



Fontanestadt Neuruppin

Bebauungsplan

Nr. 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“

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

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 Bestandsnutzung	8
2.3 Natur und Landschaft	8
2.4 Verkehrserschließung	10
2.5 Ver- und Entsorgung	11
2.6 Eigentum	11
2.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3. Planungsbindungen	12
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung	12
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007	12
3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	12
3.1.3 Vorrang der Innentwicklung	13
3.2 Regionalplanung	15
3.2.1 Regionalplan Prignitz-Oberhavel	15
3.2.2 Kreisentwicklungskonzept 2035+	16
3.2.3 Regionales Standortentwicklungskonzept (STEK) FreiRaum Ruppiner Land	17
3.3 Landschaftsschutzgebiet	17
3.4 Flächennutzungsplan	17
3.5 Landschafts- und naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen	18
3.6 Angrenzende Bebauungspläne	19
3.6.1 Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow 1“ und 1. bis 3. Änderung	19
3.6.2 Bebauungsplan Nr. 60 „Steuerung des Einzelhandels“	20
3.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Neuruppin Strategie 2030	21
3.8 Einzelhandelskonzept (2009)	21
3.9 Sonstige rechtliche Bindungen	22
3.9.1 Bodenschutz	22
3.9.2 Bau- und Bodendenkmale	23
3.9.3 Kampfmittel, Altlasten	23
3.9.4 Gewässer- und Trinkwasserschutz	23
3.9.5 Baumschutz	23
4. Standorteignung und -alternativen	24
5. Planungskonzept	25
5.1 Ziele der Planung	25
5.2 Städtebauliches Konzept	26
6. Erläuterung der Festsetzungen	27
6.1 Geltungsbereich	27
6.2 Art der baulichen Nutzung	27
6.2.1 Industriegebiet	27
6.3 Maß der baulichen Nutzung	33
6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)	33
6.3.2 Baumassenzahl (BMZ)	33
6.3.3 Oberkante baulicher Anlagen	34

6.4	Bauweise	34
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche	34
6.6	Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie Zufahrten	35
6.7	Verkehrsflächen und Leitungsrechte	36
6.7.1	Öffentliche Verkehrsflächen	36
6.7.2	Leitungsrecht	37
6.8	Grünfestsetzungen	37
6.8.1	Private Grünfläche	37
6.8.2	Straßenraumbegrünung	37
6.8.3	Gebietsinterne Baum- und Strauchpflanzungen, Vorgartenbegrünung	38
6.8.4	Stellplatzbegrünung	39
6.8.5	Gebietsrandbegrünung über Pflanzbindungen	39
6.8.6	Allgemeine Vorgaben zu Pflanzqualitäten und Wuchsbedingungen	40
6.8.7	Dachbegrünung	41
6.8.8	Fassadenbegrünung	42
6.9	Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Umwelt	43
6.9.1	Erhalt der straßenbegleitenden Hecke entlang der Hermann-Riemschneider-Straße	44
6.9.2	Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten	44
6.9.3	Niederschlagwasserversickerung	44
6.9.4	Nachhaltiges, insektenschonendes Lichtmanagement	45
6.9.5	Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen	46
6.10	Flächenbilanz	46
6.11	Gestaltungsfestsetzung	46
6.11.1	Werbeanlagen	46
6.11.2	Einfriedungen	47
6.11.3	Auflagen zur Fassadengestaltung	47
6.12	Hinweise	47
6.12.1	Außerkräfttreten der alten Rechtsnorm	47
6.12.2	Anwendung der Licht-Leitlinie des MLUK	48
6.12.3	Durchführung von externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen	48
6.12.4	Artenschutz auf der Ebene der Baugenehmigung	48
6.12.5	Zeitliche Begrenzung von Gehölzfällungen	49
6.12.6	Verbot von Schottergärten	49
7.	Auswirkungen der Planung	50
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	50
7.2	Belange des Immissionsschutzes	50
7.3	Arbeitsplätze und Gewerbeentwicklung	50
7.4	Verkehr	51
7.4.1	Plangebietsexterne Auswirkungen	51
7.4.2	Plangebietsinterne Auswirkungen	51
7.5	Ver- und Entsorgung	51
7.6	Niederschlagsentwässerung	52
7.7	Natur, Landschaft, Umwelt	52
7.8	Bodenordnende Maßnahmen	52
7.9	Kosten und Finanzierung	53
Teil II – Umweltbericht		54
Teil III: Verfahren und Rechtsgrundlagen		55
8. Verfahren		55
8.1	Aufstellungsbeschluss	55
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖBs	55

9. Rechtsgrundlagen	55
Anlage: Textliche Festsetzungen	56

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

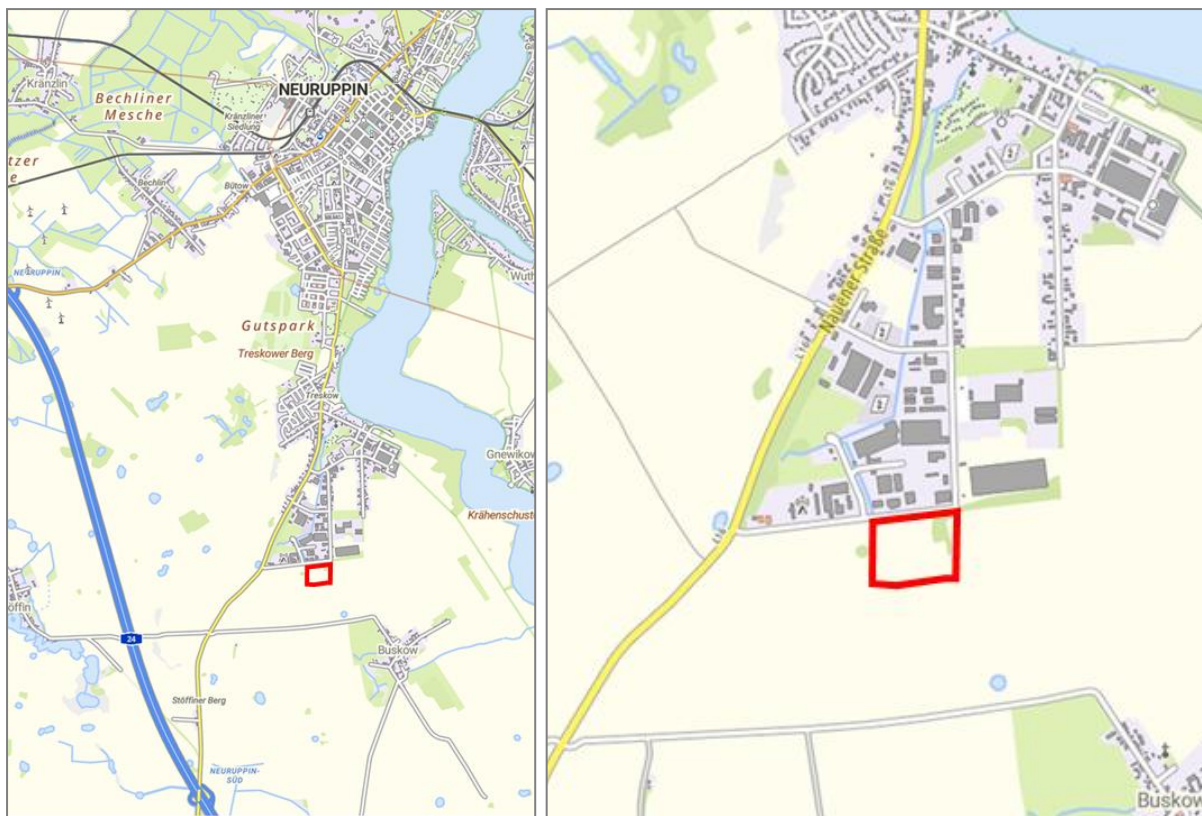
1. Einführung

1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das ca. 9,7 ha große Plangebiet befindet sich südlich des bestehenden Gewerbeparks Süd bzw. des Industrie- und Gewerbegebiets Treskow I. (Im Aufstellungsbeschluss wurde die Fläche irrtümlich mit 7,5 ha angegeben.) Es schließt im Norden Teile der Hermann-Riemschneider-Straße ein, die bisher Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ sind. Im Osten, Süden und Westen wird das zurzeit als Intensivacker genutzte Plangebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen eingefasst. Das Gebiet liegt in der Nähe des Neuruppiner Ortsteils Buskow im Südosten und der Autobahnzufahrt Neuruppin-Süd im Südwesten.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Neuruppin die folgenden Flurstücke:

In der Flur 028: 24/1 (teilw.), 24/3, 133, 134, 135, 177 (teilw.) und 178,
in der Flur 029: 31/1 (teilw.), 121, 123 (teilw.), 125, 126 und 127.



Übersichtskarten (ohne Maßstab)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen und der gut erschlossene Standort zu einem Industriegebiet entwickelt werden.

Die Fontanestadt 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 Ruppín 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 nicht vermarktbär.

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 vermarktbaren 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 besonderem Fokus auf die Weiterentwicklung der bereits bestehenden Gewerbegebiete, insbesondere des Industrie- und Gewerbegebiets Treskow.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage in der Nähe zum Autobahnanschluss „Neuruppin Süd“ an der Bundesautobahn A 24 und der übergeordneten Straßenverbindung L 16 bietet der Standort „Treskow II“ eine hohe Eignung und Zukunftsperspektive für die Entwicklung eines Industriegebietes mit Ausstrahlung und Mehrwerten für die gesamte Fontanestadt. Neben

der Lagegunst prädestinieren die im nördlich gelegenen Industrie- und Gewerbegebiets Treskow I bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und weitere angrenzende Flächenpotenziale auf bisherigen Landwirtschaftsflächen im Westen, Süden und Osten das Gebiet für die Ansiedlung neuer (störintensiver) Gewerbebetriebe und die Erweiterung ansässiger Unternehmen.

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 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“ 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 10. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Treskow II“ wurde ebenfalls am 16.12.2024 gefasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung, Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Fontanestadt Neuruppin im Übergang von Flächen mit gewerblicher Nutzung und Landwirtschaftsflächen. Die Entfernung zum Stadtzentrum bzw. zur Altstadt beträgt über die Nauener Straße bzw. Landesstraße L 16 etwa 5 km. Unmittelbar im Norden grenzt das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Treskow I mit einer Fläche von ca. 120 ha an, im Nordwesten befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung der EPW Gewerbepark.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich im Nordwesten an der Nauener Straße / L 16 in ca. 700 m Entfernung, im Norden in der Friedrich-Bückling-Straße in ca. 750 m Entfernung, im Nordosten am Buskower Weg in ca. 700 m Entfernung sowie im Südosten im Ortsteil Buskow in ca. 900 m Entfernung.

Der nächst gelegene Autobahnanschluss „Neuruppin Süd“ an der Bundesautobahn A 24 liegt in ca. 3,5 km Entfernung im Südosten an der L 16.

Bis Anfang der 90er Jahre wurde das Gebiet südlich des alten Dorfes Treskow – einschließlich des Plangebietes - weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Dorfes befanden sich zu diesem Zeit Gewerbebetriebe, die heute – erheblich erweitert – im Wesentlichen den EPW Gewerbepark bilden. Außerdem hat sich südlich des Dorfes Treskow in der Nachkriegszeit ein Kleingartengebiet entwickelt.

Seit Anfang der 90er Jahre wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ die bauliche Entwicklung der Flächen südlich des Dorfes Treskow bzw. der o.g.

Kleingartenanlage und östlich der L 16 bis zur neu gebauten Hermann-Riemschneider-Straße im Süden zum Industrie- und Gewerbegebiet Treskow I bzw. Gewerbepark Süd eingeleitet. Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes erfolgte sukzessive in den folgenden Jahren, so dass bis heute eine Belegungsrate von ca. 90% erreicht wurde.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“ soll das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet in südlicher Richtung erweitert werden.

Bezeichnung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes

Auf amtlichen Karten (z. B. DTK10, DTK20 und DTK50) und bei Benennung einer Haltestelle wird für das bestehende Gewerbegebiet südlich des Dorfes Treskow die Bezeichnung „Gewerbepark Süd“ verwendet, während in vielen Veröffentlichungen z.B. der Wirtschaftsförderung der Fontanestadt Neuruppin vom „Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow“ bzw. im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ oder auf Richtungshinweisen an der L 16 „Treskow 1“ (mit vorangestelltem Symbol für Industriegebiete) oder „Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin-Süd“ die Rede ist. Zur Vereinfachung wird das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet nördlich der Hermann-Riemschneider-Straße im Folgenden durchweg als „Industrie- und Gewerbegebiet Treskow I“ bezeichnet.

2.2 Bestandsnutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um intensiv genutzte Ackerflächen. Diese Flächen des Plangebietes sind verpachtet und werden landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befindet sich die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Hermann-Riemschneider-Straße.

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 weist mit Höhen zwischen etwa 43 m und 52 m über Normal-Höhennull (NHN) starke Höhenunterschiede auf.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen unversiegelt, lediglich die Hermann-Riemschneider-Straße ist hergestellt und weitgehend versiegelt. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Im Gebiet sind laut einer geologischen Untersuchung („Untersuchungsbericht Nr. 250810, geotechnische Untergrunderkundung, Projekt: Baugrunduntersuchung, Treskow II, Neuruppin“, GECO GmbH, Berlin 11/2025) größtenteils Geschiebemergel und -lehme verzeichnet. Für zwei Standorte im Plangebiet werden derzeit der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) mittels Siebanalyse erstellt, zudem wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungsgutachten erstellt; die jeweiligen Ergebnisse werden später ergänzt. Die k_f -Werte der erkundeten Geschiebelehme liegen in der Regel nicht im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich. Für die angetroffenen Vorschüttssande können der Literatur Durchlässigkeitswerte im Bereich von 1×10^{-4} bis 1×10^{-3} m/s zur ersten Abschätzung entnommen werden (DIN 1055). Dies entspricht gemäß DIN 18130-1 dem „stark durchlässigen“ Bereich. Anhand lokaler Erfahrungen liegen die Werte eher im Bereich von 10^{-4} m/s.

In der geologischen Untersuchung wurde daher hinsichtlich der Errichtung von Versickerungsanlagen empfohlen, die zuständige Wasserbehörde zu informieren und die weitere

Vorgehensweise abzustimmen. Im Zweifel müssen die anfallenden Niederschläge gefasst und über eine geeignete Vorflut abtransportiert werden.

Ein humoser Oberboden, welcher als Baugrund ungeeignet ist, wurde bei den Untersuchungen festgestellt. Diese Schicht sollte zu Beginn der Baumaßnahme abgeschoben und nach Beendigung zum Wiederandecken genutzt werden, wenn keine Schadstoffbelastung vorliegt. Während Sondierarbeiten wurden keine Hinweise auf schädliche oder gefährliche Verunreinigungen der erkundeten Böden festgestellt.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Die Grundwasserstände liegen voraussichtlich zwischen 3,8 m und 4,9 m unter GOK.

Vegetation und Tierwelt

Für das Plangebiet erfolgte im Jahr 2025 eine flächendeckende Biotopkartierung durch das Ingenieurbüro für Landschaftsplanung und Wasserwirtschaft Ellmann/Schulze GbR. Als gebietsprägende Biotoptypen wurden intensiv genutzte Ackerflächen und Ruderalflächen mit aufgewachsenen Gehölzen, z.T. Müllablagerungen kartiert. Im Norden des Plangebiets haben sich entlang der Hermann-Riemschneider-Straße Hecken und Windschutzstreifen gebildet.

Geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG sind innerhalb der geplanten Baufelder nicht vorhanden. Als schutzwürdig, jedoch mit notwendiger Überbauung liegt planintern eine Ruderalfläche mit Strauchgehölzen.

Westlich außerhalb des B-Plangebiets ist in ca. 27 m Entfernung ein Soll vorhanden, welches bereits länger trocken liegt. Ein Schutzstatus nach § 30 BNatSchG liegt jedoch vor.

Im Frühjahr/Sommer 2025 wurden faunistische Erfassungen für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien (hier: Zauneidechse) durch das o.g. Büro sowie durch das Büro NANU GmbH (Fledermäuse) durchgeführt. Für weitere Arten / Artengruppen erfolgten Potentialabschätzungen. Für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse sind jedoch noch Nachuntersuchungen im zeitigen Frühjahr 2026 erforderlich.

Im Ergebnis der bisherigen Untersuchungen konnten insgesamt 33 Vogelarten im Plangebiet und seiner näheren Umgebung beobachtet werden. Mit Rohrweihe, Neuntöter, Schwarzspecht und Ortolan sind 4 Arten im Anhang I der EU Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Bis auf die Rohrweihe sind alle Arten als Brutvögel einzustufen. Die Arten Schwarzspecht, Ortolan und Grauammer sind in der Bundesartenschutzverordnung als streng geschützte Arten eingestuft. In der Roten Liste Brandenburgs (2019) werden für das untersuchte Gebiet insgesamt 9 Arten in verschiedenen Kategorien geführt.

Auch Fledermäuse überfliegen das Plangebiet regelmäßig und nutzen es teilweise intensiv als Jagdgebiet. Erfasst wurden die Arten Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Mopsfledermaus. Die Zwergfledermaus ist dabei mit 86% der Registrierungen die absolut dominierende Art im Gebiet und wurde auch jagend erfasst.

Untersuchungen im Hinblick auf Fledermausaktivitäten ergaben, dass insbesondere die vielen Gehölze am Buskower Weg und Buskower Dorfstraße westlich und südwestlich des Plangebiets als intensiv genutzte Teiljagdhabitate und als Leitstruktur genutzt werden. Die Hermann-Riemschneider-Straße im Norden wurde vor allem im August und September regelmäßig, auch jagdlich, durch Zwergfledermäuse genutzt. Die Aktivitäten entlang der L16 waren 2025 eher gering, werden mit den angepflanzten Alleebäumen künftig verstärken.

Die durchgeführten Gehölzkontrollen erbrachten 2025 keine Quartierfunde, v.a. ein Teil der Alleebäume am Buskower Weg bzw. der Buskower Dorfstraße besitzt aber ein gutes Quartierpotential.

Hinsichtlich Amphibien sind im Plangebiet keine geeigneten Laichgewässer oder Überwinterungsflächen vorhanden. Eine Ausnahme bildet das nördliche Regenwasserrückhaltebecken, welches nicht überformt wird. Die angrenzend festgestellten Kleingewässer trockneten sehr schnell aus bzw. führten gar kein Wasser. Die Habitatbedingungen sind daher als ungünstig zu bewerten.

Der Großteil des Untersuchungsgebiets ist durch die Nutzung als Intensivacker für das Vorkommen von Zauneidechsen ungeeignet. Am östlich angrenzenden Weg finden sich zahlreiche Totholstrukturen, die allerdings beschattet sind. Im Nordosten der Fläche befindet sich eine Brachfläche, bestehend aus einer hochwüchsigen, stark nitrophile und ausdauernden Ruderalgesellschaft mit einigen Offenflächen, die die benötigte Habitatausstattung für Zauneidechsen aufweist. Vertikale besonnte Strukturen befinden sich an den besonnten Erdhaufwerken. Auch Müllablagerungen können als Verstecke für Zauneidechsen genutzt werden. Dennoch gelang in diesem Bereich kein Nachweis der Art. Aufgrund der späten Auftragsvergabe müssen für eine abschließende Bewertung jedoch noch wichtige Begehungstermine im zeitigen Frühjahr 2026 nachgeholt werden.

Mikroklima und Luft

Das Plangebiet selbst besitzt mit seinen unversiegelten Offenlandflächen (intensiv genutzte Äcker, Ackerbrache) als Kaltluftentstehungsgebiet eine hohe Bedeutung für angrenzende Aufenthaltbereiche.

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

2.4 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden über die Hermann-Riemschneider-Straße erschlossen, die im Westen an die Nauener Straße / Landesstraße L 16 angebunden ist. Vom östlichen Ende der Hermann-Riemschneider-Straße führt die Friedrich-Bückling-Straße in Richtung Norden durch den östlichen Teil des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets Treskow I. Entlang der Nordseite der Hermann-Riemschneider-Straße verläuft ein einseitiger Gehweg. Das Gebiet ist verkehrstechnisch gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Landesstraße L 16 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt der Fontanestadt Neuruppin und der Bundesautobahn A 24 über die Anschlussstelle "Neuruppin Süd".

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist in das bestehende Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden und wird über zwei fußläufig erreichbare Bushaltestellen erschlossen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich die Endhaltestelle der Buslinie 770 „Neuruppin, Hermann-Riemschneider-Straße“. Im Nordosten in der Friedrich-Bückling-Straße liegt die Haltestelle „Neuruppin, Gewerbepark Süd“, die ebenfalls von der Linie 770 angefahren wird. Die Linie 770 bedient ausgehend von der Hermann-Riemschneider-Straße das Gewerbegebiet Süd / Industrie- und Gewerbegebiet Treskow I, die südlichen Stadtbereiche mit den Ruppiner Kliniken, das

Ruppiner Einkaufszentrum REIZ und die dortigen Wohngebiete, die westliche Innenstadt sowie den Bahnhof Rheinsberger Tor und endet in Alt-Ruppin. Damit ist das Plangebiet auch ohne motorisierten Individualverkehr gut erreichbar und in das städtische ÖPNV-Netz integriert.

2.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasser- sowie Regenwasserentsorgung

Für die künftige Gebietserschließung befinden sich in der Hermann-Riemschneider-Straße sowohl Trinkwasserleitungen als auch Abwasserkanäle.

Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll eine Bewirtschaftung vor Ort vorgesehen, d.h. eine Ableitung in die Kanalisation vermieden werden. Die Möglichkeit einer Versickerung vor Ort oder geeigneter Alternativen wird im weiteren Verfahren durch ein noch zu erstellendes Entwässerungsgutachten geprüft.

Energie- und Wärmeversorgung

In der Hermann-Riemschneider-Straße befinden sich 15-kV-Mittelspannungs- und Niederspannungs-Erdkabel sowie Kabel der Straßenbeleuchtung.

Möglichkeiten für einen Gas- und Fernwärmeanschluss bestehen grundsätzlich ebenfalls; entsprechende Versorgungsleitungen verlaufen in der Hermann-Riemschneider-Straße. Eine Fernwärmeerschließung aus dem vorgelagerten Netz ist jedoch voraussichtlich wirtschaftlich nicht darstellbar und nach der geltenden Fernwärmesatzung der Fontanestadt Neuruppin in diesem Bereich nicht vorgesehen.

2.6 Eigentum

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Fontanestadt Neuruppin bzw. einer städtischen Tochtergesellschaft.

2.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den überwiegenden Teil des Plangebietes nicht vor. Lediglich die Hermann-Riemschneider-Straße verfügt als Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ von 1994 (mit mehreren Änderungen, letzte rechtskräftig seit 2005) bereits über Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Die betroffene Fläche der Straße soll 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 § 35 BauGB (Außenbereich).

3. Planungsbindungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne der Städte und 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 (siehe auch Kapitel 3.1.3 Vorrang der Innenentwicklung).

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 die Fontanestadt 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.

Für das Plangebiet sind die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung relevant. Grundsätzlich ist die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet möglich, soweit folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die Fläche schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR); für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen davon möglich.
 - Die Siedlungsentwicklung führt nicht zu einer Erweiterung von Splittersiedlungen (Z 5.3 LEP HR).
 - Der Freiraumverbund wird durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt (Z 6.2 LEP HR).

Das Plangebiet hat Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet vom Stadtteil Treskow der Fontanestadt Neuruppin und liegt außerhalb des Freiraumverbundes. Insoweit stehen die Ziele des LEP HR der beabsichtigten Planung nicht entgegen.

Maßgeblich für die Gewerbeflächenentwicklung ist weiterhin Grundsatz G 2.2 des LEP HR: Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Mögliche Nutzungskonflikte sind aufgrund der Entfernung störepfindlicher Nutzungen an diesem Standort gering. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich in mindestens 700 m Entfernung.

Die Flächen südlich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets Treskow I wurden ursprünglich bereits im Rahmen der Neufassung der Landesplanung (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B, Stand: 31. März 2009) als besondere Vorbehaltsflächen zur Ansiedlung großflächiger gewerblich-industrieller Vorhaben ausgewiesen. Mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Ausweisung von Vorbehaltsflächen zur Ansiedlung großflächiger gewerblich-industrieller Vorhaben jedoch auf die Ebene der Regionalplanung übertragen worden (Z 2.3 LEP HR) (siehe unten Kapitel 3.2.1 Regionalplan Prignitz-Oberhavel).

3.1.3 Vorrang der Innenentwicklung

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan landwirtschaftlich genutzter Freiraum großflächig in Anspruch genommen wird, bedarf es dazu einer besonderen Rechtfertigung und Begründung. Dabei sind die im Gemeindegebiet vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung 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 Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans vorgenommene Prüfung einer möglichen Nutzung von Flächen der Innenentwicklung für Betriebe, die nach ihrem Störgrad eine Industriegebietsausweisung benötigen, kommt zu folgendem Ergebnis:

- Derzeit gibt es nur ca. 6,9 Hektar kurzfristig verfügbarer Gewerbe- und Industrieflächen in der Fontanestadt Neuruppin (aufgeteilt auf 6 Flächen). Die größte Teilfläche hat eine Größe von ca. 3 Hektar (am Hugo-Eckener-Ring). Zwar sind in den Gewerbe- und Industriegebieten auch weitere Flächen unbebaut, aber aufgrund von verschiedenen Restriktionen wie z.B. fehlendem Verkaufsinteresse privater Eigentümer nicht vermarktbare. Freie Flächen für

großflächige Gewerbeansiedlungen über 3 ha stehen derzeit weder in der Fontanestadt Neuruppin noch in den umliegenden Gemeinden nicht zur Verfügung.

- Auch das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Treskow I ist inzwischen weitgehend (ca. 90 %) belegt bzw. durch längere Pachtverträge (Photovoltaik) gebunden. Die wenigen noch freien Grundstücke reichen für die Ansiedlung größerer oder potenziell störender Betriebe nicht mehr aus oder sind bereits für Neuansiedlungen oder eine Erweiterung bestehender Betriebe reserviert.
- Die geplante Flächenausweisung im Bereich „Holländer Mühle“ ist für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes reserviert.
- Die geplante Flächenausweisung im Bereich „Zur Mesche“ eignen sich aufgrund ihrer Nähe zu Wohnsiedlungen nicht für die Ansiedlung potenziell störender Betriebe. Wegen der begrenzten Flächengröße ist der Standort für großflächige Betriebsansiedlungen kaum geeignet. Ein Teil der Flächen ist hier zudem für die Erweiterung bestehender Betriebe und für die Errichtung eines neuen Umspannwerkes vorgesehen.
- In den ländlich geprägten Ortsteilen der Fontanestadt Neuruppin können nur kleine, mit umliegenden Wohnnutzungen vereinbare Gewerbebetriebe, z.B. als Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude Platz finden. Eine Ausweisung neuer Gewerbegebiete, auch auf Innenentwicklungsflächen, ist dort mit den Anforderungen des Immissions-schutzes (räumliche Trennung gem. § 50 BImSchG) und den o.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht vereinbar.

Flächen der Innenentwicklung sind somit für eine industrielle Nutzung nur in sehr geringem Umfang verfügbar. Aufgrund der Konzentration von Industrie- und Gewerbebetrieben im Süden der Fontanestadt Neuruppin abseits größerer Wohngebiete sowie mangels kurz- bis mittelfristig verfügbarer Alternativen an anderen Standorten im Stadtgebiet bietet sich eine Erweiterung an dieser Stelle an. Das Gebiet ist von größeren Wohngebieten weit genug entfernt, um Konflikte durch (Lärm-)Emissionen weitgehend zu auszuschließen. Der Standort am Rand des bestehenden Siedlungsgebiets sichert trotzdem eine gute Erreichbarkeit von den vorhandenen Wohnstätten aus. Eine Verkehrszunahme ist zwar zu erwarten, aber die vorhandenen Straßen werden als ausreichend für die Aufnahme dieses Verkehrs beurteilt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine bestehende Landwirtschaftsfläche mit eher geringer ökologischer Wertigkeit und begrenztem landwirtschaftlichem Ertragspotenzial. Hier überwiegen Bodenzahlen von weniger als 30 Punkten, nur vereinzelt sind höhere Werte zu verzeichnen. Noch geringere Bodenwerte sind lediglich im Bereich nördlich von Neuruppin vorhanden, diese Flächen sind jedoch durch Wälder geprägt. Größere Bereiche mit höherwertigen Bodenzahlen befinden sich erst südlich der Linie Garz – Wustrow im Rhin- und Havelluch sowie westlich von Neuruppin.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes, geschützte Biotope sind unmittelbar nicht betroffen. Im Norden schließt das Plangebiet an bestehende Siedlungsflächen an, die durch eine industrielle und gewerbliche Nutzung geprägt sind. Schützenswerte zusammenhängende Freiräume werden durch das Vorhaben nicht durchschnitten.

Die Abweichung von den Grundsätzen der Raumordnung hinsichtlich des Vorrangs der Innenentwicklung sowie des Erhalts des bestehenden Freiraums wird in Abwägung mit dem Ziel der Bereitstellung von bedarfsgerechten Industrie- und Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang, der Schaffung von Arbeitsplätzen und somit der Stärkung der Wirtschaftsfunktion des Mittelzentrums Fontanestadt Neuruppin, dem Ziel der Nutzung bestehender

Infrastrukturtrassen sowie der Konzentration der Gewerbenutzungen im Süden der Stadt abseits größerer Wohngebiete hingenommen.

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB gilt weiterhin die naturschutzrechtliche Agrarklausel des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auch für die Bauleitplanung. Soweit für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – wie sie im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erforderlich werden – landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Dies wird im vorliegenden Fall erfüllt (siehe oben). Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Landwirtschaftsflächen aus der Nutzung genommen werden. Dies wird im weiteren Verfahren bei Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen geprüft (siehe Teil II Umweltbericht).

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 (sog. Gesamtplan).

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.

Das Plangebiet ist kein Teil jeglicher Gebiete der sachlichen Teilpläne „Windenergienutzung (2024)“, „Rohstoffsicherung“ und „Grundfunktionale Schwerpunkte“ des Regionalplans Prignitz-Oberhavel.

Gesamtplan / Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte

Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen. Mit dem Gesamtplan sollen u.a. auch Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte ausgewiesen werden.

Ziel ist die langfristige Flächenvorsorge für gewerblich-industrielle Großvorhaben mit herausgehobener Bedeutung für die Planungsregion, um im überregionalen Standortwettbewerb Ansiedlungswilligen zeitnah ein differenziertes Angebot unterbreiten zu können. Die Flächen sollen über eine entsprechende Größe und Standortgunst verfügen. Sie sollen von entgegenstehenden Nutzungen, auch kleinteiligen gewerblichen Nutzungen, freigehalten werden. Es sollen nur wenige, besonders geeignete Standorte ausgewiesen werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel verfügt derzeit noch über keinen zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplan Prignitz-Oberhavel (sog. Gesamtplan), auch liegt noch kein (Vor)Entwurf zu so einem Plan vor. Insofern liegen bisher keine verbindlichen Festlegungen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hinsichtlich der künftigen Lage großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandorte vor.

Mit dem Entfall der bisherigen landesplanerischen Vorgaben und fehlenden regionalplanerischen Festlegungen steht die Fläche, die wegen der landesplanerischen Vorgaben durch den LEP B-B zuvor der sonstigen gemeindlichen Planung entzogen war, nun wieder der gemeindlichen Planung offen. Die vorgesehene Entwicklung als Industrie- und Gewerbegebiet steht der ursprünglichen landesplanerischen Zielsetzung jedoch nicht vollständig entgegen.

3.2.2 Kreisentwicklungskonzept 2035+

Das Kreisentwicklungskonzept 2035+ (KEK) des Landkreises Ostprignitz-Ruppin 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.

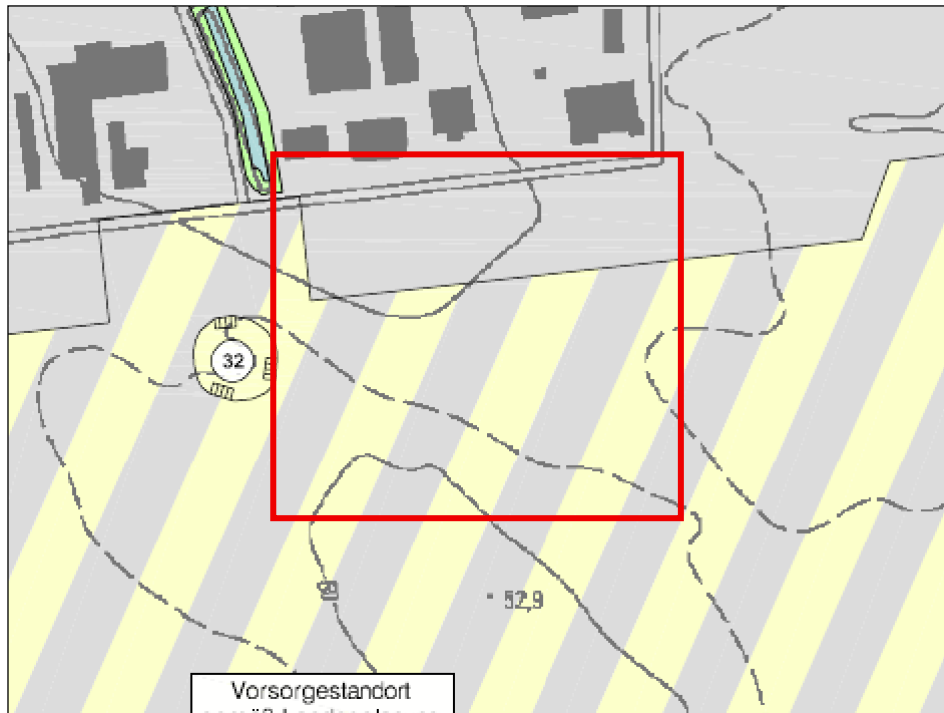
Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen südlich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets Treskow I entspricht diesen Zielsetzungen unmittelbar, da sie neue Entwicklungspotenziale insbesondere für produzierendes Gewerbe schafft. Damit leistet die Planung einen Beitrag zur Umsetzung der im STEK formulierten Leitlinie, Neuruppin als leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsstandort im FreiRaum Ruppiner Land weiterzuentwickeln.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG „Ruppiner Wald- und Seengebiet“) liegt in einem Mindestabstand von ca. 1,6 km nordöstlich des Plangebiets, so dass Einwirkungen aus dem Plangebiet auf dieses LSG ausgeschlossen sind.

3.4 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.



Flächennutzungsplan bisher Maßstab 10.000

Das Plangebiet umfasst im Norden bereits einen Teilbereich als Gewerbliche Baufläche. Im südlichen Teilbereich wurden im Rahmen der 3. Änderung des FNPs die Flächen für weitere ca. 113 ha als gewerblich-industrielle Vorbehaltsfläche dargestellt, um entsprechend der damaligen Landesplanung (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B, Stand: 31. März 2009) Flächen für großindustrielle Ansiedlungen von Landesbedeutung zu reservieren.

Mit den am 1. Juli 2019 in Kraft getreten Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Ausweisung von Vorbehaltsflächen zur Ansiedlung großflächiger gewerblich-industrieller Vorhaben auf die Ebene der Regionalplanung übertragen worden (Z 2.3 LEP HR). Ein zusammenfassender und fachübergreifender Regionalplan Prignitz-Oberhavel (sog. Gesamtplan), der Festlegungen hinsichtlich der künftigen Lage großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandorte trifft, liegt jedoch (noch) nicht vor. Damit ist die landes- bzw. regionalplanerische Grundlage für die bisherige Darstellung der Fläche als gewerblich – industrieller Vorbehaltsfläche als Vorsorgestandort gemäß Landesplanung nicht mehr gegeben.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die vorgesehene Gewerbeflächenfestsetzung auf dargestellten Landwirtschaftsflächen mit gewerblich – industrieller Vorbehaltsfläche entspricht diesem Entwicklungsgrundsatz nicht, weshalb parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 3.1 eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge eines 10. Änderungsverfahrens erfolgen soll. Für das Plangebiet ist die Darstellung als gewerblich – industrielle Vorbehaltsfläche nicht mehr Ziel der Fontanestadt Neuruppin. Um eine zeitnahe Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Süden zu ermöglichen, soll stattdessen die Darstellung von Gewerblichen Bauflächen nach Süden erweitert werden.

3.5 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 Biotop sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind insofern vor allem artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten.

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.

In Anlehnung an die „Neuruppin Strategie 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 des Bebauungsplanes 3.1 liegt außerhalb der im Landschaftsplan genannten speziellen Teilbereiche 01 bis 24. Im Zielplan wird der Geltungsbereich als Gewerblich - industrielle Vorbehaltsfläche sowie als Potenzialflächen für Solarenergie vorgesehen. Für nahezu den gesamten Bereich der offenen Landschaft im südlichen Stadtgebiet von Neuruppin wird als Ziel die Sicherung wichtiger Kaltluftbildungsflächen benannt. Südlich vom Plangebiet verläuft eine wichtige Durchlüftungsbahn in Hauptwindrichtung, südwestlich eine Kalt- und Frischluftabflussbahn. Entlang der Hermann-Riemschneider-Straße wird das Anlegen von Hecken, Baumreihen und Alleen als Ziel formuliert.

3.6 Angrenzende Bebauungspläne

3.6.1 Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow 1“ und 1. bis 3. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neuruppin hat in ihrer Sitzung am 11.2.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen, im Jahr 1994 wurde er rechtswirksam. Insgesamt hat das Gebiet eine Größe von ca. 120 ha und wurde als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Süden des Gebietes wurde als Industriegebiet festgesetzt. Das gleiche gilt für den nördlichen Kernbereich des Plangebiets. Die übrigen Flächen sind als Gewerbegebiet festgesetzt und darüber hinaus im Verlauf des Grünzuges an der L 16 / Nauener Straße in den Bereichen der Gebietsanbindung kleinere Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt worden. Art und Maß der baulichen Nutzung bewegen sich im Rahmen des für Gewerbe- und Industriegebiete üblichen.

Ziel der Planung war es, mehr Gewerbeflächen in Neuruppin zu schaffen und damit die Ansiedlung mehrerer großer Produktionsbetriebe zu ermöglichen.

1. Änderung (Satzungsbeschluss 1999, Beitrittsbeschluss 2004)

Die Stadtverordnetenversammlung der Fontanestadt Neuruppin hatte am 24.02.1997 beschlossen, für den genehmigten Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ die 1.

Änderung durchzuführen um die Attraktivität des Gewerbestandorts für Kleinbetriebe durch kleinteiligere Parzellierung zu erhöhen. Die 1. Änderung umfasst sechs räumliche Teilbereiche. Die von den Änderungsbereichen nicht erfassten Flächen sowie nicht geänderte Teile oder Festsetzungen innerhalb der Änderungsbereiche blieben bestehen.

2. Änderung (Satzungsbeschluss 2005)

Die Stadtverordnetenversammlung der Fontanestadt Neuruppin hat am 27.09.1999 beschlossen, für den genehmigten Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Treskow I" die 2. Änderung durchzuführen, die die Entwicklung eines zweiten Standortes für das Berufliche Qualifizierungszentrum des Handwerks zum Inhalt hat. Dafür wurde eine bisherige landwirtschaftliche Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Qualifizierungszentrum als Erweiterungsfläche festgesetzt.

3. Änderung (Satzungsbeschluss 2001, Beitrittsbeschluss 2004)

Die Stadtverordnetenversammlung der Fontanestadt Neuruppin hat am 19.2.2001 beschlossen, die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ durchzuführen. Dadurch sollte einem Autohaus an der Nauener Straße (Neuansiedlung auf bestehendem Gewerbegrundstück) durch Erweiterung von ebenerdigen und unbedeckten Aufstellflächen für Kraftfahrzeuge ermöglicht werden. Ein anderer Teilbereich, der für die Gewerbeflächenausweisung nicht in Anspruch genommen wurde, wurde als private Grünfläche festgesetzt.

Die Neuausfertigung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ inkl. der vorgeannten drei Änderungen wurde im Amtsblatt vom 31.05.2006 bekannt gemacht und rechtskräftig.

3.6.2 Bebauungsplan Nr. 60 „Steuerung des Einzelhandels“

Der strategische, stadtweite Bebauungsplan Nr. 60 „Steuerung des Einzelhandels“ dient der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts (siehe Kap. 3.8).

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.

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 Ergänzungstandortes „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 (wohnungsnahe Grundversorgung oder auch verbrauchernahen 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.

3.7 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. Untersetzt 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, insbesondere Industrie- und Gewerbegebiet Treskow sowie EPW Gewerbepark. 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, die 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 Industrie- und Gewerbegebiet Treskow I als Gewerbegebiet mit einer Ausrichtung auf die Branchen Kunststoffe/Chemie, Ernährungswirtschaft, Verkehr/Mobilität/Logistik sowie Metall geführt.

3.8 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 Einzelhandelssituation, 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 wird als Ergänzungsstandort des Einzelhandels eingestuft.

Der Standort Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow I befindet sich abseits der Innenstadt und des Ergänzungsstandortes REIZ. Eine Entwicklung von Einzelhandel im Plangebiet wird zum Schutz und zur Stärkung des zentralen Nahversorgungsbereiches aber nicht empfohlen.

Im Plangebiet und im Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow I selbst sind keine Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorhanden und wären nach den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzepts 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 z.B. Baustoffhandel).

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.3.6.2).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 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.

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 Industriegebiete (Textliche Festsetzung Nr. 13) zum Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel mit Ausnahme des sogenannten Annex-Handels mit selbst produzierten oder verarbeiteten Waren im Gewerbegebiet.

3.9 Sonstige rechtliche Bindungen

3.9.1 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 bedeutsame Einzelschöpfungen handelt; oder als Bodenschutzwälder im Sinne des § 12 LWaldG eingestuft werden, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.9.2 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale, Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen 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).

3.9.3 Kampfmittel, Altlasten

Hinweise auf eine Belastung mit Kampfmitteln und/oder Altlasten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Im Zuge der Baugrunduntersuchung (s.o.) wurden keine Auffälligkeiten hinsichtlich Bodenbelastungen gefunden.

Im Plangebiet können Kampfmittelbelastungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden (Blindgänger, Munitionsreste). Insofern sind einzelfallbezogene Überprüfungen, ggf. baubegleitende Maßnahmen und Munitionsfreigabe erforderlich. Entsprechende Anträge sind beim Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen.

3.9.4 Gewässer- und Trinkwasserschutzschutz

Im Geltungsbereich sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

3.9.5 Baumschutz

Der Geltungsbereich der Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken für die Fontanestadt Neuruppin (Gehölzschutzsatzung) vom 14. Dezember 2020 (Amtsblatt vom 27.01.2021) 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. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ und seinen Änderungen. Bei den im Bereich der Hermann-Riemschneider-Straße 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 und Laubgehölzhecken von mindestens 2,5 m Höhe und 10 m Länge handelt es sich demnach um geschützte Landschaftsbestandteile. Mehrere Bäume und die Hecke in der Hermann-Riemschneider-Straße erfüllen diese Kriterien.

Die Beseitigung, Zerstörung, Schädigung oder wesentliche Veränderung des Aufbaus geschützter Landschaftsbestandteile sowie beeinträchtigende Maßnahmen und Handlungen in ihrem Wurzelbereich sind nach § 3 der Gehölzschutzsatzung verboten. Die Fontanestadt Neuruppin kann gemäß § 5 der Satzung auf Antrag Befreiungen von den Verboten zulassen und den Antragsteller zu einer angemessenen und zumutbaren 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.

Die wenigen Bäume und Sträucher im südlichen Plangebiet bzw. außerhalb der Hermann-Riemschneider-Straße unterliegen nicht den Regelungen der Gehölzschutzsatzung für die Fontanestadt Neuruppin vom 14. Dezember 2020, da sie sich im Außenbereich befinden. In diesem Bereich sind die Regelungen der Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin – BaumSchVO OPR) vom 20. September 2010 anzuwenden. Demnach unterliegen Bäume u.a. mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm und abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 150 cm (jeweils gemessen in 1,3 m Höhe) sowie Hecken und Feldgehölze in der freien Landschaft mit einer Ausdehnungsfläche von mindestens 100 m² und ab einer Höhe von 150 cm dem Schutz der BaumSchVO OPR. Im Nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich mehrere kleinere, durch Sukzession entstandene Laubbäume sowie eine Eiche mit einem Stammumfang von 1,2 m, auf denen die Regelungen der BaumSchVO OPR voraussichtlich anzuwenden sind.

Zudem unterliegen Bäume mit einem geringeren Stammumfang sowie Hecken und Feldgehölze dem Schutz der BaumSchVO OPR, wenn sie als Ausgleich oder Ersatz oder als Maßnahme aufgrund des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gepflanzt wurden. Solche Gehölze sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

4. Standorteignung und -alternativen

Das Plangebiet ist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben besonders geeignet, da eine gewerbliche Vorprägung am Standort durch das bestehende, unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet Treskow I besteht. Diese Bündelung von Unternehmensansiedlungen steigert das Potenzial für Synergieeffekte. Die räumliche Konzentration fördert zudem die effiziente Nutzung bestehender Infrastruktur, trägt zur Reduzierung zusätzlicher Erschließungskosten bei und stärkt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Standortclusters Industrie- und Gewerbegebiet Treskow im Süden der Fontanestadt Neuruppin. Ein wichtiger Aspekt ist hierbei die Lage an einem Standort, in dessen Umfeld sich keine besonders schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden. Die nächstgelegenen Wohngebäude liegen in einer Entfernung von mindestens 700 m.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsinfrastrukturen aus. Über die Hermann-Riemschneider-Straße besteht eine direkte Verbindung zur L 16, wodurch eine leistungsfähige Erschließung für den gewerblichen Verkehr gewährleistet ist. Die relativ günstige Anbindung an die A 24 über die L 16 sichert zudem eine gute Erreichbarkeit mit überregionalen Straßenverkehrsverbindungen als Standort zwischen Berlin, Hamburg und Rostock.

Eine Erschließung durch den ÖPNV ist durch die Buslinie 770 gesichert, was eine umweltgerechte Erreichbarkeit für Beschäftigte ermöglicht. Durch diese verkehrliche Lage kann ein erhöhter Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden werden, da keine neuen Erschließungsachsen geschaffen werden müssen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine moderate Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Hermann-Riemschneider-Straße in der Darstellung des rechtswirksamen FNP vorgesehen. Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 ist somit bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Durch die Planung wird die beabsichtigte Erweiterung des Industrie- und Gewerbebereichs Treskow nach Süden vorerst auf den Bereich zwischen Philipp-Oehmigke-Straße und Friedrich-Bückling-Straße konzentriert und nach Süden erweitert.

Andere potenzielle Entwicklungsflächen scheiden als Standort für eine Entwicklung von Industriegebieten aus. Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Treskow I ist nahezu vollständig belegt bzw. langfristig gebunden; freie Restflächen stehen hier für größere oder stör-intensive Betriebe nicht mehr zur Verfügung. Die Bereiche „Holländer Mühle“ und „Zur Mesche“ eignen sich aufgrund ihrer begrenzten Flächengröße und der Nähe zu Wohnsiedlungen nicht für eine industrielle Nutzung. Teilbereiche sind zudem bereits für andere Nutzungen reserviert (Feuerwehrstandort, Umspannwerk, Erweiterungsflächen bestehender Betriebe). In den ländlich geprägten Ortsteilen können aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen lediglich kleinteilige, mit Wohnnutzungen vereinbare Gewerbenutzungen realisiert werden. Innenentwicklungsflächen stehen somit nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung.

Mangels geeigneter Alternativstandorte bietet sich eine Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbebereichs im Süden der Fontanestadt Neuruppin an. Der Standort verfügt über ausreichende Abstände zu Wohngebieten, ist verkehrlich gut erreichbar und lässt eine Gebietsentwicklung ohne wesentliche Nutzungskonflikte erwarten.

Ein kompletter Verzicht auf die Standortentwicklung (sog. Nullvariante) wäre im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bezogen auf die Gesamtstadt nicht zielführend, da der nachgewiesene Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet (siehe Kapitel 1.2) dann in weniger vorbelasteten sowie für Mensch, Natur und Landschaft wertvolleren Bereichen des Gemeindegebiets, entwickelt werden müssten.

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 Nr. 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets Treskow I nach Süden geschaffen werden, um so den bestehenden Standortcluster im Süden der Fontanestadt Neuruppin zu stärken sowie innerhalb der Stadt ein bedarfsgerechtes Angebot an Industriegrundstücken vorhalten zu können.

Die zusätzlichen Industrieflächen auf bisherigen Acker- und Brachflächen sollen sowohl die Ansiedlung neuer Investoren als auch eine Erweiterung bestehender Betriebe ermöglichen. Neben den künftigen Baugrundstücken soll die Entwicklung ergänzender Erschließungsanlagen und die Grün- und Freiraumgestaltung gesichert werden.

Bei der Planung wird von einer stabilen Bedarfsentwicklung bei lokalen Betrieben ausgegangen. Andererseits dürfte die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch regional und überregional ausgerichtete Betriebe, vor allem hinsichtlich der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der A 24 zwischen Berlin, Hamburg und Rostock, bereits mittelfristig anziehen und die Nachfrage nach

größeren Flächen zunehmen. Vor diesem Hintergrund erfolgt mit der vorliegenden Planung eine flexible und stufenweise Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets Treskow I nach Süden, die bereits in einer frühen Umsetzungsphase Ansiedlungen ermöglichen soll.

Die künftigen 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. Im Bereich weiterer industrieller Nutzungen sind weitaus größere Flächenbedarfe von mehr als 10.000m² nicht unüblich.

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, in den Straßenräumen und zur offenen Landschaft 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.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Ausweisung von rund 8,0 ha Industriegebiet (netto) vor. Die Zulässigkeit von Nutzungen bestimmt sich im Wesentlichen nach den Regelungen des § 9 der Baunutzungsverordnung. Das Gebiet ist auf Betriebe des produzierenden Gewerbes, der Industrie und des Handwerks ausgerichtet, vor allem solche Betriebe, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens nicht in einem Gewerbegebiet zugelassen werden können.

Um einer Verlagerung von Kaufkraft aus den im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichen vorzubeugen, wird die Zulässigkeit von Einzelhandel auf einen eng begrenzten Werksverkauf beschränkt. Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen, um Flächen für Betriebe freizuhalten, die auf einen Gewerbe- oder Industriegebietsstandort angewiesen sind. Anlagen für sportliche Zwecke bleiben hingegen weiterhin ausnahmsweise zulässig, ebenso Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Betriebspersonal.

Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen soll über die bestehende Hermann-Riemschneider-Straße sowie die im Bebauungsplan Nr. 3.1 vorgesehene Planstraße erfolgen. Die Dimensionierung der vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen ist für die zukünftig vorgesehene Nutzung voraussichtlich ausreichend. Durch die Trassierung der Planstraße bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze soll zudem eine Fortführung der Straße nach Süden für eine mögliche künftige zusätzliche Erweiterung des Industriegebietes offen gehalten werden.

Das Grün- und Freiraumkonzept des Bebauungsplans sieht eine umlaufende Eingrünung des Industriegebiets gegenüber den Nachbargebieten und hier insbesondere gegenüber der offenen Landschaft vor. Im Westen und Süden erfolgt die grüne Abschirmung durch jeweils einen Streifen mit Pflanzbindungen entlang der äußeren Grenze der künftigen Baugrundstücke. Im Süden soll zusätzlich ein Streifen als private Grünfläche festgesetzt werden. Da im Osten entlang der Planstraße eine Erweiterung des Industriegebiets absehbar ist, wird hier auf eine Heckeneingrünung verzichtet; hier - wie auch an der Hermann-Riemschneider Straße - wird

eine Begrünung der Vorgartenbereiche vorgesehen. Im Norden soll die Begrünung des Straßenraumes durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Hecke entlang der Hermann-Riemschneider-Straße weiterhin gewährleistet werden. Für die Bauflächen und die Verkehrsflächen sind weitere Pflanzbindungen sowie eine Durchgrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen geplant.

6. Erläuterung der Festsetzungen

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets sollen im Bebauungsplan Industriegebiete (GI) festgesetzt werden. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine industrielle Entwicklung zur Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets Treskow I nach Süden geschaffen. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen sind Festsetzungen zum Immissionsschutz voraussichtlich nicht erforderlich. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur maximalen Oberkante der Gebäude und zur Erschließung tragen der städtebaulichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und den Anforderungen an ein zeitgemäßes Industriegebiet Rechnung. Ergänzende Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke, randlicher Grünflächen und Fassadenbegrünung unterstützen die landschaftliche Einbindung der Baukörper und tragen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bei. Die vorhandene Hermann-Riemschneider-Straße und die geplante Erschließungsstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Für bestehende (Fernwärme-) Leitungen, die nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eingeordnet werden können, sind Leitungsrechte vorgesehen.

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“ umfasst neben derzeitigen Landwirtschaftsflächen auch einen Teilabschnitt der Hermann-Riemschneider-Straße, die im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ in der Fassung seiner 3. Änderung (rechtswirksam seit 2006) liegt. Der Teilbereich der Hermann-Riemschneider-Straße wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen, da die Straße nach Süden erweitert werden soll und um den Erhalt der hier vorhandenen Hecke planungsrechtlich zu sichern.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Industriegebiet

Der Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Dies entspricht den gesamtstädtischen Zielsetzungen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Fontanestadt Neuruppin, hier die Entwicklung des Standortclusters am südlichen Rand von Treskow. Zudem wird die bestehende industrielle Nutzung im südlichen Bereich des Industrie- und Gewerbegebiets Treskow I mit der Festsetzung nach Süden erweitert.

Das Industriegebiet soll, abgeleitet aus den übergeordneten Planungszielen, vor allem Handwerksbetrieben und solchen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes konfliktarme und verkehrsgünstig gelegene Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Industriegebiete dienen demnach ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zwar ist das Nutzungsspektrum in Industriegebieten stärker eingeschränkt als in Gewerbegebieten, trotzdem umfassen die in Industriegebieten zulässigen Gewerbebetriebe noch ein sehr großes 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 Industrie- und Gewerbeentwicklung auf der Ebene des Bebauungsplans umsetzen zu können.

Abstand des Industriegebiets zu stöempfindlichen Nutzungen

Von der bestehenden Wohnbebauung an der L 16 im Nordwesten ist das geplante Industriegebiet mindestens 700 m entfernt, von der Wohnbebauung im nördlichen Abschnitt der Friedrich-Bückling-Straße und im Nordosten am Buskower Weg mindestens 730 m und von der Wohnbebauung im südöstlich gelegenen Ortsteil Buskow mindestens 820 m. Dadurch wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Rechnung getragen, d.h. die emittierenden von den schutzbedürftigen Nutzungen räumlich zu trennen.

Ausschluss von großflächigen und verkehrsintensiven gewerblichen Nutzungen

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sollen Tankstellen, die sonst nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Industriegebiet allgemein zulässig wären, ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Großhandelsbetriebe, Betriebe der Personen- und Güterbeförderung/Lagerei, Post- und Kurierdienste, eigenständige Garagen- und Stellplatzanlagen sowie eigenständige Lagerplätze werden, da sie in nicht eigens in § 9 Abs. 2 BauNVO benannt sind, als Unterarten der Gewerbebetriebe aller Art auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Die besonderen Gründe für die Unterscheidung und den selektiven Ausschluss bestimmter Arten der Gewerbebetriebe aller Art im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO sind nachfolgend näher ausgeführt; wenngleich zu berücksichtigen ist, dass die Zweckbestimmung des Industriegebiets im Sinne von § 9 BauNVO und der Begriff des ‚Gewerbebetriebs aller Art‘ durch den Verordnungsgeber bewusst weit und – für gewerblich und industriell genutzte Gebiete – als Auffangkategorie gedacht sind.

Bestimmte Ausprägungen von Nutzungen, die sonst in Industriegebieten allgemein zulässig wären, entsprechen nicht der für das Plangebiet angestrebten Entwicklung. Es soll mit dem Gewerbe- und Industriegebiet Treskow II trotz der Nähe zur Autobahn A 24 kein ‚klassischer autobahnbegleitender Standort‘ geschaffen werden, dessen Nutzungen erheblichen zusätzlichen Verkehr erzeugen würden und der Fontanestadt Neuruppin und der regionalen Wirtschaftsstruktur nur geringen Mehrwert bringen. Daher sollen Einzelnutzungen, die klassischerweise der Versorgung von Reisenden und Fernfahrern dienen – insbesondere Tankstellen – sowie besonders großflächige und verkehrsintensive Nutzungen – wie Großhandelsbetriebe, Betriebe der Personen- und Güterbeförderung/Lagerei sowie Post- und Kurierdienste - nicht zulässig sein. Hiervon unberührt bleiben Betankungsmöglichkeiten und E-Ladesäulen, die als Nebenanlagen größerer Betriebe errichtet werden können. Ein weiterer Grund ist die begrenzte Kapazität der verkehrlichen Erschließung, insbesondere die Hupterschließung über die durch eine LSA regulierte Kreuzung der Hermann-Riemschneider-Straße mit der L 16 / Nauener Straße. Die Zielstellung eines nachhaltigen Mehrwerts für die Gemeinde rechtfertigt ebenso den Ausschluss eigenständiger Garagen- und Stellplatzanlagen sowie eigenständige Lagerplätze, die keinem weiteren gewerblichem Zweck jenseits des Abstellens bzw. der Lagerung von Fahrzeugen oder anderen Gütern dient.

Ein Ausschluss von Tankstellen ist zudem gerechtfertigt, da im Umfeld vorhandene Tankstellen (z.B. in der Nauener Straße Nr. 5 in Treskow) sowie durch den bestehenden Autohof an der Bechliner Chaussee in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss „Neuruppin“ eine ausreichende Versorgung mit Kraftstoff sicherstellen.

Ausschluss von Beherbergungsbetrieben

Industriegebiete gem. § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend von – auch erheblich belastenden – Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Der zulässige Störgrad liegt in dem Baugebiet über dem der anderen Baugebietskategorien nach den §§ 2 bis 8 BauGB, einschließlich dem von Gewerbegebieten. Deshalb sollen innerhalb des Gebiets, aber auch in dessen näherer Umgebung keine Nutzungen verwirklicht werden können, die einen Schutzanspruch gegenüber den im Industriegebiet zulässigen Betrieben geltend machen können.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 werden deshalb auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Damit soll die Ausrichtung des Gewerbestandorts entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe gesichert werden. Umgekehrt sollen besuchs- bzw. kundenintensive Betriebe in den Stadtkern der Fontanestadt Neuruppin gelenkt werden, um dessen Entwicklung als Mittelzentrum zu stärken. Darüber hinaus geht die Nutzung als Industriegebiet mit nicht unerheblichen Lärm- und sonstigen Emissionen zu allen Tages- und Nachtzeiten einher, die mit Beherbergungsbetrieben nicht vereinbar sind. Betrieben des Beherbergungsgewerbes, und vor allen den dort befindlichen Aufenthaltsräumen, ist ein höherer Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen zuzuerkennen, als anderen Gewerbebetrieben. Im Sinne eines vorbeugenden Umweltschutzes sind daher diese Betriebe von regelmäßig stark emittierenden Industriebetrieben räumlich zu trennen. Durch ihren Ausschluss wird gewährleistet, dass keine unzumutbaren Immissionsbelastungen entstehen und das Industriegebiet seiner Funktion als Standort für gewerbliche und industrielle Nutzungen ohne Nutzungskonflikte gerecht werden kann.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden Beherbergungsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen.

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Nutzungen

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 (textliche Festsetzung Nr. 1.4).

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 in einem Industriegebiet allgemein zulässig.

Sie sind jedoch nicht mit dem angestrebten Charakter eines nachhaltigen, stadtgestalterisch hochwertigen Industriegebietes 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 Industrie- und Gewerbeflächen in der Fontanestadt Neuruppin und eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet ist das Plangebiet zu wertvoll, um dort entsprechende Fehlentwicklung zuzulassen.

Begrenzung der Größe von Rechenzentren

Das Ziel der Sicherung von Industriegebieten für darauf angewiesene gewerbliche Nutzungen soll durch eine Begrenzung der Größe von Rechenzentren unterstützt werden. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO wird daher festgesetzt, dass im Industriegebiet Rechenzentren mit einer Grundfläche von mehr als 10.000 m² unzulässig sind (textliche Festsetzung Nr.1.5). Die Flächengröße orientiert sich dabei an vergleichbar große Gebäude von Gewerbebetrieben im nördlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet Treskow I.

Rechenzentren gewinnen angesichts der Digitalisierung und des wachsenden Bedarfs an Rechenleistung und Speicherkapazitäten, etwa für künstlichen Intelligenz (KI), stark an Bedeutung. Deutschland ist mit über 2.000 Rechenzentren und einer stark wachsenden Anschlussleistung einer der führenden europäischen Märkte, getragen durch Standortvorteile wie Datenschutz, Rechtssicherheit und erneuerbare Energien sowie die zentrale Lage in Europa. Das Wachstum erfolgt überwiegend durch neue Standorte und die Verlagerung zu großen Cloud- und KI-fähigen Rechenzentren, während kleinere Edge-Rechenzentren als wichtige Nischenlösung zur Reduktion von Latenzzeiten zwischen Rechenzentren sowie zwischen Datenproduktion und -konsum an Bedeutung gewinnen. Besonders in den Regionen Frankfurt, Berlin, Düsseldorf/Köln und zunehmend Hamburg entstehen daher große Rechenzentrumsstandorte mit erheblichen Standortanforderungen mit Flächen von mehreren 10.000 m² und Anschlussleistungen im dreistelligen Megawattbereich.

Mit dem steigenden Bedarf an Rechenleistungen und dem damit einhergehenden Energieverbrauch wird die Verwendung der Abwärme zu einer Herausforderung. Um den Bedarf an Kühlwasser zu minimieren, suchen Rechenzentrumsbetreiber zunehmend Standorte, an denen ein Wärmenetz vorhanden ist. Es ist davon auszugehen, dass nicht nur Flächen direkt in Großstädten wie Berlin oder Hamburg gesucht werden. Die zunehmende Attraktivität von Standorten außerhalb der großen Metropolen spiegelt sich auch in einem aktuellen Marktbericht von 21st Real Estate wider („21ST:INSIGHT, Marktanalyse: Rechenzentren - Geeignete Lagen unter Berücksichtigung von KPI und ESG-Kriterien“, 21st Real Estate GmbH, Berlin 02/2024), der - unter Berücksichtigung u.a. von Risikofaktoren und Energiebedarf - insbesondere die Gemeinde Kremmen in Oberhavel als idealen Ort für neue Ansiedlungen benennt, aber auch der Fontanestadt Neuruppin und dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin (u.a.) eine gute Eignung für die Ansiedlung von Rechenzentren zuspricht.

Um dieser Entwicklung entgegenzutreten und die Flächenkonkurrenz zu anderen Industrie- und Gewerbenutzungen zu begrenzen, sollen insbesondere besonders große, unternehmensunabhängige Rechenzentren planungsrechtlich weitgehend eingeschränkt werden. Ein besonderer städtebaulicher Grund ergibt sich daraus, dass im geplanten Industriegebiet Flächen für gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Lager- und Werkstätten sowie sonstige Unternehmen, die allgemein auf Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten angewiesen sind, vor dem hohen Flächenverbrauch durch Rechenzentren geschützt

werden sollen. Zudem sind bei Rechenzentren aufgrund deren nahezu vollständigen baulichen und räumlichen Abschottung deren vergleichsweise geringen Frequentierung durch Besucher, Kunden und Beschäftigte negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines hochwertigen, begrünten Industriegebiets zu erwarten.

Auch wenn größere Rechenzentren-Cluster aufgrund der Baugebietsgröße nicht zu erwarten sind, ist es dennoch aus den oben genannten städtebaulichen Gründen geboten, Rechenzentren, die eine Grundfläche von mehr als 10.000 m² in Anspruch nehmen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuschließen. Kleinere Rechenzentren, insbesondere solche, die als untergeordnete Nebenanlage oder als untergeordneter Bestandteil von Hauptanlagen einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs dienen (unternehmenseigene Rechenzentren), sowie Edge-Rechenzentren, die ihre Rechenleistung den Betrieben der Umgebung anbieten können, sind von der Größenbeschränkung voraussichtlich nicht betroffen.

Begrenzung von Batteriespeicheranlagen und Anlagen der Ladeinfrastruktur

Den Planungszielen entsprechend sollen gewerbliche Nutzungen, die allenfalls wenige Arbeitsplätze schaffen und große Flächen beanspruchen, innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen werden. Insbesondere geht es darum zu gewährleisten, dass vorwiegend Betriebe des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes mit einem angemessenen Angebot an Arbeitsplätzen am Standort ihren Platz finden. Großflächige eigenständige Freiflächenphotovoltaikanlagen, Batteriespeicheranlagen und gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge beanspruchen dagegen große Flächen, schaffen jedoch kaum Arbeitsplätze sondern haben durch Wartungsarbeiten überwiegend lediglich eine arbeitsplatzsichernde Funktion gegenüber Betrieben, die auf solche spezifischen Dienstleistungen ausgerichtet sind. Aus diesem Grund werden Batteriespeicheranlagen und Anlagen der Ladeinfrastruktur, soweit es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO handelt, auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Dadurch bleiben solche Anlagen als untergeordnete Nebenanlagen der gewerblichen Hauptnutzung weiterhin zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.6).

Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird die Möglichkeit der Anordnung auf bestimmte Bereiche der Baugebiete begrenzt (siehe unten).

Beschränkung von Solaranlagen

Um eine zeitgemäße Energieversorgung zu ermöglichen, wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen und an Außenwänden allgemein zugelassen. Darüber hinaus können sie ausnahmsweise zugelassen werden, sofern damit Stellplatzanlagen, Außenlagerflächen o.ä. überstellt werden (textliche Festsetzung Nr. 1.7).

Dies entspricht der Zweckbestimmung eines Industriegebiets, unterstützt betriebliche Eigenversorgungskonzepte und steht im Einklang mit § 14 BauNVO, wonach Nebenanlagen und betriebsbezogene Einrichtungen allgemein zulässig sind. Eine ausnahmsweise Zulassung solcher Anlagen über Dach- und Fassadenflächen hinaus wird ermöglicht, sofern damit untergeordnete betriebliche Nutzungen – etwa Stellplatzanlagen oder Außenlagerflächen – funktional überstellt werden. Damit wird eine Flächendoppelnutzung unterstützt, ohne den Gebietscharakter zu verändern oder zusätzliche Konfliktpotenziale insbesondere hinsichtlich des Ortsbilds oder der Immissionssituation zu erzeugen. Durch die Festsetzung solcher Anlagen als Ausnahme soll sichergestellt werden, dass die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet bleibt. 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 weiterhin die

Begrünung und Gliederung der Anlagen durch Baumpflanzungen nach textlicher Festsetzung Nr. 5.4 zu gewährleisten, was eine Prüfung des Einzelfalls erforderlich macht.

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 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. Der Standort „Industrie- und Gewerbegebiet Treskow“ wird im Konzept ausdrücklich nicht als Entwicklungsstandort für solche Einzelhandelsnutzungen empfohlen. Zudem sollen durch den Ausschluss von Einzelhandel die Flächen für Gewerbebetriebe vorgehalten werden, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer Emissionen unzulässig sind.

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. Weiterhin sind ausnahmsweise Tankstellenshops ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

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 industriellen Kontext – erhöhten Schutzanspruch genießen, sollen im Plangebiet nicht entstehen, um Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe keine Einschränkungen bei den Lärmemissionen aufzuerlegen, die aufgrund der ansonsten konfliktarmen Lage des Standortes nicht erforderlich wären. Neben den bereits thematisierten Betrieben des Beherbergungsgewerbes werden weitere schutzbedürftige Nutzungen, die in Industriegebieten ausnahmsweise zulassungsfähig sind, auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Dies betrifft die in § 9 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. Nicht ausgeschlossen werden ausdrücklich Anlagen für sportliche Zwecke, da diese in der Regel nicht so schutzbedürftig sind wie die vorgenannten Nutzungen; Anlagen für sportliche Zwecke bleiben somit weiterhin ausnahmsweise zulässig.

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

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft für die Baugebiete Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, indem er eine Grundflächenzahl im Sinne von § 19 BauNVO, eine Baumassenzahl im Sinne von § 21 BauNVO und eine zulässige Oberkante baulicher Anlagen im Sinne von § 18 BauNVO regelt.

6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO wird in dem Industriegebiet mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Für Gewerbegebiete und Industriegebiete liegt der Orientierungswert für die Grundflächenzahl gemäß § 17 Satz 1 BauNVO bei 0,8. Die Festsetzung der Grundflächenzahl nutzt somit die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO voll aus. Dadurch soll im Industriegebiet eine verdichtete Bauweise ermöglicht 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 ebenfalls nur bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden. Insgesamt können somit maximal 80% der jeweiligen Grundstücksfläche durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden.

Eine vollständige Ausschöpfung der GRZ von 0,8 bzw. des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO durch Hauptanlagen ist somit nicht zu erreichen, da jede Hauptanlage auch Nebenanlagen wie z. B. Wege und Stellplätze erfordert. Eine stärkere Beschränkung der Grundflächenzahl für Hauptanlagen ist jedoch nicht vorgesehen, da in dem Industriegebiet ein großer Gestaltungsspielraum bei der Einteilung von Haupt- und Nebenanlagen gewährleistet werden soll; insbesondere für Betriebe, die großflächige Hauptanlagen mit minimalen Nebenanlagen erfordern (z.B. Rechenzentren).

6.3.2 Baumassenzahl (BMZ)

Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen in Industriegebieten aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht die geeigneten Instrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird im Bebauungsplan Nr. 3.1 eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 gemäß § 21 BauNVO festgesetzt. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll eine verdichtete Bebauung auch beim Bauvolumen ermöglicht werden. Diese Festsetzung eröffnet die Möglichkeit, die Gebäude bezüglich Stellung, Nutzung und Geschossigkeit zu staffeln, was insbesondere in den Randbereichen des Industriegebietes gewünscht ist.

Die Festsetzung entspricht der festgesetzten BMZ von 9,0 im südlichen Bereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“. Die Baunutzungsverordnung gibt in § 17 für Gewerbegebiete und Industriegebiete zwar einen höheren maximalen Orientierungswert für die Baumassenzahl von 10,0 vor, dieser soll im Bebauungsplan Nr. 3.1 jedoch nicht ausgeschöpft werden, um eine einheitliche, maximal mögliche bauliche Dichte im gesamten Industrie- und Gewerbegebiet Treskow zu gewährleisten.

6.3.3 Oberkante baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird vorliegend durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Oberkante von 20,0 m begrenzt. Als Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) wird die vorhandene 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. Aus diesem Grund orientiert sich die Höhenbegrenzung an den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“, der ebenfalls eine Gebäudehöhe von 20,0 m in den festgesetzten Industriegebieten vorsieht.

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 darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

6.4 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 Industriegebiet 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 (textliche Festsetzung Nr. 3.1).

6.5 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 Industriegebiet lediglich einen Abstand zu den öffentlichen Straßen und zur randlich vorgesehenen Pflanzbindung (Heckenpflanzung) vorgibt und die Anordnung der Gebäude auf den künftigen Baugrundstücken 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 offene Bauweise (s.o.) und die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sichergestellt.

Der Abstand der Baugrenzen zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Hermann-Riemschneider-Straße und der Planstraße beträgt jeweils 20,0 m. Dies entspricht weitgehend dem Abstand zur Straße bei der realisierten Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hermann-Riemschneider-Straße sowie entlang der Friedrich-Bückling-Straße. Lediglich die bestehende Bebauung auf dem Eckgrundstück nordwestlich der Kreuzung Hermann-Riemschneider-Straße / Friedrich-Bückling-Straße, wurde dichter an der Straße verwirklicht, dabei handelt es sich jedoch um einen Einzelfall. Um die entstandene städtebauliche Situation aufzugreifen und weil auf den Baugrundstücken durch Festsetzung einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 9,0 sowie einer Gebäudehöhe von bis zu 20 m über GOK eine sehr hohe bauliche Dichte ermöglicht wird, soll ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Straße nicht ermöglicht werden. Die Größe des geplanten Industriegebiets von etwas über 8 ha ermöglicht sehr große Baugrundstücke, die einen größeren Abstand der Bebauung zur Straße rechtfertigt. Ein Teilbereich zwischen Straße und Baugrenze kann durch die Anlage von Stellplätzen genutzt werden.

Gegenüber der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der südlichen privaten Grünfläche halten die Baugrenzen im Industriegebiet einen Abstand von 8,0 m zur Baugebietsgrenze ein. In diesem Bereich ist am äußeren Rand eine 5,0 m breite Pflanzbindung (mit Bäumen überschirmte Heckenpflanzung, siehe grünordnerische Festsetzungen) vorgesehen, an der angrenzend ein 3,0 m Mindestabstand zu Gebäuden eine Zugänglichkeit der Außenwände für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ohne Eingriffe in den Gehölzstreifen gewährleisten soll.

6.6 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie Zufahrten

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports, Lagerflächen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wird mittels textlicher Festsetzung Nr. 4.1 auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Dies gilt nicht für Einfriedungen, offene Stellplatzanlagen 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 (noch zu klärende) Versickerung von Niederschlagswasser gewährleisten. Damit wird auch die Attraktivität des Industriegebiets 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 Industriegebiets 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, 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.

6.7 Verkehrsflächen und Leitungsrechte

6.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die künftigen öffentlichen Straßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen 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 und Grünflächen abgegrenzt.

Die Erschließung der Baugrundstücke in dem Industriegebiet wird durch die bestehende Hermann-Riemschneider-Straße und die geplante Planstraße grundsätzlich gesichert.

Die Hermann-Riemschneider-Straße wird in ihrem Bestand bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt und nach Süden erweitert. Hier befindet sich an der südlichen Straßenseite begleitend eine dichte Hecke, die weitgehend erhalten bleiben soll. Um ausreichend Raum für einen Gehweg auch auf der südlichen Seite der Hermann-Riemschneider-Straße bei gleichzeitigem Erhalt der Hecke zu schaffen, wird die Verkehrsfläche der Hermann-Riemschneider-Straße auf eine Breite von 21,5 m nach Süden erweitert.

Die Planstraße soll im Osten des Plangebietes als südliche Verlängerung der Friedrich-Bückling-Straße in einer Breite von mindestens 17 m bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze geführt werden. Dadurch wird eine künftige Entwicklung der Flächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.1 offen gehalten.

Die festgesetzten Straßenquerschnitte ermöglichen mit einer Mindestbreite von 17 m (Planstraße) 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), eines fahrbahnbegleitenden Grünstreifens mit Bäumen, der auch der Entwässerung bzw. Versickerung dient (2,5 – 3,0 m) und die Anlage von Stellplätzen in Form eines kombinierten Park-/Baumstreifens möglich. Im Bereich der Hermann-Riemschneider-Straße wird durch die Erweiterung des Straßenquerschnitts mit einer Breite von 21,5 m zusätzlich die Anlage eines zweiten Geh- und/oder Radweges sowie der weitgehende Erhalt der hier vorhandenen dichten Hecke ermöglicht.

Im Industriegebiet 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 (Fontanestadt Neuruppin) untersteht.

6.7.2 Leitungsrecht

Im Plangebiet sollen vorhandenen Leitungen gesichert werden, dies geschieht durch die Festsetzungen von Flächen mit Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB.

Die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten des Trägers der Fernwärmeleitung auf der Fläche „a“ (textliche Festsetzung Nr. 7.3) dient der rechtlichen Sicherung, des Betriebs und der Unterhaltung einer größeren unterirdischen Fernwärmanlage der Stadtwerke der Fontanestadt Neuruppin, die südwestlich der Kreuzung der Hermann-Riemschneider-Straße und der Friedrich-Bückling-Straße in das geplante Industriegebiet hineinragt. Um die unterirdische Anlage wird dabei ein Schutzstreifen von mindestens 5,0 m eingehalten.

Die übrigen Leitungen verlaufen – bis auf einige wenige bauvorbereitend verlegte Baugebietsanschlüsse – innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

6.8 Grünfestsetzungen

6.8.1 Private Grünfläche

An der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Begradigung der Industriegebiets vorgesehen, da der Verlauf der bestehenden Flurstücksgrenzen keine sinnvolle Abgrenzung der künftigen Baugrundstücke bzw. der hier vorgesehenen randlichen Eingrünung durch Heckenpflanzung zulässt. Die dadurch übrigbleibende Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Hier sind keine Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern vorgesehen, da die Fläche bei einer später möglichen Erweiterung des Industriegebiets nach Süden in die Planung einbezogen werden kann.

6.8.2 Straßenraumbegrünung

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

Demnach sind die Verkehrsflächen in der neu zu bauenden Planstraße zu mindestens 20 % unversiegelt und begrünt anzulegen und es sind straßen- bzw. wegbegleitend mindestens 22 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 5.1). Entsprechende Regelungen zur Hermann-Riemschneider-Straße sind nicht erforderlich, da diese Straße – mit Ausnahme eines südlichen Gehweges – schon errichtet wurde und die hier bereits vorhandenen Bäume und Hecken weitgehend erhalten bleiben sollen.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Straße 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 für die Planstraße 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 Industriegebiet und zu einer nachhaltigen Niederschlagsbewirtschaftung geleistet, die Aufenthaltsqualität verbessert und ein ökologischer Ausgleich innerhalb des Straßenraums ermöglicht.

6.8.3 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 (textliche Festsetzung Nr. 5.2). Die getroffene Festsetzung dient der Durchgrünung und der städtebaulichen Strukturierung des Industriegebiets. 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. Ausgenommen von der Anrechnung sind die randlichen Heckenpflanzungen (siehe Kapitel 6.8.5), diese sind zusätzlich zu pflanzen.

Die verpflichtend vorgegebene Bepflanzung eines mindestens 3 m breiten Bereichs (gemessen von der Grundstücksgrenze) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, d.h. der Hermann-Riemschneider-Straße und der Planstraße, dient der Eingrünung der künftigen Bauflächen und damit dem Orts- und Landschaftsbild (textliche Festsetzung Nr. 5.3). Die Festsetzung trägt darüber hinaus zur ökologischen Aufwertung bei. Die verbindliche Pflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Anlage von Blühwiesen schafft strukturreiche Übergangsbereiche zwischen Bebauung und öffentlichen Verkehrsflächen, verbessert das Mikroklima, erhöht die Biodiversität und mindert die visuelle Dominanz industrieller und 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 qualitätsvoller 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, d.h. alle Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Grenze zur öffentlichen Straße. 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 Industrie- und Gewerbebetrieben reduziert werden.

Im unmittelbaren Anschluss an die randlich vorgegebenen mehrreihigen Gehölzpflanzungen 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 Industriegebiets dauerhaft sicherzustellen.

6.8.4 Stellplatzbegrünung

Größere ebenerdige Stellplatzanlagen sollen aus Gründen des Ortsbildes eine angemessene Gliederung durch Bäume erhalten. Mittels textlicher Festsetzung Nr. 5.4 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. Die Pflanzung für die Pkw-Stellplätze hat in offenen Pflanzflächen mit mindestens 8 m² Fläche zu erfolgen. Die Baumpflanzung für die Lkw-Stellplätze hat in offenen Pflanzflächen mit einer Breite von mindestens 3,50 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.

Geeignete Bäume für die Begrünung der Pkw-Stellplätze sind der *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feldahorn), *Ulmus x resista* 'Fiorente' (Resista®-Ulme 'Fiorente'), *Fraxinus pennsylvanica* 'Summit' (Rot-Esche) und *Quercus cerris* (Zerreiche).

Für die LKW-Stellplätze wird die Verwendung der *Ulmus x resista* 'Fiorente' (Resista®-Ulme 'Fiorente') empfohlen.

6.8.5 Gebietsrandbegrünung über Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan setzt an den westlichen und südlichen Gebietsrändern durchgehende, mehrreihige mit Bäumen überschirmte Heckenstrukturen fest. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.5 ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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. Unterbrechungen der Heckenpflanzungen sind nur für Zufahrten mit einer Breite von insgesamt höchstens 8 m je Baugrundstück zulässig.

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.

Die Pflanzungen zur Gebietsrandbegrünung sind zusätzlich zu den übrigen gebietsinternen Baum- und Strauchpflanzungen zu leisten, sie sind nicht auf die oben genannten Pflanzungen anrechenbar.

6.8.6 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 1 und 2 (siehe unten) sowie die verpflichtende Verwendung von Baumschulware mit vorgegebener Pflanzqualität wird eine standortgerechte Pflanzung mit gutem Anwachsverhalten gewährleistet (textliche Festsetzung Nr. 5.6).

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.

Bäume bzw. Heister, die im Rahmen der Heckenpflanzung verwendet werden sollen, sind als Baumschulware, zweimal verpflanzt mit Ballen und mit einer Wuchshöhe von nicht weniger als 125 cm zu verwenden.

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 sollen gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) erfolgen.

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.

Pflanzliste 1 - Bäume

Acer campestre 'Elsrijk'

Carpinus betulus

Fraxinus pennsylvanica 'Summit'

Malus tschonoskii

Parrotia persica 'Vanessa'

Prunus padus 'Schloss Tiefurt'

Feldahorn 'Elsrijk'

Gemeine Hainbuche

Rot-Esche 'Summit'

Wollapfel

Eisenholzbaum 'Vanessa'

Gemeine Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'

Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Stieleiche 'Fastigiata Koster'
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'
Ulmus x resista 'Fiorente'	Resista®-Ulme 'Fiorente'
Ulmus x resista 'Rebona'	Resista®-Ulme 'Rebona'

Pflanzliste 2 – Sträucher / Hecke

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

6.8.7 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 Nr. 5.7 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.

6.8.8 Fassadenbegrünung

Mit der Festsetzung Nr. 5.8 wird vorgegeben, dass im Industriegebiet auf den jeweiligen Betriebsrundstücken mindestens 30 % der Außenwandflächen der Gebäude bodengebunden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Dies dient der ökologischen Aufwertung und der gestalterischen Qualifizierung des Industriegebietes. 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 Lebens- und Aufenthaltsräume 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 zugleich den baulichen und funktionalen Anforderungen der industriellen und gewerblichen Nutzung als auch der ökologischen Wirksamkeit der Begrünungsmaßnahme Rechnung. Die gewählte Quote ermöglicht eine substantielle bodengebundene Begrünung der Gebäude, ohne deren betriebliche Abläufe oder sicherheitstechnische Anforderungen zu beeinträchtigen. Anlieferzonen, Toranlagen oder technische Installationen können von Begrünungsmaßnahmen freigehalten werden.

Die konkrete Auswahl der Pflanzenarten erfolgt über die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Pflanzliste 3 - Fassadenbegrünung. Dadurch wird sichergestellt, dass ausschließlich geeignete, standortgerechte und klimaresiliente Arten verwendet werden. 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.

Pflanzliste 3 - Fassadenbegrünung

Für Fassaden in der Sonne

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

Für Fassaden in der Sonne bis im Halbschatten

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

Für Fassaden im Halbschatten bis Schatten

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hedera helix 'Woerner'	Gemeiner Efeu 'Woerner'
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera Henryi	Immergrünes Geißblatt

6.9 Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Umwelt

Der Bebauungsplan setzt in Ergänzung zu den grünordnerischen Festsetzungen verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Vor allem der weitgehende Erhalt der Hecke entlang der Hermann-Riemschneider-Straße soll planungsrechtlich gesichert werden, um die hier vorhandenen Habitatfunktionen für Vögel zu erhalten.

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.

Diese Maßnahmen stellen einen Bestandteil zur gebietsinternen Kompensation dar: Sie mindern unvermeidbare Eingriffe durch die bauliche Entwicklung und sichern zugleich dauerhaft wirksame ökologische Strukturen, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die landschaftsökologische Qualität im Plangebiet gewährleisten.

6.9.1 Erhalt der straßenbegleitenden Hecke entlang der Hermann-Riemschneider-Straße

Um die vorhandene Hecke entlang der Hermann-Riemschneider-Straße aufgrund ihrer Habitatsfunktion für den Artenschutz zu erhalten und den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Gehölze zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 6.1).

Zusammen mit den oben genannten umfangreichen Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen in den Baugebieten (siehe Kapitel 6.8), die zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes beitragen, dient der weitgehende Erhalt der dichten Hecke entlang der Hermann-Riemschneider-Straße der Sicherstellung und Erweiterung strukturreicher Lebensräume, der Stärkung der Biotopvernetzung und dem Erhalt bzw. der Bereitstellung wertvoller Habitate für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

6.9.2 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 (textliche Festsetzung Nr. 6.2), 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.

6.9.3 Niederschlagwasserversickerung

Mittels textlicher Festsetzung Nr. 6.3 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 Begrünungspflicht 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 Bebauungsverfahren ggf. alternative Möglichkeiten einer Regenwasserbewirtschaftung vor Ort zu prüfen und planerisch abzusichern.

6.9.4 Nachhaltiges, insektenschonendes Lichtmanagement

Mittels textlicher Festsetzung Nr. 6.4 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 zu 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. 6.12.2). 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.

6.9.5 Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen

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

Vor allem in Bezug auf die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima durch zusätzliche Versiegelungen, aber auch in Gehölzbestände in Teilen des Plangebiets, besteht die Notwendigkeit in großem Umfang externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Aussagen zu den geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“ werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

6.10 Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in m ²	Grund- flä- chenzahl (GRZ)	rechnerische Grundfläche (GR) gesamt in m ²	überbaubare Grundstücks- fläche (Baufenster) in m ²	Bau- massen- zahl BMZ	Bau- masse in m ³
Industriegebiet GI	83.290	0,8	66.632	67.848	9,0	749.610
Straßenverkehrsfläche	11.926	0,8	9.541	-	-	-
davon Hermann- Riemschneider-Str.	6.955	0,8	5.564	-	-	-
davon mit Erhaltungsbindung	1.018	-	-	-	-	-
davon Planstraße	4.971	0,8	3.977	-	-	-
Grünfläche	2.348	-	-	-	-	-
Geltungsbereich	97.564	-	76.173	-	-	-

6.11 Gestaltungsfestsetzung

6.11.1 Werbeanlagen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 Abs.1 Nr. 2 BbgBO wird mittels textlicher Festsetzung Nr. 7.1 bestimmt, dass Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Zudem ist wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen unzulässig. Durch den Ausschluss von Fremdwerbung sollen eine übermäßige Anordnung von Werbeanlagen und damit einhergehende negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild verhindert werden. Gleiches gilt für den Ausschluss von Lichtreklame mit wechselndem oder bewegtem Licht. 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.

Ebenfalls mit dem Ziel, ein möglichst harmonisches und hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild im Industrie- und 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 Oberkante der Decke des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten darf, werden vor allem Werbeanlagen auf Dächern ausgeschlossen.

6.11.2 Einfriedungen

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

Als Begrenzung kann entweder ein Zaun bis zu einer Höhe von 2 m errichtet oder eine Hecke gepflanzt werden oder eine Kombination aus beidem erfolgen (textliche Festsetzung Nr. 7.2). Die Regelung berücksichtigt die in Industrie- und 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.

6.11.3 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).

6.12 Hinweise

6.12.1 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. 3.1. Dies betrifft vorliegend die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ (rechtswirksam 1994) einschließlich der 3. Änderung von 2004

(Beitrittsbeschluss 2004). Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“ vollständig außer Kraft.

6.12.2 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.

6.12.3 Durchführung von externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

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

Insbesondere die erforderlichen vorgezogenen CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) für die im Plangebiet nachgewiesene Feldlerche, eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG besonders geschützte und in Brandenburg gefährdete Brutvogelart erfordern großflächige externe Ausgleichsflächen. Die Feldlerche benötigt große, störungsarme Offenlandflächen mit geringer Vegetationshöhe. Aufgrund der begrenzten Flächenausdehnung des Plangebiets und der geplanten baulichen Nutzung können funktionsfähige Ersatzlebensräume vor Ort nicht hergestellt werden. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen – hier die Extensivierung von Ackerflächen als Ausgleichsmaßnahme für Bodenbrüter sowie Strauchpflanzungen für Gebüschbrüter – sind daher auf externen, dafür geeigneten Flächen am Buskower Weg im Osten vom Plangebiet umzusetzen, um die ökologische Funktion der betroffenen Brutplätze rechtzeitig und vollständig zu erhalten.

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.

6.12.4 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. Vögel, 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.

6.12.5 Zeitliche Begrenzung von Gehölzfällungen

Der Hinweis verweist auf die gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wonach Bäume, Hecken, Gebüsche und sonstige Gehölze aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der allgemeinen Brut- und Setzzeit – also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar – entfernt oder wesentlich zurückgeschnitten werden dürfen. Diese Beschränkung dient dem Schutz brütender Vögel, ihrer Nester sowie weiterer in Gehölzstrukturen lebender Arten. Durch die Einhaltung der zulässigen Fällzeit wird sichergestellt, dass keine Fortpflanzungs- oder Lebensstätten geschützter Arten beeinträchtigt werden und die Durchführung der bau- und erschließungsbedingten Maßnahmen rechtssicher erfolgt.

6.12.6 Verbot von Schottergärten

Gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind nicht überbaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu gestalten und zu begrünen bzw. zu bepflanzen, einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan ist dazu nicht erforderlich. Diese gesetzliche Vorgabe dient dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Förderung der Biodiversität. Da Schottergärten weder wasserdurchlässig noch ökologisch wirksam sind und die gesetzlich geforderte Versickerungs- und Begrünungsfunktion nicht erfüllen, sind sie auf den Grundstücken des Plangebiets unzulässig. Der Hinweis dient der Klarstellung und unterstützt eine klimawirksame, naturverträgliche Gestaltung der Freiflächen.

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 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets hat die Umsetzung des Bebauungsplans keine unmittelbaren Auswirkungen. Die Ausübung der gegenwärtigen Nutzung dort wird nicht behindert oder erschwert. Nördlich sind ebenfalls Industrieflächen vorhanden. Die übrigen Ackerflächen im Westen, Süden und Osten des Plangebiets werden nicht zerschnitten und bleiben großflächig erhalten. Eine Bewirtschaftung dieser Flächen wird daher nicht wesentlich beeinträchtigt.

7.2 Belange des Immissionsschutzes

Von der bestehenden Wohnbebauung an der L 16 im Nordwesten ist das geplante Industriegebiet mindestens 700 m entfernt, von der Wohnbebauung im nördlichen Abschnitt der Friedrich-Bückling-Straße und im Nordosten am Buskower Weg mindestens 730 m. Zudem befinden sich zwischen diesen Wohngebäuden und dem nördlichen Bereich des Plangebiets mehrere größere Bestandsgebäude, so dass von keiner freien Lärmausbreitung ausgegangen werden kann. Die nächstgelegene Wohnbebauung im südöstlich gelegenen Ortsteil Buskow befindet sich in einem Abstand von mindestens 820 m zur südöstlichen Plangebietsgrenze. Durch diese Abstände ist dem Trennungsgrundsatz des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Rechnung getragen, wonach die emittierenden von den schutzbedürftigen Nutzungen räumlich zu trennen sind.

7.3 Arbeitsplätze und Gewerbeentwicklung

Die Planung trägt zur Erweiterung und Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbebestandes im Süden der Fontanestadt Neuruppin bei. Mit der Planung wird die Grundlage für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung geschaffen: Durch die Festsetzung von einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO entsteht die Möglichkeit, mittel- bis großflächig produzierendes und emittierendes Gewerbe anzusiedeln, das aufgrund fehlender störimpfindlicher Nutzungen in der Umgebung an diesem Standort verträglich ist.

Die neu entstehenden Grundstücke im Teilbereich „Treskow II“ knüpfen in ihrer Größe und Zuschnitt an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Treskow I an und bieten gute Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer produzierender Unternehmen oder die Erweiterung vorhandener Betriebe im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet. Damit wird die vorhandene gewerbliche Struktur des südlichen Stadtgebiets gestärkt und bestehende Entwicklungshemmnisse (z. B. begrenzte Flächenverfügbarkeit oder Nähe zu störimpfindlichen Nutzungen an anderen potenziellen Gewerbebeständen in der Fontanestadt) werden teilweise kompensiert. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der L 16 und der A 24 entstehen zudem Synergieeffekte zwischen dem neuen Industriegebiet und dem angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet Treskow I, etwa durch gemeinsame Nutzung technischer Infrastrukturen und durch eine verbesserte Erschließungsqualität für ansässige Betriebe. Damit trägt die Planung zu einer geordneten gewerblichen Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung in der Fontanestadt Neuruppin bei.

Insgesamt ist durch die Entwicklung des Standorts von einer Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze insbesondere im produzierenden Gewerbe auszugehen.

Durch die Festsetzung von einem Industriegebiet im Umfang von ca. 8,0 ha wird der früheren Planung der Landesplanung des damaligen LEP B-B als gewerblich – industrieller Vorbehaltsfläche zwar nicht unmittelbar widersprochen, da in einem Industriegebiet großflächige, emissionsstarke Betriebe grundsätzlich zulässig sind. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet durch eine künftige Parzellierung und Entwicklung des geplanten Industriegebietes auch kleine bis mittelgroße Betriebe ansiedeln. Das ursprüngliche Ziel der Flächenvorsorge für gewerblich-industrielle Großvorhaben mit herausgehobener Bedeutung für die Planungsregion, durch die Fläche von entgegenstehenden Nutzungen, auch kleinteiligen gewerblichen Nutzungen, freigehalten werden sollte, kann daher im Plangebiet voraussichtlich nicht mehr sichergestellt werden. Allerdings kann wurde der ursprüngliche Vorsorgestandort seit mehr als 15 Jahren nicht umgesetzt. In Abwägung mit den Ziel der Stärkung und Entwicklung des Clusterstandortes Treskow wird die Aufgabe der ursprünglichen Flächenfreihaltung für gewerblich-industrielle Großvorhaben daher hingenommen.

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

7.4 Verkehr

7.4.1 Plangebietsexterne Auswirkungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird sich das Verkehrsaufkommen insbesondere an dem Knotenpunkt der Hermann-Riemschneider-Straße und der L 16 sowie auf der L 16 und an der Autobahnanschlussstelle „Neuruppin Süd“ erhöhen. Da in Industrie- und Gewerbegebieten sehr unterschiedliche Betriebsarten mit sehr unterschiedlichen Fahrtenanzahlen und Mitarbeiterdichten möglich sind (Industrie, produzierendes Gewerbe, Dienstleistung, Handwerk, Anzahl der Beschäftigten, Anzahl der Kunden), ist die Spannweite der möglichen Verkehrserzeugung groß.

Es wird davon ausgegangen, dass die Hermann-Riemschneider-Straße, die Friedrich-Bückling-Straße und der Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage (LSA) an der Hermann-Riemschneider-Straße/ Nauener Straße bzw. L 16 ausreichend dimensioniert sind, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

7.4.2 Plangebietsinterne Auswirkungen

Die Hermann-Riemschneider-Straße ist voraussichtlich ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr durch das neu geplante Industriegebiet aufzunehmen. Auf der südlichen Straßenseite wird die Verkehrsfläche zudem erweitert, um hier einen neuen Gehweg anzulegen. Arbeitgeber können auf ihren Grundstücken bedarfsgerecht PKW- und Fahrradstellplätze bereitstellen. Mit der Bushaltestelle an der Hermann-Riemschneider-Straße verfügt das Industriegebiet vom ersten Tag an über eine zuverlässige, leistungsfähige und mit anschließenden Verbindungen abgestimmte ÖPNV-Anbindung in angemessener Entfernung.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Breite der Hermann-Riemschneider-Straße und der festgesetzten Planstraße ermöglicht die Einordnung der erforderlichen (zusätzlichen) Leitungen für die Medienschließung des Gewerbegebiets (Strom, Wasser und Abwasser, Telekommunikation, Gas, Breitband). Die Möglichkeit der Nutzung der bestehenden Leitungen der Hermann-Riemschneider-Straße zur

Erschließung des neuen Industriegebiets wird im Rahmen der Vorhabenplanung geprüft. Nach aktuellem Kenntnisstand sind in den umliegenden Leitungsnetzen jenseits der Verknüpfungen keine Anpassungen erforderlich.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

7.6 Niederschlagsentwässerung

Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll eine Bewirtschaftung vor Ort vorgesehen, d.h. eine Ableitung in die Kanalisation vermieden werden. Die Möglichkeit einer Versickerung vor Ort oder geeigneter Alternativen wird im weiteren Verfahren durch ein noch zu erstellendes Entwässerungsgutachten geprüft.

Vor der Einleitung bzw. Versickerung wird das Niederschlagswasser soweit erforderlich behandelt, sodass ein Eintrag schädlicher Stoffe in den Boden oder eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts nicht zu besorgen ist.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

7.7 Natur, Landschaft, 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 relativ kleine Flächen im Nordosten sowie um eine begrenzte Anzahl erforderlicher Zufahrten im Bereich der bestehenden Hecke entlang der Hermann-Riemschneider-Straße. Besonders hochwertige und/oder geschützte Biotopflächen sind ansonsten voraussichtlich 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.

7.8 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Fontanestadt Neuruppin bzw. einer städtischen Tochtergesellschaft. Für die Umsetzung der Planung sind voraussichtlich keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

7.9 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.

Aus der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“ entstehen der Fontanestadt Neuruppin jenseits der Planungskosten keine unmittelbaren Verbindlichkeiten oder Verpflichtungen, z.B. durch Entschädigungsforderungen oder Übernahmeverlangen. Erst im Zuge der Planungsrealisierung, d.h. der Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Treskow II“ entstehen weitere Kosten.

Ein wesentlicher Kostenpunkt wird voraussichtlich die Herrichtung der Baugrundstücke und die Herstellung der Erschließung im Plangebiet durch den Bau der Planstraße. Darüber hinaus erfordert die Entwicklung des Industrie- und 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). Neben den Bau- und Pflanzkosten sind nachfolgend die Kosten für die Unterhaltung und Instandhaltung der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen zu tragen.

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. 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“ beschlossen einschließlich von Teilen der Verkehrsfläche der Hermann-Riemschneider-Straße, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ liegt. (Beschluss Nr. 2024/50). 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 Im Industriegebiet sind Tankstellen unzulässig.

1.2 Im Industriegebiet sind Großhandelsbetriebe, Betriebe der Personen- und Güterbeförderung/Lagerei, Post- und Kurierdienste, eigenständige Garagen- und Stellplatzanlagen sowie eigenständige Lagerplätze unzulässig.

1.3 Im Industriegebiet sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.

1.4 Im Industriegebiet sind Bordelle und bordellartige Nutzungen nicht zulässig.

1.5 Im Industriegebiet sind Rechenzentren mit einer Grundfläche von mehr als 10.000 m² unzulässig.

1.6 Im Industriegebiet sind Batteriespeicheranlagen und gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge nur zulässig, wenn es sich dabei um Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO handelt.

1.7 Im Industriegebiet sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie nur auf Dachflächen und an Außenwänden allgemein zulässig. Darüber hinaus können sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden, sofern damit Stellplatzanlagen, Außenlagerflächen o.ä. überstellt werden.

1.8 Im Industriegebiet wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Kioske und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können im Industriegebiet 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.

1.9 Im Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

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

2.1 Im Industriegebiet 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 Im Industriegebiet 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

- 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Lagerflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig, dies gilt nicht für Einfriedungen, offene Stellplatzanlagen 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.

5. Grünfestsetzungen sowie Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „Planstraße“ ist zu mindestens 20% ihrer Gesamtfläche unversiegelt und begrünt anzulegen. Straßenbegleitend sind mindestens 22 standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen. Die Baumpflanzungen haben in offenen Pflanzflächen mit jeweils mindestens 8 m² Fläche zu erfolgen.

- 5.2 Im Industriegebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume in der geforderten Mindestqualität nach textlicher Festsetzung Nr. 5.6 sowie die gemäß textlicher Festsetzung 5.3 und 5.4 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Die Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 5.5 sind nicht einzurechnen, sondern zusätzlich zu pflanzen.

- 5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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 Streifen mit standortgerechten Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 2 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Eine Bepflanzung an den benachbarten Grundstücksgrenzen im Anschluss an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zulässig, aber nicht zwingend.

- 5.4 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier PKW-Stellplätzen 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 zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Baumpflanzung für die PKW-Stellplätze hat in offenen Pflanzflächen mit jeweils mindestens 8 m² Fläche zu erfolgen. Die Baumpflanzung für die LKW-Stellplätze hat in offenen Pflanzflächen mit einer Breite von mindestens 3,50 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.
- 5.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgehend eine mehrreihige mit Bäumen überschirmte Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Es sind mindestens ein Strauch je 1 m² und mindestens ein Baum (Heister) je laufende 10 m zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen der Heckenpflanzungen sind nur für Zufahrten mit einer Breite von insgesamt höchstens 8 m je Baugrundstück zulässig.
- 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, jeweils gemessen in 100 cm Höhe, zu pflanzen. Für die Bäume (Heister) im Rahmen der Heckenpflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.5 sind Heister als Baumschulware, zweimal verpflanzt mit Ballen und mit einer Wuchshöhe von nicht weniger als 125 cm 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 1 - Bäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rot-Esche 'Summit'
Malus tschonoskii	Wollapfel
Parrotia persica 'Vanessa'	Eisenholzbaum 'Vanessa'
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Gemeine Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Stieleiche 'Fastigiata Koster'
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'
Ulmus x resista 'Fiorente'	Resista®-Ulme 'Fiorente'
Ulmus x resista 'Rebona'	Resista®-Ulme 'Rebona'

Pflanzliste 2 – Sträucher / Hecke

Acer campestre	Feldahorn
Amlanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Hipophae rhamnoides	Sanddorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemose	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.7 Im Industriegebiet 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 35l/m² gewährleisten. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

5.8 Im Industriegebiet 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
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Selbstkletternde Jungfernebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreispitzige Jungfernebe
Ulmus lupulus	Echter Hopfen
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria sinensis	Chinesische Wisteria

Für Fassaden in der Sonne bis im Halbschatten

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

Für Fassaden im Halbschatten bis Schatten

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hedera helix 'Woerner'	Gemeiner Efeu 'Woerner'
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera Henryi	Immergrünes Geißblatt

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

6.1 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

6.2 Im Industriegebiet sind die Befestigungen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, grundstücks-internen 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.

6.3 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 zur Versickerung von Niederschlagswasser wird entsprechend der Ergebnisse des noch zu erstellenden Entwässerungsgutachtens bis zur Entwurfsfassung angepasst.*

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

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Im Industriegebiet GI sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die festgesetzte Oberkante bzw. die Oberkante Decke des Gebäudes nicht überschreiten. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

7.2 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.

7.3 Die Fläche mit der Bezeichnung a ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Fernwärmeleitung zu belasten.

8. Hinweise

8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ und seiner Änderungen außer Kraft.

8.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8.3 Im Geltungsbereich ist bei der Herstellung der Beleuchtung die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg anzuwenden.

8.4 Ein Teil der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen muss außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3.1 durchgeführt werden.

8.5 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.

- 8.6 Bäume, Hecken, Gebüsche 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.
- 8.7 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.