende Teilfläche des Habitats flächenmäßig 1:1 kompensiert. Um die dortige Population zu erhalten und eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Tiere bauvorgezogen fachgerecht einzufangen und umzusetzen (CEF-Maßnahme). Vor der Umsetzaktion sind die drei Ersatzhabitats für die Art herzustellen. Vorgesehen sind diese mit je ca. 15 m² Grundfläche (max. 150 cm hoch, 80 cm in das Erdreich reichend) in teilbesonnten bis besonnten Flächen im Erweiterungsbereich der Habitatfläche. Die geplante Lage der Ersatzhabitats berücksichtigt eine dort verlaufende Trinkwasserleitung, die freigehalten wird.

Die mit M2 bezeichnete Fläche ist als Ersatzhabitat für die umzusiedelnden Zauneidechsen im GE 2 zu entwickeln. Dafür sind wiederum mit zeitlichem Vorlauf drei Habitatelemente in Form von Stein- / Totholzhaufen und Sandlinsen fachgerecht anzulegen. Nachfolgend sind die Tiere am bisherigen Standort fachgerecht einzufangen und umzusetzen. Die Größe der Maßnahmenfläche entspricht mit 2.350 m² der bisherigen Habitatfläche.

Beide Habitatflächen (M1 und M2) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Um eine Rückwanderung zu verhindern, sind außerdem Reptilienschutzzäune um die Flächen M1 und M2 zu stellen. Auch die Fangfläche (=Eingriffs- / Habitatfläche) ist einzuzäunen und wiederholt auf den Verbleib von Einzeltieren hin zu kontrollieren.

6.10.4 Strauch- und Heckenpflanzungen mit Habitatfunktion

In den Baugebieten werden umfangreiche Flächen für Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen festgesetzt, die zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes beitragen, indem sie strukturreiche Lebensräume schaffen, die Biotopvernetzung stärken und wertvolle Habitate für Vögel, Kleinsäuger und Insekten bereitstellen. Diese stehen mittelfristig auch gehölzbrütenden Vogelarten als neues Revier zur Verfügung. Darüber hinaus verbleibt auf dem städtischen Grundstück des Garagenkomplexes ein dichter Gehölzstreifen erhalten.

Für die verlorengehenden Reviere im Bereich des Vorwaldes sind vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen – „continuous ecological functionality“) erforderlich, die eine

zeitliche und funktionale Lücke bei Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten schließen sollen, bevor der Eingriff stattfindet.

Im Zuge der erforderlichen Waldumwandlung geht jeweils ein Revier von Heckenbraunelle, Gelbspötter, Amsel, Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Gartengrasmücke, Fitis, Bluthänfling und Goldammer verloren.

Da die für Heckenpflanzungen in Aussicht genommenen Flächen im Plangebiet nicht mit entsprechendem Vorlauf (3-5 Jahre) verfügbar sind, sollen auf den Flächen zwischen den Bahngleisen bauvorgezogen baumüberschirmte Hecken aus heimischen Gehölzarten angelegt werden. Durch die Verwendung heimischer Sträucher und Bäume entwickeln sich entsprechend gegliederte Heckenstrukturen, die sowohl als Fortpflanzungsstätte als auch als Nahrungsfläche anzusehen sind und die Anforderungen als CEF-Maßnahme erfüllen. Die genaue Abgrenzung und Ausgestaltung der Pflanzflächen sowie ihre Artenzusammensetzung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren festgelegt.

6.10.5 Anlage von Wildwiesen/Flächenextensivierung

Um die planungsbedingte Zusatzversiegelung und die damit verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen, sind neben umfangreichen Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen auch Maßnahmen der Flächenextensivierung vorgesehen. Diese sollen im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgen, die - mit Ausnahme einer Teilfläche im Süden (M2) - als naturnahe Parkanlage gestaltet werden sollen.

Mittels textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass die Flächen innerhalb der Parkanlage zu 60% als Wildwiese durch die Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern und zu 20% mit standortgerechten Strauchpflanzungen - mit mindestens einem Strauch je m² - zu entwickeln sind. Die Entwicklung von Wildwiesen auf bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen entspricht der in der HVE beschriebenen Maßnahme „Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland“, da die Wildwiese in ihrer ökologischen Wertigkeit einem extensiv bewirtschafteten Grünland entspricht.

Gehölzpflanzungen und Flächenextensivierungen dienen einer Aufwertung der Bodenfunktionen als Ausgleich für die ermöglichte Bodenversiegelung im Bereich der Gewerbeflächen und können im Verhältnis 1:2 angerechnet werden. Diese Möglichkeit zur Kompensation von Bodenversiegelungen wird von der HVE benannt, sofern - wie im vorliegenden Fall - keine (ausreichenden) Entsiegelungs- und Rückbaupotenziale bestehen.

Baum- und Strauchpflanzungen verbessern durch Windschutz und Verdunstung das örtliche Kleinklima, bieten Lebensraum für Tiere und erhöhen damit die Biodiversität. Auch extensiv genutzte Fläche erhöhen die Struktur- und Habitatvielfalt. Durch die zusätzlichen Gehölzpflanzungen kann zudem das Landschaftsbild aufgewertet werden.

6.10.6 Nachhaltiges, insektenschonendes Lichtmanagement

Mittels textlicher Festsetzung wird vorgegeben, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren ist.

Diese Auflagen dienen dazu, negative Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf Menschen, Tiere und den Naturhaushalt zu minimieren. Künstliches Licht kann nachweislich zu erheblichen ökologischen Störungen führen, darunter die Fragmentierung von Lebensräumen, eine Beeinträchtigung der Orientierung und des Jagdverhaltens von Fledermäusen sowie eine massive Anlockwirkung mit Todesfolge bei nachtaktiven Insekten. Auch andere Tierarten wie Kleinsäuger können durch übermäßige Beleuchtung in ihren Verhaltensabläufen beeinträchtigt werden.

Um diesen Auswirkungen vorzubeugen, ist eine arten- und insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung erforderlich. Es empfiehlt sich hierfür eine Reduzierung der Beleuchtung auf das funktional notwendige Maß, den Einsatz vollständig abgeschirmter Leuchten (0 % Upward Light Ratio), eine Begrenzung der Farbtemperatur auf warmes, für die meisten Arten wenig wirksames Licht (max. 3000 K) sowie den Ausschluss flächiger Fassadenanstrahlungen und freistrahrender Lichtquellen. Zudem ist eine unnötige Aufhellung des Himmels und der Umgebung („Skyglow“) ebenso wie Blend- und Streulicht unzulässig, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Sternenhimmels und des Naturhaushalts zu verhindern.

Die Festsetzung trägt diesen Erkenntnissen Rechnung, indem sie eine energiesparende, blendfreie, streulichtarme und artenfreundliche Beleuchtung verlangt und die Lichtmenge auf den tatsächlichen Bedarf begrenzt. Sie bildet damit eine geeignete und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB zulässige städtebauliche Maßnahme zum Schutz der Umwelt und zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Damit wird zugleich eine Grundlage geschaffen, die künftigen Anforderungen an ein nachhaltiges Lichtmanagement, wie sie in § 41a BNatSchG angelegt sind, fachgerecht vorwegnimmt und zur Erhaltung der nächtlichen Umweltqualität beiträgt.

Die Wirksamkeit dieser Festsetzung wird durch den ergänzenden Hinweis zur Anwendung der Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg weiter gestärkt (siehe Kap. 6.13). Die Leitlinie konkretisiert die fachlichen Anforderungen an ein insekten- und emissionsarmes Beleuchtungsregime, etwa hinsichtlich maximal zulässiger Farbtemperaturen, Abschirmgrade, Lichtlenkung und zeitlicher Steuerung. Da diese Regelungen nicht rechtsverbindlich sind und daher nicht als Festsetzung getroffen werden können, gewährleistet der Hinweis ihre Berücksichtigung bei der späteren Ausführungsplanung und macht die Umsetzung der Festsetzung nachvollziehbar überprüfbar. Durch die Kombination aus städtebaulicher Festsetzung und Berücksichtigung der fachlichen Leitlinie wird ein hohes Schutzniveau für nachtaktive Tiere, den Naturhaushalt und das nächtliche Landschaftsbild erreicht und zugleich ein nachhaltiges, ressourcenschonendes Lichtmanagement sichergestellt.

6.10.7 Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen

Nicht nur bauvorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen für gehölzbrütende Vogelarten) sollen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Vor allem in Bezug auf die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Versiegelungen aber auch in Gehölzbestände mit Waldeigenschaft, besteht die Notwendigkeit in großem Umfang weitere externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Aussagen zu diesen geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Gewerbegebiet Zur Mesche“ werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

Die erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigungen sollen in den späteren Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Insgesamt werden rund 3,8 ha Waldflächen in Anspruch genommen.

6.11 Festsetzungen zum Immissionsschutz

6.11.1 Grundlagen

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung, die sich aus der Entwicklung des Gewerbegebietes ergibt. Dabei sind sowohl gewerbliche Geräuschemissionen der Betriebe als auch der langfristig aus der Gebietsentwicklung resultierende Verkehrslärm zu betrachten.

Einschlägige immissionsschutzrechtliche Vorgaben bestehen insbesondere durch die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als maßgebliche Vollzugsvorschrift für gewerbliche Anlagen. Für die Beurteilung der Verkehrsgeräusche sind die Vorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) einschließlich der Berechnungsmethoden RLS-19 für Straßenverkehrslärm und „Schall 03“ für Schienenverkehrslärm maßgeblich. Ergänzend gelten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, welche für die Bauleitplanung einen Maßstab der Lärmvorsorge darstellen. Für die schalltechnische Ermittlung und Ausbreitung von Gewerbe- und Verkehrslärm werden ferner die Vorgaben der DIN ISO 9613-2 sowie – für die Gebäudebewertung – die Anforderungen der DIN 4109 zum baulichen Schallschutz berücksichtigt.

6.11.2 Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation

Mit der im Rahmen der Standortstudie NEURUPPIN WEST erstellten „Machbarkeitsuntersuchung Immissionsschutz Lärm“ (TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH, Mai 2025) wurde eine erste immissionsschutzrechtliche Beurteilung für das geplante Gewerbegebiet Zur Mesche durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, die schalltechnischen Auswirkungen der künftigen Nutzung auf die angrenzende Nachbarschaft grob abzuschätzen und mögliche Handlungsempfehlungen zu geben.

Die Untersuchungen kamen zu folgenden Ergebnissen:

6.11.2.1 Verkehrslärm

Durch die auf das Gebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche werden die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) im Plangebiet fast überall eingehalten. Es werden überwiegend Beurteilungspegel unter 55 dB(A) prognostiziert. Geringfügige Überschreitungen um bis zu 2 dB (bis 67 dB(A)) ergeben sich lediglich unmittelbar am Ceraldo-Ring und damit auf Flächen, die im B-Plan ohnehin mit einer Pflanzbindung belegt sind.

Im Nachtzeitraum liegt der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete bei 55 dB(A). Im Plangebiet werden Beurteilungspegel von 39 bis 60 dB(A) prognostiziert, wobei sich die Überschreitungen (> 55 dB(A)) auf den unmittelbaren Nahbereich der Bahntrasse beschränken und damit wiederum auf Flächen, die aufgrund einer Pflanzbindung nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich einer planungsbedingten Veränderung der Verkehrsgeräuschemissionen in der Nachbarschaft liegen bisher noch keine konkreten Prognosen vor. Eine entsprechende Verkehrsuntersuchung wurde im November 2025 beauftragt. Die Ergebnisse der Verkehrsprognosen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht der TÜV Rheinland nicht davon aus, dass sich planungsbedingt wesentliche Veränderungen der Verkehrsgeräuschemissionen (z.B. für Wohnnutzungen im Mischgebiet an der Straße Zur Mesche) ergeben.

Gemäß der 16. BimSchV ist eine Änderung wesentlich, wenn sich der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen (Straße + Schiene) um > 3 dB erhöht und gleichzeitig die Grenzwerte der 16. BIm-SchV überschritten werden oder wenn die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht oder weiter erhöht wird.

6.11.2.2 Gewerbelärm

Die überschlägigen Berechnungen der Geräuschemissionen des künftigen Gewerbegebietes in der „Machbarkeitsuntersuchung Immissionschutz Lärm“ wurden mittels pauschaler flächenbezogener Schalleistungspegel in Anlehnung an die DIN 18005 durchgeführt. Diese gibt für ein Gewerbegebiet einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) für Tag und Nacht an. Man spricht von einem uneingeschränkten Gewerbegebiet, wenn in der Nacht genauso wie am Tag emittiert werden kann. Dieser Ansatz wurde für das geplante produzierende Gewerbe im Zentrum des Plangebietes berücksichtigt. Für die weiteren geplanten und bestehenden Gewerbeflächen wurde aufgrund der Betriebsart mit vorrangig Tagbetrieb in Abstimmung mit der Stadt Neuruppin ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Die Gutachter weisen jedoch darauf hin, dass die Emissionsansätze im Bebauungsplanverfahren nochmal zu prüfen und ggf. einzelne Gewerbebetriebe im Detail zu untersuchen sind.

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet und seiner Umgebung bestehenden und geplanten Gewerbeflächen werden in der schutzbedürftigen Nachbarschaft am Tage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit Ausnahme zweier Immissionsorte im südlich angrenzenden Wohngebiet (Kränzliner Siedlung“) eingehalten, dort werden Überschreitungen um 3 bzw. 4 dB prognostiziert.

Im Nachtzeitraum wurden in der Kränzliner Siedlung sogar rechnerische Überschreitungen von 8 bzw. 9 dB ermittelt und weitere Überschreitungen in einem geplanten Wohngebiet an der Eisenbahnstraße (um 6 dB) und im nördlichen Mischgebiet (um 1 dB).

Anhand der Ausbreitungsberechnungen lässt sich ablesen, dass die Überschreitungen durch das geplante produzierende Gewerbe mit uneingeschränkter nächtlicher Nutzung hervorgerufen werden. Eine ggf. abschirmende Wirkung von Betriebsgebäuden ist in der Berechnung aber noch nicht berücksichtigt.

Als mögliche Lösung zur Konfliktbewältigung wird entweder eine Verlagerung der Thematik auf das Baugenehmigungsverfahren oder eine Kontingentierung nach DIN 45691 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens empfohlen.

Gleichwohl die Lärmkontingentierung mit einem höheren Planungsaufwand verbunden ist, wird dieser Lösungsweg aufgrund der damit verbundenen Rechtssicherheit für die sich ansiedelnden Betriebe angestrebt.

6.11.3 Bewältigung von Lärmkonflikten, Festsetzungen zum Lärmschutz

Im weiteren Bebauungsplanverfahrens werden durch ein Sachverständigenbüro detaillierte schalltechnische Prognosen zum Gewerbelärm erstellt, der Umfang möglicher Lärmkonflikte ermittelt und über eine Lärmkontingentierung sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld eingehalten und die Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft damit auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

Die Beauftragung soll im Dezember 2025 erfolgen, erste Ergebnisse sollen im ersten Quartal 2026 vorliegen und werden in das weitere Verfahren einfließen. Dann wird auch dieses Kapitel der Begründung entsprechend ergänzt.

6.12 Flächenbilanz

6.12.1 Variante 1

Nutzung	Fläche in m ²	Grund- flächen- zahl (GRZ)	resultierende Grundfläche (GR) rechnerisch in m ²	"Zweit-GRZ" gem. § 19 - 4 BauNVO	ermöglichte Versiegelung rechnerisch in m ²
GE gesamt	135.680	0,6	81.410	0,8	107.755
GE 1	32.870	0,6	19.720	0,8	26.295
davon Pflanzbindung	1.659				
GE 2	21.416	0,6	12.850	0,8	17.130
GE 3	9.648	0,6	5.790	0,8	7.720
dazugehörige private Grün- fläche	2.413				
gesamt	12.061				
GE 4	26.966	0,6	16.180	0,8	21.575
GE 5	15.807	0,5	7.905	0,75	11.855
davon Pflanzbindung	2.990				
GE 6	28.973	0,6	17.385	0,8	23.180
davon Pflanzbindung	5.842				
Umspannwerke	7.495	-			
dazugehörige SPE-Fläche	2.246				
gesamt	9.741				
öffentliche Grünflächen	18.693	-			
davon SPE-Fläche	2.453				
Straßenverkehrsfläche ge- samt	19.120	0,8	15.295		
davon öffentlich	17.065	0,8	13.650		
davon privat	1.368	0,5	685		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.110	-	1.260		
Geh- und Radweg	1.420	0,5	710		
Verkehrsberuhigter Bereich	690	0,8	550		
Geltungsbereich insgesamt	187.015				

6.12.2 Variante 2

Nutzung	Fläche in m²	Grund- flächen- zahl (GRZ)	resultierende Grundfläche (GR) rechnerisch in m²	"Zweit-GRZ" gem. § 19 - 4 BauNVO	ermöglichte Versiegelung rechnerisch in m²
GE gesamt	141.815	0,6	85.090	0,8	112.655
GE 1	32.870	0,6	19.720	0,8	26.295
davon Pflanzbindung	1.659				
GE 2	21.416	0,6	12.850	0,8	17.130
GE 3	9.648	0,6	5.790	0,8	7.720
dazugehörige private Grün- fläche	2.413				
gesamt	12.061				
GE 4	33.091	0,6	19.855	0,8	26.470
davon Pflanzbindung	2.828				
GE 5	15.807	0,5	7.905	0,75	11.855
davon Pflanzbindung	2.990				
GE 6	28.982	0,6	17.390	0,8	23.185
davon Pflanzbindung	5.827				
Umspannwerke	3.029	-			
dazugehörige SPE-Fläche	2.246				
gesamt	5.275				
öffentliche Grünflächen	14.114	-			
davon SPE-Fläche	2.443				
Straßenverkehrsfläche ge- samt	21.925	0,8	17.540		
davon öffentlich	20.555	0,8	16.445		
davon privat	1.368	0,5	685		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.485	-	950		
Geh- und Radweg	795	0,5	400		
Verkehrsberuhigter Bereich	690	0,8	550		
Geltungsbereich insgesamt	187.015				

6.13 Gestaltungsfestsetzungen

6.13.1 Werbeanlagen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 Abs.1 Nr. 2 BbgBO wird mittels textlicher Festsetzung bestimmt, dass Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Durch den Ausschluss von Fremdwerbung sollen eine übermäßige Anordnung von Werbeanlagen und damit einhergehende negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild verhindert werden. Die Möglichkeit für Gewerbetreibende ihre Unternehmen zu bewerben (auch in Form von Lichtreklame) und die für eine Erkennbarkeit und Auffindbarkeit von Gewerbebetrieben notwendigen und üblichen Beschriftungen (z.B. Firmenlogos) sowie Hinweisschilder bleiben zulässig. Um Beeinträchtigungen durch Lichtreklame gering zu halten, wird die Verwendung von wechselndem und bewegtem Licht ausgeschlossen.

Ebenfalls mit dem Ziel, ein möglichst harmonisches und hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild im Gewerbegebiet zu erreichen, wird die Höhe der Werbeanlagen und damit auch ihr Anbringungsort beschränkt. Mit der Vorgabe, dass die Höhe der Werbeanlagen die festgesetzte Oberkante bzw. die Deckenoberkante des Gebäudes nicht überschreiten darf, werden vor allem Werbeanlagen auf Dächern ausgeschlossen.

6.13.2 Einfriedungen

Gestaltungsbezogener Regelungsbedarf - mit dem Ziel, ein harmonisches, hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern - besteht weiterhin hinsichtlich der Grundstückseinfriedungen.

Als Begrenzung kann entweder ein blickdurchlässiger Zaun bis zu einer Höhe von 2 m errichtet oder eine Hecke gepflanzt werden oder eine Kombination aus beidem erfolgen.

Die Regelung berücksichtigt die in Gewerbegebieten üblichen Sicherheits- und Abgrenzungsbedarfe und gleichzeitig gestalterische Aspekte. Durch den Ausschluss von massiven, nicht durchsehbaren Einfriedungen wie Mauern oder Sichtschutzelementen im Zusammenspiel mit der klaren Höhenbegrenzung wird verhindert, dass überdimensionierte oder stark geschlossene Einfriedungen entstehen, die das Gebiet optisch überprägen oder durch ihre abschottende Wirkung den Charakter des Straßenraums und damit das Ortsbild negativ beeinflussen könnten. Die Wahlmöglichkeit zwischen Zäunen und Hecken ermöglicht zudem eine Anpassung an die funktionalen Anforderungen einzelner Betriebe sowie an gestalterische und ökologische Ziele, etwa durch die Verwendung standortgerechter Gehölze.

Um kleine Wildtiere – wie Igel – nicht in ihrer Bewegungsfreiheit einzuschränken, wird ein Abstand der Zaununterkante zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm vorgegeben; Zäune mit durchgehendem Sockel sind insofern unzulässig. Gleichzeitig trägt die Bodenfreiheit zur Verbesserung des Wasserabflusses und zur Vermeidung von Staunässe und Erosionsschäden entlang der Zaunlinien bei. Die Festsetzung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen, da sie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft dient.

6.13.3 Auflagen zur Fassadengestaltung

Zum jetzigen Planungsstand (Vorentwurf) enthält der Bebauungsplan keine Gestaltungsregelungen zur Materialität und/oder Farbgebung der Außenwände von Gewerbebauten.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob die Ergänzung entsprechender Gestaltungsvorgaben sinnvoll ist.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Gestaltungsregelungen im Bebauungsplan ist § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

6.14 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.14.1 Anlagen der Ver- und Entsorgung

Eine im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufende 110kV-Freileitung und eine unterirdisch verlaufende Trinkwasserleitung werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Damit soll sichergestellt werden, dass die Belange der Energie- und Wasserversorgung bei der Erschließung und Bebauung des Gebiets angemessen berücksichtigt werden.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ergänzend eine Belastung der betroffenen Flächen mit entsprechender Leitungsrechten erforderlich ist oder ob bereits ausreichende Regelungen bestehen, die den dauerhaften Betrieb, die Zugänglichkeit und die Unterhaltung der Versorgungsleitungen sichern.

In die Planzeichnung aufgenommen werden außerdem zwei im Geltungsbereich unterirdisch verlaufende Mittelspannungsleitungen der Stadtwerke Neuruppin, verbunden mit dem Hinweis, dass diese voraussichtlich verlegt werden müssen, da sie kaum eine gebietstypische bauliche Nutzung der betroffenen Gewerbegrundstücke zulassen. Die Eintragung entfaltet frühzeitig eine Hinweiswirkung auf bestehende Nutzungskonflikte, für die im weiteren Verfahren nach einer einvernehmlichen Lösung gesucht werden muss.

Zur erforderlichen Beachtung der umfangreichen Schutzauflagen innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Hochspannungsleitung wird ein weiterer Hinweis aufgenommen. Dieser verdeutlicht die bestehenden Beschränkungen der Unterbauungs- und Unterwuchshöhen sowie bestehende Abstimmungserfordernisse mit dem zuständigen Leitungsträger E.DIS.

6.14.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Die nachrichtliche Übernahme dient der Klarstellung, dass sich der Bebauungsplan zwar formell innerhalb einer ausgewiesenen Schutzzone III befindet, nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde jedoch keine wasserrechtlichen Einschränkungen aus der Lage im Schutzgebiet resultieren, da das Gebiet außerhalb der Einzugsbereiche aktiver Wasserwerke liegt. Die geplante Ausgliederung aus der Schutzzone wird ergänzend erwähnt, um zukünftige Änderungen im Schutzstatus transparent zu machen und zu verdeutlichen, dass die Planung keine Verschlechterung der Trinkwassersicherung zur Folge hat.

6.14.3 Einsichtnahme DIN-Vorschrift

Die geplanten Schallschutzfestsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich hinsichtlich der Begriffsbestimmungen und Berechnungsmodalitäten auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - Stand 2018-01 und die DIN 45691. Damit sich die Öffentlichkeit und v.a. die Betroffenen verlässlich Kenntnis vom Inhalt der technischen Regeln verschaffen können, erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis auf die mögliche Einsichtnahme der ansonsten nur kostenpflichtig zu beziehenden DIN-Vorschriften. Diese können bei der Stadtverwaltung der Fontanestadt Neuruppin eingesehen werden.

6.14.4 Außerkrafttreten der alten Rechtsnorm

Eine neue Rechtsnorm, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt, hat eine Aussage über die Aufhebung der bisherigen Rechtsnorm zu treffen. Dementsprechend erfolgt der Hinweis auf die Aufhebung bisheriger Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.1. Dies betrifft vorliegend die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zur Mesche“ von 2005 einschließlich der 1. Änderung von 2013 sowie die Festsetzungen des

einfachen, gebietsübergreifenden Bebauungsplans Nr. 60 zur Zulässigkeit von Einzelhandel. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Gewerbegebiet Zur Mesche“ vollständig außer Kraft.

6.14.5 Anwendung der Licht-Leitlinie des MLUK

Der Hinweis zur Anwendung der Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg wird aufgenommen, um sicherzustellen, dass die künftige Ausgestaltung der Außen- und Objektbeleuchtung den aktuellen fachlichen Empfehlungen zur Reduzierung von Lichtimmissionen entspricht. Die Leitlinie enthält praxisnahe Vorgaben für eine energieeffiziente, blendfreie, streulichtarme sowie insekten- und artenschutzfreundliche Beleuchtung und ist daher ein wesentliches Orientierungsdokument für Planung und Ausführung.

Gleichzeitig unterstützt dieser Hinweis die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzung zur Beleuchtung, nach der alle Beleuchtungsanlagen im Plangebiet energie- und ressourcenschonend sowie emissionsarm, arten- und insektenfreundlich auszuführen sind. Da die Leitlinie technische Anforderungen konkretisiert, die im Rahmen der Festsetzung nicht abschließend normiert werden können, gewährleistet der Hinweis eine einheitliche, fachgerechte Ausführung im Sinne des Immissions- und Artenschutzes. Damit wird die Festsetzung inhaltlich untermauert und ihre wirksame Umsetzung im späteren Bau- und Betriebsablauf unterstützt.

6.14.6 Durchführung von externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Da die im Plangebiet verfügbaren Flächen nicht ausreichen, um sämtliche naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen – insbesondere zur Versiegelung, zur Waldumwandlung und zum Artenschutz – vollständig innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen, wird auf die notwendige Durchführung von externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen.

Der Hinweis schafft Transparenz hinsichtlich des naturschutzfachlichen Vorgehens und stellt klar, dass sowohl die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB als auch die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG vollständig erfüllt werden. Die Umsetzung der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebiets gewährleistet, dass die funktionalen Belange des Artenschutzes trotz der intensiven baulichen Inanspruchnahme des Plangebiets sichergestellt werden und die ökologische Gesamtbilanz des Vorhabens fachgerecht kompensiert wird.

6.14.7 Artenschutz auf der Ebene der Baugenehmigung

Der Hinweis wird aufgenommen, da der Bebauungsplan zwar die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung schafft, jedoch nicht sämtliche artenschutzrechtlichen Belange abschließend regeln kann. Die Einhaltung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG – insbesondere das Verbot der Tötung, Störung sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten – ist im Einzelfall baubegleitend zu prüfen und kann erst im Rahmen der konkreten Ausführungs- und Bauvorbereitung zuverlässig bewertet werden. Da im Untersuchungsgebiet einzelne streng und besonders geschützte Arten (u. a. Zauneidechsen, Fledermäuse) nachgewiesen wurden, obliegt es dem Vorhabenträger sicherzustellen, dass Bau- und Rodungsmaßnahmen artenschutzkonform durchgeführt und gegebenenfalls notwendige Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde im Genehmigungsverfahren stellt sicher, dass der erforderliche Artenschutz vollumfänglich geprüft und Verstöße gegen § 44 BNatSchG zuverlässig ausgeschlossen werden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Für die derzeit auf Teilflächen ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung wird das Gebiet nach Umsetzung der Planung nicht mehr zur Verfügung stehen. Gleichzeitig verfügt die Fontanestadt Neuruppin über ausreichend weitere Landwirtschaftsflächen, so dass die Belange der Landwirtschaft, auch aufgrund der für diese Nutzung verhältnismäßig geringfügigen Größe des Plangebietes, nicht wesentlich berührt werden. Die Eigentümer und Pächter sind über die anstehende Gebietsentwicklung informiert.

Auf bestehende Gewerbebetriebe im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung hat die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte keine unmittelbaren Auswirkungen; die Ausübung der gegenwärtigen Nutzung wird nicht behindert oder erschwert. Die absehbare Eingliederung der Betriebe in ein größeres Gewerbegebiet bietet mögliche Synergieeffekte und logistische Vorteile sowie die Aussicht auf eine leistungsfähige Infrastruktur (z.B. Breitband-Internet, Fernwärme). Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke am ehemaligen Kolonieweg sichert der Bebauungsplan zudem eine rechtssichere, funktionsfähige Erschließung und damit langfristige Planungssicherheit. Die Betriebsgrundstücke verfügen derzeit nicht über eine gesicherte fahr- und leitungstechnische Erschließung, weil es sich bei der bislang üblichen Nutzung des Koloniewegs als Zufahrt nicht um eine öffentliche Straße handelt, sondern um einen privaten Weg in kirchlichem Besitz, der als Erschließung der Kleingartenanlagen errichtet wurde. Die Ausbaufähigkeit einer Erschließungslösung über den Kolonieweg ist damit weder eigentumsrechtlich noch nutzungsstrukturell gegeben.

Für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen wie die Wohnhäuser in der Kränzliner Siedlung und die Kleingartenanlage am ehemaligen Kolonieweg wird über immissionsschutzrechtliche Schutzvorkehrungen (geplante Emissionskontingente) sichergestellt, das sie keinen unverträglichen Geräuscheinwirkungen des Gewerbegebietes ausgesetzt werden.

Insgesamt wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Weiterentwicklung im Bahnhofsumfeld Neuruppin West unterstützt und die festgesetzten Gewerbegebiete und das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung fügen sich harmonisch in die bestehende Nutzungs- und Baustruktur am Standort ein.

7.2 Arbeitsplätze und Gewerbeentwicklung

Die Planung trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung des lokalen, innenstadtnahen Gewerbebestandes im Westen der Fontanestadt Neuruppin bei.

Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO besteht die Möglichkeit, sowohl kleinteiliges Gewerbe und Handwerk als auch produzierendes Gewerbe anzusiedeln und die Flächen flexibel und nachfragegerecht zu entwickeln. Dies wird durch die gebietsinterne Ringerschließung mit verschiedenen Parzellierungsoptionen unterstützt. Dadurch kann auf die Bedarfe und Nachfrage von ansässigen und ansiedlungsinteressierten Unternehmen flexibel reagiert werden.

Es wird eine Profilierung des Standortes angestrebt, die sich von anderen Neuruppiner Gewerbebeständen (z.B. den industriellen Nutzungen in Treskow) unterscheidet.

Im Ergebnis der Standortstudie Neuruppin West bieten sich die Flächen im Süden aufgrund der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe und Handwerk an, da solche Unternehmen vorwiegend innerhalb der Kernarbeitszeiten tätig sind und vergleichsweise geringe Emissionen verursachen.

Im zentralen Bereich sehen die Gutachter aufgrund der ausreichenden Entfernung zu umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und der Möglichkeit auch größere Grundstücke anzubieten, gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Produktionsbetrieben. Für energieintensive Nutzungen besteht zudem das Potenzial eines direkten Anschlusses an das geplante Umspannwerk. Als geeignete Branchen werden beispielhaft Metall- und Kunststoffverarbeitung, Medizintechnik und Automotive benannt.

Insgesamt ist infolge der Standortentwicklung von einer Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze auszugehen. Die Standortstudie Neuruppin West gibt für den gesamten Untersuchungsraum (Bahnhofsumfeld, Bereich „Zur Mesche“ und Bereich „Holländer Mühle“) rund 1.380 neue Arbeitsplätze an.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Angebotssortimenten entfaltet der Bebauungsplan mittelbar eine schützende Wirkung für den innerstädtischen Einzelhandel und trägt somit zur Erhaltung der vorhandenen Zentren- und Versorgungsstruktur bei.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch das erweiterte Gewerbeflächenangebot wird künftig zusätzlicher Kraftfahrzeugverkehr - mit erheblichem Lkw-Anteil - erzeugt, der durch das vorhandene überörtliche Straßennetz angemessen abgewickelt werden muss. Zur Abschätzung der verkehrlichen Folgen der Planung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die das planungsbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt und Aussagen zur möglichen Verkehrsabwicklung des Verkehrs trifft.

Für die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets über die Straße Zur Mesche ist dabei v.a. der Leistungsfähigkeitsnachweis für den Kreisverkehr am Certaldo-Ring und für den Bahnübergang in Richtung Innenstadt (auch bei einer Ausweitung der dortigen Schrankenschließzeiten) relevant. Das Gutachten soll außerdem Empfehlungen für die gebietsinterne Erschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zum Gegenstand haben.

Gebietsintern wird die Neuanlage eines geeigneten Erschließungssystems für alle Verkehrsteilnehmer erforderlich. Die im Bebauungsplan-Vorentwurf enthaltenen Straßen sichern in beiden Varianten die Erreichbarkeit aller künftigen Baugrundstücke und ermöglichen mit Mindestbreiten von 10,5 m neben der Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen auch die Anlage mindestens eines einseitigen Gehwegs sowie eines fahrbahnbegleitenden Grünstreifens, der auch der Entwässerung dient. In den breiteren Straßenprofilen ist zusätzlich die Anlage von Stellplätzen möglich.

Für den übergeordneten Radverkehr wird ein weitgehend straßenunabhängiges Wegenetz in Ost-West-Richtung geschaffen, das künftig auch die Befahrbarkeit der privaten Wegeverbindung entlang der Kleingartenanlage im nördlichen Teil entbehrlich macht und im Süden planungsrechtlich legitimiert (festgesetztes Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit).

7.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagsentwässerung

Die Breite der festgesetzten Planstraßen ermöglicht die Einordnung der erforderlichen Leitungen für die Medienschließung des Gewerbegebietes (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Breitband sowie ggf. Gas und/oder Fernwärme); das anfallende Niederschlagswasser soll im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung nach Möglichkeit vollständig vor Ort bewirtschaftet werden. Die Möglichkeit einer Versickerung oder geeigneter Alternativen wird im weiteren Verfahren im Rahmen eines noch zu erstellendes Entwässerungsgutachten geprüft.

Die Leitungsnetze müssen überwiegend neu geplant und hergestellt werden, für vorhandene Leitungsverläufe ist abschnittsweise eine Umverlegung erforderlich. Davon betroffen sind zum Teil auch übergeordnete Leitungsverläufe (vorhandene Mittelspannungsleitungen). Weiterhin zu berücksichtigen sind die Belange einer ausreichenden Löschwasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung. Aussagen zu diesen Erschließungsbelangen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die gebietsquerende Hochspannungsfreileitung mit ihrem insgesamt 60 m breiten Schutzstreifen wird im Bebauungsplanverfahren zwar planerisch und konzeptionell berücksichtigt, jedoch können die standardmäßig vom Versorgungsträger geforderten Abstände zur Hochspannungsleitung und zu den Masten nicht überall eingehalten werden. Einzelne Straßenabschnitte befinden sich innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung und teilweise näher als die geforderten 30 Meter vom Fuß des Mastes 185 N entfernt. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob alternative Abstandsregelungen mit der E.DIS vereinbart werden können oder eine Verschiebung des Maststandortes erforderlich wird.

Planungsbedingte Auswirkungen ergeben sich lediglich durch die geplante Errichtung eines oder ggf. zweier Umspannwerke, die den Ersatz eines vorhandenen Maststandortes der 110-kV-Leitung erfordern. Diesbezüglich finden im Rahmen der laufenden Planung der Umspannwerke bereits Abstimmungen mit der E.DIS als Versorgungsträger der Hochspannungsleitung statt. Für die Einordnung der zuleitenden Kabeltrasse eines Windparkvorhabens südlich des Plangebietes, stehen die künftig öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zur Verfügung, der konkrete Leitungsverlauf wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Die Trasse einer überörtlichen Trinkwasserleitung im Südosten des Plangebietes wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt und damit ihre dauerhafte Funktionsfähigkeit gewährleistet. ...

7.5 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt (§ 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 zum BauGB). Die Inhalte des Umweltberichts beschränken sich zum jetzigen Zeitpunkt im Wesentlichen auf eine Bestandsdarstellung und -bewertung. Im weiteren Verfahren werden die planungsbedingten Auswirkungen schutzgutbezogen dargelegt und auch eine Eingriffsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ergänzt. Grundlage für die Einschätzungen bilden natur- und artenschutzfachliche Erfassungen sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, die teilweise noch in Bearbeitung sind. Auch zur Niederschlagsentwässerung wird ein fachliches Konzept erstellt.

Absehbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen vor allem durch die großflächige Versiegelung und Bebauung bisher offener Bodenflächen sowie durch den Verlust dieser Flächen als Lebensraum für (geschützte) Tier- und Pflanzenarten. Auch das Orts- und Landschaftsbild wird sich im Zuge der Planungsumsetzung maßgeblich verändern.

Beim notwendigen Entfall von Gehölzbeständen handelt es sich teilweise um Flächen mit Waldeigenschaft. Besonders hochwertige und/oder geschützte Biotopflächen sind aber nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Teilausgleich dieser Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes festgesetzt; zusammen mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes soll eine möglichst vollständige Kompensation erreicht werden.

7.6 Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb

Die Umsetzung der Planung setzt einen (Zwischen-)Erwerb von Flächen durch die Stadt Neuruppin voraus, um die künftigen Verkehrs- und Grünflächen zu sichern und eine bedarfsgerechte Parzellierung der Gewerbegebiete zu ermöglichen. Die entsprechenden Grundstücksankäufe und Neuordnungen sind teilweise bereits abgeschlossen oder werden derzeit vorbereitet.

Die gewerblich genutzten Bestandsgrundstücke am ehemaligen Kolonieweg und einzelne zusammenhängende Grundstücksflächen im Zentrum des Plangebietes können und sollen in Privatbesitz bleiben.

Durch den geplanten freihändigen Grunderwerb sind formale Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich und die mögliche Umsetzung der Planinhalte im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Gewerbegebiet Zur Mesche“ ist sichergestellt.

7.7 Kosten und Finanzierung

Der Fontanestadt Neuruppin entstehen zunächst Kosten durch das Bebauungsplanverfahren (Planungskosten) und die Erstellung notwendiger Fachgutachten sowie – in Vorbereitung der Umsetzung der Planung – durch umfangreiche Flächenankäufe. Die Planungs- und Gutachterkosten werden zum überwiegenden Teil über Fördermittel des Landes Brandenburg finanziert.

Im Zuge der Planungsrealisierung, d.h. der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Zur Mesche“ entstehen weitere Kosten.

Wesentliche Kostenpunkte sind dabei die Herstellung der Erschließung im Plangebiet durch den Bau der Planstraßen, der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Anlage der öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus erfordert die Entwicklung des Gewerbebestandes plangebietsintern und plangebietsextern Ausgleichsmaßnahmen in erheblichem Umfang, die zumindest teilweise von der Stadt (vor-)finanziert werden müssen (z.B. Baum- und Strauchpflanzungen – auch als CEF-Maßnahmen für Gebüschbrüter – und erforderliche Waldumwandlung auf städtischen Flächen). Neben den Bau- und Pflanzkosten sind nachfolgend die Kosten für die Unterhaltung und Instandhaltung der Verkehrs- und Grünflächen zu tragen.

Eine konkrete Kostenschätzung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

TEIL II – UMWELTBERICHT

s. gesondertes Dokument

TEIL III: VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN

8. Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neuruppin hat am 16. Dezember 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Gewerbegebiet Zur Mesche“ einschließlich der damit zusammenhängenden teilweisen Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zur Mesche“ beschlossen (Beschluss Nr. 2024/44). Der Beschluss umfasst auch den Auftrag an die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. Januar 2025 im Amtsblatt für die Fontanestadt Neuruppin ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖBs

Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sollen parallel erfolgen und voraussichtlich im Januar 2026 durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13, [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 [GVBl. I/25, [Nr. 17]).

Anlage: Textliche Festsetzungen

(Stand: 19. Dezember 2025, Vorentwurfsfassung zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorbemerkung:

Überschriften (fett) und Hinweise (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1. Art der Nutzung

- 1.1 In den Gewerbegebieten sind Tankstellen unzulässig.
- 1.2 In den Gewerbegebieten sind Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG, welche den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen, unzulässig.
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsbetriebe und Gewerbebetriebe, die der wohnartigen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Wohnheime und Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO, unzulässig.
- 1.4 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Nutzungen nicht zulässig.
- 1.5 In den Gewerbegebieten sind Großhandelsbetriebe, Betriebe der Personen- und Güterbeförderung/Lagerei, Post- und Kurierdienste unzulässig. Ausnahmsweise können entsprechende Nutzungen zugelassen werden, wenn sie der Weiterentwicklung vorhandener Gewerbebetriebe dienen.
- 1.6 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 4, GE 5 und GE 6 sind eigenständige Garagen- und Stellplatzanlagen sowie eigenständige Lagerplätze unzulässig.
- 1.7 In den Gewerbegebieten sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie nur auf Dachflächen und an Außenwänden allgemein zulässig. Darüber hinaus können sie ausnahmsweise zugelassen werden, sofern damit Stellplatzanlagen, Außenlagerfläche o.ä. überstellt werden.
Gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge sind nur zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO handelt.
- 1.8 In den Gewerbegebieten sind Rechenzentren und Batteriespeicheranlagen nur zulässig, wenn sie im funktionalen Zusammenhang mit der Hauptanlage stehen; sie müssen jedoch nicht untergeordnet im Sinne einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sein.
- 1.9 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig; dies gilt nicht für Kioske und Backshops.
Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben) zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.
- 1.10 In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.11 Auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die einen Abstand von weniger als 30 m zur Trassenmitte der nachrichtlich übernommenen Hochspannungsleitung aufweisen, sind Gebäude, die dem Aufenthalt von Personen von mehr als 6 Stunden am Tag dienen, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 In den Gewerbegebieten sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante bzw. über der Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses allgemein zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m hinter die Gebäudeaußenkanten des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Darüber hinaus können ausnahmsweise weitere Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik oder Aufzugsüberfahrten, bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante bzw. über der Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

3. Bauweise

- 3.1 In den Gewerbegebieten wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

4. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie Zufahrten

- 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Lagerflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig, dies gilt nicht für Einfriedungen sowie Zufahrten mit einer Breite von insgesamt höchstens 8 m je Baugrundstück. In den Gewerbegebieten GE 4 (nur in Variante 1 der Planzeichnung) und GE 5 können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen offene Stellplatzanlagen, Carports, Fahrradabstellanlagen (auch überdacht) und Lagerflächen zugelassen werden.

Für Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser und der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser dienen sowie für fernmeldetechnische Anlagen können in allen Gewerbegebieten Ausnahmen zugelassen werden.

- 4.2 An den äußeren Grenzen der Baugrundstücke sind Ein- und Ausfahrten zwischen den Punkten A, B und C (*am Certaldo-Ring*), D und E sowie F und G (*am ehemaligen Kolonieweg*) nicht zulässig. Ausnahmsweise können zwischen den Punkten A und B temporäre Baustellenzufahrten zugelassen werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind zu mindestens 20 % ihrer Gesamtfläche unversiegelt und begrünt anzulegen.

Straßenbegleitend sind in den Straßenverkehrsflächen (*Planstraßen A bis E*) standortgerechte Laubbäume in der folgenden Mindestanzahl zu pflanzen:

- Planstraße A 37 Laubbäume (*beidseitige Pflanzung*)
- Planstraße B 20 Laubbäume (*beidseitige Pflanzung*)
- Planstraße C 18 Laubbäume
- Planstraße D 24 Laubbäume (*beidseitige Pflanzung*)

- Planstraße E 5 Laubbäume bzw. 11 Laubbäume in Variante 2

Die Baumpflanzungen haben in offenen Pflanzflächen mit jeweils mindestens 8 m² Fläche zu erfolgen.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sind zu mindestens 50 % unversiegelt und begrünt anzulegen. Wegbegleitend sind standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen.

5.2 In den Gewerbegebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume in der geforderten Mindestqualität gemäß textlicher Festsetzung 5.6 sowie die gemäß textlicher Festsetzung 5.3 und 5.4 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Die Bindungen innerhalb von Flächen zum Anpflanzen gemäß textlicher Festsetzung 5.5 gelten dagegen unabhängig, d.h. die dortigen Baumpflanzungen sind nicht anrechenbar.

5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind in einer Mindestbreite von 3 m (gemessen von der Grundstücksgrenze) mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern gärtnerisch zu gestalten und abschnittsweise als Blühwiesen anzulegen. Pro 50 m² ist ein Baum und pro 10 m² ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art erfolgen, die Pflanzung der Solitäre in Einzelstellung. Die Bindungen für Bepflanzungen dürfen nur für Wege und Zufahrten mit einer Breite von insgesamt höchstens 8 m je Baugrundstück sowie aus im Einzelfall nachzuweisenden betrieblichen Gründen unterbrochen werden; Stellplätze und Lagerflächen sind hier nicht zulässig.

Entlang von Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist jeweils ein mindestens 2 m breiter räumlich wirksam mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Pro 2 m² ist ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Bepflanzung an den benachbarten Grundstücksgrenzen im Anschluss an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung a und b ist zulässig, aber nicht zwingend.

5.4 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Pkw-Stellplätzen und/oder mehr als zwei Lkw-Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene fünf Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum und je angefangene drei Lkw-Stellplätze sind je zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Baumpflanzung für Pkw-Stellplätze hat in offenen Pflanzflächen mit jeweils mindestens 8 m² Fläche zu erfolgen. Die Baumpflanzung für Lkw-Stellplätze hat in offenen Pflanzflächen mit einer Breite von mindestens 3,5 m und einer Fläche von mindestens 17 m² je Baum zu erfolgen. Die Bäume für die Lkw-Stellplätze haben bei Pflanzung einen Kronenansatz von mindestens 3 m Höhe aufzuweisen.

Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung können ausnahmsweise andere Begrünungsmaßnahmen für Stellplatzanlagen zugelassen werden.

5.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung a ist durchgehend eine mehrreihige mit Bäumen überschirmte Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Es sind mindestens ein Strauch je m² und mindestens ein Baum je laufende 10 m zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung b ist durchgehend eine mehrreihige Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen mit mindestens einem Strauch je m² anzulegen.

5.6 Für Gehölzpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen 5.1 bis 5.5 gelten die folgenden Anforderungen: Für Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 1 – Bäume zu verwenden; die Bäume sind als Baumschulware, dreimal verpflanzt mit Ballen und mit einem Stammumfang von nicht weniger als 12 cm, gemessen in 100 cm Höhe, zu pflanzen.

Für die Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 2 – Sträucher/Hecken zu verwenden; die Sträucher sind als Baumschulware, zweimal verpflanzt mit Ballen und mit einer Wuchshöhe von nicht weniger als 60 cm (Solitäre 125 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind – soweit sie auf privaten Grundstücken stattfinden – in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchführen.

Pflanzliste 1a - Bäume in den Planstraßen

Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	Ahorn
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rot-Esche
Fraxinus americana	Weiß-Esche
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amerikanischer Amberbaum
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde
Ulmus x resista 'Fiorente'	Resista®-Ulme
Ulmus x resista 'Rebona'	Resista®-Ulme

Pflanzliste 1b - Bäume in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Roßkastanie
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere

Pflanzliste 1c - Bäume auf Betriebsgrundstücken

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Fraxinus americana oder 'Skyline'	Weiß-Esche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rot-Esche
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Malus spec., Prunus spec., Pyrus spec.	Obstbäume
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus x resista 'Rebella'	Resista®-Ulme
Ulmus x resista 'Fiorente'	Resista®-Ulme

Pflanzliste 1d – Bäume zur Überschirmung von Hecken (Pflanzflächen a)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus glabra	Bergulme
Malus sylvestris	Holzapfel
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzliste 2 – Sträucher / frei wachsende Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.7 In den Gewerbegebieten sind die Dachflächen aller Gebäude eines Baugrundstücks in der Summe zu mindestens 60 % zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen und der Dachaufbau insgesamt muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² gewährleisten. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

5.8 In den Gewerbegebieten sind die Außenwände von Gebäuden zu mindestens 30 % bodengebunden zu begrünen. Dafür ist je 2 m Wandfläche mindestens eine standortgerechte, selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanze der Arten der Pflanzliste 3 – Fassadenbegrünung zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 3 - Fassadenbegrünung*Für Fassaden in der Sonne:*

Campsis radicans	Amerikanische Klettertrompete
Campsis tagliabuana	Große Klettertrompete
Humulus lupulus	Echter Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Selbstkletternde Jungfernebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreispitzige Jungfernebe
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria sinensis	Chinesische Wisteria

Für Fassaden in der Sonne bis Halbschatten:

Actinidia chinensis	Chinesischer Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Amerikanische Pfeifenwinde
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde „Tomentosa“
Celastrus orbiculatus	Rundblättriger Baumwürger
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Fingerblättrige Akebie / Schokoladenwein	Akebia quinata
Schisandra chinensis	Chinesisches Spaltkörbchen
Wisteria floribunda	Japanische Wisteria

Für Fassaden im Halbschatten bis Schatten:

Hedera helix 'Woerner'	Gemeiner Efeu 'Woerner'
Hedera helix	Gemeiner Efeu

Hydrangea petiolaris
Lonicera henryi

Kletter-Hortensie
Immergrünes Geißblatt

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Im Gewerbegebiet sind die Befestigungen von Stellplätzen, grundstücksinternen Wegen und Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmsweise können Wege und Erschließungsflächen, deren Funktion eine entsprechende Befestigung nicht erlaubt, von dieser Festsetzung ausgenommen werden.

6.2 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereichs über die belebte Bodenschicht zu versickern. Versickerungsflächen sind zu begrünen.

**Hinweis: Die Festsetzung wird entsprechend der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen und des Entwässerungskonzeptes im weiteren Verfahren noch angepasst.*

6.3 Die mit M1 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Zauneidechsenhabitat zu erhalten und als trockene Gras- und Staudenflur mit drei Ersatzhabitaten in Form von Stein-/Totholzhaufen weiterzuentwickeln und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die mit M2 bezeichnete Fläche ist als Ersatzhabitat für Zauneidechsen zu entwickeln. Dafür sind drei Habitatelemente in Form von Stein-/Totholzhaufen und Sandlinsen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die Flächen zu 60 % als Wildwiese durch die Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern und zu 20 % mit standortgerechten Strauchpflanzungen - mit mindestens einem Strauch je m² - zu entwickeln. Für die Strauchpflanzungen sind Sträucher der Pflanzliste 2 (*siehe textliche Festsetzung 5.6*) sowie mehrstämmige Solitäre der Arten Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Faulbaum (*Rhamnus frangula 'Asplenifolia'*) und Zierapfel (*Malus Hybride*) zu verwenden.

6.5 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren.

7. Immissionsschutzfestsetzungen (Geräuschkontingentierung)

7.1 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den Gewerbegebieten nur solche Vorhaben zulässig, welche die *nachfolgenden** flächenbezogenen Schalleistungspegel im Sinne der DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

**Hinweis: Die zulässigen Emissionskontingente LEK je m² Grundstücksfläche (und ggf. ergänzende richtungsbezogene Zusatzkontingente) werden im weiteren Bebauungsplanverfahren durch Schallschutzsachverständige ermittelt und nachfolgend ergänzt.*

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die festgesetzte Oberkante bzw. die Deckenoberkante des

Gebäudes nicht überschreiten. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

8.2 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist eine durchgängig mindestens 3 m breite Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einfriedungen in Form von blickdurchlässigen Zäunen bis 2 m Höhe oder als Hecken zulässig. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gewährleisten.

Hinweise

- 1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 2 Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften werden bei der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- 3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten (*Teile des Bebauungsplans Nr. 1 und seiner 1. Änderung sowie Regelungen des Bebauungsplans Nr. 60 zur Zulässigkeit von Einzelhandel*), außer Kraft.
- 4 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Trenckmannstraße (Beschluss vom 02.11.1972), jedoch außerhalb der Einzugsbereiche noch genutzter Wasserwerke. Eine Ausgliederung der Flächen aus der Schutzzone III ist geplant und bis dahin ergeben sich nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde keine Restriktionen aus der Schutzgebietsausweisung.
- 5 Innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Hochspannungsleitung sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten und alle geplanten baulichen Maßnahmen sowie Kranaufstellungen und Baumpflanzungen mit dem Leitungsträger (E.DIS AG) abzustimmen. Um die geforderten Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung zu gewährleisten, sind die Unterbauungs- und Unterwuchshöhen beschränkt. Letzteres muss durch niederwüchsige Bepflanzung oder durch turnusgemäße Ausholzung sichergestellt werden.
- 6 Im Geltungsbereich ist bei der Herstellung der Beleuchtung die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg anzuwenden.
- 7 Ein Teil der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen muss außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1.1 durchgeführt werden. Dies betrifft auch Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der erforderlichen, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchzuführenden Waldumwandlung.
- 8 Der Artenschutz ist auf der Ebene der Baugenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde zu prüfen. Durch den Bauträger ist sicherzustellen, dass bei der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden dürfen.

- 9 Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen nur innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit) beseitigt werden.

- 10 Gemäß § 8 der brandenburgischen Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Dies schließt die Anlage von sogenannten Schottergärten aus.