



Fontanestadt Neuruppin

Bebauungsplan Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ in Neuruppin

Umweltbericht

Vorentwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen

Stand 19. Dezember 2025

Im Auftrag der
Stadtverwaltung Fontanestadt Neuruppin
Karl-Liebknecht-Straße 33/34
16816 Brandenburg

regioteam
Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft
Bundesplatz 8
10715 Berlin
Fon +49 30 78959451
Fax +49 30 78959459
www.regioteam-berlin.de
post@regioteam-berlin.de

Berlin, 19. Dezember 2025

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.

Inhaltsverzeichnis

TEIL II – UMWELTBERICHT	1
1 Einleitung	1
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	1
1.2 Für die Umweltprüfung relevante Ziele aus Fachgesetzen	1
1.3 Für die Umweltprüfung relevante Ziele aus Fachplänen	7
1.3.1 Freiraumverbund im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	7
1.3.2 Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)	7
1.3.3 Regionalplan Prignitz-Oberhavel	7
1.3.4 Landschaftsrahmenplan Ostprignitz-Ruppin	7
1.3.5 Flächennutzungsplan (2023) der Fontanestadt Neuruppin	8
1.3.6 Landschaftsplan (2017) der Fontanestadt Neuruppin:	8
1.3.7 Schutzgebiete nach nationalem Recht sowie des europäischen Netzes Natura 2000	8
1.4 Sonstige zu beachtende Vorschriften	9
1.5 Datengrundlage der Umweltprüfung	9
1.6 Methodik der Umweltprüfung	10
1.6.1 Zweck und Inhalte der Umweltprüfung	10
1.6.2 Vorgehensweise zur Durchführung der Umweltprüfung	11
1.6.3 Eingriffsbewertung gemäß § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG im Rahmen der Umweltprüfung	13
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	14
2.1.1 Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)	14
2.1.2 Schutzgut Boden	14
2.1.3 Schutzgut Wasser	16
2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt	18
2.1.5 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Erholung, Lärm)	23
2.1.6 Schutzgut Luft und Klima	25
2.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	26
2.1.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	27
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
2.3.1 Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)	30
2.3.2 Schutzgut Boden	30
2.3.3 Schutzgut Wasser	31
2.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt	32
2.3.5 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Erholung, Lärm)	33
2.3.6 Schutzgut Luft und Klima	35
2.3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	35
2.3.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	36
2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	38
2.4.1 Plangebietsinterne Maßnahmen	38

2.4.2 Plangebietsexterne Maßnahmen	39
2.5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	39
3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
4 Zusätzliche Angaben	40
4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	40
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschließlich Ausgleichsmonitoring	40
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	40
4.4 Abbildungsverzeichnis	40
4.5 Tabellenverzeichnis	40
4.6 Quellen	41
4.7 Rechtsgrundlagen	42

TEIL II – UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht bilden natur- und artenschutzfachliche Erhebungen, Boden- und Baugrunduntersuchungen, schalltechnische Untersuchungen sowie ein Regenentwässerungskonzept, das noch in Bearbeitung ist.

Insofern beschränken sich die Aussagen zu den Umweltschutzbelangen auf bereits vorliegende Informationen aus den umweltbezogenen Erfassungen im Sommer/Herbst 2025 und allgemein zugänglichen Datenquellen; sie werden im weiteren Bebauungsplanverfahren vervollständigt und fortgeschrieben.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das ca. 4,1 ha große Plangebiet befindet sich westlich eines Einzelhandelsstandortes, südlich der Bahnlinie nach Neustadt Dosse, nördlich des Baufachzentrums. Die verlängerte Neustädter Straße im Plangebiet soll über die B 167 (Neustädter Straße) sowie den Bütower Weg erschlossen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Realisierung eines Gewerbegebiets, in dem ein Standort für die Hauptwache der Neuruppiner Feuerwehr und Flächen für sonstige Gewerbebetriebe, einschließlich der notwendigen Erschließungsflächen ermöglicht werden sollen.

Durch die geplante Umnutzung und bauliche Inanspruchnahme der Fläche kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grundlage gutachterlicher Zuarbeiten vermieden, gemindert und ausgeglichen werden sollen.

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Ziele aus Fachgesetzen

Verschiedene Fachgesetze enthalten Ziele und Vorgaben, die im Zusammenhang mit der Erstellung eines Umweltberichts von Belang sind. In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht sind die jeweiligen Ziele sowie die entsprechenden Rechtsvorschriften und ggf. der Bezug zu den im Umweltbericht behandelten Schutzgütern zusammengefasst.

Tabelle 1: Zielvorgaben der für den Umweltbericht relevanten Rechtsnormen

Schutzgut	Quelle	Ziele
Allgemeine schutzgut- übergreifende Aussagen zum Schutz der Um- welt und ihrer Bestandteile	§ 1 Abs. 5 BauGB (Baugesetzbuch)	<ul style="list-style-type: none"> - Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen berücksichtigt - Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
	§ 1 Abs. 7a, e, f, g, i BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen - Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt - Vermeidung von Emissionen - Sparsame, effiziente Nutzung von (erneuerbaren) Energien - Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen
	§ 1a Abs. 3, § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a BauGB; §§ 13-18 BNatSchG (Bundesnaturschutzge- setz)	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern (Eingriffsregelung) - Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen
	§ 2 Abs. 4, § 2a, § 3, § 4, § 5 Abs. 5, § 6 Abs. 5, § 9 Abs. 8, § 10 Abs. 4 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung einer Umweltprüfung bei der Erstellung von Bauleitplänen - Erstellung eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf von Bauleitplänen - Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange
	§ 4c BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)
	§ 5 Abs. 2, 2a, 3, 4, § 9 Abs. 1, 5 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung von Schutzausweisungen und Restriktionen im Sinne des Umweltschutzes
	BImSchG (Bundes- Immissionsschutzgesetz) und Verordnungen; BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) - Prävention hinsichtlich der Entstehung von Immissionen - Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u. ä. Erscheinungen
Boden / Fläche	§ 1a Abs. 2 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. - Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Schutzgut	Quelle	Ziele
	§ 1 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz), BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)	<ul style="list-style-type: none"> - Langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen - Schutz und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen - Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten - Sachgerechter Umgang mit kontaminierten Flächen
	§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. - Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. - Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt wurde, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. - Bodenerosionen sind zu vermeiden.
	§ 1, Satz 1 KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz)	<ul style="list-style-type: none"> - Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.
Wasser	§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. - Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. - Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.
	§ 6 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften. - Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten; dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. - Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.
	§§ 27, 31 und 47 WHG	<ul style="list-style-type: none"> - Verschlechterungsverbote und Verbesserungsgebote für Oberflächen- und Grundwasserkörper zur Umsetzung der Zielvorgaben der Wasserrahmenrichtlinie
	§ 54 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz)	<ul style="list-style-type: none"> - Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.
	§ 1 Abs. 5 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz

Schutzgut	Quelle	Ziele
Klima / Luft	§ 1 BImSchG inkl. Verordnungen	- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.
	TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft)	- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
	§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG	- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. - Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. - Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
Tiere / Pflanzen	§ 1 BNatSchG	- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass ... die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume ... auf Dauer gesichert sind.
	§ 1 Abs. 1-3 BNatSchG	- Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. - Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotop- und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. - Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotop, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.
	§ 1 Abs. 6 Nr. 7b; § 1a Abs. 4 BauGB, FFH-RL (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie), BNatSchG	- Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000-Gebieten bei der Aufstellung von Bauleitplänen

Schutzgut	Quelle	Ziele
	§ 1 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 20 u. 21 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Beim Schutz, der Pflege, der Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopen ist zu gewährleisten, dass die Biotope nach Lage, Größe und Beschaffenheit den Austausch und die Ausbreitung der Tiere und Pflanzen gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen ermöglichen. Hierfür sind entsprechend geschützte Gebiete auszuweisen, die in Verbindung mit anderen ökologisch bedeutsamen und vor Beeinträchtigungen geschützten Flächen vernetzte Systeme bilden. - Bildung eines länderübergreifenden Biotopverbunds auf mind. 10 % der Landesfläche und Förderung der Biotopvernetzung
	§ 30 Abs. 2, 3 BNatSchG; § 18 BbgNatSchAG (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz)	<ul style="list-style-type: none"> - Bestimmung geschützter Biotope - Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen/nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind unzulässig - Ausnahmegenehmigung von den Verboten
	§ 44 Abs. 1 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Zugriffsverbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten
	§ 9 BWaldG (Bundeswaldgesetz), § 8 LWaldG (Landeswaldgesetz)	<ul style="list-style-type: none"> - Pflicht zum Waldausgleich bei Waldumwandlung für Waldflächen ab 2.000m² (gemäß Gesetzesbegründung zu § 2 BWaldG)
	VV § 8 LWaldG	<ul style="list-style-type: none"> - Regelung der walddrechtlichen Kompensationserfordernisse
	Gehölzschutzsatzung Fontanestadt Neuruppin	<ul style="list-style-type: none"> - Regelung zum Schutz der Einzelbäume als geschützte Landschaftsbestandteile
Landschaftsbild/ Erholung	§ 1 Abs. 5 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbilds - Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.
	§ 1 Abs. 4-6 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.
Mensch	§ 1 Abs. 5 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
	§ 1 Abs. 6 Nr. 1-3; 7c BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung - Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer - Berücksichtigung der Belange von Bildungswesen, Sport, Freizeit und Erholung

Schutzgut	Quelle	Ziele
	§ 50 BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.
	TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung - Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen - Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte (Beiblatt 1)
	TA-Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge - Definition von Emissions- und Immissionsrichtwerten für Luftverunreinigungen als Beurteilungsmaßstab für die Beeinträchtigung
	§ 1 Abs. 4-6 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung zu erhalten. - Es sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.
Kultur- und Sachgüter	§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds zu berücksichtigen.
	§ 1 Abs. 3, § 7 Abs. 3, §§ 9, 11 BbgDSchG (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz)	<ul style="list-style-type: none"> - Einbeziehung der Denkmale in die Raumordnung, Landesplanung, städtebauliche Entwicklung und Landespflge - sinnvolle Nutzung der Denkmale - Berücksichtigung des Denkmalschutzes bei Eingriffen bzw. Festlegung der erlaubnispflichtigen Maßnahmen sowie des Umgangs mit Funden
	§ 1 Abs. 4 Nr.1 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, sind zu erhalten.
Quelle: Zusammenstellung nach FugmannJanottaPartner		

1.3 Für die Umweltprüfung relevante Ziele aus Fachplänen

Neben den gesetzlichen Vorgaben sowie allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, sind weitere konkretisierte Ziele in den unten genannten Fachplänen zu finden. Nachfolgend werden die Ziele für die entsprechenden Fachpläne zusammengefasst, sofern diese Aussagen das Plangebiet betreffen.

1.3.1 Freiraumverbund im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Geltungsbereich ist nicht Teil des Freiraumverbunds und wird auch nicht als andere Fläche im Sinne des Landesentwicklungsplans ausgewiesen.

1.3.2 Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro), aufgestellt im Jahr 2001, enthält im Kern Entwicklungsziele zu umweltgerechten Nutzungen für ein landesweites Schutzgebietssystem und zum Aufbau des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“, sowie Handlungsschwerpunkte zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Das Plangebiet wird außerhalb der Handlungsschwerpunkte „Erhalt und Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung“ eingeordnet. Derzeit wird der sachliche Teilplan „Biotopverbund Brandenburg“ fortgeschrieben. Das Plangebiet ist im Entwurf Teil der Verbindungsflächen für Grün- und Ackerland sowie Klein- und Stillgewässer. Im sachlichen Teilplan „Landschaftsbild“ wird dem Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zugemessen, woraus sich das Ziel des „Entwickelns“ ableitet. Zudem ist im LaPro keine Betroffenheit durch schutzgutbezogene Ziele hinsichtlich des „Schutzguts Boden“ auf der Fläche vermerkt.

1.3.3 Regionalplan Prignitz-Oberhavel

Das Plangebiet ist von den Festlegungen der sachlichen Teilpläne „Windenergienutzung (2024)“, „Rohstoffsicherung“ und „Grundfunktionale Schwerpunkte“ des Regionalplans Prignitz-Oberhavel nicht betroffen.

1.3.4 Landschaftsrahmenplan Ostprignitz-Ruppin

Der Landschaftsrahmenplan Ostprignitz-Ruppin in seiner 1. Fortschreibung wurde im April 2009 beschlossen. Folgende Darstellungen sind für das vorliegende Plangebiet relevant:

Entwicklungskonzept I - Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, den Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge:

Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung: Siedlungsgebiete mit vorrangigem Erhalt gewachsener ortsbildprägender Siedlungsstrukturen

Entwicklungskonzept II - Beiträge anderer Nutzungen/Fachplanungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflge:

Siedlung, Industrie, Gewerbe: Ortschaft – Erhalt und Aufwertung historischer Ortskerne und Dorfstrukturen, ggf. Eingrünung von Siedlungsrandern und Freiraumqualifizierung

Wasserwirtschaft: Sicherung der Wasserschutzgebiete und Schutz vor Stoffträgern aus Flächennutzungen

1.3.5 Flächennutzungsplan (2023) der Fontanestadt Neuruppin

Der Flächennutzungsplan der Fontanestadt Neuruppin ist in der Fassung der 5. Änderung seit 2023 rechtswirksam. Das Plangebiet wird darin als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

1.3.6 Landschaftsplan (2017) der Fontanestadt Neuruppin:

Die Teilfortschreibung des Landschaftsplans der Fontanestadt Neuruppin wurde 2017 beschlossen. Der westliche Teil des Plangebiets liegt am Rand des Teilbereichs 14 „Freifläche zwischen REIZ und Bechlin“ mit Entwicklungsschwerpunkt auf „Naherholung“ mit dem Handlungsfeld „Naherholungsflächen mit Rad- und Fußwege-Verbindungen“. Im Zielplan des Landschaftsplans wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Sicherung wichtiger Kaltluftbildungsflächen dargestellt.

Eine ökologische Umgestaltung von Gewässern ist für den an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs gelegene Graben dargestellt. Für den Durchlass des Grabens unter der Bahnstrecke und der Kränzliner Straße soll die Barrierewirkung der Verkehrsanlagen gemindert und die Durchlässigkeit für Arten verbessert werden. Für den nordwestlich des Plangebiets gelegenen Ortseingang wird eine Neugestaltung angeregt.

1.3.7 Schutzgebiete nach nationalem Recht sowie des europäischen Netzes Natura 2000

Im engeren Umfeld des Plangebietes (unter 1 km Radius) sind keine Schutzgebiete nach nationalem Recht sowie des europäischen Netzes Natura 2000 vorhanden.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende, in der nachstehenden Tabelle aufgeführte national und europarechtlich geschützte Gebiete (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets

Gebietskategorie und Bezeichnung	Nr.	Gebietsgröße (ha)	Lage u. Entfernung zum Plangebiet
Naturpark „Stechlin-Ruppiner Land“	2843-701	86.173	in nordöstlicher Richtung in ca. 4,8 km Entfernung
LSG „Ruppiner Wald- und Seengebiet“	2843-602	48.172	in östlicher Richtung in ca. 1,6 km Entfernung
FFH- Gebiet „Wahlendorfer Luch, Klappgraben, Gänsepfuhl“	DE 3042-302	0,02	in nördlicher Richtung in ca. 2,5 km Entfernung
FFH- Gebiet „Storbeck“	DE 3042-301	0,03	in nördlicher Richtung in ca. 5,1 km Entfernung
SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“	DE 3242-421	5,6	in südöstlicher Richtung in ca. 6,3 km Entfernung

Angaben zu den verschiedenen Kategorien von Schutzgebieten (nach §§ 23 – 27 und 32 BNatSchG) können im vorliegenden Umweltbericht entfallen, weil eine Beeinträchtigung aufgrund der jeweils gegebenen Abstände ausgeschlossen werden kann.

Besonderer Artenschutz

Durch die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) wird der Lebensraumschutz in der Europäischen Gemeinschaft geregelt. Insbesondere soll die Vielfalt der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten gesichert werden (Art. 2 Abs. 1 FFH-Richtlinie). Dazu wird ein europäisches Schutzgebietssystem mit der Bezeichnung „Natura 2000“ etabliert. Nach Artikel 6, Abs. 3 der FFH-Richtlinie müssen Pläne und Projekte, die ein solches Gebiet (FFH-Gebiet) einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich beeinträchtigen können einer besonderen Verträglichkeitsprüfung unterzogen werden. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

§ 44 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ermittelten besonders geschützten Arten werden in Kapitel 2.1.4 dargestellt. Der Untersuchungsumfang wurde dabei so gewählt, dass im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung eine Prüfung auf mögliche Verletzungen der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgen kann (vgl. Kapitel 2.32.3). Weiterhin benennt der Fachbeitrag Maßnahmen zur Vermeidung von und zum vorgezogenen Ausgleich von Verstößen gegen die Zugriffsverbote.

1.4 Sonstige zu beachtende Vorschriften

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

Die vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) herausgegebenen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) sollen die Anwendung der Eingriffsregelung im Land Brandenburg einheitlich, nachvollziehbar und effektiv handhabbar gestalten. Sie sind als Empfehlung zum Vorgehen in der Vollzugspraxis konzipiert und liegen derzeit in der Fassung von April 2009 vor.

Sie bieten in kompakter Form Verfahrenshinweise zur Vermeidung, Minderung sowie Kompensation von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf Einzelfragen zur Kompensation und Behandlung spezieller Problemstellungen. Es werden vor allem die länderspezifischen Anforderungen für das Land Brandenburg aufgezeigt. Zu diesen zählen die verbal-argumentative Bewertungsmethode und die Regelungen und Hinweise zu Flächenpools. Die für die Eingriffsregelung relevanten Aspekte der Landschaftsplanung, des Europäischen Netzes "Natura 2000" sowie der aktuelle Stand des Umgangs mit dem besonderen Artenschutz in Genehmigungsverfahren werden zusammenfassend dargestellt.

1.5 Datengrundlage der Umweltprüfung

Für die Durchführung der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ (Vorentwurf) wurden Informationen aus den im Folgenden aufgeführten Quellen ausgewertet;

Planungsbezogene Erhebungen und Untersuchungen

- Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ (Vorentwurf) (**regio**team, November 2025)
- Verkehrsuntersuchung Feuerwehrhauptwache Neuruppin (LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Januar 2024)
- Machbarkeitsuntersuchung Immissionsschutz Lärm (TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH, 2025a)

- Ermittlung der Geräuschimmissionen zu den Planungsvarianten zur Feuerwache im Gebiet Holländer Mühle (TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH, 2025b)
- Biotopkartierung zum Bebauungsplan Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ (Ellmann / Schulze GbR, September 2025)
- Faunistische Kartierung zum Bebauungsplan Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ (Ellmann / Schulze GbR, November 2025)
- Ergebnisse der Kartierung aus dem Jahr 2025 zum Vorkommen von Chiropteren im Untersuchungsgebiet „Neuruppin – Holländer Mühle“ (NANU GmbH, November 2025)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ Vorentwurf (Ellmann / Schulze GbR, November 2025)
- Lage- und Höhenplan (PEICK Vermessung, Juli 2025)
- Standortstudie Neuruppin West entlang der Zukunftsachse Prignitz-Express (LOKATION:S, Dezember 2024)
- Baugrunduntersuchung – Hydro-/Geologische Untergrunderkundung (GECO GmbH, November 2025)

Frei verfügbare Daten

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (Hrsg.) 2019)
- Landschaftsprogramm Brandenburg (Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) (Hrsg.) 2001)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel Zielpläne „Windenergienutzung (2024)“ (Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (Hrsg.) 2024)
- Landschaftsrahmenplan Ostprignitz-Ruppin (Untere Naturschutzbehörde Ostprignitz-Ruppin (Hrsg.), ÖKO-LOG Freilandforschung Dezember 2009)
- Flächennutzungsplan der Fontanestadt Neuruppin in der Fassung der 5. Änderung (Neubekanntmachung) (Fontanestadt Neuruppin (Hrsg.), regioteam - Spath und Nagel 2023)
- Landschaftsplan der Fontanestadt Neuruppin (Fontanestadt Neuruppin (Hrsg.), Ingenieurbüro Ellmann / Schulze GbR 2017)
- Gefahrenabwehrbedarfsplan (GABP) der Fontanestadt Neuruppin (Fontanestadt Neuruppin (Hrsg.), FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H. 2019)
- Webkartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ und „geologische Karten“ des Landes Brandenburg (www.lfu.brandenburg.de; abgerufen im November 2025)
- Webkartenanwendung „Auskunftsplattform Wasser (APW)“ des Landes Brandenburg (apw.brandenburg.de; abgerufen im November 2025)
- Webkartenanwendung „Geoportal Brandenburg“ des Landes Brandenburg (www.geoportal.brandenburg.de; abgerufen im August 2025)
- Webkartenanwendung „GeoPortal LBGR Brandenburg“ des Landes Brandenburg (geo.brandenburg.de; abgerufen im Oktober 2025)

1.6 Methodik der Umweltprüfung

1.6.1 Zweck und Inhalte der Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer sogenannten Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Um-

weltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist hierbei nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Untersuchungsgegenstände. Diese sind insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange. Die Bestandteile und Gliederung des Umweltberichts richten sich nach der Anlage 1 des BauGB.

1.6.2 Vorgehensweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Zur Ermittlung von voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in der Umweltprüfung die in § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgüter einschließlich möglicher Wechselwirkungen untersucht.

Hierzu wird zunächst der derzeitige Umweltzustand anhand der Schutzgüter und ihrer Funktionen beschrieben (Basisszenario). Anknüpfend an die Bestandsbeschreibung werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen anhand der betrachteten Schutzgutfunktionen abgeschätzt und die jeweilige Beeinträchtigung bewertet. Hierfür werden gegebenenfalls auch relevante Grenz- oder Richtwerte herangezogen. Im Anschluss an die Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen werden Empfehlungen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung sowie – soweit erforderlich – zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargelegt. Zudem werden eventuell notwendige Überwachungsmaßnahmen bei erheblichen Umweltauswirkungen benannt.

Als Grundlage für die Beschreibung des Bestandes und dessen Empfindlichkeit dienen die im Kapitel 1.5 aufgeführten Datengrundlagen. Maßgeblich für die Einschätzung möglicher Umweltauswirkungen sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ sowie seine Begründung.

Untersuchungsräume für die Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planinhalte auf die Umwelt werden im Folgenden schutzgutbezogene Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richten sich nach der Intensität und der Reichweite der einzelnen durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen (Wirkfaktoren), den an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten sowie den örtlichen Gegebenheiten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden unter anderem durch die Neuinanspruchnahme durch eine gewerbliche bzw. Feuerwehrrnutzung auf dem Gelände ausgelöst. Von Bedeutung sind diesbezüglich:

- Die Erstversiegelung bisher unversiegelter Flächen,
- der damit verbundene Verlust von natürlichen Bodenfunktionen und die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts,
- die den Betrieb einer Feuerwache und sonstiger durch den Bebauungsplan ermöglichter gewerblicher Anlagen verursachten Lärmbelastungen,
- die zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes,
- die Beeinträchtigung bestehender Biotopstrukturen und damit verbunden Verluste von Habitaten.

Von verbundenen Umweltbelastungen die durch die Umsetzung der Planung entstehen, können mit besonderer Relevanz betroffen sein:

- Die Anwohner,
- die Tierwelt auf dem Gelände und in der Umgebung,
- die Oberflächengewässer auf dem Gelände und in unmittelbarer Umgebung,
- die Böden und die Vegetation auf dem Gelände.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Fläche und Boden, Pflanzen sowie Kultur- und Sachgüter beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Für das Schutzgut Luft und Klima erstreckt sich die makroklimatische Betrachtungsebene auf die gesamte Fontanestadt Neuruppin. Im Übrigen erstreckt sich der Untersuchungsraum für dieses Schutzgut sowie für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild auf unmittelbar angrenzende Bereiche bzw. solche in Sichtdistanz. Hierdurch wird sichergestellt, dass mögliche Beeinträchtigungen der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden und für die Schutzgüter bedeutenden Faktoren in die Umweltprüfung einbezogen werden. Für das Schutzgut Mensch wird ein rund 50 m breiter Puffer um den Geltungsbereich angenommen, der sich aus dem Vorhandensein der nächstgelegenen Wohnbebauung in dieser Entfernung ergibt. Dadurch werden potenzielle Immissionsbelastungen in der Umweltprüfung mit berücksichtigt.

Für die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde der Untersuchungsraum über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus erweitert. Er umfasst im Westen die am Gebietsrand bestehenden Gehölzstrukturen, im Norden die Bahntrasse und die Kränzliner Straße mit den Vorgärten der dort angrenzenden Wohnbebauung, im Osten die an das Plangebiet angrenzende Freifläche bis zum Gebäude der dortigen Rettungswache und zur im Südwesten

anschließenden Baumgruppe, im Süden einen etwa 20 m breiten Streifen der Lagerflächen des angrenzenden Baumarkts. Das Untersuchungsgebiet wurde demnach so abgegrenzt, dass die potenziell schutzwürdigen Biotopstrukturen und Lebensräume von Tieren und Pflanzen erfasst sind.

1.6.3 Eingriffsbewertung gemäß § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG im Rahmen der Umweltprüfung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind nach § 1a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Anforderungen der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ ist überwiegend gemäß § 35 BauGB planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Bestehendes Baurecht besteht allenfalls für die Verkehrsfläche der Neustädter Straße im Südwesten des Plangebiets. Eine Prüfung im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB, ob Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung entstehen, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, entfällt somit. Hieraus folgt, dass bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs oder auch des Kompensationspotenzials die Ausprägung der Schutzgüter und deren Funktionen im Bestand in Verbindung mit der Intensität ihrer planungsbedingten Beeinträchtigungen als Maßstab dienen. Eine planungsrechtlich bereits genehmigte Beanspruchung von Schutzgütern liegt nicht vor.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in den Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung wird gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) bzw. in Absprache mit der UNB des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfolgen.

Räumlich übergreifende Wechselbezüge und Wirkungszusammenhänge, wie der Biotopverbund, klimatische Ausgleichsfunktionen zwischen Ent- und Belastungsgebieten oder die Bedeutung von Landschafts- und Siedlungsräumen für die Erholung werden erfasst und mit geeigneten methodischen Ansätzen bewertet. Raumübergreifende und wirkungskomplexe Zusammenhänge werden ebenfalls berücksichtigt und beziehen das Umfeld des Plangebiets in die Betrachtung ein. Diesbezüglich erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes und der aktuelle Umweltzustand werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Bei der Bestandsaufnahme und -bewertung werden besondere Empfindlichkeiten der Umweltmerkmale gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung in der Planung gegeben. Anschließend wird die Veränderung des Umweltzustandes in Folge der Durchführung der Planung dokumentiert und bewertet. Dabei werden die Ergebnisse von durchgeführten fachlichen Untersuchungen zum Umwelt-, Natur und Artenschutz zusammengefasst.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden dargestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)

Das Schutzgut Fläche bezieht sich auf die besondere Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen für die ökologische Dimension einer nachhaltigen Entwicklung. Durch eine quantitative Betrachtung des Flächenverbrauchs wird das Ziel einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Bewertungskriterien

- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch
- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen.

Die überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt an drei Seiten unmittelbar an das Siedlungsgebiet der Fontanestadt Neuruppin an. Nur im Westen schließen größere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet weitgehend unversiegelt, lediglich etwa 0,1 ha werden durch Straßen und Wege beansprucht. Auf die Acker- und übrigen unversiegelten Flächen entfallen dagegen rund 4,0 ha. Das Plangebiet kann durch eine Verbindung von zwei vorhandenen Stichstraßen infrastrukturell erschlossen werden.

Bewertung

Durch die Planung wird eine rund 4 ha große bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in Anspruch genommen. Sie wird von drei Seiten durch Siedlungs- und Gewerbeflächen eingerahmt, nur im Westen besteht ein Zusammenhang mit dem offenen Landschaftsraum. Aufgrund ihrer Lage neben einem Gewerbestandort (Kfz-Betrieb, Fachmarkt Baustoffe, Rettungswache) und an einer Bahnstrecke ist die Fläche durch Gewerbe- und Verkehrsimmissionen vorbelastet.

2.1.2 Schutzgut Boden

Der Boden ist als Schutzgut zentral für das Leistungsvermögen des Naturhaushalts, da er aufgrund seines natürlichen Ertragspotenzials sowie seines Puffer- und Filtervermögens gegenüber Schadstoffen wesentlich zur Funktionsfähigkeit weiterer Schutzgüter wie Wasser und Klima beiträgt. Er steht in enger Wechselwirkung mit dem Wasserhaushalt eines Standorts

und bildet gemeinsam mit diesem eine grundlegende Lebensbasis für Menschen, Pflanzen und Tiere.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Neben dem Schutz vor schädlichen Einwirkungen geht es um die Reduzierung der Inanspruchnahme durch Versiegelung und die Sanierung vorhandener Altlasten. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bewertungskriterien

- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt
- Lebensraumfunktion
- Puffer- und Filterfunktion
- Vorbelastungen / Altlasten
- Archivfunktion für die Naturgeschichte

Das Plangebiet weist eine weitgehend ebene Topografie auf. Nach örtlicher Messung liegt die Fläche auf einer Höhe von 44 bis 47 m über NHN.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme zum Schutzgut Boden dienten die übergreifenden Fachkartierungen des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) sowie eine vertiefende Bodengrunduntersuchung (GECO GmbH, 2025).

Gemäß der Karten des LBGR, welche über das Geoportal (geo.brandenburg.de) abgerufen wurden, zeigt der Boden des Plangebiets folgende Eigenschaften und Funktionen:

- Geologische Übersichtskarte 1:100.000 (GÜK100):
 - o Das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Plangebiet bestand ausschließlich aus periglaziären bis fluviatilen Ablagerungen (periglaziär-fluviatile und periglaziär-limnische Tal- und Beckenfüllungen, zum Teil von geringmächtigem Holozän bedeckt; auch Hangsande und Schwemmkegel, seltener Fließerden) mit zum Teil schluffigem Schwemmsand.
- Substrate:
 - o Als Hauptsubstrate nach Hauptgenese und Bodenart stehen im Plangebiet Sand bzw. Sand über Lehm an.
- Bodenübersichtskarte 1:300.000 (BÜK300):
 - o Aus den Böden haben sich überwiegend Braunerden, zum Teil lessiviert aus Sand über Schmelzwassersand gebildet, sowie gering verbreitet lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, zum Teil Moränencarbonatlehm.
- Vernässungsverhältnisse:
 - o Es herrscht kein Grund- oder Stauwassereinfluss im Plangebiet vor.
- Hydrogeologische Karte 1:50.000 (HYK50):
 - o Die Schutzfunktion der Böden im Plangebiet für das Grundwasser (Schadstoffrückhaltung) ist durchgehend sehr hoch, da die Verweildauer des Sickerwassers in den Bodenschichten über dem Grundwasserleiter > 25 Jahre beträgt.
- Landwirtschaftliches Ertragspotenzial:
 - o Die Ackerflächen besitzen überwiegend Bodenzahlen von < 30, verbreitet auch von 30 - 50.

Das Gutachten zur Baugrunduntersuchung (GECO GmbH, 2025) liefert folgende Ergebnisse:

- Die regionalgeologische Gliederung des Quartärs (Pleistozän und Holozän) von Berlin und Brandenburg ist im Wesentlichen von glazigenen Hochflächen mit Geschiebemergeln und glazifluviatilen Hochflächensanden, sowie Niederungen mit Talsanden der weichselkaltzeitlichen Urstromtäler und ihrer Nebentäler geprägt. Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf dem Jungmoränengebiet des WNW-OSO verlaufenden Nördlichen Landrückens. Die Hochfläche zeichnet sich zumeist durch oberflächennah anstehende Geschiebelehme und –mergel der Weichselkaltzeit aus, die wiederum zumeist von den assoziierten Vorschüttsanden unterlagert werden.
- Auf dem Gebiet sind demnach größtenteils die vorbeschriebenen Geschiebemergel und –Lehme vorhanden. Im Nordwesten des Plangebiets sind diese bereits erodiert, sodass oberflächennah direkt die Vorschüttsande anstehen. Im weiteren Umfeld vorhandene holozäne Tal- und Beckenfüllungen, die sich in Form von Wiesenkalke, Mud- den und Torfen ablagerten, wurden den Untersuchungen im Plangebiet nicht angetroffen.
- Entsprechend den beschriebenen geologischen Rahmenbedingungen wurden die Schichten humoser Oberboden / umgelagerte Böden, glazifluvatile Sande, Geschiebelehme und –mergel, und Vorschüttsande erbohrt.

Besonders schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch sind keine im Altlastenkataster des Landkreises erfassten Altlasten- bzw. Verdachtsflächen registriert. Die Kampfmittelbelastung hat sich bisher nicht bestätigt. Eine kampfmitteltechnische Begleitung im Zuge der Baugrunduntersuchung hat keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben (Polizei Brandenburg, 2025).

Zudem wurden während der Sondierungsarbeiten zur Bodengrunduntersuchung keine Hinweise auf schädliche oder gefährliche Verunreinigungen festgestellt.

Im Plangebiet ist ein sehr geringer Anteil der Fläche durch die Neustädter Straße und informelle Wege versiegelt oder verdichtet. Geringe Vorbelastungen des Schutzguts Boden können durch Einwirkungen des Verkehrs auf der nördlich angrenzenden Bahnstrecke und der parallel dazu verlaufenden Kränzliner Straße entstanden sein, vor allem aber als Folge einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere durch den Einsatz von Düngemitteln und Bioziden und eine Verdichtung der oberen Bodenhorizonte.

Bewertung

Die Böden innerhalb des Geltungsbereichs sind großflächig unversiegelt und – soweit bekannt – frei von Altlasten und Kampfmitteln. Eine Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die Nähe zu Gewerbe- und Verkehrsflächen ist anzunehmen. Sie haben somit eine mittlere bis geringe Bedeutung für das Schutzgut. Dennoch haben Böden generell eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt und sind empfindlich gegenüber Veränderungen. Sie sind wegen ihrer übergeordneten Funktionen für Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen und den Menschen sowie für den Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt grundsätzlich zu schützen und zu erhalten. Die allgemeinen Belange des Bodenschutzes sind daher zu berücksichtigen und es gelten die gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Wasser ist eine lebenswichtige Ressource für den Menschen sowie für Tiere und Pflanzen und stellt damit einen zentralen Faktor im Naturhaushalt dar. Maßgeblich sind dabei sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer. Die Empfindlichkeit des Grundwassers zeigt sich vor allem in der Verringerung seiner Neubildungsrate, etwa durch Versiegelung, und den damit verbundenen Veränderungen des Grundwasserstandes. Zusätzlich besteht die Gefahr

einer Verschmutzung durch eingetragene Schadstoffe oder Auswaschungen. Auch Oberflächengewässer reagieren sensibel auf solche Belastungen. Die Betrachtung beider Größen erfolgt in der Umweltprüfung daher sowohl im Hinblick auf ihre Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als auch hinsichtlich möglicher bestehender oder durch die Planung neu entstehender Gefährdungen des Schutzguts.

Gemäß § 1a Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Bewertungskriterien

- Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- Grundwasserneubildungsrate
- Grundwasserqualität
- Beschaffenheit von Oberflächengewässern

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme zum Schutzgut Wasser diene insbesondere bei der Beurteilung des Grundwassers das Gutachten zur Bodengrunduntersuchung (GECO GmbH, 2025). Weiterführend werden die Daten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) und des Landesamtes für Umwelt (LfU) Brandenburgs herangezogen.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Landwehrgrabens Kränzlin.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft ein etwa 300 m langer, nur temporär wasserführender Graben. Ein Abschnitt eines dauerhaft wasserführenden Grabensystems verläuft am westlichen Rand des Plangebiets mit einer Länge von etwa. Beide Gräben kreuzen sich an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes.

Der Zustand der Gräben und ihre hydrologischen Funktionen sind im weiteren Verfahren zu klären.

Grundwasserstände, Flurabstand

Das Baugrundgutachten weist Grundwasserstände zwischen ca. 42,2 und 42,3 m ü. NHN aus. Die Werte liegen geringfügig höher als die in der HYK50 des LBGR publizierten Druckhöhen (41 – 42 m ü. NHN). An mehreren Sondierungspunkten wurden gespannte Grundwasserverhältnisse festgestellt, da der anstehende Geschiebemergel unterhalb der Druckhöhe liegt und einen Druckausgleich verhindert.

Da für Brandenburg keine Veröffentlichungen zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand (zeHGW) existieren, wurde dieser anhand umliegender Pegel abgeschätzt. Der nächstgelegene Pegel „Neuruppin, am Klappgraben OP“ weist ein langjähriges Maximum von 43,76 m ü. NHN auf. Aus den Geländeaufnahmen ergibt sich ein Grundwasserflurabstand zwischen 1,4 m und 3,1 m.

Für die Bodenbeschaffenheit wurden bisher keine Durchlässigkeitsversuche (k_f -Werte) ermittelt, diese sind jedoch nachbeauftragt worden und werden im weiteren Verfahren ergänzt. Die erkundeten Geschiebelehme weisen jedoch erfahrungsgemäß keine für Versickerungsanlagen geeigneten Durchlässigkeiten auf. Die hydrogeologischen Karten des LBGR bestätigen

einen oberflächennahen Grundwassergeringleiter aus Geschiebemergeln und -lehm sowie einen darunterliegenden, durch Deckschichten abgetrennten Grundwasserleiter von über 20 - 30 m Mächtigkeit.

Lage im Grundwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Trenckmannstraße, jedoch außerhalb der Einzugsgebiete der noch genutzten Wasserwerke Gentzstraße und Gildenhall sowie der zukünftig ans Netz gehenden Wasserfassung Neuruppin Süd.

Gewässerbelastungen

Vorbelastungen des Grundwassers können durch benachbarte gewerbliche Nutzungen, den nördlich angrenzenden Verkehrsstrassen und durch die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere durch den Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ergeben haben.

Bewertung

Nach Einschätzung der Unteren Wasserbehörde sollte die Wasserschutzzone III für das Plangebiet keine Berücksichtigung finden, d.h. zu keinen besonderen Einschränkungen oder Kompensationsmaßnahmen führen.

Die geplante bauliche Entwicklung geht jedoch mit einer deutlichen Zunahme von versiegelten Flächen einher. Dadurch wird die Versickerung von Niederschlagswasser lokal eingeschränkt und die Grundwasserneubildung reduziert. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands und des grundwasserbeeinflussten Bodens ist das Schutzgut Wasser als empfindlich gegenüber zusätzlichen Eingriffen einzustufen. Aufgrund der schlechten Versickerungsverhältnisse wird im Januar 2026 ein Regenentwässerungsgutachten beauftragt, um Möglichkeiten der Entwässerung des Plangebietes zu untersuchen. Voraussichtlich sind Maßnahmen zu Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan zu treffen, die ggf. mit einer Einleitung in das benachbarte Grabensystem einhergehen.

2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt

Die wild lebenden Pflanzen und Tiere eines Gebiets und ihre meist auf vielfachen Wirkbeziehungen fußenden Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Damit im Zuge einer Bebauung mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktionen des Untersuchungsraums für die Pflanzen- und Tierwelt notwendig. Dabei gilt bestehenden schutzwürdigen Strukturen besondere Aufmerksamkeit. Anhand der vorhandenen Standortfaktoren (u. a. Boden, Wasser, Klima sowie insbesondere menschliche Nutzung und Biotopausstattung) lassen sich die voraussichtlich zu erwartenden Lebensgemeinschaften eingrenzen.

Der Bestand an Tieren sowie der Grad der biologischen Vielfalt im Plangebiet wurde im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB; Ellmann / Schulze GbR, 2025) ermittelt und bewertet. Die Erhebung zum Vogelbestand und faunistische Untersuchung (Artengruppe der Vögel und Fledermäuse, Reptilien) trifft Aussagen zu geschützten Arten (z. B. Feldlerche, Grauammer, Dorngrasmücke). Die Bestandsaufnahme der Vegetation in Form einer Biotoptypenkartierung stellt keine landes- oder bundesrechtlich besonders geschützten Biotope fest.

Bewertungskriterien

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit / Gefährdung von Tieren, Pflanzen und Biotopen
- Wiederherstellungsdauer der Biotoptypen
- Vielfalt an Arten einschließlich ihrer Wechselbeziehungen zu den Lebensräumen und anderen Arten

- Vielfalt an Lebensräumen und Biotopen
- Biotopverbundfunktion
- Waldeigenschaften der Gehölzbestände

Biotoptypen

In dem Geltungsbereich und der mituntersuchten unmittelbaren Umgebung (Untersuchungsgebiet) finden sich, durch im Frühjahr bis Sommer 2025 erfolgte Erfassungen, 16 verschiedene Biotoptypen:

- Gräben, teilweise beschattet, stellenweise wasserführend
- Bankette
- zwei- und mehrjährige ruderalen Stauden und Distelfluren
- artenarmer Zierrasen
- Feldgehölze mittlerer Standorte
- Hecken ohne Überschirmung
- Baumreihe mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten
- intensiv genutzte Äcker
- Ackerbrache
- Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsfläche
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Straßen
- Teilversiegelte Weg (incl. Pflaster)
- versiegelter Weg
- Gleisanlagen außerhalb der Bahnhöfe
- Lagerflächen

Die größte Fläche wird durch intensiv genutzte Äcker in Anspruch genommen, gefolgt von Ackerbrache. Umschlossen wird das Plangebiet hauptsächlich durch Streifen von zwei- und mehrjährigen ruderalen Stauden und Distelfluren, sowie einem südlichen Wäldchen (Feldgehölze mittlerer Standorte) und einer südlichen Lagerfläche. Für das Untersuchungsgebiet können insgesamt acht gebietsprägende Biotopeinheiten (siehe Tabelle 3) abgeleitet werden.

Tabelle 3: Biotopeinheiten in und um den Geltungsbereich

Biotop-Nr.	Biotop-Code & Bezeichnung	Bemerkung
1	09140 – Ackerbrache	aufgelassener Acker mit Ausprägungstendenz zu Grünland
2	09130 – Acker	Intensiv genutzte Ackerfläche, 2025 Getreide
3	09130 – Acker 12661 – Bahnanlage 03200 – Bankette	Acker, mit angrenzender Bahnanlage und nördlichen Siedlungsflächen; Ruderal geprägte Böschungen an Bahn und Straße
4	09130 – Acker 12740 – Gewerbe- /Lagerflächen	Ackerfläche mit südlichen Gewerbe- bzw. Lagerflächen (Baufachzentrum)
5	07113 – Feldgehölz, heimische Arten	Südliches Wäldchen (Feldgehölz); Gehölzarten: Zitter-Pappel, Eschen-Ahorn, Berg-Ahorn, Birke, Gem. Esche; Ruine innerhalb des Wäldchens
6	12300 – Gemeinbedarfsfläche 03240 – Ruderalen Stauden- / Distelfluren 12610 – Straße 12654 – Weg	Rettungsstelle mit Verkehrs- und Wegeflächen sowie Ruderalen Gras- / Staudenfluren

7	011322 – Graben, teilbeschattet, periodisch wasserführend	Westlicher Graben, teilbeschattet, periodisch wasserführend, intensiv unterhalten, steile Böschungen, V-Profil
8	071421 – Baumreihe	Westliche Baumreihe, heimische Arten, weitgehend geschlossen und vital

Von diesen Biotopseinheiten liegt nur Biotop-Nr. 5 (südliches Wäldchen) eben außerhalb des Plangebiets. Bei den Biotop-Nr. 3, 4, und 6 besteht lediglich ein teilweiser Flächenbezug, da sie teilweise außerhalb des Plangebiets liegen – konkret die Bahnanlage (Nr. 3), die Gewerbe- / Lagerflächen (Nr. 4), und die Gemeinbedarfsfläche einschließlich Straße und Weg (Nr. 6).

Geschützte Bäume

Gemäß Lage- und Höhenplan der PEICK Vermessung (2025) befinden sich innerhalb des Plangebiets, nördlich und westlich im Randbereich der Ackerfläche sowie einer am nördlichen Ende der Neustädter Str., schätzungsweise mindestens 25 Bäume, welche unter den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich der BaumSchVO OPR fallen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 4.4 gelten künftig die Schutzbestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Fontanestadt Neuruppin im kompletten Geltungsbereich.

Tiere

Für viele der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet keine geeigneten Biotoptypen oder notwendigen Pflanzenarten vorhanden; diesbezügliche Untersuchungen sind daher nicht notwendig. Ausnahmen, auf die in den folgenden Absätzen nicht näher eingegangen wird, sind der Fischotter (*Lutra lutra*) und der Biber (*Castor fiber*), da trotz vorhandener Oberflächengewässer ein Vorkommen beider Arten unwahrscheinlich ist bzw. keine Nachweise vorliegen.

Das Gebiet bietet zahlreichen Vögeln und anderen Tieren einen Lebensraum. Da es von Siedlungsgebieten umschlossen wird, sind viele Arten vorzufinden, die sich durch die Anwesenheit von Menschen und deren Auswirkungen nicht stören lassen. Untersuchte relevante geschützte Arten umfassen die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), sowie alle im Anhang IV aufgeführte Fledermäuse und europäischen Vogelarten.

Aufgrund der unbebauten Fläche gehen vom Großteil des Plangebiets keine Lichtemissionen aus, bzw. sind limitiert auf den temporären Einsatz von Maschinen zur landwirtschaftlichen Nutzung. Die Straßenbeleuchtung auf der Neustädter Straße orientiert sich an straßenverkehrstechnischen Vorgaben.

Brutvögel

Im Rahmen der Brutvogelkartierungen im Zeitraum von Mai und Juni 2025 wurden im Untersuchungsbereich 17 Vogelarten (siehe Tabelle 5) an vier Terminen (siehe Tabelle 4) nach gängigen Vorgaben fachgerecht erfasst. Ergänzende Kartierungen sollen zwischen Februar und März bis April 2026 zur Feststellung des Frühjahrsaspektes erfolgen.

Tabelle 4: Termine und Witterungsverhältnisse der Brutvogeluntersuchung

Datum	Uhrzeit	Inhalt der Begehung	Wetter
23.05.2025	07:30 – 08:30 Uhr	Brutvogelkartierung	Sonne, Wolken, 5 °C, Wind 2-3 (SW)
14.06.2025	05:30 – 06:30 Uhr	Brutvogelkartierung	Sonne, 15 °C, Wind 2-3 (O)
25.06.2025	06:30 – 07:30 Uhr	Brutvogelkartierung	Sonne, 15-18 °C, Wind 3 (W)
25.06.2025	21:30 – 22:00 Uhr	Abendbegehung, Wachtelkontrolle	Klar, heiter, 19 °C, Wind abnehmend

Mit dem Rotmilan ist eine Art im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt, wobei dieser nur überfliegend festgestellt wurde. In der Roten Liste Brandenburgs (2019) wird für das untersuchte Gebiet nur die Feldlerche, als Brutvogel festgestellt und unter der Kategorie 3 – gefährdet geführt.

Tabelle 5: In und um den Geltungsbereich festgestellte Brutvogelarten

Art-deutsch	Art-wissenschaftlich	Status UG	Schutzstatus BNatSchG (b / s)	Bemerkung
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	NG, Üf	b / s	1x überfliegend
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	B	b	1 Rev. in südlichem Wäldchen
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	B	b	1 Rev. im Bereich Ackerbrache / Ackerfläche; bau- / anlagenbedingt betroffen
Bachstelze	<i>Motacilla flava</i>	B	b	1 Rev. bei Rettungsstelle
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	B	b	1 Rev. im Bereich Ackerbrache / Ackerfläche / nördl. Bankette; bau- / anlagenbedingt betroffen
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	B	b	1 Rev. Baufachzentrum
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	B	b	1 Rev. in südlichem Wäldchen
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	B	b	Je 1 Rev. in südlichem Wäldchen und westl. Baumreihe
Amsel	<i>Turdus merula</i>	B	b	1 Rev. in südlichem Wäldchen
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	B	b	Je 1 Rev. in südlichem Wäldchen und westl. Baumreihe
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	B	b	1 Rev. in Gebüsch an der Bahn; störungstolerante Art; keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	b	1 Rev. in südlichem Wäldchen
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	B	b	Je 1 Rev. in südlichem Wäldchen und bei Rettungsstelle
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	B	b	Mehrere Rev. nördliche Siedlungsflächen sowie bei Baufachzentrum
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	B	b	1 Rev. westliche Baumreihe
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	NG	b	Mehrere Individuen Nahrung suchend auf Ackerbrache
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	B	b	1 Rev. nördlicher Ackerrand; bau- / anlagenbedingt betroffen
Legende				
BNatSchG (b / s)	Bundesnaturschutzgesetz, besonders / streng geschützte Arten			
BN	Brutnachweis			
B	Gesangsvogel / potentieller Brutvogel			
BP, sM, rM	Brutpaar, singendes Männchen, rufendes Männchen			
BZF	Brutzeitfeststellung			
NG, Üf	Nahrungsgast, überfliegend			
UG	Untersuchungsgebiet			
Rev.	Revier			

Reptilien

Die Erfassung von möglichen Reptilienvorkommen erfolgte an fünf Terminen bei verschiedenen Witterungsverhältnissen von Mai bis September 2025. Die Begehungen fanden nach gängigen Vorgaben fachgerecht statt. Begehungstermine im zeitigen Frühjahr, insbesondere im April, sollen 2026 nachgeholt werden.

Außerhalb des Plangebiets konnten Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) an zwei Stellen, in der Ruderalflur am Baufachzentrum (südlich des Plangebiets) und am Bahndamm (nördlich des Plangebiets), nachgewiesen werden. Bei beiden handelt es sich um adulte Weibchen, die regelmäßig an ihrem Sonnenplatz angetroffen wurden. Männchen oder Juvenile wurden nicht festgestellt. Es ist voraussichtlich jeweils von einer kleinen Population auszugehen.

Fledermäuse

Die Erfassung wurde durch das Büro NANU GmbH durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet wurden von Mai bis September 2025 an fünf Terminen Detektorbegehungen, Horchboxuntersuchungen und Quartierkontrollen nach gängigen Vorgaben fachgerecht durchgeführt, bei denen Hinweise auf acht Arten erfasst werden konnten:

- Abendsegler (*Nyctalus*)
- Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Langohrfledermaus unbestimmt (*Plecotus*)
- Myotis unbestimmt (*Myotis*)

Die Zwergfledermaus stellt mit rund 80 % der Detektorregistrierungen die dominierende Art im Untersuchungsgebiet dar und wurde auf allen Flächen sowie zu allen Terminen – teils auch jagend – nachgewiesen. Regelmäßige Aktivität zeigten außerdem die Breitflügelfledermaus (ca. 8 %) und der Abendsegler (ca. 4 %). Weitere Arten wie Kleiner Abendsegler, Mücken- und Rauhautfledermaus sowie eine unbestimmte Myotis-Art traten nur vereinzelt auf und spielen eine untergeordnete Rolle.

An den fünf Detektorbegehungen ließen sich insbesondere entlang der Saumstruktur im Westen und südöstlich an das Plangebiet angrenzend bzw. in den südlichen Gehölzstrukturen regelmäßig, teils intensiv genutzte Teiljaghabitats der Zwergfledermaus und in geringerem Umfang auch für den Abendsegler und die Breitflügelfledermaus belegen. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden nur sporadisch durch Chiropteren überflogen.

Die Horchboxen haben im Wesentlichen das durch die Detektorbegehungen erfasste Arteninventar im Untersuchungsgebiet und vor allem die jagdliche, teils intensive Nutzung der Saumstruktur durch die Zwergfledermaus bestätigt. Zudem konnte mittels Horchboxen auch gezeigt werden, dass Abendsegler und Breitflügelfledermäuse regelmäßig im Bereich der Saumstruktur jagdlich aktiv sind.

Insgesamt wurden vier Bäume mit potentiellen Quartierstrukturen im Bereich der Saumstruktur ermittelt. Die durchgeführten Gehölzkontrollen erbrachten keine Quartierfunde.

Maulwurf

Für die besonders geschützte Säugetierart erfolgten im November 2025 Kontrollen der Vorhabenflächen durch Absuchen nach aufgeworfenen Maulwurfshügeln. Nachweise von aufgeworfenen Maulwurfshaufen gelangen planextern, direkt angrenzend im Bereich der aufgelassenen Ackerbrache.

Bewertung

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist im Plangebiet insgesamt als mäßig empfindlich, in Teilbereichen jedoch als erhöht empfindlich einzustufen. Das Gebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weist damit eine vergleichsweise geringe strukturelle Vielfalt und nur eingeschränkte Habitatsqualität auf. Gleichzeitig bestehen durch die Ackerbrache, die linearen Gehölz- und Saumstrukturen, das südliche Feldgehölz sowie die Grabensysteme mehrere Elemente, die für bestimmte Artengruppen relevante Lebensraumfunktionen übernehmen. Durch anthropogene Lichtquellen gehen keine relevanten Störungen auf die lokale Flora und Fauna aus.

Besonders hervorzuheben ist der Nachweis der Feldlerche als gefährdete Art der Roten Liste Brandenburg (Kategorie 3) und als besonders geschützte Art nach § 44 BNatSchG. Ihr Brutvorkommen unterstreicht die Empfindlichkeit offener Ackerbereiche gegenüber baulichen Eingriffen, da diese Art störungsarme Offenlandhabitats benötigt, die durch eine Bebauung vollständig verloren gehen würden. Zu den bau- und / oder anlagenbedingt beeinträchtigten Arten zählen zusätzlich das Schwarzkehlchen und die Goldammer. Auch die festgestellten Saum- und Ruderalstrukturen bieten Nahrungshabitats und Rückzugsräume für mehrere typische Arten der Agrarlandschaft, wenngleich hier keine besonders geschützten Biotope festgestellt wurden.

Für Reptilien wurden lediglich außerhalb des Plangebiets zwei potenzielle Lebensräume der Zauneidechse nachgewiesen; im Geltungsbereich selbst besteht ein geringes Habitatpotenzial. Die übrigen faunistischen Nachweise (z. B. häufige Kleinvogelarten, Maulwurf) sind typisch für siedlungsnaher Agrarstrukturen und weisen keine besondere Gefährdungslage auf.

Der Nachweis mehrerer Fledermausarten, primär der Zwergfledermaus, belegt die Nutzung des Gebiets als Jagdraum. Konkrete Flugleitlinien bzw. Flugstraßen, die quer über die Fläche verlaufen, konnten nur in geringem Umfang festgestellt werden. Die bestehende Saumstruktur wird als ökologisch bedeutsam eingestuft – bei deren Erweiterung wäre von einer Verbesserung der Habitatsqualität auszugehen. Obwohl keine Quartiere festgestellt wurden und das Potenzial für Wochen- oder Winterquartiere gering ist, ist das Schutzgut aufgrund der Leitlinienfunktion der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie der Bedeutung der Saum- und Offenbereiche als Jagdhabitats grundsätzlich als sensibel gegenüber Veränderungen der Landschaftsstruktur einzustufen.

2.1.5 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Erholung, Lärm)

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG umfasst die Umweltverträglichkeitsprüfung auch die Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie sein allgemeines Wohlbefinden. Da der Mensch in vielfältiger Weise mit seiner Umwelt verbunden ist, können Veränderungen der natürlichen Grundlagen sowohl unmittelbar – etwa durch Schadstoffe in Luft, Boden oder Wasser – als auch mittelbar über ökologische Funktionsstörungen auf ihn zurückwirken. Ebenso sind immaterielle Belastungen zu berücksichtigen, beispielsweise Beeinträchtigungen durch Lärm, Gerüche oder durch Eingriffe, die das Umfeld und die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Lebensraum nachteilig verändern können. Damit ist der Mensch sowohl als Verursacher als auch als potenziell Betroffener integraler Bestandteil der Umweltbetrachtung.

Bewertungskriterien

- Veränderung der lufthygienischen Belastungssituation
- Erschütterungen und Geruchsbelästigungen

- Veränderung nichtstofflicher Einwirkungen (Licht / Strahlung / Schall)
- Erholungsfunktion, Versorgungsgrad und Aufenthaltsqualität
- Gefahrenabwehr

Lärm

In einer Machbarkeitsstudie zum Immissionsschutz und Lärm (TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH, 2025b) werden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche dargestellt. Die Berechnungen erfolgten für den Betrachtungsraum bei freier Schallausbreitung (ohne Bebauung).

Für den Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) wird im Plangebiet ein Beurteilungspegel von 50 bis 70 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird in Großteilen eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird lediglich im Nahbereich zu den Straßen- und Schienenwegen überschritten. Im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) werden für das Plangebiet Beurteilungspegel von 44 bis 60 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird großflächig eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts wird lediglich im Nahbereich zur Bahnstrecke 6946 und der B 167 überschritten.

Erschütterungen

Durch den Betrieb der nördlich des Plangebiets gelegenen Bahnstrecke (derzeitig lediglich vereinzelter Lieferverkehre zukünftig aber ggf. auch wieder regelmäßiger Personennahverkehr) können im Nahbereich Erschütterungen auftreten, die sich bei einer Übertragung in schutzbedürftige Aufenthaltsräume (insbesondere Ruhe- und Schlafräume) negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken können.

Freiraumbezogene Erholung

Der Landschaftsausschnitt hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftserlebnis und die Erholung der Anwohner nördlich der Kränzliner Str. Es finden dort keine landschaftsgebundene Freizeitaktivitäten statt. Einrichtungen zur Erhöhung der Erholungseignung der Landschaft (wie Bänke, Wanderwege, Aussichtspunkte/-plattformen, etc.) oder andere Elemente, welche einen Bezug zum umliegenden Landschaftsraum herstellen könnten oder sollen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Im Hinblick auf die angestrebte gewerbliche Nutzung sind keine unverträglichen Lärmvorbelastungen für die menschliche Gesundheit absehbar. Die vorliegenden Berechnungen zeigen, dass die überwiegenden Teile des Plangebiets tags wie nachts unterhalb bzw. im Bereich der für Gewerbegebiete heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Überschreitungen treten lediglich in Randbereichen entlang der Bahntrasse und der B 167 auf.

Derzeit geht vom Plangebiet keine erhebliche Lärmbelastung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen aus.

Im Nahbereich der Bahntrasse können im Betrieb Erschütterungen auftreten, die für die gegenwärtige Nutzung jedoch irrelevant sind.

Hinsichtlich der freiraumbezogenen Erholung weist die Fläche nur eine geringe Bedeutung auf, da weder landschaftsgebundene Erholungsnutzungen noch besondere Erlebnis- oder Aufenthaltsqualitäten vorhanden sind.

Gesundheitsrelevante Gefährdungen aus Altlasten oder kontaminierten Bereichen bestehen nicht.

2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Das lokale Klima eines Gebietes wird maßgeblich durch seine landschaftlichen und baulichen Strukturen bestimmt. Dazu zählen insbesondere die Geländeform, die Dichte und Art der Bebauung, die Ausstattung mit Vegetation sowie das Vorhandensein von Gewässern. Größere Grün- und Freiflächen sowie Wald- und Offenlandbereiche übernehmen wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen, etwa indem sie durch ihre nächtliche Abkühlung Kaltluft produzieren und so thermische Belastungen in angrenzenden Siedlungsbereichen verringern. Gehölze bewirken durch Verdunstung, Sauerstoffproduktion und ihre Fähigkeit zur Staubbindung eine Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität.

Der fortschreitende Klimawandel wirkt sich zunehmend auf die Stabilität natürlicher Systeme aus und beeinflusst sowohl Wasserhaushalt und Vegetation als auch Tierwelt und Bodenfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, potenzielle Auswirkungen künftiger Klimaentwicklungen frühzeitig zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz müssen daher integraler Bestandteil der planerischen Abwägung sein, um negative Effekte zu minimieren und die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter langfristig zu sichern.

Bewertungskriterien

- Klimatische Be- und Entlastungspotenziale
- Luftqualität
- Luftaustausch
- Klimawandel

Makroklima

Das Plangebiet unterliegt dem gemäßigten kontinentalen Klima im Übergang zwischen dem warmen maritimen Klima im Westen und dem kühlen kontinentalen Klima im Osten. Nach Angabe der DWD Station Neuruppin, lag zwischen 1981 und 2010 die mittlere jährliche Niederschlagssumme bei 535 mm und das Jahresmittel der Temperatur bei 9,2 °C. Der voranschreitende menschengemachte Klimawandel ist für die Fontanestadt Neuruppin insbesondere mit zurückgehenden Niederschlagsmengen, steigenden Temperaturen, längeren Dürreperioden sowie in Anzahl und Schwere zunehmenden Extremwetterereignissen verbunden.

Mikroklima

Das Lokalklima wird maßgeblich durch die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten bestimmt. Zu den wichtigsten Einflussfaktoren zählen die Geländetopografie sowie die Ausdehnung und Lage der besiedelten Gebiete in der Landschaft. Besonders auf kleinräumiger Ebene spielen auch die physikalischen Eigenschaften verschiedener Bodenbedeckungen, die Windverhältnisse und weitere anthropogene Einflüsse eine entscheidende Rolle.

Insgesamt weist Neuruppin einen relativ geringen Versiegelungsgrad und hohen Anteil an Vegetation und Freiflächen auf. Das Plangebiet selbst übernimmt mit seinen unversiegelten Offenlandflächen als Kaltluftentstehungsgebiet positive Funktionen für den Klimahaushalt, da sie durch eine stärkere Amplitude des Temperaturganges und eine rasche nächtliche Abkühlung gekennzeichnet sind. Die Entstehung von Kaltluft trägt im Zusammenwirken mit Wind zu einem lokalen Luftaustausch bei, der z. B. für die östlich angrenzenden Siedlungsgebiete von Bedeutung ist.

Luftschadstoffe

Neuruppin weist eine Baustruktur auf, welche gemeinhin eine geringe endogene Luftbelastung mit sich bringt. Das Plangebiet ist allerdings durch die umliegenden Verkehrswege und das benachbarte Gewerbegebiet von Luftschadstoffbelastungen betroffen.

Von der nächstgelegenen Luftmessstation, der Messstation Neuruppin, welche sich ca. 2,1 km nordöstlich des Plangebiets befindet, liegen die nachfolgenden Daten (siehe Tabelle 6; LfU, 2025) vor. Demnach sind die Jahreshgrenzwerte der 39. BImSchV deutlich unterschritten, die Luftqualität ist somit unproblematisch.

Tabelle 6: Luftgüte-Messergebnisse in Neuruppin im Jahr 2024

Parameter	Zeitbezug	Jahreshgrenzwert	Werte in Neuruppin
NO ₂	Jahresmittelwert	40 µg/m ³	7 µg/m ³
NO _x	Jahresmittelwert	30 µg/m ³	12 µg/m ³
O ₃	8h-Mittelwert: 120 µg/m ³	bis 25 Überschreitungen/a zulässig	15 Überschreitungen
PM ₁₀	Jahresmittelwert	40 µg/m ³	13 µg/m ³
PM _{2,5}	Jahresmittelwert	25 µg/m ³	8 µg/m ³

Bewertung

Auf mikroklimatischer Ebene hat das Plangebiet aufgrund seiner offenen, unversiegelten Acker- und Brachflächen derzeit eine relevante Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die nächtliche Abkühlung dieses Offenlandbereichs trägt zu einem lokalen Luftaustausch bei und wirkt temperaturmindernd, insbesondere in Richtung der angrenzenden Siedlungsgebiete. Durch bauliche Verdichtung und zunehmende Versiegelung würden diese klimatischen Ausgleichsfunktionen künftig reduziert, wobei die tatsächliche Reichweite der Kaltluftproduktion aufgrund der begrenzten Flächengröße sowie der umliegenden Siedlungsstrukturen bereits heute eingeschränkt ist.

Hinsichtlich der Luftqualität ist im Plangebiet nicht von einer besonderen Vorbelastung auszugehen. Die Messwerte der amtlichen Luftmessstation Neuruppin zeigen deutlich unterschrittene Grenzwerte der 39. BImSchV, sodass die lufthygienische Ausgangssituation als gut einzustufen ist. Belastungen durch Verkehrsimmissionen der angrenzenden Straßen und der Bahnlinie wirken zwar punktuell auf das Gebiet ein, führen jedoch nicht zu einer relevanten gesundheitlichen Beeinträchtigung.

Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Luft und Klima eine mittlere Empfindlichkeit:

- Mittel bis hoch hinsichtlich der klimatischen Ausgleichsfunktion der Offenlandflächen,
- gering hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung.

2.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild beschreibt die visuelle und räumliche Wirkung eines Gebiets, wie sie durch den Menschen wahrgenommen wird. Es umfasst sowohl die natürliche Ausformung des Landschaftsraums als auch die durch Bebauung und Nutzung entstandenen Strukturen. Für die Analyse werden typische landschafts- und ortsbildprägende Merkmale herangezogen, zu denen unter anderem Topografie, Vegetation, Nutzungsstrukturen, Bebauungsdichte und technische Infrastrukturen zählen. Aus diesen Eigenschaften lassen sich charakteristische Landschaftsräume ableiten, die sich durch ein ähnliches Erscheinungsbild und vergleichbare Strukturmerkmale auszeichnen.

Die Bewertung orientiert sich an den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und berücksichtigt die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert der Landschaft. Während die Vielfalt durch die Anzahl und Kombination unterschiedlicher Landschafts- und Nutzungselemente beschrieben werden kann, bezieht sich die Eigenart auf spezifische Merkmale, die einer Landschaft eine besondere Identität verleihen, etwa durch seltene Strukturen, prägende Vegetationstypen oder charakteristische Siedlungsformen. Die Schönheit einer Landschaft wird als Gesamteindruck beurteilt und ergibt sich aus dem harmonischen Zusammenspiel sowie dem Fehlen störender Elemente. Der Erholungswert umfasst schließlich die Zugänglichkeit, Sichtbeziehungen, Ruhe- und Wahrnehmungsqualitäten sowie weitere Faktoren, die das Landschaftserleben beeinflussen.

Bewertungskriterien

- Charakter/Erkennbarkeit
- Vielfalt des Landschafts-/ Naturraumes
- identitätsstiftende Sichtbeziehungen

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird geprägt durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die Ackerfläche ist einfach strukturiert. Im Norden trennt eine Bahntrasse das Gebiet vom jenseitigen Wohngebiet. Südlich und östlich der Fläche wird der Ausblick durch gewerbliche Bauten bestimmt. Ausschließlich im Westen ist die Fläche mit dem offenen Landschaftsraum verbunden, die Sichtbeziehung wird jedoch durch die Gehölze entlang des begrenzenden Grabens eingeschränkt. Insgesamt fügt sich die Fläche nicht überzeugend in das umliegende Stadtbild ein.

Bewertung

Das Landschaftsbild des Plangebiets weist eine geringe strukturelle Vielfalt auf. Die dominante Offenlandnutzung führt zu einem weitgehend homogenen Erscheinungsbild, das nur punktuell durch lineare Vegetationsstrukturen wie Bankette oder vereinzelt Gehölze unterbrochen wird. Charakteristische oder identitätsstiftende Landschaftselemente sind im Plangebiet selbst kaum vorhanden, sodass ein eigenständiger Landschaftscharakter nur schwach ausgeprägt ist.

Sichtbeziehungen mit wertstiftender oder identitätsprägender Funktion bestehen im Bestand kaum. Die topografisch ebene Lage, das Fehlen von Geländekanten und die umliegenden baulichen Nutzungen begrenzen Fern- und Weitblicke erheblich. Das Gebiet markiert zudem keinen landschaftlich markanten Ortseingang; vielmehr zeigt der Landschaftsplan (2017) für den nordwestlich gelegenen Ortseingang einen zukünftigen städtebaulichen und gestalterischen Aufwertungsbedarf. Das Plangebiet trägt daher zur Qualität des Orts- oder Landschaftsbildes nur untergeordnet bei.

Vor diesem Hintergrund ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen als gering einzuschätzen. Zwar geht durch die geplante Entwicklung ein Offenlandbereich verloren, dieser weist jedoch weder hohe landschaftsbildprägende Qualitäten noch unverwechselbare Sichtbeziehungen auf.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Beim Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter steht die Untersuchung solcher Elemente im Vordergrund, die aufgrund ihrer historischen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung für die Gesellschaft einen besonderen Wert besitzen.

Zudem sind darunter weitere Objekte von gesellschaftlicher Relevanz zu verstehen, deren Substanz, Funktion oder Nutzbarkeit durch ein Vorhaben beeinträchtigt werden könnte – etwa

besonders wertvolle bauliche Anlagen oder archäologische Funde. Diese Güter stehen stellvertretend für historisch gewachsene Strukturen und materielles Kulturerbe und sind daher in der Umweltprüfung in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Bewertungskriterien

- Vorhandensein von Kultur-, Bau oder Bodendenkmälern

Sowohl innerhalb als auch in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches sind weder bekannte Bau- noch Bodendenkmale enthalten. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Raumwirkung der Denkmale „Historischer Stadtkern mit Kirchen St. Marien und Trinitatis (Klosterkirche)“ der Gemeinde Neuruppin, unter den Nummern 09170216 (DB-DDR); 09171142; 09170224 und 09170226, und „Gutsanlagen am Ruppiner See in Wustrau, Karwe und Gnewikow mit Parks und gestalteten Gutslandschaften“ der Gemeinden Fehrbellin und Neuruppin, unter den Nummern 09170434; 09170095; 09170268 und 09170267. Zudem besteht eine Bergbauberechtigung der Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken für die Bodenschätze Erdwärme und Sole für die Stadtwerke Neuruppin GmbH.

Bewertung

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt, sodass aus denkmalfachlicher Sicht keine Konflikte mit der geplanten Nutzung bestehen. Zwar liegt der Bereich innerhalb der erweiterten Raumwirkung einzelner Kulturdenkmale der Stadt Neuruppin, jedoch bestehen aufgrund fehlender Sichtbeziehungen und der abgeschirmten Lage keine Beeinträchtigungen ihrer Wahrnehmbarkeit oder ihres Erhaltungsinteresses.

Eine Einschränkung sonstiger Sachgüter ist ebenfalls nicht zu erwarten; die bestehende bergrechtliche Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole bleibt unberührt. Für den Fall, dass während der Erdarbeiten unerwartete Bodenfunde auftreten, greifen die gesetzlichen Melde- und Sicherungspflichten gemäß § 11 BbgDSchG, wodurch ein fachgerechter Umgang gewährleistet ist.

Damit ist das Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Rahmen der Planung als gering empfindlich einzustufen, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7 i) BauGB auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Im derzeitigen Zustand bestehen im Plangebiet mehrere funktionale und ökologische Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern, die sich gegenseitig beeinflussen und teilweise verstärken. Die weitgehend unversiegelten Acker- und Brachflächen sowie die ruderal geprägten Strukturen bilden ein einfaches, jedoch miteinander vernetztes System aus Boden-, Wasser-, Klima- und Lebensraumfunktionen. Der Boden übernimmt aufgrund seiner Filter- und Pufferkapazität eine zentrale Bedeutung für die Grundwasserneubildung und trägt – zusammen mit der un bebauten Offenlandfläche – zu einer nächtlichen Kaltluftentstehung bei. Damit wirkt das Schutzgut Boden direkt auf die Schutzgüter Wasser sowie Luft und Klima ein.

Die vegetationsarmen Ackerflächen bieten nur eingeschränkte, aber dennoch vorhandene Habitatfunktionen für typische Offenlandarten wie Feldlerche und bestimmte Fledermausarten

(überwiegend Jagdhabitat), sodass eine Abhängigkeit zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Klima besteht. Die linearen Gehölzstrukturen am Grabenrand unterstützen diese Wechselwirkungen, indem sie kleinräumige Biotopverbundfunktionen schaffen und zugleich lufthygienische Wirkungen (Staubbindung, Verdunstungsleistung) entfalten.

Für das Schutzgut Wasser bestehen Verbindungen insbesondere über den Boden: Die geringe Versiegelung ermöglicht die Versickerung von Niederschlagswasser, eine kontinuierliche – wenn auch aufgrund der bodenphysikalischen Eigenschaften eingeschränkte – Grundwasserneubildung sowie eine natürliche Reinigungsleistung durch die oberen Bodenschichten. Gleichzeitig beeinflusst das Schutzgut Klima den Wasserhaushalt über Verdunstungsprozesse und Mikroklimaeffekte.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild steht ebenfalls in Wechselwirkung zu den naturräumlichen Schutzgütern: Die Offenlandfläche prägt aufgrund ihrer einfachen, weitgehend ungestörten Struktur das landschaftliche Erscheinungsbild und trägt zur Wahrnehmung eines funktionalen Siedlungsrandes bei. Das Schutzgut Mensch ist über Erholung, Lufthygiene und das visuelle Umfeld mittelbar mit diesen Eigenschaften verbunden. Zusammengenommen lässt sich festhalten, dass im Ist-Zustand ein einfach strukturierter, aber funktional vernetzter Naturhaushalt vorliegt, dessen Wechselwirkungen trotz intensiver landwirtschaftlicher Prägung erkennbar wirksam sind.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist anzunehmen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die bisherige Nutzung weiter bestehen bleibt, das heißt dass die Landwirtschaftsflächen weiterhin intensiv genutzt werden und der vereinzelte Baumbestand in höhere Altersklassen aufrückt.

Die vorgenannten Veränderungen wären für die abiotischen Schutzgüter des Naturhaushalts voraussichtlich nur von geringem Belang. Für die biotischen Schutzgüter des Naturhaushalts käme es durch diese Veränderungen zu keinem Einfluss auf die biologische Vielfalt. Für das Landschaftsbild würde sich ebenfalls nichts verändern, auch die Erholungseignung des Planungsgebiets würde sich nicht erhöhen. Daher hätte es auch weiterhin für die Erholungsnutzung nur eine geringe Relevanz.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im folgenden Abschnitt erfolgt eine vorläufige Einschätzung der zu erwartenden Umweltwirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben. Die Bewertung basiert auf dem aktuellen Planungsstand und den bislang vorliegenden fachlichen Grundlagen. Da einzelne Festsetzungen – insbesondere zur Ausgestaltung der Grün- und Ausgleichsflächen – im weiteren Verfahren noch konkretisiert und durch ergänzende Gutachten untermauert werden, kann die dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum jetzigen Zeitpunkt nur in pauschaler Form erfolgen. Mit fortschreitender Planung werden die Maßnahmen präzisiert und die Umweltwirkungen detaillierter bewertet, sodass eine abschließende, belastbare Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands möglich wird.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.1 Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)

Mit der Umsetzung der Planung wird eine bislang ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen, die jedoch aufgrund ihrer Lage bereits vorbelastet ist: Der Geltungsbereich wird auf drei Seiten von bestehenden Siedlungs- und Gewerbestrukturen gerahmt und ist über zwei angrenzende Stichstraßen bereits infrastrukturell an das Stadtgebiet angebunden. Die insgesamt rund 4,1 ha große Fläche stellt somit keinen unzerschnittenen oder naturnahen Freiraum dar, sondern bildet eher eine Restackerfläche am Siedlungsrand. Die naturräumliche Wertigkeit der Fläche wird durch ihre intensive landwirtschaftliche Nutzung, die geringe Naturnähe sowie die agrarisch niedrige Bodenqualität (überwiegend Bodenzahlen unter 30 bzw. 30 – 50) zusätzlich eingeschränkt.

Durch die Lage unmittelbar neben einem bestehenden Gewerbestandort sowie an Bahn- und Straßeninfrastruktur ist das Gebiet bereits erheblich durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen vorgeprägt. Die geplante Inanspruchnahme führt daher zwar zu einem quantitativen Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche, jedoch nicht zu einer erheblichen Zerschneidung oder Beeinträchtigung zusammenhängender, hochwertiger Freiräume – lediglich im Westen bestehen Anbindungen an größere Offenlandschaften fort.

Die durchgeführte Alternativenprüfung (siehe Begründung zum Bebauungsplan) hat ergeben, dass innerhalb des Stadtgebiets derzeit kaum nutzbare Flächenreserven für gewerbliche Entwicklungen oder für die Ansiedlung immissionsrelevanter Nutzungen bestehen. Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sind weitgehend ausgelastet oder langfristig für andere Nutzungen gebunden. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der besonderen standörtlichen Eignung für eine Feuerwehrhauptwache – insbesondere hinsichtlich Erreichbarkeit, Lagegunst und notwendiger Reaktionszeiten – erscheint die Flächeninanspruchnahme städtebaulich vertretbar und zweckmäßig.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Fläche werden durch im Bebauungsplan festzusetzende Begrünungs- und Entsiegelungsanteile sowie durch zusätzliche, überwiegend außerhalb des Plangebiets zu realisierende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Insgesamt ist daher trotz der Umnutzung der bislang landwirtschaftlichen Fläche nicht von einer erheblichen oder unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche auszugehen.

2.3.2 Schutzgut Boden

Grundlage für die Prognose der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist in erster Linie die erwartete Versiegelung im Plangebiet. Die Prognose basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Grundflächen und den Überschreitungsmöglichkeiten. Wo solche Festsetzungen nicht getroffen wurden (Grünflächen, Teile der Verkehrsflächen) wurde der zu erwartende Versiegelungsanteil aus den vorliegenden Planungen (Freiflächenplanung, Erschließungsplanung) überschlägig ermittelt. Die voraussichtliche Gesamtversiegelung durch Gewerbe- bzw. Feuerwehrflächen und Straßenverkehrsflächen im Plangebiet beträgt bei Variante A rund 27.200 m² und bei Variante B rund 29.700 m².

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig, vorrangig durch Maßnahmen zur Entsiegelung. Die geplante bauliche Entwicklung führt dazu, dass große Teile der Fläche dauerhaft überbaut oder versiegelt werden und damit ihre natürlichen Bodenfunktionen vollständig verlieren. Da der Eingriff irreversible Auswirkungen auf die Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktionen hat, ist die Beeinträchtigung fachlich als erheblich einzustufen. Die durch das Vorhaben verursachte Versiegelung soll im Bebauungsplan durch Festsetzungen zu Begrünung und Gehölzpflanzung, Entsiegelungsanteilen und naturnaher Gestaltung begrenzt, aber nur

teilweise ausgeglichen werden. Darüber hinaus sind externe Kompensationsmaßnahmen (z. B. Entsiegelungen, Gehölzpflanzungen, Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland) erforderlich, um den Funktionsverlust der betroffenen Böden zu kompensieren. Diese Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die Kompensationsverhältnisse bei Versiegelung werden nach HVE bzw. in Absprache mit der UNB des Landkreises Ostprignitz-Ruppin (UNB LK OR) angewendet. Bei einem Ausgleich durch Strauchanpflanzungen gilt somit das Verhältnis 1:2. Bei Ausgleich durch Baumpflanzungen können pro Baum 50 m² Flächenversiegelung kompensiert werden.

Während der Bauausführung sind aufgrund des erforderlichen Aushubs, der Fundierungsarbeiten und der Erschließungsmaßnahmen zusätzliche Bodenbewegungen zu erwarten. Eine sorgfältige Bodenhandhabung, das Entfernen ungeeigneter Schichten sowie die Sicherstellung einer ausreichenden Verdichtung wird notwendig sein, um Setzungen zu vermeiden und die Standsicherheit zu gewährleisten. Für das Plangebiet ist im Zuge der Bauausführung – abhängig von den geplanten Gründungstiefen – eine temporäre Grundwasserabsenkung nicht auszuschließen. Diese kann zusätzliche Bodeneingriffe (z. B. Absenkbrunnen, Leitungen, Auflockerung) erforderlich machen und beeinflusst den Bodenhaushalt bauzeitlich.

Der jeweilige Ausgleichsbedarf und der damit verbundene Umfang der gebietsinternen und -externen Maßnahmen muss im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen ermittelt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Mit der Umsetzung der Planung ist eine Veränderung des lokalen Wasserhaushalts verbunden. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen wird der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet deutlich zunehmen. Dies führt dazu, dass die derzeit noch weitgehend ungestörte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Acker- und Grünlandflächen nur noch eingeschränkt möglich sein wird. Infolge der Versiegelung ist daher mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildung zu rechnen, was insbesondere aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands und der festgestellten gespannten Grundwasserverhältnisse von Bedeutung ist.

Da das Baugrundgutachten aufzeigt, dass die vorhandenen Geschiebemergel- und Geschiebelehmschichten nur sehr geringe Durchlässigkeiten erwarten lassen, ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich kaum möglich. Die Planung wird daher eine technische Regenwasserbewirtschaftung erfordern, deren genaue Ausgestaltung im Rahmen des beauftragten Regenentwässerungsgutachtens zu klären ist. Nach derzeitiger Einschätzung erscheint eine gedrosselte Einleitung in das am westlichen Plangebietsrand verlaufende Grabensystem als wahrscheinlichste Option. Hiermit sind potenzielle Auswirkungen auf die hydraulische Leistungsfähigkeit des Grabens verbunden, die im Zuge der weiteren Planung und in Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband geprüft werden müssen.

Zusätzlich können bauzeitliche und betriebliche Einwirkungen — etwa durch Bodenbewegungen, Aufwirbelungen oder abgeschwemmte Feinanteile — zu temporären Belastungen der angrenzenden Gräben führen. Im Betrieb sind bei ordnungsgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen allerdings keine erheblichen zusätzlichen Risiken für die Grundwasser-

qualität zu erwarten. Gleichwohl bleibt das Schutzgut Wasser aufgrund der geologischen Gegebenheiten und der Nähe zu den Grabensystemen empfindlich gegenüber Störungen, so dass entsprechende Schutz- und Vorsorgemaßnahmen dauerhaft erforderlich sind.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Planung zu moderaten, aber relevanten Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts führen wird, die vor allem die Versickerungsfähigkeit, die Grundwasserneubildung und die Oberflächenentwässerung betreffen. Durch geeignete Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, Vorgaben im Bebauungsplan zur Begrenzung der Versiegelung sowie durch technische Sicherungsmaßnahmen ist jedoch voraussichtlich eine Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen erreichbar. Die endgültige Beurteilung wird auf der Grundlage des Regenentwässerungsgutachtens erfolgen, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfließen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung der Planung sind sowohl Beeinträchtigungen als auch Aufwertungen zu erwarten. Durch die Inanspruchnahme der intensiv genutzten Ackerflächen und der Ackerbrache gehen die derzeitigen Offenlandlebensräume vollständig verloren. Damit verbunden, und artenschutzrechtlich konfliktträchtig, ist insbesondere der Verlust des Brut- und Nahrungslebensraums der Feldlerche sowie weiterer typischer Offenlandarten wie Schwarzkehlchen und Goldammer. Diese werden durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, u. a. durch die planexterne Entwicklung geeigneter Ersatzbrutflächen für die Feldlerche im Ortsteil Treskow, sowie die planinterne Aufwertung von Saum- und Gehölzstrukturen für Schwarzkehlchen und Goldammer am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets. Diese Saum- und Gehölzstrukturen sowie die Grabensysteme bleiben weitgehend erhalten und sollen im Bebauungsplan durch mehrreihige Hecken, ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen sowie eine naturnähere Gestaltung der Gräben ökologisch aufgewertet werden. Zusätzlich bleiben die Gehölzbestände, welche unter die BaumSchVO OPR fallen, voraussichtlich erhalten. Dadurch verbessert sich die Strukturvielfalt im Randbereich; es entstehen stabilere Nahrungs- und Rückzugsräume für gehölzgebundene Brutvögel, Kleinsäuger und Insekten sowie jagdökologisch bedeutsame Saumhabitats für Fledermäuse. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Erweiterung und Vernetzung dieser Strukturen stärken zugleich die Biotopverbundfunktion des Siedlungsrandes.

Für Fledermäuse ist vor allem mit einer Verlagerung und teilweisen Einschränkung der bisher genutzten Jagdreviere über den Offenlandbereichen zu rechnen. Die wesentlichen Jagdaktivitäten konzentrieren sich auf die westlichen Saumstrukturen und Gehölzbereiche; diese bleiben erhalten und werden durch zusätzliche Begrünung tendenziell aufgewertet. Beeinträchtigungen durch erwartete Lichtemissionen – besonders durch nächtliche Beleuchtung auf Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie Betriebs- und Sicherheitsbeleuchtung des Feuerwehrbetriebs – können durch eine im Bebauungsplan zu regelnde insektenfreundliche, energiesparende, blend- und streulichtarme Außenbeleuchtung begrenzt werden. Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen betreffen ökologische Prozesse wie z. B. Orientierung von Insekten und Aktivitätsmuster von Fledermäusen. Insgesamt ist daher von einer moderaten, überwiegend temporären Beeinträchtigung der lokalen Fledermausnutzung bei gleichzeitiger Verbesserung der Rand- und Leitstrukturen auszugehen.

Für Zauneidechsen und den Maulwurf ergeben sich vor allem indirekte Auswirkungen durch Bauaktivitäten. Um baubedingte Tötungen und Verletzungen von Tieren im Zuge der Baufeld-

räumung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen in Form von Kontrollen vor Baubeginn seitens einer Ökologischen Baubetreuung, sowie von Reptilienschutzzäunen erforderlich. Da die bekannten Zauneidechsen-Vorkommen außerhalb des Geltungsbereichs liegen, während die von der Planung die betroffenen Bereiche überwiegend intensiver Acker sind, sind mögliche Konflikte begrenzt.

Bei rechtzeitiger Umsetzung und dauerhafter Sicherung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden bzw. im Zulassungsverfahren rechtssicher gelöst werden können. Insgesamt führt die Planung kurzfristig zu einem deutlichen Eingriff in die Offenlandfauna, mittelfristig jedoch – bei vollständiger Umsetzung der vorgesehenen inner- und außergebietlichen Maßnahmen – zu einem ausgeglichenen bis leicht verbesserten Zustand der biologischen Vielfalt im Rand- und Verbundbereich; die verbleibenden Beeinträchtigungen sind dann als gering bis moderat zu bewerten.

2.3.5 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Erholung, Lärm)

Die im durch den Bebauungsplan ermöglichte Errichtung der Hauptfeuerwache führt zu neuen Geräuschimmissionen, die in einem gesonderten Schallgutachten für den Standort (Ermittlung der Geräuschimmissionen zu den Planungsvarianten zur Feuerwache im Gebiet Holländer Mühle, TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH, 2025a) untersucht wurden. Grundlage der Prognose ist ein realitätsnahes Betriebsszenario, das die typischen Abläufe einer Feuerwache berücksichtigt, darunter tägliche Einsatzfahrten, Fahrbewegungen im Rahmen des technischen Dienstes, Übungsdienste sowie die Nutzung eines 75-Stellplatz-Parkplatzes durch Einsatzkräfte. Insgesamt werden etwa 200 Pkw-Bewegungen am Tag, 80 Bewegungen in den Randzeiten sowie 40 Pkw-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde angesetzt. Zusätzlich werden die Geräusche von Feuerwehrfahrzeugen beim Ausrücken, Rangieren und Wiedereinrücken sowie punktuelle Tätigkeiten wie der Betrieb eines Hochdruckreinigers oder eines mobilen Stromerzeugers einbezogen.

Da die Nutzung der Sondersignalanlagen erst beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum erfolgt, findet sie außerhalb des Anwendungsbereichs der TA Lärm statt und wird daher nicht als schutzgutrelevant bewertet.

Die Berechnungen zeigen, dass die Geräuschbeiträge der Feuerwehr im Tagzeitraum an den nächstgelegenen Wohnhäusern – insbesondere in der Kränzliner Straße – deutlich unterhalb der zulässigen Werte liegen (z. B. ca. 39 dB(A) am Immissionsort Io 6), sodass die tags gemessene geringfügige Überschreitung (56 dB(A)) ausschließlich auf die vorhandene gewerbliche Vorbelastung zurückzuführen ist und nicht durch die neue Nutzung entsteht.

Immissionsrechtlich relevanter Lärm entsteht im Wesentlichen durch den Betrieb des Parkplatzes, insbesondere nachts. Es wurden drei Varianten der Gebäudestellung untersucht. Je nach städtebaulicher Variante ergeben sich unterschiedliche Abschirmwirkungen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei allen drei Planungsvarianten unter Berücksichtigung der pauschal betrachteten, gewerblichen Vorbelastung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete insbesondere im Nachtzeitraum an der nördlich gelegenen Bebauung an der Kränzliner Straße prognostiziert werden.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird bei Variante B und C eingehalten. Lediglich bei der Planungsvariante A zur Feuerwehr wird im Tageszeitraum mit einem Beurteilungspegel von 56 dB(A) am Immissionsort Io 6 (Kränzliner Str. 21) die einzige Überschreitung aufgezeigt. Die Überschreitung wird durch die pauschal berücksichtigte gewerbliche Vorbelastung, insbesondere der östlich des Plangebietes gelegen Fläche, hervorgerufen. Hier sei darauf hingewiesen, dass derzeit die Fläche noch eine Brachfläche ist und lediglich eine potenziell zukünftige Emission bei einer gewerblichen Entwicklung

für diese Fläche angesetzt wurde. Im Rahmen der Betriebsgenehmigung muss der zukünftig entstehende Betrieb auf der Fläche nachweisen, dass er die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält. Die aufgezeigte Überschreitung am Tage kann daher vernachlässigt werden.

Die nächtlichen Überschreitungen werden laut Prognose vor allem durch den Parkplatzverkehr – also in ihren privaten Pkw zum Dienst ankommenden oder vom Dienst abfahrenden Einsatzkräften – ausgelöst. Die Variante C, bei der der Parkplatz auf der Südseite liegt und durch die nördlichen Gebäudeteile baulich abgeschirmt wird, führt zu den geringsten nächtlichen Belastungen und überschreitet die zulässigen Richtwerte der TA Lärm lediglich um 1 dB(A). In den Varianten A und B liegen die nächtlichen prognostizierten Überschreitungen an den nächstgelegenen Wohngebäuden in der Kränzliner Straße bei 3 – 4 dB(A).

Die maximalen Geräuschspitzen bleiben in allen Varianten innerhalb der Anforderungen der TA Lärm; kritische Werte werden nicht überschritten. Insgesamt zeigt die Prognose, dass mit einer geeigneten Gebäudeanordnung, also einer Abschirmung gen Norden und Ausrichtung der Fahrzeughalle parallel zur Planstraße, sowie ggf. ergänzenden bzw. eine bauliche Abschirmung ersetzenden Maßnahmen (3 m hohe Lärmschutzwand mit einem Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB im Bereich des Parkplatzes oder bei Lücken in der Bebauung am nördlichen Geltungsbereich) sowie Errichtung des PKW-Parkplatzes in größtmöglicher Entfernung zur nördlichen Wohnbebauung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet werden kann. Somit kann durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan eine relevante Mehrbelastung vermieden werden. 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.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Zusammenhang mit der Nutzung als gewerbliche Baufläche sowie als Standort für die Hauptwache der örtlichen Feuerwehr ist mit Emissionen zu rechnen, die im nördlich angrenzenden Wohngebiet (der Kränzliner Siedlung) zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte führen können. Durch die Festsetzung der Empfehlungen des Schallgutachtens (lärmrobuster Städtebau durch abschirmende Bebauung und ergänzende Lärmschutzwand) im Bebauungsplan sowie üblicher Schallschutzstandards sind keine erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Planung der neuen Hauptfeuerwache folgt dem Ergebnis des Gefahrenabwehrbedarfsplans 2019 der Fontanestadt Neuruppin, was als positiver Aspekt im Hinblick auf die menschliche Gesundheit die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gewertet wird, da sie eine deutlich verbesserte Gefahrenabwehr und eine schnellere flächendeckende Erreichbarkeit im Stadtgebiet ermöglicht. Durch die zentrale Lage des Standorts und die optimierten Ausrückzeiten werden sowohl der Schutz der Bevölkerung als auch die Sicherheit kritischer Infrastrukturen gestärkt. Die bauliche Neuordnung trägt damit unmittelbar zur Erhöhung der öffentlichen Sicherheit, zur Reduzierung von Schadensrisiken im Ernstfall und zur langfristigen Verbesserung der gesundheitlichen und materiellen Schutzgüter der Einwohnerinnen und Einwohner der Fontanestadt Neuruppin bei.

Auch Geruchs- oder Erschütterungsbelastungen sind aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sowie der Nutzung als Feuerwehrstandort nicht zu erwarten. Durch den Abstand der Bebauung von der Bahntrasse im Norden können gesundheitsschädliche Erschütterungen vermieden werden. Durch die verkehrliche Erschließung über bestehende Straßen

werden zudem keine neuen konflikträchtigen Verkehrsströme in sensiblen Nachbarschaften ausgelöst.

Insgesamt führt die Planung – unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Maßnahmen des Immissionsschutzes – zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch. Die Auswirkungen sind als gering bis moderat einzustufen und liegen im Bereich der planerisch zulässigen Schwellenwerte.

2.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Mit der Umsetzung der Planung gehen bauliche Verdichtungen und eine deutliche Zunahme versiegelter Flächen einher. Dadurch verliert das Plangebiet weitgehend seine derzeitige Funktion als Offenlandbereich mit nächtlicher Kaltluftentstehung. Die Fähigkeit der Fläche, sich abzukühlen und lokal wirksame Kaltluftströme zu erzeugen, wird durch die Reduzierung vegetationsgeprägter Bodenflächen und durch den Bau großvolumiger Anlagen künftig eingeschränkt. Aufgrund der begrenzten Flächenausdehnung und der umliegenden Siedlungs- und Gewerbestrukturen ist die klimatische Wirksamkeit des Gebietes jedoch räumlich ohnehin begrenzt, sodass sich Beeinträchtigungen überwiegend auf den unmittelbaren Nahbereich beschränken werden.

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsleistung und zu einer Erhöhung der Oberflächentemperaturen, was lokal zu einer stärkeren Wärmebelastung in den Sommermonaten beitragen kann. Auch der Luftaustausch wird durch neue Baukörper partiell beeinträchtigt, wenngleich keine großräumig wirksamen Strömungshindernisse entstehen. Die Gesamtauswirkungen auf die regionale Klimafunktion sind jedoch als moderat einzustufen.

Hinsichtlich der Luftqualität ist durch die geplante Nutzung keine relevante zusätzliche Schadstoffbelastung zu erwarten. Die Feuerwehnutzung erzeugt nur geringe betriebliche Emissionen, die Emissionen sonstiger Gewerbebetriebe unterliegen den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, die Zunahme des Kfz-Verkehrs bleibt im Verhältnis zum bestehenden Umfeld gering. Die lufthygienische Situation wird vor allem durch die bestehenden Verkehrsachsen (B 167, Bahnlinie) geprägt, deren Belastungen sich durch die Planung nicht substantiell erhöhen.

Insgesamt sind für das Schutzgut Luft und Klima maximal räumlich begrenzte Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen zu Begrünungsanteilen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Strauch- und Baumpflanzungen sowie unversiegelten Flächen können wesentliche klimatische Funktionen im Gebiet gesichert oder ersetzt werden. Damit ist davon auszugehen, dass die klimatischen Auswirkungen der Planung durch geeignete Maßnahmen auf Bebauungsplanebene weitgehend ausgeglichen werden können. Durch den hohen Durchgrünungsanteil im Verhältnis zur geringen Bedeutung des Gebietes für die Kaltluftentstehung kann sogar ggf. von einer leicht positiven Wirkung für das Lokalklima ausgegangen werden.

2.3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit der Umsetzung der Planung ist eine deutliche Veränderung des bestehenden Landschafts- und Ortsbildes am westlichen Ortseingang der Fontanestadt Neuruppin verbunden. Die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Offenlandfläche verliert durch die bauliche Entwicklung ihre prägenden Charaktermerkmale. Die geplante Bebauung führt zu einer klaren baulichen Fassung des derzeit optisch ungeordneten Siedlungsrandes, verändert aber zugleich die

offene, durch Ackerflächen dominierte Landschaftsstruktur. Dadurch ist insbesondere im Nahbereich eine spürbare Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes zu erwarten.

Da das Plangebiet bereits heute von drei Seiten durch Gewerbe- und Siedlungsstrukturen eingefasst wird und Sichtbeziehungen in die freie Landschaft nur im Westen bestehen, beschränkt sich die landschaftsbildrelevante Wirkung vor allem auf die dortigen Offenlandräume. Diese werden durch die bauliche Entwicklung teilweise überformt. Wertprägende Fern- oder Landmarkenbezüge bestehen nicht, sodass der Verlust des Offenlands nur eine geringe Beeinträchtigung des regionalen Landschaftsbildes darstellt.

Die Einbindung des Baukörpers in den Sichtbereich des Ortseingangs führt zu einer stärkeren städtebaulichen Prägung der Silhouette. Da der Landschaftsplan (2017) für den nordwestlichen Ortseingang ohnehin einen Aufwertungsbedarf identifiziert, bietet die geplante Entwicklung zugleich die Möglichkeit, das derzeit uneinheitliche und durch fragmentierte Nutzungen geprägte Bild des Ortsrandes aufzuwerten. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Gehölzpflanzungen, Flächen- und Fassadenbegrünungen und durch eine klare bauliche Gliederung können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild reduziert und teilweise kompensiert werden.

Insgesamt ist daher von moderaten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Diese resultieren primär aus dem Verlust der Offenlandwirkung im direkten Plangebiet. Größere landschaftliche Strukturen, identitätsstiftende Sichtachsen oder markante Landschaftsräume werden hingegen nicht wesentlich beeinträchtigt. Bei entsprechender landschaftsplanerischer Ausgestaltung kann die Maßnahme zudem zu einer geordneten und qualitätsvollen Ausbildung des Siedlungsrandes beitragen und langfristig eine gestalterische Verbesserung des Ortseingangs ermöglichen.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Da keine schützenswerten Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Plangebiet und seinem Umfeld vorhanden sind, sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mit der baulichen Entwicklung werden mehrere Wechselwirkungszusammenhänge verändert oder abgeschwächt. Durch den erheblichen Anstieg der versiegelten Flächen verringert sich die Infiltrationsleistung des Bodens, wodurch die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird. Gleichzeitig geht die nächtliche Kaltluftentstehung zurück, was sowohl das Mikroklima als auch die vegetationsbedingten Luftaustauschprozesse beeinflusst. Damit verändern sich die gegenseitigen Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasser sowie Luft und Klima.

Die Reduzierung von Offenlandstrukturen führt zu einem Verlust spezialisierter Lebensräume, insbesondere für Offenland- und Bodenbrüter. Damit verringert sich die Wechselbeziehung zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Klima und Boden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen – wie Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen und unversiegelte Vegetationsflächen – können nur einen Teil der ökologischen Funktionen ersetzen, führen jedoch zu einer stärker anthropogen geprägten, weniger spontanen Habitatstruktur.

Die technische und bauliche Ausformung des Gebietes beeinflusst zudem die Wechselwirkungen zwischen Mensch, Ortsbild und Klima. Während eine Erhöhung der Wärmeabstrahlung und eine Reduktion natürlicher klimatischer Ausgleichseffekte zu erwarten sind, verbessert sich gleichzeitig die Funktion des Gebietes für den Menschen im Sinne der Gefahrenabwehr

und der öffentlichen Daseinsvorsorge. Die Lärmemissionen der Feuerwehr sowie die Beleuchtung können zusätzliche Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Tiere und Pflanzen erzeugen, werden jedoch durch Festsetzungen zu Schallschutz und insektenfreundlicher Lichtgestaltung auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Schließlich verändern bauliche Maßnahmen sowie potenzielle Eingriffe in die Grabensysteme auch die Abhängigkeiten zwischen Wasser und Boden. Die geplante Regenwasserrückhaltung, mögliche Einleitungen in den Vorfluter und die notwendigen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung stellen sicher, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser abgefedert und die Wechselwirkungen zwischen Wasser und Boden funktional aufrechterhalten werden.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Planung von moderat veränderten, aber weiterhin steuerbaren und teilweise kompensierbaren Wechselwirkungen auszugehen. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan können die wesentlichen Funktionsbeziehungen des Naturhaushalts gewahrt und negative Effekte weitgehend minimiert werden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verhinderung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen getroffen. Da aufgrund der Größe des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs, der durch die Planung verursacht wird, geschaffen werden kann, müssen neben den plangebietsinternen Maßnahmen weitere externe Maßnahmen durchgeführt werden. Die folgenden Maßnahmen sind geplant und werden – soweit sie nicht auf anderer gesetzlicher Grundlage geregelt sind – im Bebauungsplan festgesetzt:

2.4.1 Plangebietsinterne Maßnahmen

Vermeidung

- Erhaltungsbindung für Bestandsgehölze
- Ordnungsgemäßer Umgang und sachgerechte Lagerung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sowie Einhaltung aller technischen Anforderungen
- Einhaltung der DIN 18915, Bodenbearbeitung, Trennung des Mutterbodens vom Unterboden, Wiederverwendung des Mutterbodens zur Herstellung von Vegetationsflächen.
- Keine Lagerung von bodengefährdenden Materialien auf unversiegelten Flächen, Einhaltung der technischen Vorgaben während der Bau- und Betriebsphase
- Ausschluss von Beeinträchtigungen des Grundwassers beim Bau und Betrieb der Anlagen
- Einhaltung DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen.

Verhinderung

- CEF-Maßnahmen
 - o Bauzeitenregelung (Brutvögel)
 - o Zur Bereitstellung von Sing- / Sitzwarten sind zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme entlang der westlichen und nördlichen Ränder des Plangebiets alle 25 m Holzpfosten zu setzen. Hierzu können ggf. die Pfosten eines zu errichtenden Wildschutzzaunes genutzt werden (Schwarzkehlchen, Goldammer)
 - o Ökologische Baubetreuung (Maulwurf)
 - o Reptilienzaun (Zauneidechse)
- Immissionsschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, lärmrobuster Städtebau).

Verringerung

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme während der Bauphase
- Minimierung notwendiger Wegeanbindungen, Nutzung vorhandener Wege
- Bündelung von erschließenden Leitungstrassen
- arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Insekten und Fledermäuse).

Ausgleich

- Baumpflanzungen (SPE-Maßnahme M1 und M2, Straßenbäume, Pflanzungen je angefangene Grundstücksfläche, Stellplatzgliederung, Verkehrsflächengliederung, Vorgartenbegrünung)
- Strauchpflanzungen (SPE-Maßnahme M1 und M2; Abgestimmtes Pflegeregime mit abschnittsweiser Mahd der Freiflächen zwischen den Gehölzen, Vorgartenbegrünung)
- Entsiegelungsanteile (auf den Grundstücken und in der Straßenverkehrsfläche)

- Gründächer
- Fassadenbegrünung
- Grabenrenaturierung (SPE-Maßnahme M1)
- Anlage extensiver Uferstreifen (SPE-Maßnahme M1).

Wird im weiteren Verfahren differenziert

2.4.2 Plangebietsexterne Maßnahmen

- CEF-Maßnahmen
 - o Umwandlung einer Intensivackerfläche in extensives Dauergrünland (Feldlerche: Festlegung der Bewirtschaftungsauflagen im weiteren Planungsprozess; Flächenansatz der Extensivierung pro betroffenem Brutpaar Feldlerche: 1,0 ha; Ggf. Nutzung der Gesamtfläche als Flächenpool für ggf. weitere Ausgleichsmaßnahmen bzw. Vorhaben)
- Baumpflanzungen an Standorten in der Fontanestadt Neuruppin (z. B. Straßenbäume)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

2.5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung wurde in Kapitel 2.2 dargestellt und wird aus städtebaulichen und funktionalen Gründen verworfen. Das Plangebiet ist bereits heute von Gewerbebauten, Bahngleisen, Wohnhäusern und einem Wassergraben umschlossen, wodurch eine effiziente landwirtschaftliche Nutzung zunehmend erschwert wird. Zugleich liegen im Stadtgebiet nur sehr begrenzte Gewerbeflächenreserven vor; bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sind weitgehend ausgelastet oder für andere Nutzungen (z. B. Umspannwerk, Photovoltaik, betriebliche Erweiterungen) langfristig gebunden. Viele potenzielle Alternativstandorte scheidern zudem aufgrund unzureichender Erschließung, geringer Größe oder bestehender Raumwiderstände aus – etwa durch angrenzende Wohnnutzung, Schutzgebiete oder Vorkommen schutzbedürftiger Arten.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsinfrastrukturen aus. Diese ist von hoher Relevanz für ein effizientes Ausrücken der Einsatzkräfte der geplanten Feuerwehrhauptwache, welche über die Neustädter Straße den Bütower Weg gegeben ist. Eine gute Erreichbarkeit von Beschäftigten wird erzielt durch die direkte Verbindung zur B 167, sowie über die Bushaltestellen „Neuruppin, Kränzliner Siedlung“ und „Neuruppin, Baumarkt“. Durch die Lage innerhalb bereits erschlossener und gewerblich geprägter Strukturen können zusätzliche Erschließungsaufwendungen vermieden und vorhandene Infrastrukturen optimal genutzt werden.

Der in der „Verkehrs- und Erschließungsuntersuchung Feuerwehrhauptwache der Freiwilligen Feuerwehr der Fontanestadt Neuruppin“ geprüfte Alternativstandort am Certaldo-Ring wurde ausgeschlossen, da hier mehrere erhebliche Risiken bestehen – darunter eine Schrankenschließenanlage am Bahnübergang, eine Tunneldurchfahrt, enge Kurven sowie die fehlende Gewährleistung einer dauerhaft uneingeschränkten Erreichbarkeit. Diese Aspekte schließen eine verlässliche Gefahrenabwehr aus.

Vor diesem Hintergrund wird die Inanspruchnahme des ausgewählten Standorts als städtebaulich angemessen bewertet, da er die funktionalen Anforderungen der Feuerwehr, die übergeordnete Erschließungssituation sowie den Bedarf an neuen gewerblichen Entwicklungsflächen bestmöglich erfüllt und zugleich eine Flächenneuanspruchnahme an weniger geeigneten, ökologisch wertvolleren Standorten vermeidet.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur jeweiligen Methodik siehe Fachgutachten (siehe Kapitel 1.5).

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschließlich Ausgleichsmonitoring

(Siehe Kapitel 2.4)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.4 Abbildungsverzeichnis

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.5 Tabellenverzeichnis

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.6 Quellen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ – Vorentwurf, Ellmann / Schulze GbR, November 2025

Baugrunduntersuchung, GECO GmbH – Geotechnische Exploration und Consulting, Untersuchungsbericht Nr. 250807 Hydro-/Geologische Untergrunderkundung, 11. November 2025

Biotopkartierung zum Bebauungsplan Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“, Ellmann / Schulze GbR, 29. September 2025

Ergebnisse der Kartierung aus dem Jahr 2025 zum Vorkommen von Chiropteren im Untersuchungsgebiet „Neuruppin – Holländer Mühle“, NANU GmbH, 15. November 2025

Ermittlung der Geräuschimmissionen zu den Planungsvarianten zur Feuerwehrtaste im Gebiet Holländer Mühle, TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH, TÜV-Bericht Nr.: EuL/21269406/03, 4. Dezember 2025b

Faunistische Kartierung zum Bebauungsplan Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“, Ellmann / Schulze GbR, 14. November 2025

Flächennutzungsplan der Fontanestadt Neuruppin in der Fassung der 5. Änderung, Fontanestadt Neuruppin (Hrsg.), Bearbeitung: **regioteam** – Spath und Nagel, 6. Oktober 2023

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), April 2009

Immission und Klima – Jahreskurzbericht zur Luftqualität in Brandenburg 2024, Landesamt für Umwelt – LfU, 2025

Lage- und Höhenplan, Dipl.-Ing. Manfred Peick – PEICK Vermessung, Bauvorhaben: Erstellung eines Lage- und Höhenplans als Planunterlage des städtebaulichen Verfahrens, Maßstab: 1:500, 29. Juli 2025

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, 1. Juli 2019

Landschaftsplan der Fontanestadt Neuruppin – Teilfortschreibung, Ingenieurbüro Ellmann / Schulze GbR, 18. Januar 2017

Landschaftsprogramm Brandenburg 2001, Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLEUV), 2001

Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ – Vorentwurf, **regioteam**, November 2025

Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ – Festlegungskarte (Entwurf), Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, 13. Dezember 2024

Standortstudie NEURUPPIN WEST – Machbarkeitsuntersuchung Immissionsschutz Lärm, TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH, TÜV-Bericht Nr.: EuL/21269406/03, 2. Oktober 2025a

Standortstudie Neuruppin West entlang der Zukunftssachse Prignitz-Express – Endbericht, LOKATION:S Gesellschaft für Standortentwicklung mbH, 18. Dezember 2024

Stellungnahme – Baugrunduntersuchung „Holländer Mühle“, Zentraldienst Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst, 26. November 2025

Verkehrs- und Erschließungsuntersuchung Feuerwehrrauptwache der Freiwilligen Feuerwehr der Fontanestadt Neuruppin, Logos Ingenieur- & Planungs-GmbH, 18. Januar 2024

Webkartenanwendung „Auskunftsplattform Wasser (APW)“ des LfU – Landesamt für Umwelt Brandenburg (apw.brandenburg.de; abgerufen im November 2025)

Webkartenanwendung „Geoportal Brandenburg“ des LGB - Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (www.geoportal.brandenburg.de; abgerufen im August 2025)

Webkartenanwendung „GeoPortal LBGR Brandenburg“ des LBGR – Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (geo.brandenburg.de; abgerufen im Oktober 2025)

Webkartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ und „geologische Karten“ des LfU – Landesamtes für Umwelt Brandenburg (www.lfu.brandenburg.de; abgerufen im November 2025)

4.7 Rechtsgrundlagen

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

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

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])

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Bekanntmachung der Erhaltungsziele nach § 26b Absatz 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes und zur Bewirtschaftung des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes "Wahlendorfer Luch, Klappgraben, Gänsepfuhl" vom 30. November 2004 (ABl./05, [Nr. 1], S.4) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des MUGV vom 7. Dezember 2010 (ABl./11, [Nr. 1], S.7)

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Gehölzschutzsatzung für die Fontanestadt Neuruppin zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken vom 11. Januar 2021

Gesetz 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)

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)

Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Heft 4, 2019

Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels

Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin – BaumSchVO OPR) vom 20. September 2010

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ruppiner Wald- und Seengebiet“ vom 10. Dezember 2002 (GVBl.II/03, [Nr. 06], S.111) zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (16. Mai 2005)

Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

Das Büro **regioteam** ist Anfang 2022 aus dem Zusammenschluss der Büros für Städtebau und Stadtforschung Spath+Nagel und regioconsult – Konzepte für Politik und Wirtschaft – hervorgegangen. Unser Portfolio umfasst Leistungen zu Fragestellungen rund um Stadt, Planung und Wirtschaft. Unser multidisziplinär ausgerichtetes Team bringt Kompetenz und über 30 Jahre Erfahrung in allen Bereichen der räumlichen Planung bzw. der stadt- und regionalwirtschaftlichen Analysen in Berlin und auch bundesweit in Ihr Projekt ein.

regioteam
Bundesplatz 8
10715 Berlin

Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft
Fon +49 30 78959451 www.regioteam-berlin.de
Fax +49 30 78959459 post@regioteam-berlin.de