



Fontanestadt Neuruppin

Bebauungsplan

Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“

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	7
2.2 Bestandsnutzung	7
2.3 Natur und Landschaft	7
2.3.1 Topografie, Boden und Wasser	7
2.3.2 Vegetation und Tierwelt	8
2.3.3 Mikroklima und Luft	9
2.4 Verkehrserschließung	9
2.4.1 Kfz-Verkehr	9
2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	9
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.6 Eigentumsverhältnisse	10
2.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3. Planungsbindungen	10
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	10
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	11
3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	11
3.1.3 Vorrang der Innentwicklung	11
3.2 Regionalplanung	13
3.2.1 Regionalplan Prignitz-Oberhavel	13
3.2.2 Kreisentwicklungskonzept 2035+	13
3.2.3 Regionales Standortentwicklungskonzept (STEK) FreiRaum Ruppiner Land	14
3.3 Flächennutzungsplan	15
3.4 Landschafts- und naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen	16
3.4.1 Landschaftsplan (2017) der Fontanestadt Neuruppin	16
3.5 Angrenzende Bebauungspläne	16
3.5.1 Bebauungsplan 4.1 „Holländer Mühle“ und seine 1. Änderung	16
3.5.2 Bebauungsplan 53 „Neuordnung Ruppiner Einkaufszentrum“	17
3.5.3 Bebauungsplan Nr. 60 „Steuerung des Einzelhandels“	17
3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Neuruppin Strategie 2030	18
3.7 Einzelhandelskonzept (2009)	19
3.8 Gefahrenabwehrbedarfsplan	20
3.9 Sonstige rechtliche Bindungen	20
3.9.1 Bodenschutz	20
3.9.2 Bau- und Bodendenkmale	20
3.9.3 Kampfmittelbelastung / Altlasten	21
3.9.4 Gewässer- und Trinkwasserschutz	21
3.9.5 Baumschutz	22
3.9.6 Übergeordnete Versorgungsleitungen	22
3.9.7 Bahntrasse Strecke 6946 Neustadt (Dosse) – Neuruppin West	22
3.9.8 Immissionsschutz	23
4. Standorteignung und -alternativen	23
4.1.1 Verkehrsuntersuchung Feuerwehrhauptwache Neuruppin - Standortvergleich	23

5.	Planungskonzept	25
5.1	Ziele der Planung	25
5.2	Städtebauliches Konzept	25
6.	Erläuterung der Festsetzungen	25
6.1	Art der baulichen Nutzung	26
6.1.1	Gewerbegebiete	26
6.1.2	Ausschluss und Beschränkung großflächiger oder verkehrsintensiver Nutzungen	26
6.1.3	Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Nutzungen	27
6.1.4	Ausschluss von Beherbergungs- und sonstigen wohnähnlichen Nutzungen	28
6.1.5	Ausschluss von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen	28
6.1.6	Ausschluss und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen	29
6.1.7	Ausschluss von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten	29
6.2	Maß der baulichen Nutzung	30
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	30
6.2.2	Oberkante baulicher Anlagen	31
6.3	Bauweise	32
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Anordnung von Nebenanlagen	32
6.5	Erschließung	33
6.5.1	Öffentliche Verkehrsflächen	34
6.5.2	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	35
6.6	Grünfestsetzungen	35
6.6.1	Grünflächen	35
6.6.2	Straßenraumbegrünung	36
6.6.3	Gebietsinterne Baumpflanzungen	37
6.6.4	Vorgartenbegrünung	38
6.6.5	Grundstücksrandbegrünung	38
6.6.6	Stellplatzgliederung durch Begrünung	39
6.6.7	Pflanzbindungen	39
6.6.8	Allgemeine Vorgaben zu Pflanzqualitäten und Wuchsbedingungen	40
6.6.9	Dachbegrünung	40
6.6.10	Fassadenbegrünung	42
6.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	43
6.7.1	Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten	43
6.7.2	Gehölzpflanzungen	44
6.7.3	Grabenrenaturierung	45
6.7.4	Grabensaumstreifen	45
6.7.5	Insektenschonendes sowie nachhaltiges Lichtmanagement	46
6.8	Flächenbilanzen	48
6.8.1	Variante A	48
6.8.2	Variante B	48
6.9	Festsetzungen zum Immissionsschutz	49
6.9.1	Grundlagen	49
6.9.2	Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation	49
6.9.3	Bewältigung von Lärmkonflikten, Festsetzungen zum Lärmschutz	51
6.10	Gestaltungsfestsetzung	52
6.10.1	Werbeanlagen	52
6.10.2	Einfriedungen	53
6.11	Nachrichtliche Übernahmen:	53
6.12	Hinweise	54

7.	Auswirkungen der Planung	57
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	57
7.2	Arbeitsplätze und Gewerbeentwicklung	57
7.3	Daseinsvorsorge	57
7.4	Immissionsschutz, menschliche Gesundheit	58
7.5	Verkehr	58
7.6	Ver- und Entsorgung	59
7.7	Niederschlagsentwässerung	60
7.8	Natur, Landschaft, Umwelt	60
7.9	Bodenordnende Maßnahmen	61
7.10	Kosten und Finanzierung	61
	TEIL II – UMWELTBERICHT	62
	TEIL III: VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN	63
8.	Verfahren	63
8.1	Aufstellungsbeschluss	63
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖBs	63
9.	Rechtsgrundlagen	63
	Textliche Festsetzungen	64

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

TEIL I – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Einführung

1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das ca. 4,3 ha große Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets. Es grenzt im Norden an die ungenutzte Bahnlinie nach Neustadt (Dosse), die dort südlich der Kränzliner Straße verläuft. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs wird einen Feldgraben gekennzeichnet, hinter dem die offene Feldflur anschließt. Südlich wird der Geltungsbereich von den Flächen eines Autohauses und eines Baufachzentrums am Ende der verlängerten Neustädter Straße begrenzt. Im Osten verläuft er überwiegend westlich der Grenze der Flurstücke 718/4 und 709/3. Im Nordosten erstreckt sich der Geltungsbereich in zwei Streifen bis an den benachbarten rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4.1 „Holländer Mühle“ in der Fassung der 1. Änderung. Im Bereich des nördlichen Streifens schließt er an den dort bestehenden Grünstreifen an, im Bereich des südlichen Streifen an den Bütower Weg an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Neuruppin, Flur 023, die folgenden Flurstücke:

709/1, 718/1, 718/3, 718/4, 720/1, 720/2, 721/5, 723/5, 737/5 (teilw.), 851, 854, 709/3 (teilw.), 731 (teilw.), 734 (teilw.) und 961 (teilw.).



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Fontanestadt Neuruppin hat sich als attraktiver und gefragter Wirtschaftsstandort etabliert. Viele innovative, insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen haben sich in der Stadt angesiedelt. Die Zahl der versicherungspflichtigen Arbeitsplätze ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Die Stadt weist dabei eine hohe Arbeitsplatzzentralität auf und bietet somit nicht nur der eigenen Bevölkerung, sondern auch Menschen aus dem Umland eine Vielzahl an Beschäftigungsmöglichkeiten. Die Rahmenbedingungen für weitere

Unternehmensansiedlungen und -erweiterungen sind derweil gut. Neuruppin zeichnet sich insbesondere durch eine besonders verkehrsgünstige Lage zwischen Berlin und Hamburg aus – eine Qualität, die durch die geplante Taktverdichtung der Regionalbahn (RE) 6 / RB 55 im Rahmen des „i2030-Projekts – Mehr Schiene für Berlin und Brandenburg“ weiter verstärkt wird. Perspektivisch ist daher mit einem steigenden Bedarf an Gewerbeflächen zu rechnen. Gleichzeitig sind die in der Stadt verfügbaren Gewerbeflächen zu großen Teilen ausgelastet. Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das Land Brandenburg stellt in der Hinsicht einen Mangel und Handlungsbedarf aus.

Im Rahmen der Neuruppin Strategie 2030 und der Standortstudie Neuruppin West (LOKATION:S, 2024) benennt die Fontanestadt Neuruppin 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. Das Gebiet „Holländer Mühle“ ist dabei innerhalb des Untersuchungsraums der Standortstudie eine Potenzialfläche. Im Rahmen der Studie werden im Gebiet auch Flächen für eine neue Feuerwehrhauptwache vorgesehen. Die Nähe zum Bahnhof Neuruppin West und dem Stadtzentrum sowie die gewerbliche Prägung der angrenzenden Flächen der landwirtschaftlich genutzten Flächen prädestinieren das Gebiet gleichzeitig für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen und die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Unternehmen. Die Studie untersucht mehrere mögliche Varianten der Flächenaufteilung des Plangebietes mit jeweils unterschiedlichen Gewichtungen zugunsten der Feuerwehr bzw. neuer Gewerbeansiedlungen.

Zudem sind laut dem Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) vom 24. Mai 2005 im Bundesland Brandenburg die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte dazu verpflichtet, eine den örtlichen Verhältnissen entsprechend leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten. Hierzu haben die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte unter Beteiligung ihrer Feuerwehr eine Gefahren- und Risikoanalyse durchzuführen und Gefahrenabwehrbedarfspläne aufzustellen und umzusetzen. Der Gefahrenabwehrbedarfsplan 2019 der Fontanestadt Neuruppin (beschlossen am 07.08.2019) stellt fest, dass die derzeitige Feuerwehrhauptwache Mängel aufweist und empfiehlt einen Neubau an geeigneter Stelle. Somit ist der zweite Anlass für die Entwicklung des Plangebietes der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28. März 2022 mit der Grundsatzentscheidung zum Standort Neubau Hauptwache nach Standortvergleich (Drucksache-Nr.: 2019/67 6). Die Stadtverordnetenversammlung befürwortet die Planung und Errichtung der Hauptwache am Standort der „Holländer Mühle“.

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, in dem weder gewerbliche Nutzungen noch Einrichtungen der Feuerwehr zulässig wären. Aus diesem Grund ist die Schaffung neuen Planungsrechts durch einen Bebauungsplan erforderlich, um die gewünschte Entwicklung zu ermöglichen. Die Stadtverordnungsversammlung hat deshalb am 16.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 4.4 „Holländer Mühle West“ gefasst, siehe Drucksache-Nr. 2024/46. Im Parallelverfahren ist die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da derzeit Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Auch hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss am 16.12.2024 gefasst, siehe Drucksache-Nr. 2002/97 38. Ergänzung.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsgebiets der Fontanestadt Neuruppin zwischen Flächen mit gewerblicher Nutzung und Landwirtschaftsflächen, südlich der nicht genutzten, aber für den Bahnverkehr gewidmeten, Bahnstrecke Richtung Neustadt (Dosse). Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen. Weiterhin ist die Neustädter Straße als Stichstraße zur B167 (Neustädter Straße) Bestandteil des Plangebiets.

Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Vorwiegende Biotopeinheiten sind ackerbaulich intensiv genutzte Ackerfläche und aufgelassener Acker mit Ausprägung als Grünland. Am südwestlichen Rand des Gebiets befindet sich zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein landwirtschaftlicher Graben, der im Süden von einer Baumgruppe begleitet wird.

Südlich und östlich des Gebiets prägen Gewerbebauten, gewerblich genutzte Lagerflächen und Parkplätze das Ortsbild. Dabei handelt es sich um Einzel- und Fachhandel, wie etwa ein Baufachzentrum, ein Discounter sowie ein Angelfachmarkt, Betriebe im Bereich Kfz-Handel und Kfz-Service, eine Tankstelle und die Rettungswache Neuruppin. Die Gewerbegrundstücke sind wenig begrünt. Südöstlich des Plangebiets befinden sich zwischen dem direkt südlich ans Plangebiet anschließenden Baufachmarkt und einer Kfz-Werkstatt die Gebäude eines ehemaligen Mühlengrundstückes, die heute als Wohngebäude genutzt werden. Nördlich des Gebiets liegt hinter der Bahnlinie und der Kränzliner Straße eine Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung. Die Kränzliner Straße ist mit einem Grünstreifen und Straßenbäumen begrünt. Im Westen schließen großräumige private landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen südlich des Planungsgebiets werden von der Bundesstraße 167 über die Straßen der An der Holländer Mühle und Neustädter Straße erschlossen. Über den Certaldo-Ring erschließt der Bütower Weg das östlich angrenzende Gebiet mit Angelgeschäft, Rettungswache und Discounter.

2.2 Bestandsnutzung

Beim Großteil des Gebiets handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Diese Flächen des Plangebietes sind verpachtet und werden landwirtschaftlich genutzt. Der kleinere östliche Teilbereich ist ein aufgelassener Acker mit Ausprägung als Grünland. Im Norden, unmittelbar an der Bahntrasse befindet sich mittig im Plangebiet ein Trafohäuschen der Stadtwerke Neuruppin GmbH.

2.3 Natur und Landschaft

Eine ausführliche Beschreibung der naturschutzfachlichen Ausgangssituation erfolgt im Umweltbericht, der als gesonderter Teil der Begründung vorliegt. Nachfolgend werden deshalb nur die wichtigsten planungsrelevanten Aspekte kurz dargestellt.

2.3.1 Topografie, Boden und Wasser

Das Geländeniveau im Plangebiet liegt bei Höhen zwischen meist 44,5 m über Normal-Höhennull (NHN) im Westen und 46 m über NHN im Osten und fällt damit leicht nach Westen ab. Nur im Südosten beim Anschluss an den Bütower Weg sind Höhen von 46,9 m über NHN vorhanden.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen unversiegelt, jedoch anthropogen überprägt. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Auf dem Gebiet sind laut geologischen Untersuchungen größtenteils Geschiebemergel und -Lehme verzeichnet. Anlässlich der Standortbewertung wurde zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes (k_f -Wert) eine Laboruntersuchung beauftragt bei der die hydrologische Leitfähigkeit mittels Siebanalyse ermittelt wird. Ergebnisse werden Anfang 2026 erwartet. Die k_f -Werte der erkundeten Geschiebelehme liegen in der Regel nicht im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich. 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 Sondierungsarbeiten wurden keine Hinweise auf schädliche oder gefährliche Verunreinigungen der erkundeten Böden festgestellt. Das Vorhandensein von Kampfmitteln wurde baubegleitend zur Baugrunduntersuchung nicht bestätigt.

Bislang befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III, jedoch nicht im Einzugsbereich genutzter Wasserwerke, weshalb eine Ausgliederung der Flächen geplant ist. Im Geltungsbereich sind zwei oberirdische Grabensysteme vorhanden. In dem Norden des Plangebiets verläuft südlich zwischen Bahndamm und Feldkante ein nicht dauerhaft Wasser führender Graben. Zudem verläuft ein weiterer Graben entlang der Ackerflächen von Norden nach Süden an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Beide Grabensysteme kreuzen sich im nordwestlichen Plangebiet. Das Grundwasser liegt frei gespannt in Tiefen von rund 42,2 m bis 42,3 m über NHN; der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen etwa 1,4 m und 3,1 m.

2.3.2 Vegetation und Tierwelt

Für das Plangebiet erfolgte ab Mai 2025 eine flächendeckende Biotopkartierung (Eilmann/Schulze, 2024). Als gebietsprägende Biotoptypen wurden intensiv genutzte Ackerflächen und Ackerbrache kartiert. Im und außerhalb des Plangebiets im Norden, Süden und Südosten haben sich ruderale Stauden- und Distelfluren gebildet. Naturschutzfachlich besonders hochwertige oder gesetzlich geschützte Biotope und Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Frühjahr/Sommer 2025 wurden faunistische Erfassungen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt. Es konnten insgesamt 17 Vogelarten im Plangebiet und seiner näheren Umgebung beobachtet werden, darunter der Rotmilan als Nahrungsgast und einer Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Im und hauptsächlich um das Plangebiet konzentrieren sich die Brutbereiche auf die Gehölzbestände im Norden, Südosten und Südwesten, sowie einzelne Niststätten an vorhandenen Baulichkeiten (Goldammer mit Brutverdacht am nördlichen Bahngebäude) und auf Ackerflächen (Feldlerche und Schwarzkehlchen mit Brutverdacht).

Auch Fledermäuse überfliegen das Plangebiet regelmäßig und nutzen es teilweise intensiv als Jagdgebiet. Erfasst wurden die Arten Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhautfledermaus. Untersuchungen im Hinblick auf Quartierspotenziale an Gehölzen und Gebäuden lieferten lediglich Hinweise auf ein geringes Potenzial von höchstens Einzelhangplätzen und einer Teilfläche mit negativem Potenzial. Es kam zu keinem Quartiersnachweis.

Im Zuge der Begehungen wurde oberhalb der nördlich gelegenen Bahntrasse, außerhalb des Geltungsbereichs, eine potenzielle Habitatfläche festgestellt. Im Saumstreifen des Baufachzentrums südlich des Geltungsbereichs wurde darüber hinaus eine weitere Zauneidechse nachgewiesen.

Weitere Untersuchungen sind im April 2026 geplant, um die Funde abschließend beurteilen zu können, dennoch wird nicht von weiteren Vorkommen ausgegangen.

2.3.3 Mikroklima und Luft

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

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

2.4 Verkehrserschließung

2.4.1 Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird von Süden über die von der Bundesstraße 167, Neustädter Straße abgehende Stichstraße der Neustädter Straße und von Osten aus über den vom Certaldo-Ring abgehenden Bütower Weg erschlossen. Am derzeitigen Ende des Bütower Weges verläuft zudem ein befestigter und im benachbarten Bebauungsplan gesicherter Fuß- und Radweg. Dieser führt von der Bundesstraße im Süden entlang der Gebäude der ehemaligen Holländer Mühle bis zur Bahnanlage im Norden und quert diese durch Drängelgitter abgesichert. Das Gebiet ist verkehrstechnisch gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B167 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit möglicher Einsatzorte, darunter das angrenzende Neubaugebiet, die Innenstadt, die Bundesautobahn A24 über die Anschlussstellen "Neuruppin" und "Neuruppin Süd" sowie die nördlich, nordöstlich und südwestlich gelegenen Ortsteile der Stadt.

2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist in das bestehende Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden und wird über zwei fußläufig erreichbare Bushaltestellen erschlossen. Nördlich der Bahnquerung befindet sich die Haltestelle „Neuruppin, Kränzliner Siedlung“, die durch die Linie 754 bedient wird und eine Anbindung an die nördlichen Stadtbereiche sowie an den Bahnhof Rheinsberger Tor herstellt. Südlich des Plangebiets liegt an der Bundesstraße B167 die Haltestelle „Neuruppin, Baumarkt“, die von mehreren Linien (704, 711, 754, 759) angefahren wird und direkte Verbindungen in die Innenstadt, zu westlich gelegenen Wohn- und Gewerbegebieten sowie zu benachbarten Ortsteilen bietet. Damit ist das Plangebiet auch ohne motorisierten Individualverkehr gut erreichbar und in das städtische ÖPNV-Netz integriert.

2.5 Ver- und Entsorgung

Für die künftige Gebietserschließung mit Strom und Trink- bzw. Abwasser befindet sich in der Neustädter Straße und dem ans Plangebiet grenzenden Bütower Weg entsprechende Leitungen, an die beim Ausbau der Planstraße angeschlossen werden kann.

Für die Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist ein vertiefendes Regenentwässerungskonzept im weiteren Verfahren zu erstellen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt. Auf Grund der für die direkte Versickerung nur bedingt geeigneten Bodenverhältnisse (siehe Kapitel 3.9.1 Bodenschutz), sind voraussichtlich auf den künftigen Betriebsgrundstücken und im Straßenraum Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser vorzusehen. Ggf. ist eine gedrosselte Ableitung in Vorfluter notwendig.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich größtenteils im Eigentum der Fontanestadt Neuruppin. Lediglich die im östlichen Bereich des Plangebiets gelegenen Teilflächen der Flurstücke 709/3 und 709/1 sowie die im süd-westlichen Teilbereich liegenden Flurstücke 733, 737, 723/5, 720/1 befinden sich im Privatbesitz. Für die Erschließung und Gewerbeflächenentwicklung maßgebliche Flächen wurden durch die Fontanestadt 2025 von Privat erworben. Diese Teilflächen (in der folgenden Darstellung mit rot und blau dargestellt) werden Anfang 2026 amtlich vermessen und im weiteren Verfahren entsprechend aufgezeigt.



Darstellung rot, blau: Eigentumserwerb von Teilflächen durch Fontanestadt 2025 (ohne Maßstab)

2.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Auf den 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 Landesplanung

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

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

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

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

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

3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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. Er trifft Festlegungen zu Zentralen Orten und zum landesweiten Freiraumverbund, sichert großräumige und überregionale Verkehrsverbindungen und macht Vorgaben für das Entwickeln von Wohngebieten und dem großflächigen Einzelhandel.

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

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

3.1.3 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 Gewerbegebietsausweisung benötigen, kommt zu folgendem Ergebnis:

- Das im Stadtgebiet der Fontanestadt Neuruppin gelegene 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 „Treskow II“ ist für die Errichtung eines neuen Industriegebiets reserviert.
- Die geplante Flächenausweisung im Bereich „Zur Mesche“ eignen sich aufgrund ihrer Lage und der damit verbundenen verkehrlichen Ausgangssituation nicht für einen Feuerwehrstandort (siehe Kapitel 4.1.1). Ein Teil der Flächen ist hier zudem für die Erweiterung bestehender Betriebe und für die Errichtung eines neuen Umspannwerkes vorgesehen.
- Die Fläche ist bereits an vorhandene Erschließungsstraßen (Neustädter Straße und Büto-
wer Weg) und an bestehende Infrastruktur angeschlossen.
- 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 gewerblich Nutzung nur in sehr geringem Umfang verfügbar. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung und der besonderen Eignung des Standorts als Hauptwache der Feuerwehr (siehe Standortanalyse, Kapitel 4.1.1) sowie mangels kurz- bis mittelfristig verfügbarer Alternativen an anderen Standorten im Stadtgebiet, bietet sich eine Erweiterung an dieser Stelle an. Das Gebiet ist vom nördlichen Wohngebiet weit genug entfernt, um Konflikte durch (Lärm-) Emissionen weitgehend durch Maßnahmen im Gebiet selbst vermeiden zu können. 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 geringer ökologischer Wertigkeit und begrenztem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial (Bodenzahlen überwiegend <30 und verbreitet 30 – 50). Es befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes, geschützte Biotope sind unmittelbar nicht betroffen. Im Norden, Osten und Süden schließt das Plangebiet an bestehende Siedlungsflächen an, die durch Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen 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 Feuerwehr- und Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang, der Schaffung von Arbeitsplätzen und somit der Stärkung der Wirtschaftsfunktion des Mittelzentrums Fontanestadt Neuruppin, dem Ziel der Nutzung bestehender Infrastrukturtrasen sowie insbesondere der Daseinsvorsorge und Gefahrenabwehr 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. 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.

3.2 Regionalplanung

3.2.1 Regionalplan Prignitz-Oberhavel

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

Folgende sachliche Teilpläne existieren:

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

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

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

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

3.2.2 Kreisentwicklungskonzept 2035+

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

Das Handlungsfeld Gesundheit und Teilhabe sieht das Mittelzentrum Neuruppin im „Fokusraum Gesundheitsregion“ als „Versorgungsanker“, der eine besondere Versorgungsfunktion mit Krankenhäusern, weiterführenden Schulen, einem breiten Einzelhandelsangebot und weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge übernimmt. Hier sind die Krankenhäuser und Reha-Kliniken als Zentren der Gesundheitsregion des Landkreises zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ziel ist es, eine hochwertige Gesundheits- und Pflegeversorgung zu sichern und dafür stationäre und ambulante Angebote unter Nutzung digitaler Möglichkeiten ausbauen. Zudem sollen gesellschaftlicher Zusammenhalt, Teilhabe, Ehrenamt und Integrationsprozesse gestärkt werden. Zudem setzt der Kreis auf den Ausbau barrierefreier Bildungs-, Betreuungs-, Kultur- und Freizeitangebote, einschließlich moderner Projekte für Kinder, Jugendliche und Familien.

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.

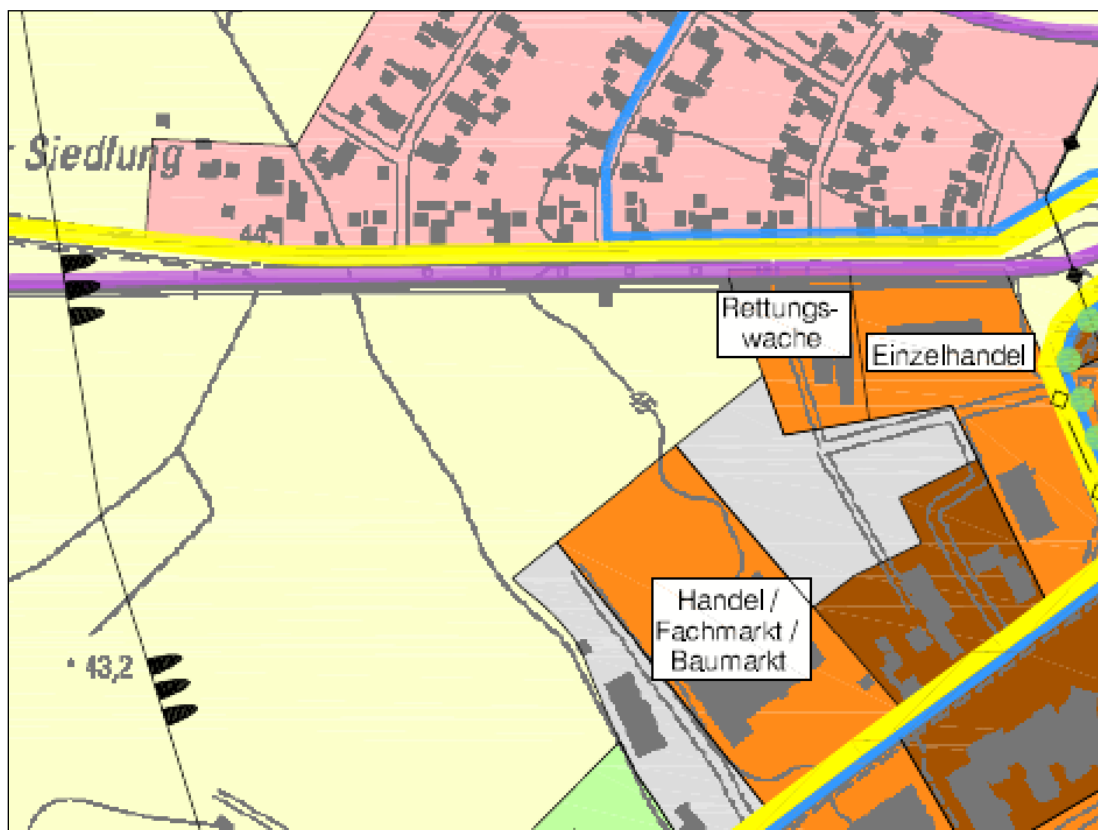
3.2.3 Regionales Standortentwicklungskonzept (STEK) FreiRaum Ruppiner Land

Das Regionale Standortentwicklungskonzept (STEK) FreiRaum Ruppiner Land 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.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Fontanestadt Neuruppin in der Fassung der 5. Änderung besteht seit 2023 (5. Änderung, rechtskräftig seit 03.04.2024, Entwurf zum Feststellungsbeschluss.2023). Die Fläche des Vorhabens umfasst Flächen für Landwirtschaft, gewerbliche Bauflächen und Bahnanlagen. Sie grenzt im Osten an ein Sonderbaugebiet „Rettungswache und Handel“ und im Süden an ein Sondergebiet „Fachmarkt / Baumarkt“ sowie an weitere gewerbliche Bauflächen an. Im Westen schließt sie an großflächige Landwirtschaftsflächen an.



Flächennutzungsplan bisher

Maßstab 1. 10.000

Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die vorgesehene Gewerbeflächenfestsetzung auf dargestellten Landwirtschaftsflächen entspricht diesem Entwicklungsgrundsatz nicht, weshalb parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 4.4 eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge eines 8. Änderungsverfahrens erfolgt.

3.4 Landschafts- und naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt nicht in der unmittelbaren Umgebung eines schutzwürdigen Naturraumes. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG „Ruppiner Wald- und Seengebiet“) liegt in einem Mindestabstand von ca. 1,5 km östlich des Plangebiets, so dass Einwirkungen aus dem Plangebiet auf dieses LSG ausgeschlossen sind. Geschützte Biotop sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

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

Eine ausführliche Darstellung der Landschafts- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auf regionaler und auf Landesebene (Landschaftsprogramm Brandenburg, Landschaftsrahmenplan Ostprignitz-Ruppin...) erfolgt im Umweltbericht, der einen selbstständigen Bestandteil dieser Begründung darstellt. Im Folgenden wird nur kurz auf die Inhalte des Landschaftsplans eingegangen.

3.4.1 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 4.4 liegt teilweise im Teilbereich „Freifläche zwischen REIZ und Bechlin“ mit Entwicklungsschwerpunkt auf „Naherholung“ mit dem Kriterium „Naherholungsflächen mit Rad- und Fußwege-Verbindungen“. Im Zielplan wird auf Siedlungsgebiet die Sicherung wichtiger Kaltluftbildungsflächen angegeben.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

3.5.1 Bebauungsplan 4.1 „Holländer Mühle“ und seine 1. Änderung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4.1 „Holländer Mühle“ 2001 liegt östlich angrenzend an das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“. Die ca. 5 ha große Fläche des Bebauungsplanes Nr. 4.1 (rechtswirksam seit 2003) ist nördlich begrenzt durch die Bahnlinie Neustadt (Dosse) – Neuruppin. Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Handel“ wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, 0,4 und 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Der Bütower Weg ist als Teil der Erschließung und im B-Plan planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Südlich dessen wurden im Rahmen dieses Bebauungsplans zwei Mischgebiete festgesetzt, welche eine GRZ von 0,4 und 0,5 aufweisen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt bei allen Gebieten südlich des Bütower Wegs zwei und es ist die abweichende Bauweise nach §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Ein Ziel des Bebauungsplans war es, einen Teil des B-Plans Nr. 32.3 „Westachse zwischen Präsidentenstraße, Zur Mesche und Neustädter Straße“ von 2004, mit geplantem Kreuzungsausbau an der B 167 neu zu überplanen, um so die Fläche für einen neuen Kreisverkehrsplatz planungsrechtlich zu sichern. Diese 0,5 ha große Fläche wurde aus dem B-Planverfahren 32.3 herausgelöst und im Rahmen des B-Plans Nr. 4.1 fortgeführt.

Anlass für die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.1 „Holländer Mühle“, die seit 2015 rechtskräftig ist, war das zwischen Bütower Weg und Neustädter Straße festgelegte Mischgebiet, dessen stattgefundene tatsächliche Besiedlung ausschließlich im Sinne einer gewerblichen Entwicklung erfolgte. Das Bauquartier 2a, welches ursprünglich als Mischgebiet festgesetzt war, wurde im Rahmen der ersten Änderung als Gewerbegebiet ausgewiesen, um die für den Standort geeignete gewerbliche Entwicklung fortzusetzen. Die Änderung umfasst den Bereich westlich An der Holländer Mühle, beidseitig vom Bütower Weg und östlich vom Mühlenweg.

Außerdem wurde die Zweckbestimmung des nördlich des Bütower Weges liegenden sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO von „Handel“ in „Rettungswache“ geändert.

3.5.2 Bebauungsplan 53 „Neuordnung Ruppiner Einkaufszentrum“

Das Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 53 „Neuordnung Ruppiner Einkaufszentrum“, welcher seit 2015 wirksam ist, befindet sich im Bereich südlich der Bechliner Chaussee/ Neustädter Straße (B 167), westlich der Heinrich-Rau-Straße und nördlich der Bruno-Salvat-Straße und umfasst eine Fläche von 20,4 ha. Im Norden des Planungsgebiets des B-Plans Nr.53 grenzt der B-Plan Nr. 4.1 mit der Neustädter Straße an. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 53 geht über das Gebiet des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes und des ursprünglichen Gebiets für das Ruppiner Einkaufszentrum „REIZ“ hinaus und hatte das Ziel, diese Flächen durch Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu ordnen. Mit dem Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich des alten VEP „Bürgerzentrum“ vollständig überplant und ersetzt.

Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ besteht aus SO1 und SO2 mit einer GRZ von 0,8 und zwei zulässigen Vollgeschossen mit einer Höhenbegrenzung auf 60m NHN und dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben und Verwaltungsräumen. Das Sondergebiet „Gewerbebetriebe und Fachmärkte“, bestehend aus SO 3, SO 4 und SO 5, mit einer GRZ von 0,6 und 0,8 und zwei zulässigen Vollgeschossen mit einer Höhenbegrenzung auf 57m NHN dient der Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben, Großhandelbetrieben sowie weiteren gewerblichen Einrichtungen. Die beiden Gewerbegebiete GE1 und GE2 weisen eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 sowie 0,8 auf, im GE 1 sind zwei bis vier Vollgeschossen, im GE 2 zwei Vollgeschosse festgesetzt. Außerdem wurde ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5 sowie einer GFZ von 0,7 und zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Ziel des B-Plans Nr. 53 ist es, mit der Konzentration großflächiger Betriebe ab 1.500m² Verkaufsfläche und der Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente auf die jeweiligen Verkaufsflächen am Standort REIZ, eine Aufgabenteilung mit der Innenstadt, als Ort für kleinflächige Betriebe mit hier uneingeschränkten zentrenrelevanten Nutzungen, zu erreichen und damit Konkurrenz zwischen den Standorten zu vermeiden.

3.5.3 Bebauungsplan Nr. 60 „Steuerung des Einzelhandels“

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

Die Innenstadt von Neuruppin ist der klassische Versorgungsbereich der Stadt; der Ergänzungsbereich REIZ trägt zur Sicherung der Mittelzentralen Versorgungsfunktion bei. Die Innenstadt steht aufgrund ihres verhältnismäßig untergeordneten Verkaufsflächenbesatzes und der mehrheitlich kleinteiligen Strukturen unter starkem Konkurrenzdruck aus den übrigen Standorten. Angesichts der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet und des insgesamt überdurchschnittlichen hohen discountergeprägten Verkaufsflächenbesatzes im

Lebensmitteleinzelhandel 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 sowie die Flächen, die dem Außenbereich zugeordnet sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 beschränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftsbereich“ mit Tourismuszone der Fontanestadt Neuruppin und des Ergänzungsstandortes „Ruppiner Einkaufszentrum“ entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Neuruppiner Einzelhandelskonzeption. Vor allem die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment soll in den zentralen Versorgungsbereich gelenkt und andernorts restriktiv beschränkt werden. Zu unterscheiden ist davon die Nahversorgung (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, sofern er dem eigentlichen Gewerbe gegenüber deutlich untergeordnet bleibt.

3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Neuruppin Strategie 2030

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

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

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

Eine zentrales Handlungsfeld der Neuruppin Strategie 2030 bezieht sich auf die künftige Wirtschaftsentwicklung (Leitlinie 3) und damit auch auf die Sicherung und den Ausbau der Gewerbestandorte. Unternehmen sollen im Stadtgebiet gute Rahmenbedingungen für Ansiedlungen, Erweiterungen oder Veränderungen vorfinden. Die Bereitstellung attraktiver Flächenangebote zur Förderung der wirtschaftlichen Branchenkompetenzen und als Grundlage für die Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen soll dabei vorrangig in bestehenden Gewerbegebieten erfolgen. Ein Ziel besteht auch darin, dass die Neuruppiner Wirtschaft künftig über einen hohen Anteil an innovationsstarken Branchen/Clustern und Unternehmen verfügt, diese sich positiv entwickeln und sich Neuruppin damit noch stärker als Regionaler Wachstumskern etabliert.

Dazu kann und soll auch eine verbesserte Erreichbarkeit durch den Prignitz-Express (als Teil des Projekts „i2030“) beitragen.

In Teil 1 (Status) der Neuruppin Strategie 2030 wird das Gewerbe- und Mischgebiet Holländer Mühle unter wirtschaftsrelevanten Flächen und Standorten mit Ausrichtung auf Verkehr, Mobilität, Logistik und Metall vermerkt.

3.7 Einzelhandelskonzept (2009)

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 etwa 0,5 km südlich des Plangebietes wird als Ergänzungsstandort des Einzelhandels eingestuft.

Das Konzept sieht den Standort Bütower Weg/ Holländer Mühle als einen solitären Nahversorgungsstandort der Bestandsschutz genießt. Für Gewerbegebiete, wie das Plangebiet des Bebauungsplanes 4.4 „Holländer Mühle“, sieht das Konzept nur untergeordnete Verkaufsstätten im Rahmen des sogenannten Handwerkerprivilegs vor. Diese dürfen ausschließlich in direktem funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und müssen dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sein. Einzelhandelansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten zum Schutz des Hauptgeschäftsbereiches und gegenüber wohngebietsbezogener Nahversorger sind unbedingt auszuschließen

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Fontanestadt Neuruppin dient der strategische, stadtweite Bebauungsplan Nr. 60 „Steuerung des Einzelhandels“ (siehe Kapitel 3.5.3).

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

Ausgeklammert aus dem Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans Nr. 60 werden Flächen, für die bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne ausreichende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestehen und kein Ergänzungs- bzw. Änderungsbedarf gesehen wird sowie die Flächen im Außenbereich. Die Flächen des B-Plans Nr. 4.4 befinden sich zum größten Teil im Außenbereich, daher werden die Flächen nicht durch den B-Plan Nr. 60 erfasst.

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.

3.8 Gefahrenabwehrbedarfsplan

Der Gefahrenabwehrbedarfsplan (GABP) der Fontanestadt Neuruppin aus dem Jahr 2019 bildet die wesentliche strategische Grundlage für die Weiterentwicklung der örtlichen Feuerwehr und damit auch für die planerische Notwendigkeit eines neuen Standorts der Hauptwache. Er erfüllt die Verpflichtung der Gemeinde gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG), eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten und hierfür eine Gefahren- und Risikoanalyse durchzuführen und einen Fortschreibungsprozess sicherzustellen. Der GABP definiert unter anderem die Standorte und Wirkungsbereiche der Feuerwehren, die Ausstattung mit Fahrzeugen und Geräten sowie die Anforderungen an Personal, Erreichungsgrade und Schutzziele. Im GABP wurde festgestellt, dass die bestehende Hauptwache in der Schinkelstraße 22–24 erhebliche bauliche und funktionale Mängel aufweist. Insbesondere die sehr beengten Platzverhältnisse in den Hallen, fehlende oder nur unzureichend ausgeprägte Schwarz-Weiß-Trennungen, unzureichende Sozial- und Ruheräume sowie Defizite in der Stellplatzorganisation führen dazu, dass der Standort die Anforderungen moderner Feuerwehrarbeit für haupt- und ehrenamtliche Kräfte nicht mehr erfüllt. Zudem lassen die räumlichen Gegebenheiten weder eine zeitgemäße Nutzung noch eine erforderliche Erweiterung oder strukturelle Anpassung zu. Der GABP kommt daher zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die Hauptwache durch einen Neubau an einem geeigneten Standort zu ersetzen ist.

Für den Neubau der Hauptwache legt der GABP zudem allgemeine funktionale Anforderungen fest, etwa getrennte Sozial- und Aufenthaltsbereiche für haupt- und ehrenamtliche Kräfte, ausreichend dimensionierte Stellplätze für Einsatzfahrzeuge, Abrollbehälter und Anhänger, geeignete Werkstatt- und Lagerbereiche, Schwarz-Weiß-Trennung, Ruheräume sowie Flächen für Ausbildung und Organisation. Darüber hinaus ist langfristig eine Erweiterbarkeit der Wache vorzusehen, da bundesweit steigende Aufgabenprofile der Feuerwehren eine vorausschauende Kapazitätsplanung erfordern. Derzeit wird der GABP einer umfassenden Überarbeitung unterzogen. Die Fortschreibung wird, die im Jahr 2019 dargestellten Ergebnisse aktualisieren und insbesondere konkrete Aussagen zu den funktionalen, räumlichen und organisatorischen Anforderungen an die neue Hauptwache formulieren. Diese Fortschreibung liefert eine wichtige Grundlage für die spätere Gebäude- und Betriebsplanung und bestätigt zugleich die Notwendigkeit, im Rahmen der Bauleitplanung, geeignete planungsrechtliche Voraussetzungen für den Standort Holländer Mühle zu schaffen. Die Ergebnisse der Fortschreibung des GABP werden im weiteren Verfahren ergänzt. Für weiterführende Informationen zur Standortwahl für die neue Hauptwache siehe Kapitel 4.

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 Denkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die 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). Auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes finden sich keine Denkmale. Der Geltungsbereich befindet sich dennoch innerhalb der Raumwirkung der Denkmale „Historischer Stadtkern mit Kirchen St. Marien und Trinitatis (Klosterkirche)“ und „Gutsanlagen am Ruppiner See in Wustrau, Karwe und Gnewikow mit Parks und gestalteten Gutslandschaften“.

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor.

Sollten bei den zukünftigen Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Verpflichtungen gemäß dem „Gesetz 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:

- 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 Kampfmittelbelastung / Altlasten

Derzeit ist keine Altlasten- oder Kampfmittelbelastung bekannt. Im November 2025 wurde eine Baugrunduntersuchung mit kampfmitteltechnischer Begleitung (GECO GmbH – Geotechnische Exploration und Consulting, 2025) durchgeführt. Während der Sondierarbeiten wurden organoleptisch keine Hinweise auf schädliche oder gefährliche Verunreinigungen der erkundeten Böden festgestellt. Kampfmittel wurden im Zuge der Untersuchung vor Ort nicht festgestellt. Das Ergebnis bezieht sich jedoch nur auf insgesamt 14 Rammkernsondierungen und somit punktuelle Untersuchungen, eine flächendeckende Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet konnte daher noch nicht bestätigt werden.

3.9.4 Gewässer- und Trinkwasserschutz

Im Geltungsbereich sind zwei oberirdische Gewässer gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 WHG vorhanden. In dem Norden des Plangebiets verläuft ein nicht dauerhaft Wasser führender Graben zwischen Bahndamm und Feldböschung, der aufgrund seiner geringen Breite und Tiefe vermutlich zur Entwässerung der Bahntrasse dient. Zudem verläuft ein weiterer dauerhaft Wasser führender Graben entlang der Ackerflächen von Norden nach Süden an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Beide Grabensysteme überschneiden sich, werden jedoch mittels Düker getrennt. Zudem sind hier die Vorschriften des BbgWG zur Bewirtschaftung des Grundwassers für die Umweltprüfung relevant.

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

Die Schutzzone III umfasst Gebiete des nicht mehr intakten Wasserwerkes I in der Trenckmannstraße, sowie des Wasserwerkes II Gentzstraße und des Wasserwerkes III Gildenhall. Die Schutzzone hat aufgrund der beiden zuletzt genannten und nach wie vor genutzten

Wasserwerke weiterhin Bestand. Das Plangebiet liegt zwar innerhalb der Schutzzone III jedoch außerhalb der Einzugsgebiete der noch genutzten Wasserwerke Gentsstraße und Gildenhall sowie der zukünftig ans Netz gehenden Wasserfassung Neuruppin Süd.

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

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

3.9.5 Baumschutz

Die Bäume und Sträucher im Plangebiet des Bebauungsplanes 4.4 unterliegen nicht den Regelungen der Gehölzschutzsatzung für die Fontanestadt Neuruppin vom 28. Januar 2021 (Beschluss StVV, rechtswirksam nach Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.01.2021). Der Geltungsbereich dieser Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken erstreckt sich nur auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Fontanestadt Neuruppin und erfasst somit nicht die überplanten Flächen. Erst nach Rechtskraft dieses B-Plans fällt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4.4 unter die Regelungen der Gehölzschutzsatzung.

3.9.6 Übergeordnete Versorgungsleitungen

Mittelspannungsleitungen

Im nordöstlichen Plangebiet verläuft eine Mittelspannungsleitung der E.DIS Netz GmbH entlang der Bahnschienen. Das Plangebiet wird weiterhin mittig von Süden nach Norden durch eine unterirdische 15-kV-Leitung der Stadtwerke Neuruppin GmbH durchquert. Sie mündet im Trafohäuschen und dient der Versorgung südlich gelegener Gebiete bis nach Treskow.

Hochspannungsleitung

Die geplante Hochspannungskabeltrasse des Windparks Manker-Protzen der Unlimited Energy Project soll das Plangebiet voraussichtlich von Südwesten nach Nordosten queren. Voraussichtlich kann sie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Die genaue Trassenführung ist im weiteren Verfahren zu klären.

3.9.7 Bahntrasse Strecke 6946 Neustadt (Dosse) – Neuruppin West

Für die zurzeit durch den Personenverkehr ungenutzte Bahntrasse nördlich des Plangebietes werden derzeit Machbarkeitsstudien zur Reaktivierung der Strecken durchgeführt. Wenn sich ein positives Ergebnis abzeichnet (technische Machbarkeit, verkehrliche Wirkung und ein ausreichendes Nachfragepotenzial), soll anschließend jeweils eine Nutzen-Kosten-Untersuchung durchgeführt werden, um so den volkswirtschaftlichen Nutzen und damit die Förderfähigkeit der Reaktivierung aus Bundesmitteln nachweisen zu können. Im Falle einer Reaktivierung sind auskömmliche Bestellentgelte für die Verkehre erforderlich. Die Fontanestadt Neuruppin zieht zum Anschluss der südlich gelegenen Einzelhandels- und Verwaltungsstandorte sowie Wohngebiete WK 1 bis 3 und der nördlich gelegenen Wohnsiedlung, langfristig einen möglichen Haltepunkt am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4.4. in Betracht. Die Realisierung ist in einem gesonderten Verfahren nach denselben Nutzen-Kosten-

Kriterien zu untersuchen. Flächen für einen weiteren Haltepunkt, werden auf Grund der eher langfristigen Prognose noch nicht als solche im B-Plan festgesetzt.

3.9.8 Immissionsschutz

Für das Plangebiet ergeben sich aufgrund der Lage im Übergang zwischen gewerblichen Nutzungen, der Bundesstraße B167 sowie der Bahnstrecke des RE6/RB55 relevante Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Die schalltechnische „Machbarkeitsuntersuchung Immissionsschutz Lärm“ (TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH, 2025b) zeigt, dass insbesondere die Schienenverkehrsgeräusche sowie die Straßenverkehrsgeräusche der B167 die maßgeblichen Lärmquellen darstellen und im Plangebiet Beurteilungspegel erreichen, die sich je nach Teilbereich den Orientierungswerten der DIN 18005 annähern oder diese überschreiten können. Die Berechnungen erfolgten gemäß 16. BImSchV und RLS-19 bzw. Schall 03 für den Schienenverkehr, unter Berücksichtigung realistischer Verkehrs- und Zugzahlen sowie der topografischen Gegebenheiten. Die Überschreitungen betreffen jedoch nur einen schmalen Streifen am nördlichen Plangebietsrand und nehmen mit zunehmender Entfernung deutlich ab, sodass im inneren Plangebiet die Orientierungswerte überwiegend eingehalten werden. Die ermittelten Überschreitungen liegen im Bereich von wenigen Dezibel und beruhen auf konservativen Annahmen (Worst-Case). Planerische Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms im Bestand werden nicht empfohlen; erforderlich ist lediglich die Berücksichtigung dieser Ausgangssituation in der Anordnung und Ausgestaltung der neuen Nutzungen, was über die Festsetzungen zum Immissionsschutz sichergestellt wird.

Für die Planungsentscheidung ist ferner zu berücksichtigen, dass nördlich die Kränzliner Siedlung mit einem Wohngebiet als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung liegt sowie westlich und südlich weitere gewerbliche Strukturen bestehen, die ebenfalls Schalleinträge hervorrufen können. Die Machbarkeitsuntersuchung zeigt, dass bereits im Bestand an einzelnen Wohngebäuden der nördlich angrenzenden Kränzliner Siedlung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten. Die Geräuschsituation bei Umsetzung der Planung wurde detaillierter in der ergänzenden „Ermittlung der Geräuschimmissionen zu den Planungsvarianten zur Feuerwache im Gebiet Hollander Mühle“ (TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH, 2025a) untersucht und insgesamt als beherrschbar befunden. Dabei wird jedoch auf die Notwendigkeit geeigneter städtebaulicher Maßnahmen hingewiesen, etwa in Form funktionaler Gebäudeanordnungen, einer Lärmschutzwand oder Maßnahmen gleicher Abschirmwirkungen, um eine städtebaulich verträgliche Nutzung zu ermöglichen und Konflikte zur Nachbarschaft zu minimieren. Für die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Geräusche – insbesondere durch die künftige Feuerwehrehauptwache – verweist die Planung auf die konkretisierenden Festsetzungen zum Immissionsschutz im Kapitel 6.9 des Bebauungsplans, in dem Maßnahmen zur Lärminderung dargestellt sind.

4. Standorteignung und -alternativen

4.1.1 Verkehrsuntersuchung Feuerwehrehauptwache Neuruppin - Standortvergleich

Der Entscheidung zur Entwicklung des Plangebietes ist eine planerische Abwägung vorangegangen. Diese stützt sich auf die zur Verfügung stehenden Standortanalysen für einen neuen Standort der Hauptwache der Feuerwehr Neuruppin sowie auf städtebauliche Gesichtspunkte.

Im Gefahrenabwehrbedarfsplan 2019 sowie der parallel erarbeiteten Standortanalyse aus dem Jahr 2018 (beides: FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H.) wurde ein Grundstück am Certaldo-Ring - nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes 4.4 - zunächst als günstigster Standort für die

neue Hauptwache der Feuerwehr Neuruppin bewertet. Diese Einschätzung beruhte auf der damals errechneten sehr guten räumlichen Erreichbarkeit großer Teile des Stadtgebiets von jenem Standort innerhalb der maßgeblichen Hilfsfristen sowie auf einer im Vergleich hohen Personalerreichbarkeit. Die Analyse stellte jedoch ausschließlich auf die geostatistische Betrachtung der Fahrzeiten und die Verfügbarkeit ehren- und hauptamtlicher Einsatzkräfte ab; verkehrliche Restriktionen des Straßenraums, infrastrukturelle Sonderbedingungen und dynamische Verkehrsabläufe wurden in diesem frühen Arbeitsschritt noch nicht untersucht. Die Standortbewertung erfolgte daher ausdrücklich unter dem Vorbehalt nachfolgender vertiefender Untersuchungen.

Diese wurden mit der Verkehrsuntersuchung Feuerwehrhauptwache Neuruppin Standortvergleich (LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH 2025) vorgenommen. Die Untersuchung zeigt, dass die Tunneldurchfahrt des Certaldo-Rings aufgrund der baulichen Enge und der durchgezogenen Fahrstreifenführung zu erheblichen Einschränkungen im Begegnungsverkehr führt. Rückstausituationen von bis zu 200 m bei Spitzenbelastung, insbesondere bei gleichzeitig geschlossenen Bahnschranken, können dazu führen, dass ankommende Einsatzkräfte den Standort nur unter erschwerten Bedingungen oder unter Missachtung der Verkehrsvorschriften erreichen können. Auch die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge wäre in diesen Situationen nicht jederzeit gewährleistet. Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass eine uneingeschränkte Erreichbarkeit des Standorts am Certaldo-Ring auch bei Umsetzung optimierender Maßnahmen verkehrstechnisch nicht garantiert werden kann.

Demgegenüber weist der Standort „Holländer Mühle“ in der verkehrlichen Untersuchung eine deutlich höhere betriebliche Zuverlässigkeit auf. Hier bestehen keine schwer überwindbaren Infrastrukturelemente wie Bahnübergänge oder Tunnel. Die Anbindung an die B 167 ermöglicht eine schnelle und sichere Zufahrt der Einsatzkräfte sowie eine zeitnahe Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge in alle Richtungen des Stadtgebiets. Rückstaulängen an den relevanten Knotenpunkten sind gering, die Sichtbeziehungen ausreichend und die verkehrlichen Nachteile im Einsatzfall überschaubar. Die Untersuchung kommt daher eindeutig zu der Empfehlung, den Standort „Holländer Mühle“ als Vorzugsvariante für einen Feuerwehrstandort umzusetzen.

Der Standort „Holländer Mühle“ ist jedoch nicht nur hinsichtlich der überregionale Anbindung über die Bundesstraße B167 und damit verbundenen hohen Erreichbarkeit der Einsatzgebiete im Stadtgebiet, dem besseren Verkehrsfluss und infrastruktureller Rahmenbedingungen vorteilhaft. Die Fläche erlaubt eine funktionale Anordnung der Gebäude hinter bestehenden Gewerbeflächen und somit einen orts- und landschaftsbildverträglichen Anschluss an das Siedlungsgebiet. Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist somit anthropogen geprägt. Es liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Fontanestadt Neuruppin, wodurch die Umsetzung der Planung unter planerischen Vorgaben vereinfacht und sichergestellt wird.

Der Bereich „Holländer Mühle“ weist andererseits nach der Standortstudie Neuruppin West (LOKATION:S, 2024) eine grundsätzlich hohe Eignung für gewerbliche Nutzungen auf. Das Gebiet ist bereits durch eine Reihe etablierter Gewerbebetriebe geprägt, darunter ein Baufachzentrum, Kfz-Dienstleister sowie großflächige Handelsbetriebe, die von der Standortgunst an der Bundesstraße B167 profitieren. Die Studie hebt hervor, dass insbesondere die rückwärtigen, bislang unbebauten Bereiche über signifikante Entwicklungsreserven verfügen und sich aufgrund ihrer Lage abseits sensibler Nutzungen für zusätzliche gewerbliche Ansiedlungen anbieten. Die Nähe zu bestehenden Betrieben stärkt die funktionalen Synergien, während gleichzeitig ausreichend Abstand zu Wohnnutzungen gegeben ist, was Immissionskonflikte begrenzt.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen sowie für einen Feuerwehrstandort (Hauptwache der Neuruppiner Feuerwehr) zu schaffen, einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen. Die davon berührten Umweltbelange sollen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans mit behandelt werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB werden zwei Planungsvarianten (Variante A und B) zur Diskussion gestellt, da die Flächenansprüche des Feuerwehrstandorts noch nicht abschließend geklärt sind. Beide Varianten sehen die zentral im Plangebiet gelegenen Flächen für den Standort der geplanten Feuerwehrhauptwache vor. Das Plangebiet soll über die Verlängerung der Neustädter Straße, die intern mit dem Bütower Weg verbunden werden soll, erschlossen werden. Beide Varianten sehen mit dem (Gewerbegebiet) GE 2 eine Erweiterung der Lagerflächen des südlich angrenzenden KFZ-Betriebs im Südwesten des Plangebiets vor. Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Größe und den Zuschnitt der für gewerbliche Entwicklungen bzw. den neuen Feuerwehrstandort vorgesehenen Flächen. Beide Varianten ermöglichen die funktionale Entwicklung eines Feuerwehrstandortes, jedoch in unterschiedlicher Größe. Im weiteren Verfahren wird geklärt, welche Flächenbedarfe die Feuerwehr an den Standort hat und inwieweit diese eine darüber hinausgehende Gewerbeentwicklung zulassen. Hierbei sind vor allem produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe angesiedelt werden.

Variante A ermöglicht eine flächenmäßig größere Ausdehnung des Feuerwehrstandorts (GE 1), da sie ein großes zunächst ungeteiltes Baugebiet vorsieht, dessen Erschließungsstraße entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. In dieser Variante werden Randstreifen entlang der westlichen und nördlichen Grenzen des Plangebiets als öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (*SPE*) festgesetzt.

In Variante B fällt die für die Feuerwache vorgesehene Fläche kleiner aus (GE 1), während eine weitere Gewerbefläche (GE 3) am südlichen Gebietsrand für allgemeine Gewerbeentwicklungen verfügbar würde. Auch in dieser Variante wäre die Realisierung einer Feuerwache möglich, wenngleich mit einem weniger umfangreichen Flächenprogramm und einer reduzierten Anzahl der Hallenstellplätze für Einsatzfahrzeuge. In diesem Fall ist die von Südwesten nach Nordosten verlaufende Erschließungsstraße von der südlichen Geltungsbereichsgrenze abgerückt und trennt das für die Feuerwache vorgesehene Gewerbegebiet (GE 1) von dem allgemeinen Gewerbegebiet im Süden (GE 3). Wegen der geringeren Größe der Feuerwehrfläche und des damit absehbaren höheren Versiegelungsgrades werden die in den Randbereichen vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (*SPE*), die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft beitragen sollen, in dieser Variante in das Gewerbegebiet einbezogen.

6. Erläuterung der Festsetzungen

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets sollen im Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) festgesetzt werden. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung und implizit auch für die Entwicklung eines Feuerwehrstandorts geschaffen, der als solcher im GE zulässig ist. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, maximalen Oberkante der Gebäude und Erschließung tragen der städtebaulichen Einbindung in

das Orts- und Landschaftsbild und den Anforderungen an eine zeitgemäße Feuerwache Rechnung. Festsetzungen zum Immissionsschutz sollen die Belastung des nördlich angrenzenden Wohngebiets auf ein verträgliches Maß begrenzen. Ergänzende Festsetzungen zur Begründung der Baugrundstücke und randlicher Grünflächen unterstützen die landschaftliche Einbindung der Baukörper und tragen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bei. Die geplante Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Um die Erreichbarkeit der westlich an das Plangebiets angrenzenden Flächen langfristig zu sichern, wird im Anschluss an die Erschließungsstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Für Leitungen, die nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eingeordnet werden können, sind Leitungsrechte vorgesehen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Entwicklung zu ermöglichen, sollen Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Nicht standortgerechte Nutzungen (insbesondere Einzelhandel oder durch eine hohe Störungsempfindlichkeit gekennzeichnete Nutzungen) und solche, die den Betriebsablauf der Feuerwehr stören könnten, sollen ausgeschlossen werden.

6.1.1 Gewerbegebiete

Aufgrund des gesamtstädtischen Bedarfs an Gewerbeflächen und der Notwendigkeit der Standortsicherung für eine neue Feuerwache werden im Plangebiet Gewerbegebiete ausgewiesen. Eine Feuerwache zählt zu den öffentlichen Betrieben, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO im GE allgemein zulässig sind. Weil abschließende Informationen hinsichtlich der Flächenansprüche der Feuerwache noch nicht vorliegen, wird im Vorentwurf des Bebauungsplans auf eine explizite Standortsicherung durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche verzichtet; da die Flächen sich im Eigentum der Stadt befinden, ist eine solche auch nicht zwingend erforderlich. Aus Gründen des Immissions- und Störfallschutzes sowie der Unvereinbarkeit mit der geplanten Entwicklung des Gebiets werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO einige der sonst in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dennoch bleiben neben der Feuerwache ein breites Spektrum von Gewerbebetrieben aller Art aus den Bereichen Produktion, Logistik, und Handwerk sowie auch Lagerplätze und -häuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Die Zweckbestimmung der Baugebiete ist somit gewahrt.

Da die Gewerbeflächenentwicklung im Plangebiet einen Feuerwehrstandort und auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesene Betriebe begünstigen soll, werden einige der nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die diesen Zwecken widersprechen könnten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO eingeschränkt oder ausgeschlossen. Insgesamt stellen die getroffenen Festsetzungen sicher, dass im Plangebiet ausschließlich solche Nutzungen zugelassen werden, die mit den angestrebten gewerblichen Strukturen sowie dem Einsatzbetrieb der Feuerwehr vereinbar sind und keine Konflikte hinsichtlich der Immissionsbelastungen oder der städtebaulichen Ordnung hervorrufen.

6.1.2 Ausschluss und Beschränkung großflächiger oder verkehrsintensiver Nutzungen

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, Flächen für betriebliche Nutzungen im klassischen Gewerbebereich sowie für die kommunale Daseinsvorsorge also die Feuerwehrhauptwache bereitzustellen. Großflächige und viele Verkehre auslösende Nutzungen entsprechen nicht der angestrebten Gebietsstruktur und würden in Art und Umfang über das angestrebte Maß hinausgehen und werden demnach eingeschränkt oder gänzlich ausgeschlossen. Eigenständig

betriebene Garagen- und Stellplatzanlagen, Tankstellen und gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sollen nicht zulässig sein, da das mit ihnen verbundene zu erwartende Verkehrsaufkommen, die Einsatzfahrten der Feuerwehr behindern könnte. Rechenzentren, Batteriespeichieranlagen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sollen wegen ihres vergleichsweise hohen Flächenverbrauchs ebenfalls nicht zugelassen werden. Als einem Betrieb bzw. der Feuerwehrehauptwache untergeordnete Anlagen sollen diese Nutzungen jedoch weiterhin zulässig sein. Zudem befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes eine Tankstelle, so dass kein weiterer Bedarf begründet werden kann und der Ausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

Um dennoch eine zeitgemäße Energieversorgung zu ermöglichen, wird die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen und an Außenwänden allgemein zugelassen. Dies entspricht der Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets, 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.

Die Beschränkung gewerblich betriebener Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gewährleistet zudem, dass keine eigenständigen Ladeparks oder publikumsintensiven Infrastrukturen entstehen, die hinsichtlich Verkehrsaufkommen, Nutzungsintensität oder Betriebszeiten nicht dem Charakter eines Gewerbegebiets entsprechen. Zugelassen bleiben hingegen betriebliche Ladepunkte oder für den Dienstbetrieb der Feuerwehr erforderliche Anlagen, die funktional dem jeweiligen Hauptnutzungszweck zugeordnet sind.

Insgesamt dient die Festsetzung somit der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, der Vermeidung gebietsfremder Nutzungen und der Gewährleistung, dass die Flächen im Sinne der vorgesehenen gewerblichen und öffentlichen Nutzungen entwickelt werden, ohne gleichzeitig sinnvolle eigenbetriebliche Energieversorgungssysteme zu beschränken.

6.1.3 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 nicht zulässig sein, um eine Beeinträchtigung des Charakters des Plangebietes sowie des angrenzenden Gewerbegebiets, des städtebaulichen Erscheinungsbildes, der Stadtstruktur und auch der Funktionen des geplanten Gewerbegebietes zu verhindern.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind gewerbliche Betriebe. 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.

Für den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Nutzungen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten sprechen also städtebauliche als auch funktionale Gründe. Die geplante Entwicklung des verkehrsgünstig gelegenen Standorts dient der Deckung des Flächenbedarfs von Gewerbebetrieben insbesondere für den produzierenden Sektors sowie der

Hauptfeuerwache, deren Betrieb ein besonderes öffentliches Interesse genießt und einen störungsfreien, funktionssicheren Umfeldcharakter erfordert. Bordellbetriebe sind typischerweise mit hohem nächtlichen Besucheraufkommen, zusätzlichen Individualverkehren, häufig wechselnden Nutzern sowie einem erhöhten Parkplatzbedarf verbunden, was zu verkehrlichen Belastungen und Nutzungskonflikten mit der Feuerwehr führen kann.

Weiterhin führten Nutzungen wie Bordelle oder bordellartiger Betriebe aufgrund der geringen Investitionen und der hohen Rendite regelmäßig zu deutlichen Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt und damit zu einer Verdrängung /Nichtansiedlung der klassischen Gewerbe- und Industriebetriebe. Benachbarte Betriebe litten zudem unter einer negativen Adressbildung. Negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts würden zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung des Gebiets führen. Künftig würde eine hochwertige Vermietung oder ein Verkauf in Kenntnis benachbarter Bordelle oder bordellartiger Betriebe zumindest erschwert. Angesichts der nur begrenzt verfügbaren Gewerbeflächen in der Fontanestadt Neuruppin und eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet ist das Plangebiet zu wertvoll, um dort Bordelle oder bordellartiger Betriebe mit zu erwartenden negativen Folgewirkungen zuzulassen.

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Gefüges, zur Vermeidung sozialer und verkehrlicher Fehlentwicklungen sowie zur uneingeschränkten Funktionsfähigkeit des Feuerwehrstandortes ist der Ausschluss bordellartiger Nutzungen daher erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt.

6.1.4 Ausschluss von Beherbergungs- und sonstigen wohnähnlichen Nutzungen

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe, die einer wohnungsähnlichen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Wohnheime und Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO, im Plangebiet auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 sowie Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll die Ausrichtung des Gewerbestandorts entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe aber auch auf den Feuerwehrstandort gesichert werden. Umgekehrt sollen besuchs- bzw. kundenintensive Betriebe aus dem Plangebiet ferngehalten werden, um dessen Entwicklung als Mittelzentrum zu stärken. Der Betrieb einer Feuerwache geht mit nicht unerheblichen Lärm- und sonstigen Emissionen zu allen Tages- und Nachtzeiten einher (siehe Kapitel 6.9.2 Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation), die mit den genannten Nutzungen nicht vereinbar sind. Durch ihren Ausschluss wird gewährleistet, dass keine unzumutbaren Immissionsbelastungen entstehen und das Gewerbegebiet seiner Funktion als Standort für gewerbliche und einsatzbezogene Nutzungen ohne Nutzungskonflikte gerecht werden kann.

6.1.5 Ausschluss von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen

Zur Vermeidung erheblicher Gefahren, Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit sowie zur Sicherstellung der geplanten städtebaulichen Entwicklung werden Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, die den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen (Störfallbetriebe), im Plangebiet ausgeschlossen. Derartige Anlagen sind mit erhöhten Risiken für die öffentliche Sicherheit und die Umgebung verbunden und erfordern in der Regel besondere Sicherheitsabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen, die mit der geplanten Gebietsstruktur und den vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

nicht vereinbar sind. Bei einem Störfall wären zudem auch die für die Gefahrenabwehr zuständige Feuerwehr an ihrem geplanten Standort sowie die benachbarte Rettungswache betroffen und in ihrer Einsatzfähigkeit ggf. behindert.

6.1.6 Ausschluss und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen der Fontanestadt Neuruppin und in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt wird im Plangebiet Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO. 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 „Bütower Weg / Holländer Mühle“ wird im Konzept ausdrücklich nicht als Entwicklungsstandort für solche Einzelhandelsnutzungen empfohlen.

Zudem sollen durch den Ausschluss von Einzelhandel verkehrsentensive Nutzungen aus dem Plangebiet ferngehalten werden. Erheblicher Kundenverkehr würde Einsatzfahrten der Feuerwehr bei den planerisch integrierbaren Straßenquerschnitten behindern, die zeitliche Erreichbarkeit der Einsatzorte verzögern und ein Unfallrisiko darstellen.

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. Mit dieser Festsetzung soll eine städtebaulich verträgliche und mit einer zentrenorientierten Einzelhandelssteuerung vereinbare Entwicklung gewährleistet werden, ohne gewerbliche Entwicklungen mit untergeordnetem Werksverkauf unnötig einzuschränken. Auch auf der geplanten Erweiterungsfläche des südlich gelegenen Kfz-Betriebs (GE 2) sollen keine Verkaufsflächen ermöglicht werden, Lager- und sonstige Betriebsflächen, wie sie hier vorgesehen sind, dagegen zulässig sein; die vorhandenen Verkaufsflächen im südlichen Bereich des Betriebsgeländes werden über den bereits aufgeweiteten Abschnitt der Neustädter Straße erschlossen, so dass das Ausrücken der Feuerwehr nicht durch Kundenverkehr behindert wird.

Die Zulässigkeit von Kiosken und Backshops dient der Versorgung des Gebietes und der angrenzenden Gewerbegebiete.

6.1.7 Ausschluss von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke und Vergnügungsstätten im Plangebiet auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 sowie Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) werden ausgeschlossen, da auch sie mit den im Gebiet vorhandenen und künftig zu erwartenden gewerblichen Immissionen sowie den einsatzbedingten Lärm- und Verkehrsspitzen der Feuerwehr

unvereinbar sind. Wohnnutzungen – selbst in untergeordnetem Umfang – gehören zu den besonders schutzbedürftigen Nutzungen und würden zwangsläufig zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen, die die gewerbliche Entwicklung und den störungsfreien Betrieb der Feuerwache beeinträchtigen könnten. Zudem widersprechen Wohnnutzungen dem angestrebten Funktionszuschnitt eines klar gewerblich ausgerichteten Gebietes und würden eine städtebaulich unerwünschte Nutzungsmischung erzeugen. Ihr Ausschluss dient daher der Sicherstellung einer eindeutigen Gebietsstruktur, der Vermeidung von Nutzungskonflikten und der Wahrung der betrieblichen Handlungssicherheit der ansässigen Gewerbe und der Feuerwehr.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind typischerweise auf eine hohe Besucherfrequenz, schutzwürdige Personengruppen (Kinder, Jugendliche, ältere Menschen) und längere Aufenthaltszeiten ausgerichtet. Damit weisen sie häufig eine erhöhte Schutzbedürftigkeit auf. Aufgrund der im Gewerbegebiet erwartbaren gewerblichen Emissionen sowie der einsatzbedingten Lärmspitzen der Feuerwehr wären regelmäßige Konflikte mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu erwarten. Darüber hinaus bringen sie weiteren Publikumsverkehr in das Gebiet, was zu verkehrlichen Konflikten bei Einsatzfahrten führen kann. Somit entsprechen derartige Anlagen nicht der angestrebten Gebietsstruktur und würden zu einer funktionalen Entmischung führen.

Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind regelmäßig mit einer erheblichen Besucherintensität, ausgeprägtem nächtlichen Betrieb, zusätzlichem Verkehr und erhöhter Lärmproduktion verbunden. Diese Nutzungen verursachen sowohl potenziell störende Immissionen als auch städtebauliche Auswirkungen (z. B. Nachtaktivität, Parkplatzdruck), die den Funktionszusammenhang eines klassischen Gewerbegebietes beeinträchtigen können. Für den Feuerwehrstandort wären die zusätzlichen nächtlichen Verkehre zudem kontraproduktiv und könnten die Einsatzlogistik behindern. Aus städtebaulicher Sicht ist die Zulassung von Vergnügungsstätten weder erforderlich noch sinnvoll; sie würde die gebietsbezogene Funktionsfähigkeit gefährden. Ihr Ausschluss ist somit zur Vermeidung störender Nutzungen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets geboten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sollen die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und die Grundfläche (GR) von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen und die maximale Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden. Diese Festsetzungen berücksichtigen sowohl die Anforderungen einer Feuerwache gemäß DIN 14092-1 (Feuerwehrhäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen) als auch die für Gewerbebauten üblichen Gebäudemaße.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ legt fest, welcher Anteil eines Baugrundstücks durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Die GR bestimmt direkt die Größe überbaubarer Flächen. Diese Nutzungsmaße werden für die beiden Varianten A und B leicht voneinander abweichend festgelegt, um jeweils den funktionalen Anforderungen einer Feuerwache sowie einer sonstigen gewerblichen Entwicklung genügen zu können.

In Variante A wird im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO für das GE 1 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine hohe bauliche Ausnutzung zugelassen, die den flächenintensiven Nutzungen und notwendigen Betriebsabläufen einer größeren Feuerwehrhauptwache, Rechnung trägt. Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen

sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. In Variante A soll eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch solche Anlagen um bis zu 50 von Hundert im GE 1 jedoch ausgeschlossen werden, um eine übermäßige bauliche Verdichtung zu vermeiden und ausreichende Freiflächen für betriebliche Abläufe, Grünanteile und die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Deshalb sind diese Anlagen bei Variante A im GE 1 innerhalb der vorgegebenen GRZ, d.h. ohne eine weitere Überschreitungsmöglichkeit, zu verwirklichen. Eine GRZ von 0,8 entspricht zudem dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO im Gewerbegebiet.

In Variante B werden randlich geplante Grünbereiche in die Baugebietsfestsetzung einbezogen. Diese Gewerbegebietsflächen werden dennoch als SPE-Flächen (siehe Kapitel 6.7) festgesetzt und sind nach den Vorgaben der Festsetzungen zu begrünen bzw. anzulegen und demnach nicht überbaubar. Da aufgrund der größeren Baugebietsgröße somit dennoch eine größere Fläche zur Berechnung GRZ herangezogen werden muss, ist hier für das GE1 eine niedrigere GRZ von 0,6 sinnvoll. Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sollen in diesem Fall mit einer zusätzlichen Grundfläche von 2.100 m² festgesetzt werden, um der absehbaren Notwendigkeit solcher Anlagen Rechnung zu tragen. Die insgesamt zulässige Grundflächeninanspruchnahme – bestehend aus der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 1 BauNVO sowie den zusätzlichen Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO – überschreiten auch in Varianten B nicht die Obergrenze des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO oder den Orientierungswert des § 17 BauNVO im Gewerbegebiet.

Im GE 2 ist derzeit eine betriebliche Erweiterung des südlich angrenzenden KFZ-Betriebs, insbesondere für Garagen, Stellplatz- und Lagerflächen, geplant. Um die gewünschten Nutzungen auf dem Grundstück unterbringen zu können, sollen Stellplätze und Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Deshalb sollen im Gewerbegebiet GE2 zusätzlich zur festgesetzten GRZ eine Grundfläche für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten in Höhe von höchstens 25 % der Grundstücksfläche zulässig sein. Die insgesamt zulässige Grundfläche – bestehend aus der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 1 BauNVO sowie den zusätzlichen Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO – überschreiten auch hier nicht die Obergrenze des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO oder den Orientierungswerte des § 17 BauNVO im Gewerbegebiet.

Eine diesbezügliche Flächenbilanz findet sich in Kapitel 6.8.

6.2.2 Oberkante baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird vorliegend durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Oberkante begrenzt. Für die Gewerbegebiete soll jeweils eine Gebäudehöhe von rund 13 m über Gelände ermöglicht werden. Dies entspricht der Gebäudehöhe für eine Fahrzeughalle der Feuerwehr mit darüberliegendem Vollgeschoss. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von etwa 44,5 m über Normalhöhennull NHN wird auf Grundlage von § 18 BauNVO die zulässige Oberkante baulicher Anlagen mit einem Maß von 58 m über NHN festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es auch, in Verbindung mit den rahmenden Pflanzflächen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes in der Fernsicht zu minimieren.

Ausnahmsweise soll eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch einzelne Anlagen um bis zu 3,0 m ermöglicht werden. Dies gilt für (einzelne) Dachaufbauten, zur

Nutzung der solaren Strahlungsenergie, für technische Dachaufbauten wie Funkantennen, Satellitentechnik, Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik oder Aufzugsüberfahrten. Auch in diesem Ausnahmefall bleibt die Höhe baulicher Anlagen auf etwa 16,0 m über Gelände beschränkt. Damit soll die zulässige Gebäudehöhe durch die geplanten Hauptbaukörper ausgenutzt werden können, ohne durch etwa technisch oder bauordnungsrechtlich erforderliche Aufbauten weitergehend eingeschränkt zu sein, wie sie insbesondere für eine Feuerwache notwendig werden können. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass die Gebäudeteile bzw. baulichen Anlagen zumindest um das Maß ihrer Höhe von der Unterkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Auf diese Art soll verhindert werden, dass die Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe mit einer unruhigen Dachlandschaft das Ortsbild beeinträchtigt.

Eine weitere Ausnahmeregelung bezieht sich auf die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch einen ggf. erforderlichen Schlauch- oder Übungsturm der Feuerwehr, der aufgrund der Nutzungsanforderungen eine Höhe von bis zu 25 m benötigen kann; dies entspräche einer Höhe von etwa 70 m über NHN. Die Festsetzung beschränkt die zulässige Überschreitung ausdrücklich auf einen Feuerwehrturm und verhindert damit ungewollte Höhenentwicklungen anderer baulicher Anlagen, die in einer Massierung das Orts- und Landschaftsbild unverträglich beeinträchtigen würden. Eine Ausnahme für mehrere Türme würde dem widersprechen und ist nach heutigen technischen Standards nicht mehr nötig, da die Funktionen eines solchen Turms miteinander kombiniert werden können.

6.3 Bauweise

Grundsätzlich soll in den Gewerbegebieten die offene Bauweise gelten, wonach die Grenzabstände gemäß Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) einzuhalten sind. Allerdings darf die Länge von Gebäuden in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB höchstens 50 m betragen. Diese Begrenzung würde für die Hauptwache der Feuerwehr aber auch im Gewerbegebiet eine unerwünschte Beschränkung der Nutzungsflexibilität darstellen und z.B. größere Fahrzeug- oder Produktions- und Lagerhallen ausschließen, wie sie bereits auf verschiedenen angrenzenden Betriebsgrundstücken vorhanden sind (teilweise mit Längen über 100 m). Darüber hinaus sind als Lärmschutz gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ein langer Gebäuderiegel und / oder eine Lärmschutzwand erforderlich.

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

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

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Anordnung von Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen in den Gewerbegebieten mit Ausnahme des GE 2 mit einem durchgängigen Abstand von 3 m zu den Gebietsrändern, zu angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie zu angrenzenden Grün- und Maßnahmenflächen. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um einerseits eine gewerbliche Bebauung, andererseits eine Entwicklung der Flächen für die Feuerwehr zu ermöglichen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in der Variante A ermöglicht dabei einen größeren baulichen Spielraum für eine Feuerwache, als die der Variante B.

Im Gewerbegebiet GE 2 soll die bauliche Entwicklung Rücksicht auf die bestehende Baumgruppe an der südwestlichen Grundstücksgrenze nehmen, weshalb (nur dort) die Baugrenze einen größeren Abstand einhält. Der Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen soll in diesem Gewerbegebiet jedoch nicht gelten, da dort eine Entwicklung durch den südlich angrenzenden Kfz-Betrieb geplant ist, der die Fläche vorwiegend als Lagerfläche nutzen will.

Neben den Hauptanlagen sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 auch Stellplätze und Garagen, Lagerflächen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung innerhalb der durch die Baugrenzen definierten Baufelder zu errichten. Einfriedungen und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Ableitung von Abwasser sowie der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser dienen sowie fernmeldetechnische Anlagen können in GE 1 und GE 3 ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Beschränkungen gelten nicht für das Gewerbegebiet GE 2. Durch die auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO festgesetzte Freihaltung dieser Randbereiche soll in Verbindung mit der Festsetzung zur Vorgartenbegrünung (siehe Kapitel 6.6.4) ein geordnetes Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden. Eine bauliche Verdichtung bis an die Gebietsgrenzen heran, auch durch Garagen, Carports oder größere bauliche Nebenanlagen, soll verhindert werden, um eine übermäßige Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu vermeiden und Freiräume für die Erschließung und Begrünung zu erhalten. Die Regelung wahrt zugleich ausreichende Flächen für technische Infrastruktur, Feuerwehr- und Gewerbezufahrten und die Versorgung der benachbart vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen. Einfriedungen sollen, sofern sie den gestalterischen und artenschutzfachlichen Ansprüchen (siehe Kapitel 6.10.2) entsprechen, in allen Gewerbegebieten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Zufahrten sind insbesondere für die Funktionalität der Feuerwehrhauptwache als auch gewerblicher Standorte Voraussetzung und sollen deshalb ebenfalls innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Ausnahmsweise zulässige technische und sonstige Nebenanlagen beschränken sich auf infrastrukturell zwingend erforderliche Einrichtungen, die der Grundversorgung der Gewerbegebiete dienen. Hierzu zählen insbesondere Anlagen zur Sicherstellung der Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Wasserversorgung, zur Ableitung von Abwasser 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.

6.5 Erschließung

Um die innere und äußere Erschließung des Plangebiets zu sichern, werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Dabei werden die in der „Verkehrs- und Erschließungsuntersuchung Feuerwehrhauptwache der Freiwilligen Feuerwehr der Fontanestadt Neuruppin“ (LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, 2024) genannten Anforderungen berücksichtigt. Weiterhin wird entlang der östlichen Grenze des Plangebiets ein Leitungsrecht zur Sicherung

bestehender Leitungen und ggf. künftig erforderlicher Leitungen festgesetzt. Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zur Sicherung einer Verbindung mit den westlich an das Plangebiet anschließenden Flächen und zugunsten einer langfristigen Entwicklung vorgesehen.

6.5.1 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 Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit ausschließlich über eine Stichstraße zur Neustädter Straße, die an die Bundesstraße 167, Neustädter Straße anschließt und deren derzeitiger Ausbauzustand für das künftig im Plangebiet generierte Verkehrsaufkommen nicht ausreicht. Die Verkehrsuntersuchung empfiehlt eine Verbreiterung der Fahrbahn auf mindestens 6,50 m (optimal 7,00 m), um den Begegnungsverkehr von Einsatzfahrzeugen ohne Einschränkungen zu ermöglichen. Zusätzlich ist ein einseitiger gemeinsamer Geh- und Radweg mit einer Breite von mindestens 2,50 m (optimal 3,00 m) mit beidseitigen Sicherheitsstreifen von je 0,50 m anzulegen. Diese Maßnahmen stellen die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit sicher und bilden zugleich die Grundlage für die planerische Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan.

Darüber hinaus wird eine zusätzliche Erschließung des Plangebiets über den Bütower Weg empfohlen, um die Verkehrsströme zwischen anfahrenen Einsatzkräften, Beschäftigten und ausrückenden Fahrzeugen zu trennen. Der Bütower Weg soll insbesondere der Anfahrt des Personals dienen und bei Einsatzfahrten als alternative Zufahrt im Störfall zur Verfügung stehen. Diese Zweitererschließung erhöht die Verkehrssicherheit, reduziert Konflikte auf der Hauptzufahrt und verbessert die Erreichbarkeit des Standorts bei Verkehrsbehinderungen auf der B167. Diese Funktionen erfordern eine Fahrbahnbreite von mindestens 6,50 m (optimal 7,00 m). Weiterhin sind ein Geh- und Radweg mit 2,50 m bis 3,00 m Breite und die üblichen beidseitigen Sicherheitsstreifen von je 0,50 m vorzusehen. Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen soll sich an den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) orientieren.

Um die verkehrliche und medienseitige Erschließung der Baufelder zu sichern, setzt der Bebauungsplan dementsprechend öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Stichstraße zur Neustädter Straße wird – über ihre derzeitige Verkehrsfläche hinausgreifend – in einer Breite von 11,0 m festgesetzt, um die planungsrechtliche Voraussetzung für ihre notwendige Verbreiterung zu schaffen und eine reibungslose Abwicklung von Einsatzfahrten der Feuerwehr zu gewährleisten. Im Einmündungsbereich zur B 167 wird die Verkehrsfläche auf 21 m aufgeweitet, um Abbiegespuren, klare Sichtbeziehungen und ein rasches Ausrücken von Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen.

Abgehend von der Stichstraße zur Neustädter Straße soll die neu hinzukommende mittig liegende „Planstraße“ die Gewerbegebiete erschließen und die Verbindung zum Bütower Weg als zweite Erschließung des Plangebiets herzustellen. Diese mittig liegende Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 16 m festgesetzt, um neben der Fahrbahn auch einen Längsparkstreifen mit Baumpflanzungen sowie einen Geh und Radweg anlegen zu können. Im Anschluss an den Bütower Weg wird eine geringere Breite von 11,5 m festgesetzt, da dort aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Parkstreifen nicht sinnvoll ist. Dies entspricht der bestehenden Breite des bereits östlich angrenzenden Bütower Weges.

Der Verlauf der Planstraße unterscheidet sich in den Varianten A und B. In Variante A verläuft die Straße am südlichen Geltungsreichsrand entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 728 und 718/1 und schwenkt von dort nach Süd-Osten, um an den Bütower Weg

anzuschließen. In Variante B verläuft die Planstraße demgegenüber um etwa 38 m parallel nach Norden versetzt, und umfährt damit ein zusätzlich südlich davon liegendes Gewerbegrundstück (GE3) bis sie schließlich mit einem weiteren Knick entlang der Grenze des Flurstücks 710/8 in den Bütower Weg mündet.

6.5.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet sollen vorhandenen Leitungen erhalten und neue Leitungsverläufe ermöglicht und zukünftige Wege- und Straßenverbindungen freigehalten werden, dies geschieht durch die Festsetzungen von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und von Erschließungsträgern gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB. Die Festsetzung eines Leitungsrechts in einer Breite von 3 m auf der Fläche „a“ dient der rechtlichen Sicherung des Baus, des Betriebs und der Unterhaltung der im Plangebiet verlaufenden 15-kV-Mittelspannungsleitung (siehe Kapitel 3.9.6 - Übergeordnete Versorgungsleitungen), die für das Stadtgebiet eine wesentliche Versorgungsfunktion erfüllt. Der Schutz- und Arbeitsbereich, um Wartungs-, Erneuerungs- und Störungsbeseitigungsmaßnahmen durch den zuständigen Netzbetreiber jederzeit zu ermöglichen, ist freizuhalten. Im Zuge der Planung und Umsetzung des Vorhabens ist im GE 1 und bei Variante B auch im GE 3 zu prüfen, ob die 15 kV- Leitung in ihrer gegenwärtigen Lage beibehalten und in die Neubebauung integriert werden kann. Da mit dem Erhalt dieser Leitung erhebliche Einschränkungen der Nutzbarkeit der Gewerbeflächen verbunden wären, wird vorsorglich der o.g. Leitungskorridor als Ersatz vorgesehen. Die Lage des Leitungsrechts am östlichen Gebietsrand mit Anschluss an die Straßenverkehrsfläche ermöglicht es, die Stromversorgung anderer Stadtteile langfristig mit den technischen und Flächenanforderungen der Planung in Einklang zu bringen und verhindert spätere Nutzungskonflikte oder bauliche Einschränkungen im laufenden Betrieb.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts mit Anschluss an die Planstraße in einer Breite von 13,0 m für die Fläche „c“ dient der langfristigen Sicherung der Erschließung von westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen. Sie ist erforderlich, um zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten und wird in diesem Sinne auch in der Standortstudie für Neuruppin West vorgeschlagen.

6.6 Grünfestsetzungen

Die Grünfestsetzungen unterscheiden sich in den Varianten in ihren Flächengrößen und Festsetzungsarten. In Variante A sind die den Gebietsrand westlich und nördlich begleitenden Grünstreifen als öffentliche Grünflächen gemäß § 1 Abs 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, da sie als Teil des Feuerwehrgrundstücks in öffentlicher Hand verbleiben würden. Diese Grünstreifen sind in beiden Varianten mit Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt, da sie insbesondere dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen sollen. Bei einer kleinteiligeren Entwicklung, wie in Variante B vorgesehen, sind diese Flächen im Gewerbegebiet verortet, da der Ausgleich der gewerblichen (bzw. Feuerwehr-)Nutzung zugeordnet wird und die Flächen keine öffentliche Funktion erfüllen sollen. Weiterhin werden Festsetzungen zur Straßenbegrünung, zum Erhalt bestehender Gehölze, zu gebietsinternen Baumpflanzungen sowie zur Dach-, Fassaden- und Vorgartenbegrünung getroffen.

6.6.1 Grünflächen

Straßenbegleitende Grünflächen

In beiden Varianten sollen angrenzend an die Verbindung zwischen Planstraße und Bütower Weg kleinere, gewerblich schlecht nutzbare Restflächen begrünt werden. Die Grünflächen verbessern die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, leisten einen Beitrag zur städtebaulichen

Einfügung der Erschließungsstraße, ermöglichen die Einordnung von Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sichern den Raum für eine Leitungstrasse.

Gebietsrandbegleitende Grünstreifen und SPE-Flächen

Die Festsetzung von mindestens 10 m breiten linearen öffentlichen Grünflächen am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets in Variante A dient der städtebaulichen Einbindung des Gewerbegebiets in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Sie schließt an den im Nordosten bereits bestehenden und im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4.1 gesicherten Grünstreifen an und lehnt sich im Westen an den dort vorhandenen Graben an, dessen Randbereich entsprechend aufgewertet werden kann. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzverpflichtungen kann eine städtebaulich wirksame Eingrünung des Gewerbegebiets erreicht werden, die harte Übergänge zwischen gewerblicher bzw. Feuerwehnutzung und der offenen Landschaft im Westen sowie der nördlich gelegenen Wohnbebauung vermeidet und das Gewerbegebiet räumlich fasst. Die Grünflächenfestsetzungen erfüllen somit eine städtebaulich eigenständige Aufgabe. Darüber hinaus ermöglichen sie die Anlage von Hecken und Baumgruppen sowie weitere Maßnahmen, die in der parallelen Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE; siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) konkretisiert werden und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft herangezogen werden können. Die öffentliche Widmung der Flächen soll sicherstellen, dass Pflege, Unterhaltung und Zugänglichkeit dauerhaft gewährleistet werden und die Grünbereiche ihre Funktion als strukturierendes Element des Gebiets langfristig erfüllen können.

In Variante B sollen die genannten Randstreifen überwiegend in das Gewerbegebiet GE1 einbezogen werden. Lediglich im Nordosten, wo kein Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird eine Festsetzung als private Grünfläche vorgesehen, die in gleicher Breite an den im B-Plan Nr. 41 festgesetzten, bahnbegleitenden Grünstreifen anschließt und somit die Durchgängigkeit des gegenüber der Wohnbebauung abschirmenden, planerisch gewollten Grünstreifens dient. Die übrigen linearen Pflanz- und SPE-Flächen entlang der nördlichen und westlichen Gebietsränder übernehmen die gleichen städtebaulichen und naturschutzfachlichen Funktionen wie die in Variante A an gleicher Stelle und in gleicher Breite vorgesehenen Grünflächen. Im Gegensatz dazu wird die Umsetzung der Pflanzbindungen jedoch überwiegend dem angrenzenden Gewerbegebiet zugeordnet. Da diese Fläche im öffentlichen Eigentum liegt und bei Realisierung der Feuerwache auch bleibt, kann die Umsetzung der Maßnahmen dennoch einfach gewährleistet werden.

6.6.2 Straßenraumbegrünung

Auf der Fläche zwischen den Buchstaben ABCDEA sind die öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße zu mindestens 20 % unversiegelt und begrünt anzulegen und straßenbegleitend standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB getroffene Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und der funktionalen Aufwertung des Straßenraums. Durch die teilweise Entsiegelung und Begrünung wird zudem ein Beitrag zur Reduzierung der hitzebedingten Belastungen im Gewerbegebiet und zu einer nachhaltigen Niederschlagsbewirtschaftung geleistet, die Aufenthaltsqualität verbessert und ein ökologischer Ausgleich innerhalb des Straßenraums ermöglicht. Die Baumpflanzungen in offenen Pflanzflächen mit einer Mindestgröße von 8 m² stellen sicher, dass sich die Bäume gesund entwickeln können und ein langfristig wirksamer Beitrag zur Durchgrünung sowie zum Mikroklima entsteht. Durch die Festsetzung können unter Berücksichtigung gängiger Stellplatz- und Pflanzflächen sowie verkehrsrechtlicher Sicherheitsanforderungen 8 Bäume realisiert werden.

Die Begrünungs- und Pflanzpflichten werden ausschließlich im mittig liegenden Abschnitt der Planstraße mit einer Breite von 16 m (Fläche zwischen den Buchstaben ABCDEA) festgesetzt, da nur dort eine ausreichende Breite der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung steht, um neben der verkehrlichen Funktion auch einen straßenbegleitenden Grünstreifen mit Baumpflanzungen unterzubringen. In den übrigen Straßenabschnitten ist die Querschnittsbreite aufgrund der notwendigen Dimensionierung der Fahrbahnen, der Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sowie der Flächenverfügbarkeit begrenzt. Für die sichere und ungehinderte Abwicklung der Einsatzfahrten – insbesondere der Aus- und Rückfahrten von Löschfahrzeugen mit größerem Platzbedarf – hat die verkehrliche Funktion Vorrang vor zusätzlichen Begrünungselementen. Die Festsetzung stellt somit sicher, dass der Straßenraum dort begrünt wird, wo dies städtebaulich sinnvoll und technisch möglich ist, ohne die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr und die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der Erschließung zu beeinträchtigen.

6.6.3 Gebietsinterne Baumpflanzungen

In den Gewerbegebieten ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB getroffene Festsetzung dient der Durchgrünung und der städtebaulichen Strukturierung des Gewerbegebiets. Die Pflanzungen tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung von Hitzeeinseln, zur Staub- und Lärmfilterung, zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes und zur Biotopentwicklung bei. Sie bieten Nistmöglichkeiten für Vögel und Lebensraum für Kleintiere. Sie haben eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, indem sie eine Gliederung der großen Bauflächen unterstützen und tragen damit zu einer qualitativen Aufwertung des Gewerbegebiets bei. Die Pflicht zur Erhaltung stellt sicher, dass diese Wirkungen dauerhaft gesichert bleiben.

Damit sind in Variante A mit einer Grundstücksgröße von 24.535 m² für das GE 1 und 2.670 m² für das GE 2 also insgesamt 28 Baumpflanzungen erforderlich. In Variante B mit einer Grundstücksgröße von 23.565 m² für das GE 1, 2.790 m² für das GE 2 und 4.650 m² im GE 3 wären insgesamt 32 Baumpflanzungen erforderlich.

In den Gewerbegebieten GE 2 und – bei Realisierung der Vorentwurfsvariante B – GE 3 bestehen andere strukturelle Voraussetzungen. Diese Gebiete sind kleinteiliger konzipiert, dienen klassischen gewerblichen Nutzungen. Sie verfügen über ein höheres Potenzial, baumbestandene Freiflächen, Randbegrünungen und hofseitige Grünstrukturen aufzunehmen. Die gewählte Pflanzquote berücksichtigt die besonderen funktionalen Anforderungen eines Feuerwehrstandorts im Gewerbegebiet GE1. Große Teile der Grundstücksflächen müssen dauerhaft als befahrbare und hindernisfreie Einsatzflächen, Bewegungs- und Aufstellbereiche freigehalten werden. Höhere Pflanzdichten oder flächenintensivere Gehölzstrukturen wären mit den notwendigen Wende- und Ausfahrtsbereichen schwer vereinbar und könnten die Einsatzabläufe beeinträchtigen. Durch den Ansatz „1 Baum je 1.000 m²“ wird daher eine ausgewogene Relation geschaffen: Es entsteht ein sichtbarer Beitrag zur Durchgrünung, ohne dass die Hauptfunktion der Fläche eingeschränkt wird. Die Pflanzquote berücksichtigt aber auch die strukturelle Voraussetzungen im Gewerbegebiet GE 2 und – bei Realisierung der Vorentwurfsvariante B – GE 3. Diese Gebiete sind kleinteiliger konzipiert und dienen klassischen gewerblichen Nutzungen. Sie verfügen aufgrund ihrer geringen Größe – und im Fall des GE 2, das als Lagerfläche genutzt werden soll aufgrund der vorgesehenen Nutzung – ebenfalls nicht über ein hohes Potenzial, baumbestandene Freiflächen, Randbegrünungen und hofseitige Grünstrukturen aufzunehmen.

Grundsätzlich sind vorhandene Bäume, sofern sie den Ansprüchen der textlichen Festsetzung zur Pflanzqualität entsprechen, sowie der Bäume, die aufgrund der weiteren textlichen

Festsetzungen zu pflanzen oder zu erhalten sind, einzurechnen. Die Anrechnung verhindert Doppelregelungen und führt zu einer einheitlichen, flächenangemessenen Begrünungsbilanz pro Baugrundstück.

6.6.4 Vorgartenbegrünung

Die Festsetzung zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen im Gewerbegebiet GE2 (und bei einer Entscheidung für Variante B auch im GE3) dient der Eingrünung der Gewerbeflächen und damit dem Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung trägt darüber hinaus zur ökologischen Aufwertung der Straßenräume bei. Die verbindliche Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Anlage von Blühwiesen schafft strukturreiche Übergangsbereiche zwischen Bebauung und öffentlichen Verkehrsflächen, verbessert das Mikroklima, erhöht die Biodiversität und mindert die visuelle Dominanz gewerblicher Nutzungen. Die gewählte Staffelung – ein Baum pro 50 m² sowie ein Strauch pro 10 m² – stellt sicher, dass eine wirksame Durchgrünung entsteht, ohne die funktionalen betriebsinternen Abläufe der Gewerbenutzungen zu beeinträchtigen. Die dauerhafte Erhaltungspflicht gewährleistet, dass diese städtebaulich-ökologischen Funktionen langfristig erhalten bleiben. Die Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Die Begrünungspflicht betrifft ausschließlich GE2 (bzw. GE3) und nicht GE1, da im Bereich des Feuerwehrstandorts große Freiflächen als unbebaute, jederzeit befahrbare Bewegungs-, Aufstell- und Einsatzflächen erforderlich sind. Eine verpflichtende Vorzonen- oder Randbegrünung wäre mit den einsatztechnischen Anforderungen der Feuerwehr nicht vereinbar und könnte die sichere und schnelle Ausfahrt von Einsatzfahrzeugen behindern. Um Funktionsfähigkeit und Sicherheit der Feuerwehr uneingeschränkt zu gewährleisten, sind diese Flächen deshalb bewusst von Begrünungspflichten freigestellt.

In Variante B, in der zusätzlich eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, kommt der Eingrünung des Gewerbegebiets eine besondere Bedeutung zu: Die ergänzende Bebauung erhöht die Versiegelungs- und Baukörperdichte gegenüber Variante A, wodurch die gestalterische, klimatische und ökologische Wirkung der bepflanzten Randbereiche entscheidend zur Einbindung des Gewerbebestands in die umgebende Siedlungs- und Landschaftsstruktur beiträgt. Die festgesetzten Pflanzgebote stellen 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.

Die Ausnahme der Wege und Zufahrten verhindert gleichzeitig unverhältnismäßige Einschränkungen der Grundstücksnutzung und stellt sicher, 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.

6.6.5 Grundstücksrandbegrünung

Die Festsetzung zur Anlage eines mindestens 2 m breiten, beidseitig der Grundstücksgrenzen anzulegenden, dicht bepflanzten Strauchstreifens dient der Sicherung einer durchgehenden grünen Struktur innerhalb der Gewerbegebiete und beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Durch die verpflichtende, standortgerechte Strauchbepflanzung wird eine nachhaltige Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet, die sowohl stadtklimatische als auch räumlich wirksame gestalterische und ökologische Funktionen übernimmt.

Strauchpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen tragen wesentlich zur Gliederung großflächiger Gewerbestrukturen bei, mindern Versiegelungsfolgen und verbessern das Lokalklima durch Verdunstungsleistung, Verschattung und die Filterwirkung der Vegetation. Zugleich stärken sie die ortsbildverträgliche Einbindung neuer Gewerbebauten und dienen dem Sichtschutz sowie der Abschirmung kleinteiliger Nebennutzungen, wodurch mögliche visuelle oder funktionale Konflikte zwischen benachbarten Gewerbebetrieben reduziert werden. Dies ist insbesondere bei Variante B im Bereich des GE 3 von Bedeutung, da hier kleinteiligere Parzellierungen und unterschiedliche gewerbliche Nutzungen zu erwarten sind, bei denen die strukturierende Wirkung der Begrünung eine wichtige städtebauliche Ausgleichsfunktion erfüllt.

Auch wenn das Grundstück der Feuerwehr im GE 1 voraussichtlich vollständig als ein bauliches Gesamtgrundstück genutzt wird, ist die Festsetzung für die übrigen Gewerbeflächen oder bei einer rein gewerblichen Entwicklung zur Sicherung eines einheitlichen, klima- und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes erforderlich. Die Bepflanzung wirkt zugleich als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, da sie die im Plangebiet entstehenden Versiegelungseffekte mindert und zusätzliche Vegetationsstrukturen schafft. Insgesamt stellt die Festsetzung ein wirksames und verhältnismäßiges Mittel dar, um die Durchgrünung, die klimatische Entlastung, die ökologische Aufwertung und die gestalterische Qualität des Gewerbegebiets dauerhaft sicherzustellen.

6.6.6 Stellplatzgliederung durch Begrünung

Ebenerdige Stellplatzflächen verpflichtend durch Bäume gegliedert werden. Für Pkw-Stellplätze mit mehr als vier Pkw-Stellplätzen ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Auch Lkw-Stellplatzflächen mit mehr als zwei Lkw-Stellplätzen sind je angefangene zwei Lkw-Stellplätze sind je zwei standortgerechte Laubbäume zu gliedern. Die Pflanzung 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. Die Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen.

Stellplatzanlagen sind überwiegend versiegelte Flächen, die mit einer hohen Aufheizung und Staubentwicklung insbesondere in den Sommermonaten verbunden sind. Dies wirkt sich belastend auf das Umfeld und das Kleinklima aus. Um diese Belastungen möglichst gering zu halten, soll durch die Bepflanzung mit Bäumen ein möglichst großer Teil der Stellplatzanlage beschattet werden. Durch eine Mindestgröße der offenen Pflanzflächen von 8 m² bzw. 17m² wird gesichert, dass die Bäume trotz der angrenzenden Versiegelung ausreichend Raum für gute Wuchsbedingungen erhalten und der Wurzelraum des Baumes vor einem Befahren geschützt wird. Die Festsetzung eines Mindest-Kronenansatzes von 3,0 m bei den für die Lkw-Stellplätze vorgesehenen Bäumen dient der Sicherstellung einer uneingeschränkten Nutzbarkeit der Stellplätze sowie der Verkehrssicherheit. Gleichzeitig ermöglicht diese Vorgabe eine wirksame gliedernde und verschattende Wirkung der Baumpflanzungen, ohne die funktionalen Anforderungen der gewerblichen Nutzung zu beeinträchtigen. Die nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume sind auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume gemäß angefangener Grundstücksfläche anzurechnen.

6.6.7 Pflanzbindungen

Das Plangebiet liegt am Rande des städtischen Zusammenhangs der Fontanestadt Neuruppin. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich im Plangebiet lediglich am südwestlichen Rand erhaltenswerte Gehölzbestände. Diese werden unter den Schutz einer Pflanz- und Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB gestellt. Neben ihrer landschaftsbildprägenden Funktion trägt ihr Erhalt zur Sicherung der Funktionen des

Naturhaushalts bei und hat eine Bedeutung für den Biotopschutz, u.a. durch Nistmöglichkeiten für Vögel und Lebensraum für Kleintiere. Bäume haben zudem eine beschattende und dadurch kühlende Wirkung und haben somit positive Auswirkungen auf das Bioklima, sowie eine Filterwirkung gegenüber Staub und Luftschadstoffen. Der Schutzstreifen umfasst mit einer Breite von 9,5 m und einer Länge von ca. 55 m eine Fläche für Pflanz- bzw. Erhaltungsbindungen im Umfang von 550 m².

6.6.8 Allgemeine Vorgaben zu Pflanzqualitäten und Wuchsbedingungen

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

Bäume müssen beim Kauf die Qualität dreimal verpflanzt mit Ballen und den Gewerbegebieten und SPE-Flächen Stammumfang von mindestens 12 cm (gemessen in 100 cm Höhe) aufweisen. Diese Standards, gewährleisten sowohl eine ausreichende Sichtbarkeit und Wirksamkeit Siedlungs- und im Straßenbild, als auch eine robuste Etablierung nach der Pflanzung.

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

Auch bei den Strauchpflanzungen wird durch die Vorgabe von Baumschulware mit 4 Trieben, zweimaliger Verpflanzung und einer Mindestwuchshöhe von 60 cm eine fachgerechte und langlebige Vegetationsentwicklung gewährleistet.

Die Pflanzlisten stellen sicher, dass standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Dadurch werden genetisch angepasste Gehölzpopulationen gefördert, die eine höhere Resilienz gegenüber regionaltypischen Klima- und Bodenbedingungen sowie zukünftigen klimatischen Veränderungen aufweisen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Hitze- und Trockenperioden sowie des städtebaulichen Wärmeinseleffekts von Bedeutung und trägt wesentlich zur Funktionsfähigkeit der Begrünung im Gewerbegebiet bei.

Die Pflanzmaßnahmen haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Sie garantiert, dass die Bäume und Sträucher unter klimatisch und bodenphysikalisch geeigneten Bedingungen gepflanzt werden und ein sicheres Anwachsen möglich ist.

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 Plangebiet leisten.

6.6.9 Dachbegrünung

Die Verpflichtung zur Begrünung von mindestens 60 % der Dachflächen sämtlicher Gebäude eines Baugrundstückes dient der klimawirksamen und städtebaulich verträglichen Gestaltung des Gewerbegebiets. Die Festsetzung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB getroffen. Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Bindung von Feinstaub sowie zur Minderung sommerlicher

Wärmebelastungen bei. Zugleich entsteht ein zusätzlicher Retentionsraum für Niederschlagswasser, der insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse, wie sie infolge des Klimawandels häufiger auftreten, 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 Dachbegrünung eine besondere Bedeutung, da das vorliegende Bodengutachten auf eingeschränkte Versickerungsmöglichkeiten infolge geringer Durchlässigkeiten und eines teilweise geringen Grundwasserflurabstandes hinweist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist daher voraussichtlich nur punktuell bzw. in begrenztem Umfang realisierbar. Durch die Dachbegrünungen wird ein Teil der Regenrückhaltung auf die Gebäudeflächen verlagert, wodurch technische Rückhaltmaßnahmen entlastet und Spitzenabflüsse bei Starkregenereignissen verringert werden. Die Festsetzung unterstützt somit die Zielsetzung der Regenwasserbewirtschaftung, den Oberflächenabfluss zu minimieren und die Entwässerungsinfrastruktur leistungsfähig zu halten.

Der festgesetzte Begrünungsanteil von 60 % der Dachflächen der Gebäude 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. Nicht nur bei einem Feuerweh Standort sind Dachaufbauten unvermeidlich, darunter fallen klimatechnische Anlagen, Lüftungs- und Entrauchungseinrichtungen, Antennen, Flucht- und Wartungswege sowie die Aufständungen für bauordnungsrechtlich erforderliche Photovoltaikanlagen.

Die Beschränkung auf 60 % der Dachflächen soll auch eine unnötige Belastung durch die Anlage von Gründächern auf notwendigen Nebenanlagen verhindern. Diese bringen in der Regel nicht die für Gründächer notwendige Tragkraft auf.

Die Berücksichtigung der vielfältigen technischen Erfordernisse – einschließlich der voraussetzenden Tragkraft und notwendiger Flucht-, Wartungs- und Bewegungsflächen – stellt sicher, dass die Festsetzung baulich realisierbar bleibt und keine unzumutbaren finanziellen Belastungen mit sich bringt. Zugleich ist durch die vorgegebene Begrünungsquote und die Mindestanforderungen an Substrat- und Retentionsvolumen gewährleistet, dass die ökologischen Funktionen der Dächer langfristig erfüllt werden und die Dachflächen einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur leisten, insbesondere vor dem Hintergrund der im Plangebiet nur eingeschränkt möglichen Versickerung. Durch die Festsetzung eines frei auf den Dachflächen eines Baugebietes realisierbaren, aber anspruchsvollen Begrünungsanteils wird gewährleistet, dass trotz dieser technischen Anforderungen ein substantieller Beitrag zur Regenrückhaltung, Verdunstung und klimatischen Entlastung der Umgebung geleistet wird.

Gleichzeitig sind die Dachflächen im Plangebiet als wichtige Standorte für die solare Energiegewinnung vorgesehen. Die parallele Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikmodulen auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen gemäß § 32a BbgBO erfordert eine sorgfältige Integration beider Systeme. Deshalb wird keine weitere Bestimmung der Art der Begrünung vorgenommen. Die Festsetzung ermöglicht somit sowohl eine Kombination in Form niedrigwachsender extensiver Dachbegrünung (beispielsweise Sedum-Bepflanzung oder blühende Trockenrasen-Arten) unter Photovoltaikmodulen als auch eine flächenmäßig getrennte Anordnung, bei der hochwachsende lichtbedürftigere Pflanzen (z.B. größere Kräuter Gräser und Stauden) eingesetzt werden können. So kann auf die jeweiligen baulichen Bedürfnisse abgestimmte aber dennoch klimatisch und energetisch wirksame Lösungen umgesetzt werden.

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.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden auf Grundlage der Ergebnisse des zu erarbeitenden Regenentwässerungskonzeptes weitere Festsetzungen zur Regenwasserretention getroffen.

6.6.10 Fassadenbegrünung

Es wird vorgegeben, dass in den Gewerbegebieten mindestens 30 % der Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Dafür ist je 2 m Wandfläche mindestens eine standortgerechte Pflanze zu verwenden. Dies dient der ökologischen Aufwertung und der gestalterischen Qualifizierung des Gewerbegebiets. 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 eines Feuerwehrstandortes Rechnung. Insbesondere bei Feuerwehrgebäuden entstehen durch Fahrzeughallen, Tore, Stellplätze und technische Funktionsbereiche große Fassadenanteile, die aus einsatztechnischen Gründen von Begrünungsmaßnahmen freizuhalten sind. Auch bei anderen gewerblichen Nutzungen können Anlieferzonen, Toranlagen oder technische Installationen die mögliche Begrünungsfläche einschränken. Die gewählte Quote ermöglicht dennoch eine substantielle Begrünung der Gebäude, ohne deren betriebliche Abläufe oder sicherheitstechnische Anforderungen zu beeinträchtigen. Damit wird eine ausgewogene Relation zwischen ökologischer Wirksamkeit und funktionaler Nutzbarkeit der Gebäude gewährleistet.

Ergänzend ist die im Bebauungsplan vorgesehene Lärmschutzwand beidseitig und vollflächig mit bodengebundenen Kletterpflanzen je 2 m Wandfläche mit mindestens einer standortgerechten Pflanze zu begrünen. Durch die Festsetzung werden großflächige, potenziell gestalterisch störende Wandflächen begrünt und naturnah gestaltet. Dies trägt zu einer harmonischen Einbindung der Anlage in das Orts- und Landschaftsbild bei. Ökologisch bietet die Begrünung ein zusätzliches lineares Biotop mit hoher Strukturvielfalt, das die bereits im Plangebiet vorgesehenen Grünzüge ergänzt und zur Vernetzung von Lebensräumen beiträgt und eine positive klimatische Funktion übernimmt.

Die konkrete Auswahl der Pflanzenarten erfolgt über die im weiteren Verfahren zu ergänzende Pflanzliste. 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.

6.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzen die Grünfestsetzungen und dienen der Sicherstellung eines gebietsinternen, funktionalen naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Hierzu zählen insbesondere die Verpflichtung zur Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen auf Wegen, Zufahrten und Stellplatzbereichen, die eine Reduzierung der Versiegelungsintensität ermöglichen und die natürlichen Bodenfunktionen teilweise erhalten. Die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen sowie die Renaturierung der innerhalb der Maßnahmenflächen verlaufenden Gräben tragen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes bei, indem sie strukturreiche Lebensräume schaffen, die Biotopvernetzung stärken und wertvolle Habitate für Vögel, Kleinsäuger und Insekten bereitstellen.

Ergänzend dazu wird ein insektenschonendes und nachhaltiges Lichtmanagement festgesetzt, das durch streulichtarme, blendfreie und auf das funktional erforderliche Maß reduzierte Beleuchtung negative Auswirkungen auf nachtaktive Arten minimiert und gleichzeitig den Energieverbrauch senkt.

Zusammengenommen stellen diese Maßnahmen einen entscheidenden Bestandteil des gebietsinternen Eingriffsausgleichs dar: Sie mindern unvermeidbare Eingriffe durch die bauliche Entwicklung und schaffen zugleich dauerhaft wirksame ökologische Strukturen, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die landschaftsökologische Qualität im Plangebiet sichern.

6.7.1 Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

Die Festsetzung, Stellplätze, grundstücksinterne Wege und Erschließungsflächen im Gewerbegebiet grundsätzlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie dem Schutz wichtiger Boden- und Naturhaushaltsfunktionen. Durchlässige Beläge ermöglichen es, Niederschlagswasser zumindest anteilig ortsnah zu versickern oder zu verdunsten, wodurch die im Plangebiet bereits eingeschränkte Bodenfunktion nicht weiter beeinträchtigt wird. Gleichzeitig tragen sie 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, Filterkies oder Pflaster mit ausreichendem Fugenanteil – gewährleistet, dass die ökologischen Funktionen des Bodens selbst bei befestigten Flächen teilweise erhalten bleiben.

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. Gleichzeitig berücksichtigt die Festsetzung damit auch die besonderen

funktionalen Anforderungen von eines Feuerwehrstandortes, die dauerhafte, tragfähige und witterungsunabhängig nutzbare Verkehrsflächen und Außenanlagen benötigen. Da insbesondere Einsatzflächen, Bewegungszonen für Einsatzfahrzeuge, Aufstell- und Wendepunkte sowie bestimmte Funktionsbereiche eine vollständig versiegelte, hoch belastbare Befestigung zwingend erfordern, wird für solche Flächen eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen. Diese Ausnahme stellt sicher, dass die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr jederzeit gewährleistet bleibt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die differenzierte Regelung ermöglicht damit eine sinnvolle Balance zwischen ökologischen Anforderungen und funktionalen Nutzungsansprüchen: Wo die Nutzung es zulässt, werden durchlässige Beläge eingesetzt, um Bodenfunktionen und Entwässerung positiv zu beeinflussen; wo die Sicherheit und Funktionsfähigkeit – insbesondere im Bereich der Feuerwehr – dies ausschließt, bleiben belastbare Vollversiegelungen ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung stellt somit eine sowohl fachlich als auch städtebaulich angemessene Ausgestaltung der Anforderungen an die Flächenbefestigung im Plangebiet dar.

6.7.2 Gehölzpflanzungen

Die Festsetzung einer durchgehenden, mehrreihigen und mit Bäumen überschirmten Heckenpflanzung auf den Flächen M1 und M2 dient der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB. Die Maßnahme hat vorrangig Ausgleichscharakter 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 Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Tierarten.

Die Brutvogelkartierungen haben gezeigt, dass zahlreiche typische Offenland- und Heckenbrüter im Umfeld des Plangebiets vorkommen, darunter Arten wie Feldlerche, Goldammer, Schwarzkehlchen, Mönchsgrasmücke oder Gartenrotschwanz. Auch wenn der Großteil dieser Arten nicht im Plangebiet selbst, sondern in angrenzenden Säumen, Baumreihen und Ruderalbereichen brütet, profitieren sie unmittelbar von der Schaffung neuer strukturreicher Vegetationsflächen. Mehrreihige Hecken mit begleitender Baumschicht stellen nach HVE Brandenburg besonders wertvolle Lebensraumelemente für Brutvögel dar, indem sie Deckung, Nahrung, Singwarten und Nistmöglichkeiten bereitstellen und gleichzeitig Biotopverbundstrukturen stärken. Eine direkte Ausgleichsfunktion in Form von Bruthabitaten stellt die Hecke für die von der Planung betroffenen Heckenbrüter Schwarzkehlchen und Goldammer dar. Auch für die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten (u. a. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Abendsegler) stellen die geplanten Maßnahmen eine deutliche ökologische Aufwertung dar. Die neuen linearen Gehölzstrukturen dienen als Leitlinien und Jagdhabitats, erhöhen das Insektenaufkommen und verbessern die Jagdbedingungen deutlich. Da keine Quartiere festgestellt wurden und die vorhandenen Strukturen nur geringes Habitatpotenzial aufweisen, tragen die Maßnahmen wirksam zur Verbesserung der Lebensraumqualität im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei. Sie trägt in Kombination mit der Festsetzung von Grabensaumstreifen (siehe Kapitel 6.7.4) zur Strukturvielfalt und damit wesentlich zur Aufwertung des Lebensraums der betroffenen Arten bei. Im weiteren Verfahren wird die Maßnahme innerhalb der Fläche M1 ausdifferenziert.

Die Maßnahmen können als hochwertige Kompensationsmaßnahmen eingestuft werden. Die festgesetzte Pflanzdichte von mindestens einem Strauch pro 1 m² gewährleistet die Ausbildung einer dichten, ökologisch funktionsfähigen Strauchschicht, während die zusätzliche Pflanzung von Bäumen die Hecke zu einem vollwertigen, mehrschichtigen linearen Biotop

entwickelt. Diese Kombination erhöht die Habitatvielfalt erheblich, verbessert das Mikroklima und stärkt den Biotopverbund in einem durch Siedlungs- und Verkehrsflächen geprägten Umfeld. Die Maßnahme dient damit auch dem gebietsinternen Ausgleich der durch die Standortansprüche einer Feuerwache begründeten hohen Versiegelung im Plangebiet.

Die Maßnahmenfläche dient durch ihre Lage entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze außerdem der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets sowie der optischen Einbindung der Gewerbeflächen gegenüber angrenzender Wohnnutzung im Norden. Durch die Verwendung standortgerechter Laubgehölze wird sichergestellt, dass die Pflanzung den regionaltypischen Vegetationsstrukturen entspricht und hohe ökologische Wertigkeiten – insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäuger – entfaltet. Die dauerhafte Erhaltungspflicht stellt sicher, dass diese Funktionen über den gesamten Planungszeitraum hinweg erhalten bleiben. Im Nordosten weist die SPE-Fläche einen geringfügig größeren Abstand zur Bahnanlage auf, da hier Flächen für einen möglichen Bahnhofpunkt freigehalten werden sollen (siehe Kapitel 3.9.7 Bahntrasse Strecke 6946 Neustadt (Dosse) – Neuruppin West).

6.7.3 Grabenrenaturierung

Die innerhalb der Fläche M1 verlaufenden Grabenanlagen sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB naturnah herzustellen, um ihre ökologischen Funktionen als Lebensraum, Wanderkorridor und Grünstrukturelement zusätzlich zu stärken. Dies umfasst insbesondere eine unversiegelte, strukturreiche Ausbildung der Sohle und Uferbereiche, den Verzicht auf harte Ufersicherungen sowie die Förderung einer standorttypischen Vegetation.

Die naturnahe Entwicklung der Grabenanlagen bietet zudem bedeutende Vorteile für die Tierwelt. Strukturreiche Ufer- und Böschungsbereiche schaffen neue Kleinhabitate für Amphibien, Insekten und wassergebundene Organismen, während offene Wasserflächen und feuchte Randzonen als Nahrungs- und Trinkhabitate für Vögel und Fledermäuse dienen. Die Verzahnung von Graben, Hecke und Baumschicht bildet ein vernetztes Rückzugs- und Durchzugsgebiet für zahlreiche Arten und stärkt damit die Habitatkontinuität im Übergang zwischen Siedlungs- und Offenlandstrukturen. Dadurch werden die Voraussetzungen für eine dauerhafte Nutzung der Fläche durch tierische Arten deutlich verbessert.

Durch die Kombination aus naturnaher Grabenentwicklung und mehrschichtiger Heckenpflanzung entsteht ein ökologisch hochwertiger, durchgehender Grünzug, der als wichtiger Ausgleich für die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Eingriffe dient und die ökologische Gesamtbilanz der Planung maßgeblich verbessert.

Die Festsetzung wird im weiteren Verfahren nach Fertigstellung des Regenentwässerungskonzeptes ggf. um weitere Maßnahmen in Bezug auf die Herrichtung der Durchlassbauwerke ergänzt werden.

6.7.4 Grabensaumstreifen

Die Festsetzung eines extensiven mit Hochstauden zu bepflanzenden Saumstreifens entlang des Grabens in einer Breite von 3 m in der Maßnahmenfläche M1 dient der ökologischen Aufwertung des Grünzuges und setzt eine zentrale Empfehlung des Artenschutzfachbeitrags um. Sie wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB getroffen. Beide im Plangebiet nachgewiesenen Offenlandarten – Schwarzkehlchen und Goldammer – nutzen nachweislich strukturreiche Saum- und Randbereiche als Brut-, Nahrungs- und Ansitzhabitat (vgl. AFB, Brutvogelerfassung 2025, Artenliste und Konfliktanalyse). Die im AFB vorgesehenen Ausgleichsflächen (ACEF 2 und 3) für diese Arten basieren explizit

auf der Entwicklung reich strukturierter Vegetationssäume mit Hochstaudenanteilen, da diese eine Mischung aus Deckung, Insektenreichtum und erhöhten Sitzwarten schaffen und damit den Habitatverlust durch die bauliche Entwicklung funktional kompensieren. Der entlang des renaturierten Grabens angelegte Saumstreifen verstärkt diesen Effekt, indem er ein lineares, ökologisch wirksames Verbindungselement schafft, das sowohl die im AFB hervorgehobene Habitatkontinuität zwischen Offenland und Gehölzstrukturen als auch die Nahrungsfunktion feuchter Randzonen unterstützt. Die Kombination aus naturnaher Grabenentwicklung, extensivem Saumstreifen und Hochstaudenpflanzungen gewährleistet daher die dauerhaft wirksame Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen. Sie trägt in Kombination mit der Festsetzung von Gehölzpflanzungen (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) zur Strukturvielfalt und damit wesentlich zur Aufwertung des Lebensraums der betroffenen Arten bei. Im weiteren Verfahren wird die Maßnahme innerhalb der Fläche M1 ausdifferenziert.

6.7.5 Insektenschonendes sowie nachhaltiges Lichtmanagement

Die Begrenzung und ökologische Ausgestaltung der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung ist erforderlich, um negative Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf Menschen, Tiere und den Naturhaushalt zu minimieren. Künstliches Licht kann nachweislich zu erheblichen ökologischen Störungen führen, darunter Fragmentierung von Lebensräumen, Beeinträchtigung der Orientierung und des Jagdverhaltens von Fledermäusen sowie massiven Anlock- und Vermeidungswirkungen bei nachtaktiven Insekten (negative Effekte von blauen und UV-haltigen Lichtanteilen, Sogwirkung, Verlust der Dunklräume). Auch nächtliche Brut- und Nahrungsgäste wie Feldlerche oder wandernde Fledermausarten können durch übermäßige Beleuchtung in ihren Verhaltensabläufen beeinträchtigt werden.

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

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

Die Wirksamkeit dieser Festsetzung wird durch den ergänzenden Hinweis zur Anwendung der Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) (siehe Kapitel 6.12 Hinweise) des Landes Brandenburg weiter gestärkt. 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 fachlicher Leitlinie wird ein hohes Schutzniveau für nachtaktive Tiere, den Naturhaushalt und das nächtliche Landschaftsbild erreicht und zugleich ein nachhaltiges, ressourcenschonendes Lichtmanagement sichergestellt.

6.8 Flächenbilanzen

6.8.1 Variante A

Aus den Festsetzungen der Variante A ergeben sich die folgenden Flächenbilanzen:

Nutzung	Fläche in m ²	Grundflächen- zahl (GRZ)	GRZ Nebenanla- gen	rechnerische Grundfläche (GR) gesamt in m ²	überbaubare Grundstücks- fläche (Baufenster) in m ²
GE 1	24.535	0,8	-	19.630	21.280
GE 2	2.670	0,5	0,25	2.005	1.370
Straßenver- kehrsfläche	6.460	0,8-0,9	-	5.590	-
davon mit 16 m Breite	2.245	0,8	-	2.246	-
davon mit 11 m Breite	4.215	0,9	-	4.216	-
Grünfläche	7.230	-	-	-	-
davon SPE- Fläche	7.045	-	-	-	-
Erhaltungsbin- dung	550	-	-	-	-
Geltungsbereich	40.910	-	-	27.225	-

6.8.2 Variante B

Aus den Festsetzungen der für Variante B ergeben sich die folgenden Flächenbilanzen:

Nutzung	Fläche in m ²	Grundflächen- zahl (GRZ)	GR(Z) Nebenanla- gen	rechnerische Grundfläche (GR) gesamt in m ²	überbaubare Grundstücks- fläche (Baufenster) in m ²
GE 1	23.565	0,6	2.100	16.240	16.260
GE 2	2.790	0,5	0,25 (auch außerhalb des Baufensters)	2.095	1.460
GE 3	4.650	0,8	-	3.720	3.735
Straßenver- kehrsfläche	7.660	0,8-0,9	-	7.660	-
davon mit 16 m Breite	2.925	0,8	-	2.926	-
davon mit 11 m Breite	4.735	0,9	-	4.736	-
Grünfläche	1.857	-	-	-	-
Öffentliche Grünfläche	685	-	-	-	-
davon SPE- Fläche	494	-	-	-	-

Private Grünfläche	1.172	-	-	-	-
davon SPE-Fläche	1.095	-	-	-	-
SPE-Fläche im GE	4.845	-	-	-	-
Erhaltungsbindung	550	-	-	-	-
Geltungsbereich	40.520	-	-	29.715	-

6.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz

6.9.1 Grundlagen

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz basieren auf den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie dessen Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als maßgebliche Vollzugsvorschrift für gewerbliche Anlagen. Für die Beurteilung der Verkehrsgereusche werden die Vorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) einschließlich der Berechnungsmethoden RLS-19 für Straßenverkehrslärm und „Schall 03“ für Schienenverkehrslärm herangezogen. Ergänzend gelten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, welche für die Bauleitplanung einen Maßstab der Lärmvorsorge darstellen. Für die schalltechnische Ermittlung und Ausbreitung von Gewerbe- und Verkehrslärm werden ferner die Vorgaben der DIN ISO 9613-2 sowie – für die Gebäudebewertung – die Anforderungen der DIN 4109 zum baulichen Schallschutz berücksichtigt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan tragen diesen rechtlichen Grundlagen Rechnung und dienen der Sicherstellung, dass die Immissionsgrenz- und -richtwerte an schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten und Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert werden.

6.9.2 Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation

Mit der „Ermittlung der Geräuschimmissionen zu den Planungsvarianten zur Feuerwache im Gebiet Holländer Mühle“ (TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH, 2025a) als Ergänzung zur „Standortstudie NEURUPPIN WEST - Machbarkeitsuntersuchung Immissionsschutz Lärm“ (TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH, 2025b) wurde eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Feuerwache durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, die schalltechnischen Auswirkungen der künftigen Nutzung auf die angrenzende Nachbarschaft zu bewerten und mögliche Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufzuzeigen.

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung stellt fest, dass auf das Plangebiet sowohl Straßen- als auch Schienenverkehrslärm einwirkt, die nach RLS-19 bzw. Schall 03 berechnet und anschließend energetisch addiert wurden. Für einzelne Teilbereiche ergeben sich aus dieser bestehenden verkehrlichen Vorbelastung Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, insbesondere an straßen- bzw. gleisnahen Bereichen. Die Untersuchung zeigt zugleich, dass keine wesentliche planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft eintritt und die Schwellen der 16. BImSchV für eine wesentliche Änderung nicht erreicht werden. Die empfohlenen Maßnahmen betreffen daher ausschließlich die bauliche Umsetzung sowie erforderlichenfalls passiven Schallschutz nach DIN 4109. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Verkehrslärm sind aufgrund der örtlichen Situation nicht

erforderlich. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Verkehrslärm werden demnach im Bebauungsplan nicht benötigt; ausreichend ist die bauordnungsrechtliche Sicherstellung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen mit der Errichtung neuer Gebäude bzw. einer Lärmschutzwand, auch als verbindende Bestandteile.

Gewerbelärm / Feuerwehrstandort

Grundlage der Berechnung für den Gewerbelärm war das in der vorhergehenden Machbarkeitsuntersuchung beschriebene Betriebsszenario der Feuerwache. Danach werden täglich zwei Einsätze im Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) und ein Einsatz in der lautesten Nachtstunde angenommen, jeweils mit zehn Löschfahrzeugen. Hinzu kommen Bewegungen im Rahmen des technischen Dienstes mit drei Einsatzfahrzeugen, eine einstündige Nutzung eines Hochdruckreinigers sowie Übungsdienste am Abend, bei denen zwei Fahrzeuge bewegt und ein Stromerzeuger für zwei Stunden betrieben werden. Der geplante Parkplatz umfasst 75 Stellplätze, die täglich etwa 200 Pkw-Bewegungen im Tagzeitraum, 80 Bewegungen in den Randzeiten und 40 Bewegungen in der lautesten Nachtstunde aufweisen. Die Nutzung der Sonder-signalanlagen wurde nicht berücksichtigt, da diese erst bei der Ausfahrt in den fließenden Verkehr erfolgt und somit außerhalb des Geltungsbereichs der TA Lärm liegt.

Bewertet wurden drei mögliche Gebäudestellungen (Varianten A, B und C), die sich in der Anordnung der Baukörper und der Lage des Stellplatzes für die Feuerwehrkräfte unterscheiden. Die Varianten stellen mögliche sinnhafte Anordnungen der für die Feuerwehrhauptwache möglichen Anordnungen der Gebäude (bestehend aus dem Hauptgebäudekomplex mit Verwaltung-, Aufenthalts- und Sondernutzungsräumen und der Fahrzeughalle der Feuerwehr) innerhalb der möglichen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Für alle Varianten der Gebäudeanordnung erfolgte die Berechnung der Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäuden, insbesondere an den nördlich gelegenen Wohnhäusern Kränzliner Straße 19 und 21. In der Variante A befindet sich der Hauptbaukörper der Feuerwehrwache entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und bildet dort einen durchgehenden Gebäuderiegel. Die Fahrzeughalle ist als Riegel parallel zur geplanten mittig liegenden Erschließungsstraße angeordnet; so dass das Gebäude ein gen Westen geöffnetes V darstellt. Der zugehörige Kfz-Stellplatzbereich liegt unmittelbar östlich des Gebäudes, also zwischen dem Baukörper und der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Er wird nicht durch die Gebäude gegenüber der nördlichen Wohnbebauung abgeschirmt.

In der Variante B ist die Fahrzeughalle entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verortet, der Hauptbaukörper der Feuerwehrwache mittig im rechten Winkel dazu angeordnet. Insgesamt bildet der Gebäudekomplex eine T-Form. Der Parkplatz liegt – wie in Variante A – östlich des Gebäudes und ist in gleicher Ausrichtung zur Wohnbebauung situiert.

In Variante C sind der Hauptbaukörper der Feuerwehrwache und die Fahrzeughalle voneinander getrennt angeordnet. Der Hauptbaukörper der Feuerwehrwache ist mit einer längeren Kubatur parallel der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ausgerichtet. Anders als bei den Gebäudestellungen der Varianten A und B ist der Stellplatzbereich dadurch auf der südlichen Seite des Gebäudes angeordnet, also weiter vom nördlichen Grundstücksrand abgerückt und abgeschirmt. Die Fahrzeughalle ist hier ebenfalls parallel zur mittig liegenden Planstraße ausgerichtet, sodass sich insgesamt eine kompaktere Gebäudestellung mit dem hier östlich angrenzenden Parkplatz ergibt.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird bei den Gebäudestellungen der Varianten B und C eingehalten. Lediglich bei der der Gebäudeanordnung der Variante A wird im Tageszeitraum mit einem Beurteilungspegel von 56 dB(A) am Immissionsort Io 6 (Kränzliner Str. 21) die einzige Überschreitung aufgezeigt. Wie den Ausbreitungstabellen in Anhang 2 zu entnehmen ist, wirkt die Feuerwehr an diesem

Immissionsort mit etwa 39 dB(A) ein und ist damit nicht immissionsrelevant. Die Überschreitung wird zudem durch die pauschal berücksichtigte gewerbliche Vorbelastung begründet. Die hier berücksichtigten Emittenten müssen im Rahmen der Betriebsgenehmigung nachweisen, dass sie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Die aufgezeigte Überschreitung am Tage kann daher vernachlässigt werden.

Das Gutachten zeigt zudem, dass in allen drei Varianten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum auftreten, wobei die Variante C die deutlich geringsten Überschreitungen aufweist. Auslöser dieser Überschreitungen ist in allen Fällen die nächtliche Parkplatznutzung der Feuerwache, insbesondere durch an- und abfahrende Einsatzkräfte, dies betrifft die Einsatzfahrten auch als die Fahrten mit dem privaten Pkw bei Dienstbeginn und -ende. Die Varianten unterscheiden sich dabei in der Lage des Parkplatzes und der damit verbundenen Abschirmwirkung durch die geplanten Gebäude gen Norden.

In den Varianten A und B ist der Parkplatz jeweils im nördlichen Bereich des Plangebiets angeordnet. Dadurch entstehen in der lautesten Nachtstunde Überschreitungen von 3–4 dB(A) an den nächstgelegenen Immissionsorten (I_o 5 und I_o 6, Kränzliner Straße 19/21). Die nächtlichen Geräuschspitzen resultieren vor allem aus dem Parkplatzverkehr (Teilpegel bis 41 dB(A)). Die Variante C zeigt demgegenüber die deutlich geringsten Überschreitungen. Durch die Verschiebung des Parkplatzes nach Süden und dessen Abschirmung durch den nördlichen Baukörper sinkt die Geräuschbelastung am nächstliegenden Wohngebiet auf eine Überschreitung von lediglich 1 dB(A). Die Gebäudestellung gem. Variante C weist damit die beste immissionsschutzfachliche Gesamtbewertung auf und minimiert die nächtliche Lärmbelastung der Wohnbevölkerung.

Zur Sicherstellung der Richtwerte empfiehlt das Gutachten mehrere Maßnahmen. Städtebaulich besonders wirksam ist die Anordnung der Bebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, da dadurch die wesentlichen Schallquellen der Feuerwehr vollständig oder weitgehend abgeschirmt werden. Darüber hinaus soll die Fahrzeughalle parallel zur mittig liegenden Planstraße ausgerichtet werden, um nächtliche Einsatzfahrten bestmöglich abzuschirmen. Um die nächtlichen Geräuschspitzen aus der Parkplatznutzung zu reduzieren, ist der Parkplatz entweder in größtmöglicher Entfernung zur nördlichen Wohnbebauung anzuordnen oder mittels Bebauung bzw. Lärmschutzwand oder auch einer Kombination dessen abzuschirmen. Je höher die Wirkung durch die bauliche Lage und Abschirmung mit einem Gebäude ist, desto kürzer kann die mit einer Höhe von 3 m empfohlene Lärmschutzwand ausfallen.

Insgesamt bestätigt das Gutachten, dass die Einhaltung der TA-Lärm-Richtwerte mit einer geeigneten städtebaulichen Anordnung und den empfohlenen Abschirmmaßnahmen erreichbar ist und dass die Gebäudestellung gemäß Variante C aus immissionsschutzfachlicher Sicht die deutlich vorteilhafteste Lösung darstellt. Es ist anzunehmen, dass ebenfalls durch den Bebauungsplan ermöglichte sonstige gewerbliche Nutzungen zu keinen höheren Lärmbelastungen führen würden, als im o.g. Gutachten für die Feuerwehr mit ihren insbesondere nächtlichen Geräuschspitzen ermittelt. Bei einer Konkretisierung der Planungen für das Gewerbegebiet werden die erforderlichen Maßnahmen jedoch voraussichtlich entsprechend zu konkretisieren sein.

6.9.3 Bewältigung von Lärmkonflikten, Festsetzungen zum Lärmschutz

Die Festsetzung zur Errichtung einer mindestens 3 m hohen und 195 m langen Lärmschutzwand auf der hierfür vorgesehenen Fläche beruht auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zur geplanten Feuerwache. Auf Grundlage der schalltechnischen Berechnungen ergibt sich, dass zur ausreichenden Reduzierung der Emissionen des Feuerwehrstandorts

eine bauliche Abschirmung erforderlich ist. Diese soll in primärer Form als Lärmschutzwand festgesetzt werden. Dadurch wird eine zwingende durchgängige Bebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vermieden, die ggf. der funktionalen Gebäudestellung der Feuerwehrhauptwache entgegenstehen könnte. Die Länge und Höhe der Wand orientiert sich an den im Gutachten dargestellten Ausbreitungsbereichen sowie an der Position der wesentlichen Schallquellen. Die Dimensionierung von mindestens 3 m Höhe und 195 m Länge (gesamte Grundstückslänge) gewährleistet, dass die maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen im nördlich angrenzenden Wohngebiet vor den nachgewiesenen nächtlichen Geräuscheinwirkungen geschützt werden und die Richtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden können. Das festgesetzte Schalldämmmaß von mindestens 25 dB stellt sicher, dass die Wand in Verbindung mit ihrer geometrischen Ausgestaltung eine ausreichend hohe akustische Wirksamkeit besitzt.

Da nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie §§ 22 und 50 BImSchG im Bebauungsplan die für den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlichen Vorkehrungen festzusetzen sind, wird die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive Schutzmaßnahme verbindlich festgesetzt. Zugleich wird durch die Möglichkeit alternativer Maßnahmen gleicher Wirkung gewährleistet, dass technische oder städtebauliche Optimierungen nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere soll hier auch die Möglichkeit einer durchgehenden Bebauung entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen werden können, um eine kostensparende Alternative zu ermöglichen, sofern die funktionalen Gegebenheiten der Feuerwehrhauptwache dies zulassen. Diese Möglichkeit ist auch im Rahmen des festgesetzten Baufensters umsetzbar. Somit sind sowohl die aktiven Lärmschutzmaßnahmen als auch eine Lösung über einen lärmrobusten Städtebau zulässig. Voraussetzung für letzteres ist der Nachweis einer mindestens gleichwertigen Wirksamkeit nach DIN ISO 9613-2 sowie die gesicherte Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm und der Anforderungen des BImSchG. Die Festsetzung stellt damit sicher, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vollständig erfüllt werden und der Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen dauerhaft gewährleistet ist.

6.10 Gestaltungsfestsetzung

6.10.1 Werbeanlagen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 Abs.1 Nr. 2 BbgBO soll festgesetzt werden, dass Werbeanlagen im Plangebiet, nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Es soll eine übermäßige Aufstellung von Werbeanlagen verhindert und damit die Wahrung eines einheitlichen Straßen- und Ortsbildes gewährleistet werden. Durch die rückwärtige Lage des Standortes in Kombination mit dem Ausschluss von Nebenanlagen im Grundstücksrandbereich kann die Aufstellung von hohen und großflächigen Werbeanlagen drohen, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken würde. Gleichzeitig soll im Einklang mit der weitgehenden Beschränkung des Einzelhandels kein durch Werbeanlagen animierter zusätzlicher Besucherverkehr ins Plangebiet geleitet werden., der mit den verkehrlichen Bedürfnissen der Feuerwehr in Konflikt stände Dennoch soll die planerisch gewollte Ansiedlung von Gewerbebetrieben im GE nicht insofern verhindert werden, als dass die Möglichkeit für Gewerbetreibende ihre Unternehmen zu bewerben gänzlich ausgeschlossen wird. Deshalb sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen werden. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist ebenfalls unzulässig. Neben Gesichtspunkten des Ortsbildes sind hierfür auch die des nachhaltigen und insektenschonenden Lichts (siehe Kapitel 6.7.5) als Begründung heranzuziehen.

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.

6.10.2 Einfriedungen

Die Festsetzung zu Art und Ausgestaltung der Einfriedungen dient der Sicherstellung eines einheitlichen, funktionalen und landschaftsverträglichen Erscheinungsbildes des Gewerbegebiets. Die Zulässigkeit von blickdurchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 2 m oder von Hecken entspricht den in Gewerbegebieten üblichen Sicherheits- und Abgrenzungsbedarfen, ohne das Gebiet optisch zu überprägen oder den Charakter des Straßenraums zu beeinträchtigen. Durch die klare Höhenbegrenzung wird verhindert, dass überdimensionierte oder stark geschlossene Einfriedungen entstehen, die das Ortsbild negativ beeinflussen oder zu einer unerwünschten Abschottung der Grundstücke führen 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. Auch eine kombinierte Einfriedung von Zaun und Hecke ist zulässig.

Die geforderte Bodenfreiheit von mindestens 10 cm bei Zäunen verfolgt zwei städtebaulich und ökologisch relevante Zwecke: Einerseits gewährleistet sie eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleintiere und verhindert die Entstehung von Barrieren im Naturhaushalt, was insbesondere im Hinblick auf wandernde Kleinsäuger und Amphibien von Bedeutung ist. Andererseits 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. Somit wird eine funktionale und zugleich umweltverträgliche Ausgestaltung der Grundstücksgrenzen im gesamten Plangebiet sichergestellt.

6.11 Nachrichtliche Übernahmen:

1 Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Trenckmannstraße

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

2. Mittelspannungsleitung im Plangebiet

Die im Geltungsbereich unterirdisch verlaufenden Mittelspannungsleitungen der Stadtwerke Neuruppin (siehe Kapitel 3.9.6): werden nachrichtlich übernommen, um deren Bestand und Lage im Bebauungsplan eindeutig kenntlich zu machen und die damit verbundenen technischen Rahmenbedingungen für die spätere Umsetzung der Planung transparent darzustellen. Da die unterirdische Leitungstrasse im Bereich der geplanten Bauflächen liegt, ist im Zuge der Planumsetzung voraussichtlich eine Leitungsverlegung erforderlich, um eine konfliktfreie bauliche Nutzung – insbesondere für den Feuerwehrstandort und die gewerbliche Entwicklung – zu ermöglichen. Hierfür werden im Bebauungsplan gesonderte Leitungsrechte festgesetzt, die den dauerhaften Betrieb, die Zugänglichkeit und die Unterhaltung der betroffenen

Leitungsabschnitte sichern. Die nachrichtliche Übernahme dient damit zugleich der Hinweiswirkung, indem sie frühzeitig auf bestehende Infrastrukturkonflikte aufmerksam macht und sicherstellt, dass die Belange der Energieversorgung bei der Erschließung und Bebauung des Gebiets angemessen berücksichtigt werden.

6.12 Hinweise

1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Der Hinweis wird aufgenommen, um zu verdeutlichen, dass die konkrete funktionale Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen – etwa in Fahrbahnen, Gehwege, Seitenstreifen oder Stellbereiche – nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Zwar legt der Bebauungsplan für die mittig liegende Planstraße fest, dass mindestens 20 % der Verkehrsfläche unversiegelt und begrünt anzulegen und entlang eines bestimmten Straßenabschnitts straßenbegleitende Baumpflanzungen vorzunehmen sind, jedoch betrifft diese Vorgabe ausschließlich den gestalterischen und ökologischen Mindeststandard und nicht die detaillierte Querschnittsaufteilung der Straße. Die genaue Lage und Breite von Fahrbahnen, Gehwegen oder Randstreifen werden erst im Zuge der Ausführungsplanung bestimmt, da sie technischen Anforderungen, verkehrlichen Erfordernissen sowie den betrieblichen Belangen – insbesondere der Feuerwehr – angepasst werden müssen. Der Hinweis gewährleistet damit eine klare Abgrenzung zwischen den städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplans und der späteren verkehrsplanerischen Detailausgestaltung.

2 Einsichtnahme DIN-Vorschrift

Da DIN-Normen urheberrechtlich geschützt sind und daher nicht vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen oder abgedruckt werden dürfen, wird durch diesen Hinweis sichergestellt, dass alle technischen Regelwerke, auf die sich die Planung bezieht, den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange in geeigneter Weise zugänglich sind. Die der Planung zugrunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden, sodass insbesondere die Betroffenen verlässlich Kenntnis über Inhalt und Anforderungen der einschlägigen Regelwerke erhalten.

Dies betrifft insbesondere die für die Schall- und Immissionsbewertung maßgeblichen Normen und Richtlinien, die DIN ISO 9613-2 zur Ermittlung und Ausbreitung von Gewerbelärm. Diese Norm ergänzt die gesetzlichen Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der TA Lärm und der 16. BImSchV und bilden die technische Grundlage für die im Bebauungsplan festgelegten Schallschutzanforderungen. Durch den Hinweis zur Einsichtnahme wird gewährleistet, dass die zugrundeliegenden technischen Standards transparent nachvollziehbar sind und ihre Anwendung im Rahmen der Bauleitplanung überprüfbar bleibt.

3 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 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.

4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.

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 Maßnahmen an anderer Stelle hingewiesen.

Dies betrifft insbesondere die vorzugsweise 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. 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 – insbesondere die Anlage und dauerhafte Sicherung geeigneter Feldlerchenfenster bzw. Extensivbrachen – sind daher auf externen, dafür geeigneten Flächen 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.

5. Artenschutz ist 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. Feldlerche, Fledermäuse) nachgewiesen wurden, obliegt es dem jeweiligen Bauherren 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. Zulässige Fäll- und Schnittzeiten für Gehölze

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.

7 Verbot von Schottergärten

Der Hinweis stellt klar, dass gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) nicht überbaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu gestalten und zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind. 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 ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung werden die Plangebietsflächen nach Umsetzung der Planung nicht mehr zur Verfügung stehen. Dennoch verfügt das Gemeindegebiet der 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.

7.2 Arbeitsplätze und Gewerbeentwicklung

Die Planung trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung des lokalen Gewerbebestandes im Westen der Fontanestadt Neuruppin bei. Sowohl in der reinen Feuerwehrvariante (Variante A) als auch in der kombinierten Nutzung mit ergänzenden Gewerbeflächen (Variante B) wird die Grundlage für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung geschaffen. Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO entsteht die Möglichkeit, kleinteiliges und produzierendes Gewerbe anzusiedeln, das mit dem Betrieb der Feuerwehr funktional verträglich ist.

Die Standortstudie Neuruppin West (2024) hebt hervor, dass die neu entstehenden Grundstücke im Teilbereich „Holländer Mühle“ in ihrer Größe und Zuschnitt an die bestehenden Gewerbeflächen am Bütower Weg anknüpfen und gute Voraussetzungen für Handwerksbetriebe und kleinere produzierende Unternehmen bieten. Damit wird die gewerbliche Struktur des westlichen Stadtgebiets gestärkt und bestehende Entwicklungshemmnisse (z. B. begrenzte Flächenverfügbarkeit im ebenfalls in der Studie als potenziellen Gewerbebestandort geprüften Bereich „Zur Mesche“) werden teilweise kompensiert.

Insgesamt ist durch die Entwicklung des Standorts – insbesondere bei Umsetzung der Variante B – von einer maßvollen Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im kleingewerblichen und dienstleistungsorientierten Bereich auszugehen. Die Standortstudie geht für den Gesamtbereich „Neuruppin West“ von rund 1.380 neuen Arbeitsplätzen bei vollständiger Flächenausnutzung aus, wobei ein Teil hiervon durch Verlagerungen innerhalb des Stadtgebiets entsteht. Auch wenn der Anteil des Bereichs „Holländer Mühle“ daran vergleichsweise gering ist, leistet er einen Beitrag zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und stärkt die lokale Beschäftigungsbasis.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der B 167 und die geplante öffentliche Erschließung entstehen zudem Synergieeffekte zwischen Feuerwehrstandort und angrenzenden Gewerben, etwa durch gemeinsame Nutzung technischer Infrastrukturen und durch eine verbesserte Erschließungsqualität für ansässige Betriebe. Damit trägt die Planung nicht nur zur Umsetzung des gemeindlichen Bedarfs an Gefahrenabwehr, sondern zugleich zur geordneten gewerblichen Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung in der Fontanestadt Neuruppin bei.

7.3 Daseinsvorsorge

Die Planung ermöglicht die Errichtung einer neuen Feuerwehrhauptwache, wie sie im Gefahrenabwehrbedarfsplan der Fontanestadt Neuruppin (Beschluss vom 07.08.2019) ausdrücklich gefordert wird. Mit der Umsetzung der Planung wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der gemeindlichen Gefahrenabwehr und damit zur Stärkung der kommunalen Daseinsvorsorge geleistet. Der Gefahrenabwehrbedarfsplan weist die bestehenden Standorte als nicht mehr ausreichend leistungsfähig aus, insbesondere im Hinblick auf bauliche Defizite, die unzureichende räumliche Kapazität und die unzureichende Erreichbarkeit der Einsatzgebiete.

Durch den Neubau einer zentralen Hauptwache am Standort „An der Holländer Mühle“ kann die Einsatzbereitschaft dauerhaft gesichert und der geforderte Schutzzielerreichungsgrad deutlich verbessert werden. Insbesondere die Qualitätskriterien „Eintreffzeit“, „Funktionsstärke“, „Einsatzmittel“ und „Erreichungsgrad“ werden nach Umsetzung der Maßnahme in den meisten Einsatzbereichen erfüllt oder übertroffen. Die verkehrsgünstige Lage des Standorts ermöglicht ein schnelleres Erreichen der derzeit defizitär versorgten nördlichen und östlichen Stadtbereiche sowie der Ortsteile entlang der B 167.

Darüber hinaus stärkt die Maßnahme die Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr insgesamt, da der neue Standort eine moderne Infrastruktur mit Werkstätten, Schulungsräumen und zentraler Koordinationsstelle vorsieht. Die Planung dient somit unmittelbar dem Allgemeinwohl, da sie die Handlungsfähigkeit der Feuerwehr Neuruppin langfristig sicherstellt und die Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt in ihrer Funktionsfähigkeit nachhaltig verbessert.

7.4 Immissionsschutz, menschliche Gesundheit

Die Auswirkungen der durch die Planung induzierten und auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden in einer schalltechnische Untersuchung betrachtet. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass kein immissionsrechtlich signifikanter Verkehrslärm auf das Gebiet einwirkt und keine weiteren planerischen Maßnahmen ergriffen werden müssen, um gesunde Arbeitsverhältnisse herzustellen. Was den durch die Planung verursachten Lärm angeht, werden auf Grundlage der Betriebsabläufe der Feuerwehr Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei der nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung prognostiziert. Diese können entweder durch eine festgesetzte Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches oder alternativ mittels eines durchgängigen Gebäuderiegels oder auch durch beide Bauwerke in Kombination verhindert werden. Insofern sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

7.5 Verkehr

Für den Standort „An der Holländer Mühle“ prognostiziert die Verkehrsuntersuchung eine insgesamt gute verkehrliche Leistungsfähigkeit sowohl für die Erreichbarkeit der Einsatzkräfte als auch für die Auswirkungen des Einsatzverkehrs auf den umliegenden Straßenraum. Die Anbindung an die Bundesstraße B167 und die Nähe zur Neustädter Straße gewährleisten kurze Reaktionszeiten in alle Stadtbereiche. Im Regelbetrieb ist mit einem nur geringen Anstieg des täglichen Verkehrsaufkommens zu rechnen, da die Zahl der planmäßigen Fahrten der Einsatzkräfte und Beschäftigten begrenzt bleibt.

Während der Alarmierungen entstehen kurzzeitig erhöhte Verkehrsbelastungen, insbesondere an den Knotenpunkten Neustädter Straße / B167 und Bütower Weg / B167, die in der Studie als maßgebliche Knotenpunkte betrachtet werden. Hier können kurzfristige Verzögerungen und Rückstaubildungen auftreten, insbesondere bei zeitgleichem Ausrücken mehrerer Fahrzeuge. Die Simulationen zeigen jedoch, dass diese Beeinträchtigungen auf wenige Minuten begrenzt bleiben und sich die Verkehrsflüsse nach Abfahrt der Einsatzfahrzeuge rasch wieder normalisieren. Die mittleren Verlustzeiten liegen an den kritischen Knotenpunkten im Bereich von 60 bis 80 Sekunden, wobei durch die Zweiserschließung über den Bütower Weg eine deutliche Entlastung und Reduzierung der Verlustzeiten um rund 15 Sekunden erreicht werden kann.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den allgemeinen Verkehr empfiehlt die Verkehrsuntersuchung mehrere begleitende Maßnahmen:

- Signalanlagen mit Vorrangschaltung für Einsatzfahrzeuge an den Knotenpunkten zur B167, um ein schnelles und sicheres Einfädeln in den fließenden Verkehr zu gewährleisten.
- Verkehrsleit- und Sicherungseinrichtungen im unmittelbaren Umfeld der Feuerwache (z. B. Wechselverkehrszeichen „Feuerwehrausfahrt – bei Alarm“) zur kurzzeitigen Verkehrsberuhigung bei Alarmfahrten.
- Trennung der Zufahrtsströme über die Hauptzufahrt (Neustädter Straße Nord) und die ergänzende Zuwegung (Bütower Weg), um Kreuzungs- und Rückstaukonflikte während des Einsatzgeschehens zu minimieren.
- Optimierung der Ausfahrtssituation durch eine ausreichend breite Fahrbahn und klare Sichtbeziehungen, um ein rasches Ausrücken ohne Behinderung des fließenden Verkehrs zu ermöglichen.

Insgesamt verursachen die Einsätze der Feuerwehr am Standort „An der Holländer Mühle“ zwar kurzfristige, aber räumlich und zeitlich begrenzte Verkehrseinflüsse, die durch die genannten baulichen und organisatorischen Maßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des umliegenden Netzes bleibt damit auch unter Einsatzbedingungen gewährleistet.

Neben der reinen Nutzung des Plangebietes als Feuerwehrhauptwache (Variante A) muss auch die Variante mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen (Variante B) betrachtet werden. Diese sieht die Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe ohne Einzelhandel, Beherbergung oder Tankstellen im direkten Umfeld der Feuerwache vor.

Für diese Variante ist von einem insgesamt höheren, aber gleichmäßig verteilten Verkehrsaufkommen auszugehen. Während der Feuerwehrbetrieb überwiegend durch unregelmäßige, einsatzbedingte Spitzen geprägt ist, erzeugen die gewerblichen Nutzungen zusätzliche, planbare Fahrten im täglichen Berufsverkehr. Damit steigt die Grundbelastung des umliegenden Straßennetzes leicht an, ohne jedoch dessen Leistungsfähigkeit wesentlich zu beeinträchtigen. So würden die vorhandenen Knotenpunkte auch bei Berücksichtigung dieser Zusatzverkehre ausreichende Leistungsreserven aufweisen.

Im Ergebnis werden keine signifikanten Rückstaubildungen oder unzumutbaren Verzögerungen erwartet. Die kurzzeitigen Verkehrseinflüsse durch Feuerwehreinsätze bleiben auch in Kombination mit dem regulären Gewerbeverkehr räumlich und zeitlich begrenzt. Zur Aufrechterhaltung eines sicheren und leistungsfähigen Verkehrsablaufs sind die in der Studie empfohlenen Maßnahmen – insbesondere die Zweiterschließung über den Bütower Weg, die ausreichende Dimensionierung der Fahrbahnquerschnitte sowie die Vorrangschaltung für Einsatzfahrzeuge – auch für die Variante B umzusetzen. Damit ist gewährleistet, dass der Standort sowohl den Anforderungen der Feuerwehr als auch den verkehrlichen Belangen einer ergänzenden gewerblichen Nutzung gerecht wird.

7.6 Ver- und Entsorgung

Durch die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans neue Erschließungsmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erforderlich. Mit der Herstellung der neuen öffentlichen Erschließungsstraße werden zugleich die notwendigen Leitungen für Schmutz- und Regenwasser, Trinkwasser, Energieversorgung sowie Telekommunikation neu verlegt und an das bestehende städtische Netz angebunden.

Die gesicherte Anbindung gewährleistet eine leistungsfähige und zukunftsfähige Versorgung der geplanten Nutzungen.

Zudem werden im Plangebiet Leitungsrechte für eine bestehende aber aufgrund der Planung zu verlegende Mittelspannungsleitung sowie für eine im Zusammenhang mit einem Windparkvorhaben in der Fontanestadt Neuruppin stehende, neu geplante Hochspannungsleitung festgesetzt. Diese Trassen verlaufen durch das Plangebiet und dienen der überörtlichen Energieversorgung anderer Stadtbereiche. Ihre Sicherung im Bebauungsplan gewährleistet die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Energieinfrastruktur und verhindert Nutzungskonflikte mit den geplanten Bauflächen. Insgesamt führt die Planung zu einer geordneten Neuordnung der technischen Ver- und Versorgungsstrukturen im Bereich „Holländer Mühle“ und stärkt zugleich die Versorgungssicherheit im Stadtgebiet.

7.7 Niederschlagsentwässerung

Durch die geplante bauliche Entwicklung entstehen zusätzliche befestigte und überbaute Flächen, welche das Niederschlagsabflussverhalten im Gebiet verändern. Um die daraus resultierende Erhöhung des Oberflächenabflusses fachgerecht zu kompensieren, wird im Bebauungsplan ein Regenwassermanagement vorgesehen werden. Ein entsprechendes Regenentwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung entwickelt. Voraussichtlich wird eine Kombination aus Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselter Ableitung vorgesehen. Vor der Versickerung wird das Niederschlagswasser soweit erforderlich zu behandeln sein, sodass ein Eintrag schädlicher Stoffe in den Boden oder eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts nicht zu besorgen ist.

Die geplanten Maßnahmen wie Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Entsiegelungsanteile im Straßenraum sowie naturnahe Grabenstrukturen unterstützen die Verzögerung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser und reduzieren den Spitzenabfluss. Damit wird den örtlichen geohydrologischen Einschränkungen Rechnung getragen, ohne den Grundwasserhaushalt voraussichtlich nachteilig zu beeinflussen.

7.8 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.

Besonders hochwertige und/oder geschützte Biotopflächen sind aber nicht betroffen.

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

7.9 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.4 „Holländer Mühle“ wurden durch die Fontanestadt Neuruppin mehrere Grundstücksteile erworben, die für die Umsetzung der geplanten Erschließung und Bebauung erforderlich sind. Die entsprechenden Grundstückstrennungen, Neuordnungen und Grenzvermessungen sind im weiteren vorzubereiten, um eine klare Zuordnung und Abgrenzung der Flächen sowie der künftigen Bau- und Verkehrsflächen zu ermöglichen. Durch diese Maßnahmen wird die planungs- und grundstücksrechtliche Grundlage für die Realisierung des Vorhabens geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich „Holländer Mühle“ sichergestellt.

7.10 Kosten und Finanzierung

Aus der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ entstehen der Fontanestadt Neuruppin jenseits der Planungskosten auf Grundlage der Festsetzungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder der Errichtung der Feuerwache sowie den Nutzungen zugeordneter Maßnahmen, Verbindlichkeiten oder Verpflichtungen, z.B. durch Entschädigungsforderungen oder Übernahmeverlangen. Zudem sind Kosten für die Gemeinde bei der für die Umsetzung der Planung notwendigen Bodenordnung bzw. Grunderwerb entstanden. Weitere Kosten entstehen durch die Erschließung der Baugrundstücke sowie für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Planungs- und Gutachterkosten werden zum überwiegenden Teil über Fördermittel des Landes Brandenburg finanziert.

Voraussetzung für die Verwirklichung der weiteren Erschließung des Plangebietes ist der Zugriff auf die im Plangebiet gelegenen Teilflächen des Flurstücks 709/3, die derzeit privaten Eigentümern gehören und landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fontanestadt Neuruppin steht mit den Eigentümern im Austausch, um den Zugriff auf die Flächen zu sichern. Zu welchem Preis die Grundstücke erworben werden können und inwiefern die Fontanestadt in den Zwischenerwerb eintreten kann, wird bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan geklärt.

Ein weiterer wesentlicher Kostenpunkt ist die Herrichtung der Baugrundstücke und die Herstellung der Erschließung im Plangebiet durch den Bau von Straßen und das Um- bzw. Verlegen von Leitungen. Die der Stadt entstehenden Kosten können ggf. durch den Verkauf der künftigen Gewerbestandorte refinanziert werden.

Darüber hinaus erfordert die Entwicklung des Gewerbestandortes 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 – auf städtischen Flächen). Neben den Bau- und Pflanzkosten sind nachfolgend die Kosten für die Unterhaltung und Instandhaltung der Verkehrs- und Grünflächen zu tragen.

Es entstehen ggf. Kosten für Hochbauplanung und den Bau der Feuerwehrhauptwache nebst dazugehöriger Flächen und Anlagen. Dem entgegenzustellen ist natürlich, dass die Veräußerung oder Verpachtung der Baugrundstücke im Fall einer teilgewerblichen Entwicklung zu Einnahmen führt. Weiter handelt es sich teilweise um Kosten, die später auf die Grundstückskäufer umgelegt oder für die Fördermittel eingeworben werden können. Auch fallen Teile der Kosten bei einer schrittweisen Umsetzung erst nach und nach an.

Eine aktuelle Kostenschätzung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

TEIL II – UMWELTBERICHT

Siehe gesondertes Dokument

TEIL III: VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN

8. Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Fontanestadt Neuruppin hat am 16.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ beschlossen (Drucksache-Nr.: 2024/46). Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden, auch hierzu liegt seit dem 16.12.2024 der Aufstellungsbeschluss vor (Drucksache-Nr. 2002/97 38. Ergänzung). Die Aufstellungsbeschlüsse wurden im Amtsblatt für die Fontanestadt Neuruppin vom 15. Januar 2025 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 / Februar 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 Gesetz 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]).

Textliche Festsetzungen

(Stand: Dezember 2025, Vorentwurfsfassung zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorbemerkung:

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

1. Art der Nutzung

- 1.1 In den Gewerbegebieten sind jeweils eigenständige Garagen- und Stellplatzanlagen, Tankstellen, Rechenzentren, Batteriespeicheranlagen, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, soweit es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt, unzulässig.
- 1.2 Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen und an Außenwänden allgemein zulässig. Darüber hinaus können sie ausnahmsweise zugelassen werden, sofern damit Stellplatzanlagen, Außenlagerflächen o.ä. überstellt werden.
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsbetriebe und Gewerbebetriebe, die einer wohnungsähnlichen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Wohnheime und Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO unzulässig.
- 1.4 In den Gewerbegebieten sind Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG, die den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen, unzulässig.
- 1.5 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Nutzungen unzulässig.
- 1.6 In den Gewerbegebieten sind eigenständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig, dies gilt nicht für Kioske und Backshops. Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben) zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.
- 1.7 In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), nach Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) und nach Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1 Im Gewerbegebiet GE1 (bei Entscheidung für Vorentwurfsvariante B, auch im GE 3) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen, sowie Lagerflächen gänzlich sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Zufahrten. Für fernmeldetechnische Anlagen und Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Ableitung und Abwasser sowie der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser können Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.2 Im Gewerbegebiet GE2 ist zusätzlich zu der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine Grundfläche für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten in Höhe von höchstens 0,25 der Grundstücksfläche zulässig.

Die folgende Festsetzung 2.3 gilt nur bei Entscheidung für Vorentwurfsvariante B:

- 2.3 Im Gewerbegebiet GE1 ist zusätzlich zu der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine Grundfläche von insgesamt bis zu 2.100 m² für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.
- 2.4 In den Gewerbegebieten sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie oberhalb der festgesetzten Oberkante allgemein zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise technische Dachaufbauten, wie Funkantennen, Satellitentechnik, Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik oder Aufzugsüberfahrten, bis zu einer Höhe von 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden.
- 2.5 Ausnahmsweise ist im Gewerbegebiet GE 1 für die Errichtung eines Schlauch- bzw. Übungsturm der Feuerwehr, die Überschreitung der festgesetzten Oberkante bis zu einer Höhe von 70 m über NHN zulässig.

3. Bauweise

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

4. Grünfestsetzungen

- 4.1 Auf der Fläche zwischen den Buchstaben ABCDEA innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung Planstraße, ist zu mindestens 20% ihrer Gesamtfläche unversiegelt und begrünt anzulegen. Straßenbegleitend sind mindestens 8 standortgerechte Laubbäume in diesem Abschnitt zu pflanzen. Die Baumpflanzungen haben in offenen Pflanzflächen mit jeweils mindestens 8 m² Fläche zu erfolgen.
- 4.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE2 (bei Entscheidung für Vorentwurfsvariante B, auch im GE 3) ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume in der geforderten Mindestqualität der textlichen Festsetzung 4.7 sowie die gemäß der textlichen Festsetzungen 4.3, 4.4, 4.5 und 4.6 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

- 4.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE 2 (bei Entscheidung für Vorentwurfsvariante B, auch im GE 3) entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und abschnittsweise als Blühwiesen anzulegen. Pro 50 m² ist ein standortgerechter Laubbaum und pro 10 m² ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen dürfen nur für Wege und Zufahrten sowie aus im Einzelfall nachzuweisenden betrieblichen Gründen unterbrochen werden.
- 4.4 Entlang von Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist jeweils (d.h. auf beiden Seiten der Grundstücksgrenze) ein mindestens 2 m breiter Streifen räumlich wirksam mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Pro 2 m² ist ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.5 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Pkw- Stellplätzen und mehr als zwei Lkw- Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene fünf Pkw- Stellplätze ist je ein standortgerechter Laubbaum und je angefangene zwei Lkw- Stellplätze sind je zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung hat in offenen Pflanzflächen auf 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.
- 4.6 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die Bepflanzungen zu erhalten.
- 4.7 Für Gehölzpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen 4.1 bis 4.6 und 5.2 gelten die folgenden Anforderungen: Für Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 1 - Bäume zu verwenden; die Bäume sind als Baumschulware, dreimal verpflanzt mit Ballen und mit einem Stammumfang von nicht weniger als 12 cm, gemessen in 100 cm Höhe, zu pflanzen. Für die Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 2 - Sträucher / Hecken zu verwenden; die Sträucher sind als Baumschulware, zweimal verpflanzt mit Ballen und mindestens 4 Trieben und mit einer Wuchshöhe von nicht weniger als 60 cm (Solitäre 125 cm) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind - soweit sie auf privaten Grundstücken stattfinden - in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchführen.

Pflanzliste 1a – Bäume in den Planstraßen

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

Pflanzliste 1b – Bäume auf Betriebsgrundstücken

Acer campestre ‘Elsrijk’	Feldahorn
Quercus cerris	Zerreiche

Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus × resista 'Rebella'	Ulme

Pflanzliste 1c – Bäume zur Parkplatzgliederung

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Fraxinus americana /	Weiß-Esche
Fraxinus americana 'Skyline'	Weiß-Esche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rotesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde
Ulmus × resista 'Fiorente'	Ulme

Pflanzliste 1d – Bäume zur Überschirmung von Hecken (Maßnahmenfläche M1 und M2)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus × resista 'Rebella'	Resista-Ulme

Pflanzliste 2 – Sträucher / frei wachsende Hecken

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

4.7 In den Gewerbegebieten sind die Außenwände von Gebäuden zu mindestens 30% mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3 – Fassadenbegrünung zu begrünen. Dafür ist je 2 m Wandfläche mindestens eine standortgerechte Pflanze zu verwenden. Die Pflanzen müssen bodengebunden gepflanzt werden, sie sind dauerhaft zu erhalten. Die Lärmschutzwand ist beidseitig und je vollflächig mit einer Pflanze auf je 2 m Wandfläche mit bodengebundenen Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste 3 - Fassadenbegrünung zu begrünen.

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

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

für Fassaden in der Sonne bis Halbschatten:

Actinidia chinensis	Chinesischer Strahlengriffel
Akebia quinata	Fingerblättrige Akebie / Schokoladenwein
Aristolochia macrophylla	Amerikanische Pfeifenwinde
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde 'Tomentosa'
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

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

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 In den Gewerbegebieten sind die Befestigungen von Stellplätzen, grundstücksinternen Wegen und Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von der Festsetzung sind ausnahmsweise Flächen ausgenommen, deren Funktion eine entsprechende Befestigung nicht erlaubt.

5.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 und M2 ist durchgehend eine mehrreihige mit Bäumen überschirmte Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Es sind mindestens ein Strauch je 1 m² und mindestens 1 Baum je 10 laufender Meter zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

- 5.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 sind die vorhandenen Grabenanlagen naturnah herzustellen. Es ist ein extensiver Saumstreifen in einer Breite von 3 m anzulegen und mit mindestens einer Hochstaude je 2 m² zu bepflanzen.
- 5.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren.

Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlägen auf den Grundstücken werden – soweit erforderlich – in Abhängigkeit von den Ergebnissen des im weiteren Verfahren beauftragten Regenentwässerungskonzeptes ergänzt.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes „b“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m und einer Länge von 195 m, mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB zu errichten. Zum Schutz vor Lärm können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung durchgeführt werden, sofern deren Wirksamkeit nach DIN ISO 9613-2 nachgewiesen wird und sie die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Nr. 6.1, 6.4) sowie der Vorgaben des §§ 22 und 50 BImSchG gewährleisten.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die festgesetzte Oberkante bzw. die Deckenoberkante des Gebäudes nicht überschreiten.
Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
- 7.2 Die Flächen a und d sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zu belasten.
- 7.3 Die Fläche c ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke zu belasten.
- 7.4 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.

Nachrichtliche Übernahmen

- 1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Trenckmannstraße (Beschluss vom 02.11.1972), jedoch außerhalb der Einzugsbereiche noch genutzter Wasserwerke. Eine Ausgliederung der Flächen aus der Schutzzone III ist geplant und bis dahin ergeben sich nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde keine Restriktionen aus der Schutzgebietsausweisung.

Hinweise

- 1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- 2 Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften werden bei der Stadtverwaltung der Fontanestadt zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- 3 Im Geltungsbereich ist bei der Herstellung der Beleuchtung die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg anzuwenden.
- 4 Ein Teil der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen muss außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.4 durchgeführt werden. (Hinweis: Die Flächen und entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.)
- 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.
- 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.
- 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 und zu begrünen oder zu bepflanzen. Dies schließt die Anlage von sogenannten Schottergärten aus.