



Fontanestadt Neuruppin

Bebauungsplan

Nr. 65 „Wohnbebauung Nietwerder“

Vorentwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen
Stand: Juli 2026

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

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

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Städtebauliche Begründung	4
1. Einführung	4
1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung	5
2.2 Bestandsnutzung	5
2.3 Topografie	5
2.4 Natur und Landschaft	5
2.5 Verkehrserschließung	5
2.6 Ver- und Entsorgung	6
2.7 Eigentum	6
2.8 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3. Planungsbindungen	7
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung	7
3.2 Regionalplanung	9
3.3 Landschafts- und naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen	10
3.4 Flächennutzungsplan	10
3.5 Brandschutz	11
3.6 Sonstige rechtliche Bindungen	11
4. Städtebauliches Konzept	13
4.1 Bauungskonzept	13
4.2 Erschließungskonzept	13
4.3 Grünordnungskonzept	13
5. Erläuterung der Festsetzungen	13
5.1 Geltungsbereich	13
5.2 Art der baulichen Nutzung	14
5.3 Maß der baulichen Nutzung	15
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
5.5 Gestaltungsfestsetzungen	18
5.6 Private Grünfläche	20
5.7 Grünordnerische Festsetzungen	20
5.8 Verkehrsflächen	23
5.9 Gehrecht	23
5.10 Hinweis	24
5.11 Bilanzierung Siedlungsbereich / Freiraum	25
6. Auswirkungen der Planung	26
6.1 Wohnfolgeeinrichtungen / Versorgungsstrukturen	26
6.2 Verkehrliche Erschließung	26
6.3 Eingriffe in ausgeübte Nutzungen	26
6.4 Finanzielle Auswirkungen	26
Teil II – Umweltbericht	28
Teil III: Verfahren und Rechtsgrundlagen	29
7. Verfahren	29
7.1 Aufstellungsbeschluss	29
8. Rechtsgrundlagen	29

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

Teil I – Städtebauliche Begründung

1. Einführung

1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Ortsteil Nietwerder hat 282 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2025) und liegt ca. 3,5 Kilometer östlich der Kernstadt der Fontanestadt unweit des Ruppiner Sees. Es befindet sich zwischen den Ortsteilen Gildenhall und Wulkow. Das ca. 1,2 ha große Plangebiet grenzt an den südöstlichen Ortseingang des Ortsteils Nietwerder an und erstreckt sich hier links und rechts des Dorfstraße Richtung Radensleben.

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

- in der Flur 001: 98, 99 und 100 (teilw.),
- in der Flur 002: 65 (teilw.) und 67.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets im Außenbereich mit Baugrundstücken für die Errichtung von 12 Einfamilienhäusern bzw. 5 Einfamilienhäusern und 14 Doppelhaushälften in nachhaltiger und klimafreundlicher Hybridbauweise nebst dazugehöriger Erschließungsflächen geschaffen werden.

Da es im Ortsteil Nietwerder kaum noch bzw. nur noch vereinzelt (planungsrechtlich gesicherte) Baulandreserven für Wohnzwecke gibt, aufgrund der räumlichen Nähe zur Kernstadt der Fontanestadt Neuruppin in Nietwerder aber eine höhere Nachfrage nach Baugrundstücken herrscht, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnbebauung Nietwerder“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung neuer Wohnbauflächen geschaffen werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Das Straßenangerdorf Nietwerder liegt im Osten der Fontanestadt Neuruppin bzw. des Rupiner Sees zwischen den Gildenhall und Wulkow. Der Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortseingang des Ortsteils beiderseits der Dorfstraße Richtung Radensleben. Die Entfernung zum Dorfbanger beträgt ca. 500 m, zum Stadtzentrum der Fontanestadt Neuruppin bzw. zur Altstadt über den westlichen Verlauf der Dorfstraße sowie der Landesstraße L 176 und dem Seedamm etwa 3,5 km. Nördlich des Plangebiets befindet sich der bestehende Siedlungsbereich des Ortsteils Nietwerder mit bebauten Wohn- und Gartengrundstücken, südlich und östlich Landwirtschaftsflächen. Im Westen schließt eine alte Streuobstwiese an.

2.2 Bestandsnutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Diese Flächen des Plangebietes sind verpachtet und werden landwirtschaftlich genutzt. Durch das Plangebiet verläuft die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Dorfstraße bzw. der Straße zwischen Radensleben und Nietwerder. Die Ackerfläche östlich der Straße wird im Norden und Osten durch einen Entwässerungsgraben teilweise mit begleitenden Baumbestand begrenzt.

2.3 Topografie

Das Geländeniveau im Plangebiet weist mit Höhen zwischen etwa 50,5 m über Normal-Höhennull (NHN) im Nordwesten und 52,5 m nur begrenzte Höhenunterschiede auf.

2.4 Natur und Landschaft

Die Beschreibung der naturschutzfachlichen Ausgangssituation erfolgt im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der vorliegenden Begründung darstellt.

2.5 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße erschlossen, die durch das Plangebiet verläuft. Diese Straße wird über den Dorfbanger in Richtung Westen zur Straße nach Wuthenow / Landesstraße L 167 in Richtung Seedamm / Innenstadt der Fontanestadt Neuruppin angebunden. Eine alternative Verbindung zur Innenstadt der Fontanestadt Neuruppin existiert in Richtung Norden über den Nietwerder Weg zur B 167 und von dort über den Ortsteil Altruppin zur Altruppiner Allee und weiter zur Gerhart-Hauptmann-Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist von Montag bis Freitag in das bestehende Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden und wird über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle erschlossen. Westlich des Dorfbangers von Nietwerder befindet sich in ca. 680 m Entfernung zum Plangebiet die Bedarfshaltestelle der Rufbuslinie 777 „Nietwerder, Ortsmitte. Die Rufbuslinie 777 fährt über Gildenhall und Alt-Ruppin zum Bahnhof Rheinsberger Tor.

2.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasser- sowie Regenwasserentsorgung

Für die künftige Gebietserschließung wird davon ausgegangen, dass in der Dorfstraße sowohl Trinkwasserleitungen als auch Abwasserkanäle untergebracht werden können.

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

Energie- und Wärmeversorgung

Es wird davon ausgegangen, dass in der Dorfstraße und in der privaten Stichstraße (Planstraße) erforderliche Stromkabel für die Erschließung der künftigen Wohngrundstücke sowie für die Straßenbeleuchtung untergebracht werden können.

Möglichkeiten für einen Gas- und Fernwärmeanschluss bestehen in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt der Fontanestadt Neuruppin und dem Ortsteil Alt-Ruppin nicht. Eine Fernwärmeerschließung wäre in den außerhalb dieses Bereichs gelegenen Siedlungsflächen wirtschaftlich nicht darstellbar und ist nach der geltenden Fernwärmesatzung der Fontanestadt Neuruppin auch nicht vorgesehen.

2.7 Eigentum

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße befindet sich im Eigentum der Fontanestadt Neuruppin.

2.8 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen befinden sich derzeit im Außenbereich und sind planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3. Planungsbindungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung

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

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

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

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

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) und der Regionalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest. Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen (siehe auch Kapitel 3.1.3 Vorrang der Innenentwicklung).

3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

Der LEP HR definiert die Fontanestadt Neuruppin im dreistufigen System der zentralen Orte (Metropole – Oberzentrum – Mittelzentrum bzw. Mittelzentrum in Funktionsteilung) als eines von insgesamt 36 Mittelzentren (Z 3.6 Absatz 1 und 2 LEP HR). Gemäß Ziel 5.6 sind Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In diesen ist eine quantitative uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich (Absatz 3).

Für das Plangebiet sind weiterhin die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung relevant. Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Die Fläche schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR).
- Die Siedlungsentwicklung führt nicht zu einer Erweiterung von Splittersiedlungen (Z 5.4 LEP HR).
- Der Freiraumverbund wird durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt (Z 6.2 LEP HR).

Da das vorgesehene Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet von Nietwerder hat, stehen die Ziele 5.2, 5.3 und 5.4 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt der Geltungsbereich zudem außerhalb des Freiraumverbundes.

3.1.3 Vorrang der Innenentwicklung

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

Flächen der Innenentwicklung sind im Ortsteil Nietwerder für eine Wohnnutzung nur in sehr geringem Umfang verfügbar. Im Baulandkataster werden lediglich vier private Grundstücke aufgeführt, die derzeit entweder untergenutzt sind oder als Gartengrundstück genutzt werden und bei Grundstücksteilung ggf. zur Verfügung ständen. Hier kann jedoch nicht sichergestellt werden, dass die Entwicklung von baureifen Grundstücken in absehbarer Zeit real erfolgt.

Der im Bebauungsplan Nr. 65 vorgesehene Standort für eine Wohnbebauung am Rand eines bestehenden Siedlungsgebiets sichert eine gute Erreichbarkeit und Erschließung. Eine begrenzte Verkehrszunahme ist zwar zu erwarten, aber die vorhandenen Straßen werden als ausreichend für die Aufnahme dieses Verkehrs beurteilt.

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

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

Die Abweichung von den Grundsätzen der Raumordnung hinsichtlich des Vorrangs der Innenentwicklung sowie des Erhalts des bestehenden Freiraums wird in Abwägung mit dem

Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen zu Eigenentwicklung des Ortsteils sowie dem Ziel der Nutzung bestehender Infrastruktur hingenommen.

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

3.2 Regionalplanung

3.2.1 Regionalplan Prignitz-Oberhavel

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

Folgende sachliche Teilpläne existieren:

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

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

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

Die Regionalversammlung hat am 25. Januar 2023 die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans "Windenergienutzung (2024)" beschlossen. Damit sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung auf mindestens 1,8% der Regionsfläche ausgewiesen werden. In der Entwurfsfassung der Festlegungskarte sind im Stadtgebiet von Neuruppin keine Vorranggebiete dargestellt und die beiden nächstgelegenen Vorranggebiete (Walsleben/Bechlin und Manker/Protzen) befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Die Regionalversammlung Prignitz-Oberhavel hat bei ihrer Sitzung am 15. Juni 2026 den 2. Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung 2024" gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen. Die Regio-

nale Planungsstelle wurde beauftragt, das erneute Beteiligungsverfahren und die öffentliche Auslegung vorzubereiten.

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

3.3 Landschafts- und naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

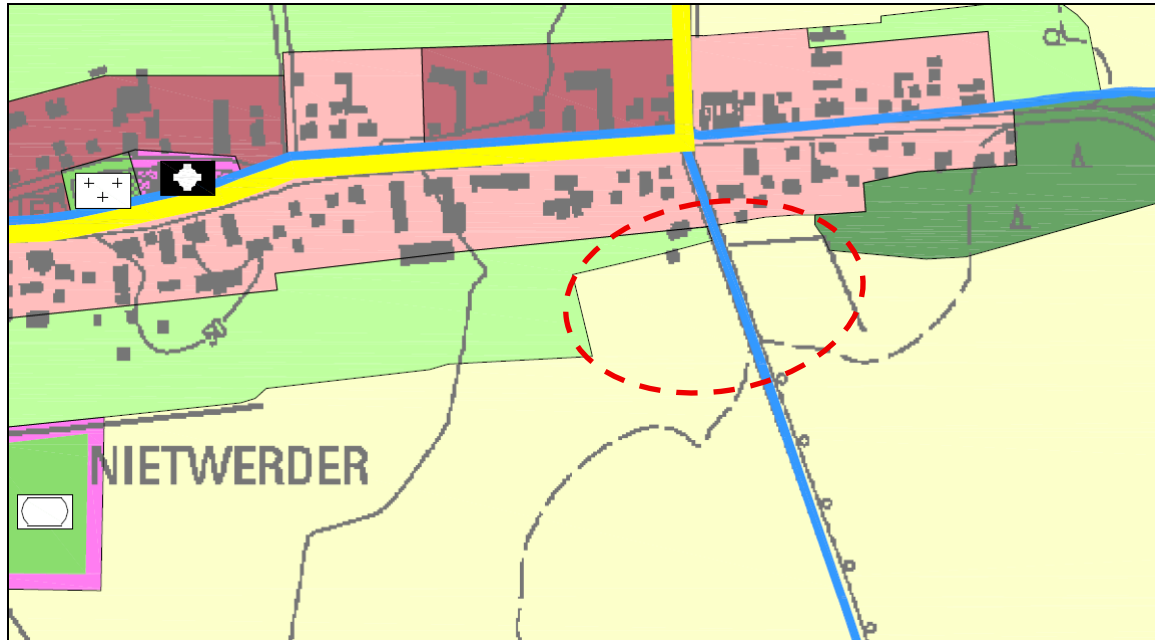
Das Plangebiet liegt nicht in der unmittelbaren Umgebung eines schutzwürdigen Naturraumes. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Vogelschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von etwa 2 km oder mehr. Geschützte Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

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

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

3.4 Flächennutzungsplan

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



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand 5. Änderung, April 2024)

ohne Maßstab

Das Plangebiet umfasst im FNP überwiegend Landwirtschaftsflächen, die südlich an bestehende Wohnbauflächen angrenzen. Im Nordwesten ist entlang des bestehenden Siedlungsbereichs von Nietwerder eine private Grünfläche dargestellt. Die Straße nach Radensleben wird als Teil des Hauptradwegenetzes dargestellt.

Südlich und südöstlich des Plangebietes schließen weitere Landwirtschaftsflächen an. Die Streuobstwiese im Westen wird im FNP als private Grünfläche dargestellt. Im Osten befindet sich eine kleine Waldfläche.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die vorgesehene Festsetzung von Wohnbauflächen auf dargestellten Landwirtschaftsflächen entspricht diesem Entwicklungsgrundsatz nicht, weshalb parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 65 eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge des 11. Änderungsverfahrens erfolgen soll. Für das Plangebiet ist die Darstellung als Landwirtschaftsfläche nicht mehr Ziel der Fontanestadt Neuruppin. Um eine zeitnahe Entwicklung des Wohngebietes zu ermöglichen, soll stattdessen die Darstellung von Wohnbauflächen in südlicher Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs vorgenommen werden.

3.5 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden auf Ebene der Baugenehmigung geregelt. Dabei sind die Brandenburgische Bauordnung - BbgBO § 5 und die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007 zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009, zu beachten und umzusetzen.

Gemäß § 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Regelwerk "Bereitstellung von Löschwasser" wird für das Plangebiet auf Grund der vorgesehenen Nutzung „WA“ und einer angenommenen maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 0,6 (d.h. bei zwei Vollgeschossen und einer festgesetzten GRZ von 0,25 bis 0,3) mindestens 800 l x min⁻¹ für zwei Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Der endgültige Nachweis über die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

3.6 Sonstige rechtliche Bindungen

3.6.1 Bodenschutz

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

3.6.2 Bau- und Bodendenkmale

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

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

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

3.6.3 Kampfmittel, Altlasten

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

3.6.4 Gewässer- und Trinkwasserschutzschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Der Teilbereich östlich der Dorfstraße grenzt im Norden und Osten an einen Entwässerungsgraben an, der an keine weiterführendes Grabensystem angeschlossen zu sein scheint.

3.6.5 Baumschutz

Der Geltungsbereich der Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken für die Fontanestadt Neuruppin (Gehölzschutzsatzung) vom 14. Dezember 2020 (Amtsblatt vom 27.01.2021) erstreckt sich lediglich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Fontanestadt Neuruppin.

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

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

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bauungskonzept

Das Planungskonzept sieht beiderseits der Dorfstraße nach Radensleben eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor, die sich in das Ortsbild des südöstlichen Siedlungsrandes von Nietwerder einfügen. Bebauungsdichte, Bauweise und Höhenentwicklung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft. Insgesamt können bis zu 12 Einfamilienhäuser bzw. 5 Einfamilienhäuser und 14 Doppelhaushälften realisiert werden. Für die Grundstücksgrößen und Gebäudestellung sowie -größe wird durch den Bebauungsplan jedoch nur ein grober Rahmen vorbestimmt, so dass auf Markterfordernisse durch eine entsprechende Parzellierung und Bebauung reagiert werden kann.

4.2 Erschließungskonzept

Die Verkehrserschließung soll im Bereich westlich der Dorfstraße bzw. der Straße nach Radensleben über eine private Erschließungsstraße mit Wendehammer erfolgen. Für die Grundstücke im östlichen Teilbereich soll die Erschließung direkt über die Dorfstraße erfolgen. Konflikte mit dem fließenden Verkehr sind durch die Errichtung von etwa 12 Einfamilienhäusern oder 5 Einfamilienhäusern und bis zu 14 Doppelhaushälften nicht zu erwarten.

Die Medienerschließung (Telekommunikation, Versorgung mit Strom, Wasser und Gas sowie Abwasserentsorgung) soll über die Dorfstraße und die private Erschließungsstraße, an die die künftigen Baugrundstücke unmittelbar angrenzen, sichergestellt werden. Die Standorte für Müllgefäße für die Haushalte sollen als Gemeinschaftsanlagen am Einfahrtsbereich der privaten Erschließungsstraße zur Dorfstraße untergebracht werden.

4.3 Grünordnungskonzept

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 2 m breiter Streifen mit Bindungen für die Bepflanzung vorgesehen. Hier soll durch Pflanzbindungen eine Begrünung des Siedlungsrandes zur offenen Landschaft sichergestellt werden, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Zudem sieht der Bebauungsplan Regelungen zur Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen bzw. Obstbäumen vor.

Auf den Grundstück östlich der Dorfstraße bzw. der Straße nach Radensleben ist der rückwärtige Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ vorgesehen. Die Versiegelung soll hier auf ein Minimum begrenzt werden.

5. Erläuterung der Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Das Gebiet südlich des südöstlichen Ortseingangs von Nietwerder soll als Wohnstandort zur Abrundung des Ortsrandes durch Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an den bestehenden Wohngrundstücken im Norden, im Osten an dem Verlauf des hier vorhandenen Entwässerungsgrabens und im Westen an der Grenze zur vorhandenen Streuobstwiese. Die südliche Grenze bildet in etwa die Verlängerung der südlichen Grenze der Streuobstwiese zur offenen Landschaft in Richtung Osten zum o.g. Entwässerungsgraben, greift dabei jedoch die vorhandenen Flurstücksgrenzen auf. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ermöglicht ausreichende Baugebietstiefen für Einfamilien- und Doppelhäuser bei einer mittig gelegenen Erschließungsstraße im westlichen Teilbereich.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Baufelder im Plangebiet werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt. Hierdurch wird dem Ziel der Planung entsprochen, im Plangebiet Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen. Um ausreichende Grundstücksgrößen bei Anlage einer Eingrünung der Grundstücke zur offenen Landschaft hin zu ermöglichen, werden Grundstückstiefen von überwiegend 30 m bis 35 m angenommen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ansonsten in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der potenziell von ihnen ausgehenden Störwirkung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung werden aufgrund des voraussichtlich überwiegend motorisierten Publikumsverkehrs und damit verbundenen Verkehrsaufkommens sowie der dadurch verursachten Störung der Wohnruhe ausgeschlossen, zumal solche Nutzungen den zentralen Standorten in der Fontanestadt Neuruppin vorbehalten bleiben sollen. Auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer gestalterischen bzw. funktionalen Unverträglichkeit (Wohnruhe, Störung des Orts- und Landschaftsbildes) und der von ihnen ausgehenden Störwirkungen ausgeschlossen (textliche Festsetzung 1.1).

Ferienwohnungen gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen, da durch die Planung der Bedarf an Wohnraum im Ortsteil Nietwerder zur dessen Eigenentwicklung gedeckt werden soll. Ferienwohnungen hingegen würden keinen neuen Wohnraum bedeuten und widersprechen somit den Zielen dieser Planung (textliche Festsetzung 1.1).

Wochenendhäuser sind im Plangebiet grundsätzlich nicht zulässig, da es sich hierbei baurechtlich nicht um eine Wohnnutzung handelt. Die allgemeine Wohnnutzung und die Wochenend- und Ferienhausnutzung werden in der Baunutzungsverordnung jeweils als städtebaulich eigenständige Nutzungsarten gewertet, die sich nicht ähneln, sondern grundverschieden sind. Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind. Aus der Zweckbestimmung eines Wochenendhauses ergibt sich jedoch, dass es zum zeitlich begrenzten - also nicht dauernden - Aufenthalt dient.

Eine Ferienwohnungsnutzung in einem Wohngebäude bei entgegenstehender Festsetzung in einem rechtswirksamen Bebauungsplan ist nicht genehmigungsfähig, eine entsprechende Nutzung wäre dann materiell rechtswidrig und kann entsprechend sanktioniert werden. Ebenso wäre die Errichtung eines Wochenendhauses bzw. die Nutzung eines Gebäudes als Wochenendhaus in einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet illegal.

Immissionsschutz - Schweinezuchtbetrieb

Das Plangebiet befindet sich in etwa 400 m Entfernung zu einem östlich gelegenen Schweinezuchtbetrieb. Im Rahmen der Planaufstellung wurde vorab untersucht, ob ausgehend von diesem Betrieb Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch zu befürchten sind.

In einer Schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner, 2025) wurde geprüft, ob für das Plangebiet schalltechnische Konflikte durch den Schweinezuchtbetrieb zu erwarten sind. Im Ergebnis des Gutachtens wurde ermittelt, dass im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 42/31 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete (WR) von 50/35 dB(A), für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A)

Tag/Nacht und für Misch-/Dorfgebiete (MI/MD) von 60/45 dB(A) Tag/Nacht werden somit eingehalten.

Vom Betreiber der Schweinezucht wurde mitgeteilt, dass es keine Erweiterungsabsichten für den Betrieb gibt. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen können bei Abständen von 400 m ausgeschlossen werden, da sich die Schweine ausschließlich in den Ställen befinden, stationäre Anlagen (Schornsteine/Lüftung) eine regelmäßige Geräuschabstrahlung ohne ausgeprägte Geräuschspitzen aufweisen und sonstige Lärmquellen nur tagsüber relevant sind.

In einem Immissionsschutz-Gutachten (Normec uppenkamp GmbH, 2025) wurde geprüft ob für das Plangebiet olfaktorische (d.h. den Geruchssinn oder Riechnerv betreffende) Konflikte durch den Betrieb der o. g. Schweinezucht zu erwarten sind.

Für die Beurteilungsflächen des Plangebiets wurden auf Grundlage des genehmigten Tierbestandes Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 4 % und 6 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen demnach unterhalb des Anhaltswertes von 10 % für Wohngebiete.

Im Ergebnis der beiden Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Festsetzungen zum Immissionsschutz hinsichtlich der Emissionen durch den Schweinezuchtbetrieb erforderlich sind.

Immissionsschutz - Verkehrslärm

Das Verkehrsaufkommen auf der Dorfstraße ist – insbesondere nachts – sehr gering, so dass auf eine Untersuchung der Verkehrslärmbelastung verzichtet werden konnte.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am städtebaulichen Konzept einer aufgelockerten Einfamilien- und Doppelhaussiedlung im Übergang zur Landschaft und sollen eine Bebauung im Einklang mit dem städtebaulichen Charakter der Umgebung ermöglichen.

5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den allgemeinen Wohngebieten WA bis WA 3 wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 19 und 20 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (im Bereich WA 2 ausschließlich für Einfamilienhäuser) bzw. 0,3 (im Bereich WA 1 und WA 3 für Einfamilien- und Doppelhäuser) festgesetzt. Die Planung bleibt somit hinter den Möglichkeiten des § 17 BauNVO (GRZ 0,4) zurück.

5.3.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO mit maximal zwei Geschossen festgesetzt. In Verbindung mit den Gestaltungsfestsetzungen, die indirekt Flachdächer bei Hauptgebäuden ausschließen und die Ausbildung des zweiten zulässigen Vollgeschoss als Dachgeschoss vorschreiben (siehe Kapitel 5.5 Gestaltungsfestsetzungen), werden im Plangebiet Wohngebäude mit Erdgeschoss plus Dachgeschoss zugelassen. Dadurch soll eine weitgehend einheitliche bauliche Dichte und Geschossigkeit und somit ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Für das Plangebiet wird gemäß § 18 BauNVO als Höhe für bauliche Anlagen als Höchstmaß eine Firsthöhe in m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt. Die künftigen Gebäude sollen dabei etwa eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,00 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche einhalten. Als Orientierung dient dabei die mittlere Oberkante des Abschnitts der Dorfstraße im Bereich der geplanten Anbindung mit der privaten Planstraße (52,0 m über NHN), da die Planstraße künftig eine vergleichbare Höhenlage aufweisen soll. Die Firsthöhe wird daher in den Baugebieten mit 56,5 m über NHN festgesetzt, die Firsthöhe mit 61,0 m über NHN.

Die Festsetzung dient der Berücksichtigung von Belangen der Stadtbildgestaltung und orientiert sich an der Höhe der ortstypischen Bebauung. Damit wird die bereits vorhandene Bebauungsstruktur der Umgebung aufgegriffen.

Die festgesetzte Firsthöhe (FH) gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen (sie gilt jedoch für Räume für technische Anlagen). Die Festsetzung dient vor allem dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen sollen, den Klimaschutz (und die Klimafolgenanpassung) zu fördern.

Durch diese Festsetzung wird zudem den Regelungen zur Schornsteinhöhe gemäß § 19 der 1. BImSchV (Ableitbedingungen für Abgase) entsprochen. Demnach gelten ab 01.01.2022 neue Ableitbedingungen, die bedeutende Auswirkungen auf die künftige Schornsteinhöhe haben, wenn eine Feuerungsanlage für feste Brennstoffe neu errichtet wird. So müssen u.a. neu errichtete oder erstmalig angeschlossene Schornsteine bei einer Dachneigung ab 20° eine Schornsteinhöhe über Dach von mindestens 40 cm aufweisen und firstnah liegen.

5.3.4 Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in m ²	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR) in m ²	Versiegelung in m ²	Anzahl der Vollgeschosse
Allgem. Wohngebiet 1	4.714	0,3	1.414	2.121	II
Allgem. Wohngebiet 2	3.174	0,25	794	1.190	II
Allgem. Wohngebiet 3	1.470	0,3	441	662	II
Private Grünfläche	1.160			116	
Private Verkehrsfläche „Fußweg“	70			58	
Private Verkehrsfläche Planstraße	652			587	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.156			514*	
Gesamt	12.396	-	2.649	5.248	

* davon 349 m² bereits versiegelt (bestehende Fahrbahn)

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.4.1 Bauweise

Als Bauweise wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, um dem städtebaulichen Charakter der Umgebung zu entsprechen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, da diese im ländlichen Kontext das Ortsbild bestimmen. Ein seitlicher Grenzabstand der Gebäude ist zu gewährleisten. Für den rückwärtigen Bereich westlich der Dorf-

straße, d.h. zur westlich angrenzenden Streuobstwiese, soll eine weniger dichte Bebauung verwirklicht werden als in den straßenseitigen Grundstücksbereichen. Aus diesem Grund werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur Einzelhäuser zugelassen.

5.4.2 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstückfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ermöglicht der Bebauungsplan die Umsetzung des Bauungskonzepts durch Festsetzung von straßenbegleitenden Baufenstern. Dabei wird im östlichen Teilbereich der Straßenverlauf der Dorfstraße und im westlichen Teilbereich die geplante private Erschließungsstraße aufgegriffen.

Die Baugrenze hält einen 5,0 m Abstand in folgenden Bereichen ein:

- im WA 1 und WA 2 entlang der privaten Planstraße zur Schaffung einer Vorgartenzone von 5,0 m,
- im WA 2 zur westlich gelegenen Streuobstwiese sowie zur südlichen Geltungsbereichsgrenze,
- im WA 3 zur Dorfstraße ebenfalls zur Schaffung einer Vorgartenzone von 5,0 m sowie
- im WA 3 zum nördlich angrenzenden Entwässerungsgraben sowie zur südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Um ausreichend überbaubare Grundstückfläche im WA 1 für eine mögliche Doppelhausbebauung zu ermöglichen, wird zur Dorfstraße ein Abstand von 4,0 m vorgegeben. Im WA 2 wird ein Abstand von 3,0 m zum geplanten Fußweg als ausreichend angesehen.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstückflächen von 20,0 m bzw. im Bereich des geplanten Wendehammers von 16,0 m gewährt einen ausreichenden Spielraum für die Realisierung unterschiedlicher Gebäudegrundrisse und die Lage und Anordnung der Gebäude auf den zu bildenden Grundstücken. Die durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegebene überbaubare Grundstückfläche der Grundstücke kann im Rahmen der festgesetzten GRZ jedoch nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Die von Bebauung freizuhaltenen Grundstückflächen sollen eine ausreichende Versorgung mit wohnungsbezogenen Freiflächen und eine gebietstypische Begrünung ermöglichen; aus demselben Grund wird im rückwärtigen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 3, wo besonders tiefe Grundstücke ermöglicht werden, auch kein Baugebiet WA sondern eine private Grünfläche festgesetzt.

5.4.3 Abstandsflächen

Es gelten die in der Brandenburgischen Bauordnung festgelegten Tiefen der Abstandsflächen. Gemäß § 6 Abs 5 BbgBauO beträgt in Wohngebieten die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, jedoch mindestens 3,0 m. Abweichungen davon werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

5.4.4 Ausschluss von überdachten Stellplätzen und Garagen

Um die Versiegelung zu begrenzen sowie um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden

ausgehen (z.B. Schuppen), zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der ihnen zugewandten Baugrenzen unzulässig sind.

5.4.5 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Müllstandplatz

Da das Erschließungskonzept eine Zufahrt und Wendemöglichkeit im Bereich der privaten Planstraße lediglich für Pkw und Lieferwagen, nicht jedoch für Müllfahrzeuge vorsieht, sollen die Müllbehälter an Sammelplätzen im Kreuzungsbereich der Planstraße mit der Dorfstraße angelegt werden. In der Planzeichnung werden dazu zwei ausreichend dimensionierte Flächen als Gemeinschaftsanlagen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung: Müllstandplatz festgesetzt.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Der Bebauungsplan trifft Gestaltungsregelungen, mit denen die Einordnung der baulichen Anlagen in das Orts- und Straßenbild der Feldstraße und dessen Umgebung gewährleistet und künftige Störungen durch unmaßstäbliche oder ortsfremde Gebäude verhindert werden sollen.

Die mit den Gestaltungsregelungen verbundene Einschränkung der privaten Baufreiheit erfolgt aus einem übergeordneten öffentlichen Interesse und ist vertretbar, da die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht wesentlich eingeschränkt wird und Baukostensteigerungen durch die Gestaltungsanforderungen im Allgemeinen nicht zu erwarten sind. Vielmehr sichert eine hohe Gestaltqualität den Wert des Plangebietes insgesamt.

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

5.5.1 Stellung baulicher Anlagen

Als Gestaltungsregelung zur Stellung der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine Firstrichtung in Ost-West-Richtung festgesetzt, d.h. der Dachfirst muss senkrecht bzw. giebelseitig zur Dorfstraße nach Radensleben ausgerichtet sein. Dies entspricht der übrigen Bestandsbebauung in diesem Straßenschnitt und soll ein Einfügen der geplanten Bebauung in den städtebaulichen Charakter der Umgebung ermöglichen.

5.5.2 Dachform und -neigungen

Die Ausbildung von Dächern hat eine besondere Bedeutung für das Bild der Siedlung in der umgebenden Landschaft. Während die aufgehenden Wände bei Umsetzung der Pflanzbindungen des Bebauungsplans in der Fernsicht aus der Landschaft mittelfristig kaum noch in Erscheinung treten werden, wirken die Dächer weithin in die offene Landschaft. Durch die Vorgabe bestimmter Dachformen soll deshalb ein Mindestmaß an gestalterischer Zurückhaltung und Homogenität erreicht werden, der mit dem städtebaulichen Charakter des Ortsrandes von Nietwerder in Übereinstimmung steht.

Mit dieser Zielstellung wird als Gestaltungsbindung festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 das zweite zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Dabei darf das Dachgeschoss höchstens über zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von mehr als 2,4 m über Fertigfußboden erreichen. Für Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdächer sowie Pultdächer mit zwei geneigten Seiten) zulässig. Die Dachneigung wird mit mindestens 15 Grad und höchstens 45 Grad festgesetzt. Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Die Festsetzung ermöglicht damit insbesondere Satteldächer und Walmdächer, d.h. die in

der Umgebung überwiegend vorkommende Dachformen. Solche Gebäude (Erdgeschoss plus Dachgeschoss) sind im Ortsteil Nietwerder überwiegend vorhanden.

Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad, werden dadurch indirekt ausgeschlossen. Solche Dachformen sind für das Ortsbild der Umgebung und das Erscheinungsbild des Ortsrandes in der Fernsicht untypisch.

Die Festsetzung gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 10 m², um Nebenanlagen mit begrenzter Größe wie Schuppen, Gartenhaus oder Carports auch mit Flachdach zu ermöglichen.

Ferner wird festgesetzt, dass Zwerchhäusern mit einer Breite bis zu 30 % der Fassadenbreite zulässig sind. Der First des Zwerchhauses oder des Frontgiebels muss dabei unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Von Gauben oder Dachfenstern muss ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m gewahrt werden. Diese Festsetzung berücksichtigt, dass die Gestaltungselemente Zwerchhaus im Ortsteil nicht typisch sind und nur vereinzelt auftauchen. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die bestehenden Maße und Proportionen im Ortsteil Nietwerder auch künftig eingehalten werden.

5.5.3 Dacheindeckung

Die geneigten Dachflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sollen im Interesse einer einheitlichen städtebaulichen Wirkung bezüglich Material und Farbgebung mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder Dachsteinen eingedeckt werden. Auch Mischungen dieser Farben sind zulässig. Die Festsetzung gilt auch für Dachflächen von untergeordneten Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchhäuser, jedoch nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Dachfläche von weniger als 10 m². Die zulässige Farbe Rot schließt verschiedene getönte Abstufungen dieser Farbe ein.

Glasierte Dacheindeckungen sind aufgrund der von ihnen ausgehenden erheblichen Blendwirkung generell unzulässig. Diese würden insbesondere am Ortsrand das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Bei Solaranlagen handelt es sich um technische Anlagen auf Dächern, nicht jedoch um Dacheindeckungen. Solaranlagen werden durch die Festsetzung also nicht erfasst.

Zur Klarstellung wird zudem festgesetzt, dass begrünte Dächer und Solardächer zulässig sind.

5.5.4 Einfriedungen

Zur Wahrung des Ortsbildes wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 nur blickdurchlässige Zäune oder Laubholzhecken als natürliche Einfriedungen sowie eine Kombination aus Zaun und Hecke zulässig sind. Mauern, einschließlich Stützmauern, sind unzulässig.

Die Höhe der Einfriedungen entlang der straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf, bezogen auf das Höhenniveau der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten. Notwendige Zufahrten und Zuwege sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen darf die Einfriedung eine Höhe von 1,7 m nicht überschreiten. Höhere Einfriedungen oder Mauern wären für das Ortsbild am Ortseingang von Nietwerder – im Gegensatz zum Dorfzentrum – untypisch.

Die Festsetzung gilt nicht für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.2 vorgesehene Heckenpflanzung zum südlichen Ortsrand. Diese soll eine Eingrünung des Ortsteils nach Süden zur offenen Landschaft bewirken. Eine Beschränkung der Höhe der Hecke würde diesem Ziel widersprechen.

5.6 Private Grünfläche

Hinter den Bauflächen des allgemeinen Wohngebiets WA 3 werden die rückwärtigen Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Um zu gewährleisten, dass die Flächen weitgehend unversiegelt bleiben, wird zudem festgesetzt, dass als bauliche Anlagen nur Nebenanlagen für die gärtnerische Nutzung (z.B. Schuppen), Elemente der Gartengestaltung (z.B. Bänke, Spielgeräte, Einfriedungen, Beete usw.), befestigte Aufenthaltsflächen sowie Wege bis zu einer GRZ von 0,1 zulässig sind.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

5.7.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Versickerung von Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan Nr. 9 setzt auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) fest, dass das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser breitflächig oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist (textliche Festsetzung 8.1).

Das Regenwasser soll getrennt vom Abwasser entsorgt werden. Eine Einleitung des Regenwassers in das Abwassersystem (sogenanntes Mischsystem) ist nicht vorgesehen, um die Kapazität des vorhandenen Abwassersystems im Ortsteil nicht unnötig zu belasten. Die Versickerung von Niederschlagswasser soll daher auf den Baugrundstücken erfolgen, auf denen es anfällt. Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG kann diese Verpflichtung als Festsetzung in dem Bebauungsplan aufgenommen werden.

In einem Bericht zur Baugrunderkundung (Geotechnischer Bericht 023/03/26, Dipl. Geologe Andreas Rott, Kränzlin 03/2026) wurde festgestellt, dass im Plangebiet ein bedeckter Wasserleiter vorliegt, in dem der Grundwasserspiegel gespannt ist. Der eigentliche Grundwasserspiegel wurde bei den Probebohrungen nicht angeschnitten. Auf der Geländeoberfläche und über den geringer durchlässigen Schichten kann es bei starken und/oder langanhaltenden Regenfällen sowie zur Schneeschmelze zur Stauwasserbildung kommen. Im Geschiebelehm ist mit dem Vorhandensein von weiteren sandigen, wasserführenden Schichten zu rechnen.

Für die Versickerung von Regenwasser über Mulden, Schächte oder Rigolen ist ein Flurabstand von der Sohle der Sickerfläche zum mittleren höchsten Grundwasserstand von mind. 1,0 m einzuhalten. In der o.g. Baugrunderkundung wurde die Wasserstände zwischen 2,2 und 3,5 m unter Geländeoberkante ermittelt. Demnach ist eine Versickerung auf den Baugrundstücken grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Die Versickerung von Niederschlagswassern ist, der anstehenden bindigen Boden wegen, dabei nur eingeschränkt oberflächennah (z.B. Mulde, offen auslaufend) möglich. Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Sickerwasser über den geringer durchlässigen Schichten aufstauen werden und auf diesen in Richtung Bauwerke fließen können. Um eine Wirkung der zu versickernden Wasser auf geplante Gebäude zu reduzie-

ren bzw. zu vermeiden, sollte der Standort von Sickeranlagen daher in einiger Entfernung zu den Bauwerken (mindestens 3,0 m) liegen.

Vermeidung von Versiegelung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Asphaltierungen und Fugenverguss sind unzulässig. Ausnahmsweise können Zufahrten, deren Funktion eine entsprechende Befestigung nicht erlaubt, von dieser Festsetzung ausgenommen werden (textliche Festsetzung 8.2).

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Flächenversiegelung im Plangebiet soweit wie mit den Planungszielen vereinbar begrenzt wird. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit soll zugunsten des Naturhaushalts erhalten, der Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Boden begrenzt werden. Die zugelassene Ausnahme berücksichtigt, dass auf den Zufahrten zu Stellplätzen bzw. Carports aufgrund der höheren Inanspruchnahme eine geschlossene Oberfläche erforderlich sein kann.

Weiterhin wird festgesetzt, dass flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (z.B. Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen), mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite. Auch durch diese Festsetzung wird eine übermäßige Versiegelung der Gartenflächen, z.B. durch die Anlage von sogenannten Schottergärten, untersagt.

Darüber hinaus ist die Begrünungspflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO zu beachten. Demnach sind die unbebauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen und zu begrünen bzw. zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.7.2 Pflanzbindungen

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung der Baugebiete und des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft dient die textliche Festsetzung Nr. 9.1 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Demnach sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, oder alternativ zwei Obstbäume, mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie je angefangene 100 m² Grundstücksfläche fünf einheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Nach dieser Festsetzung sind ausgehend vom Bebauungskonzept bei Verwirklichung von 12 Baugrundstücken mindestens 24 Bäume (also mindestens zwei Bäumen je Wohngrundstück) oder stattdessen 48 Obstbäume bzw. ein Kombination aus Bäumen und Obstbäumen und 473 Sträucher auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Die genaue Anzahl ist abhängig von den zu bildenden Grundstückszuschnitten. Hinzu kommen noch etwa 4 Bäume sowie 58 Sträucher auf der privaten Grünfläche.

Die Festsetzung dient dem planerischen Ziel, einen Wohnstandort mit hohem Grünanteil zu entwickeln, und können darüber hinaus auch für den Ausgleich von Bodenversiegelung dienen. Sie berücksichtigt damit, dass mit dem Bebauungsplan ehemalige Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden und schafft eine Übergangszone zu den westlich wie östlich angrenzenden Gehölzstrukturen durch die Einbindung landschaftlicher Elemente. Die Ausbildung eines durchgrünten Wohnstandortes entfaltet zudem eine ökologische Wertigkeit: Bäume und Sträucher dienen als Habitat (Rückzugsmöglichkeit und Nahrungsangebot) für Vogelarten und tragen zur ökologischen Vielfalt im Geltungsbereich bei. Sie haben außerdem positive Auswirkungen auf das Kleinklima und in geringem Umfang auf die Bindung von CO₂. Das Erfordernis des Mindeststammumfangs begründet sich darin, eine ökologische Wirksamkeit sicherzustellen. Die Bestimmungen zum Erhalt und der Nachpflanzung bei etwaigem Abgang sichern den Grünanteil im Geltungsbereich langfristig ab.

Eingrünung des Ortsrandes

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine 2,0 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche dient der Eingrünung des Siedlungsrandes zur offenen Landschaft sowie der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Strauchpflanzung mindestens zweireihig mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter und einer Mindestqualität von 60-80 cm Höhe anzulegen. Die Sträucher der Strauchreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen, um dadurch eine dichte Pflanzung zu ermöglichen.

Pflanzung von Straßenbäumen

Der Sicherung einer angemessenen Straßenraumgestaltung, der Fortsetzung der südlich des Geltungsbereichs befindlichen einseitigen Alleebaumbepflanzung an der Straße nach Radensleben sowie als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dient die Festsetzung zur Pflanzung von Straßenbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Der Bebauungsplan setzt dazu auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Dorfstraße nach Radensleben entlang der östlichen Straßenseite die Pflanzung von insgesamt 7 standortgerechten Bäumen fest (textliche Festsetzung Nr. 9.3). Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Eine Festsetzung der genauen Pflanzstandorte erfolgt nicht, da die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und deren Gestaltung nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist, sondern auf nachgeordneter Planungsebene erfolgt. Zudem sind die Parzellierung und die künftigen Zufahrten zu den östlich gelegenen Wohngrundstücken noch festzulegen.

Verwendung von heimischen Arten bei Gehölzpflanzungen

Nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde und den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) sind bei der Pflanzung von Gehölzen zum Ausgleich in Brandenburg heimische Arten zu verwenden. Daher wird festgesetzt, dass für die o. g. Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken und der Maßnahmefläche ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Als Hilfestellung wird eine Pflanzenliste als Hinweis auf die Planzeichnung übernommen (wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Durch die Festsetzung wird eine hohe ökologische Qualität bei der Pflanzung von Gehölzen sichergestellt. Bei den in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der

freien Natur vom 2. Dezember 2019 genannten Arten handelt es sich um einheimische und standortgerechte Arten, deren Verwendung die Entstehung eines regionaltypischen Siedlungsbildes sichert. Die Ausbringung der in der o.g. Anlage 1 aufgeführten Obstbäume kann weiterhin dazu beitragen, die Artenvielfalt im Gebiet zu erhöhen.

5.7.3 Erhaltungsbindungen

Um die vorhandene Gehölze am westlichen Rand des Geltungsbereichs zur Streuobstwiese zu erhalten und den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten. Bei Abgang ist auf der gleichen Fläche gleichwertiger Ersatz zu leisten. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen wie Zäune sind zulässig, wenn die Pfosten mindestens 1,0 m Abstand zu den vorhandenen Baumstämmen einhalten.

Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass die Bestandsbäume an den in der Planzeichnung markierten Standorten dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang der Bäume sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft gleichwertige Ersatzpflanzungen zeitnah vorzunehmen.

5.8 Verkehrsflächen

5.8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Fläche der bestehenden Dorfstraße nach Radensleben wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB innerhalb der seitlichen Flurstücksgrenzen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dadurch werden auch die Straßenrandstreifen miteinbezogen.

5.8.2 Private Verkehrsfläche

Die geplante Planstraße zur Erschließung der westlich der Dorfstraße gelegenen Wohngrundstücke wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 6 m festgesetzt. Der am westlichen Ende der Erschließungsstraße vorgesehenen Wendehammer ist für den Wendevorgang von Pkw und Lieferwagen ausreichend dimensioniert. Eine Befahrung durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen (siehe auch Kapitel 5.4.5 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Müllstandort).

5.8.3 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine 3 m breite, private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Diese soll Fußgängern einen Zugang zur westlich der Wohnbebauung gelegenen bestehenden Streuobstwiese gewährleisten.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um auch künftig eine Zuwegung zur westlich angrenzenden Streuobstwiese zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die private Straßenverkehrsfläche sowie die private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten ist. Zur Sicherung der Medienerschließung werden die o.g. Verkehrsflächen zudem mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Medienträger belastet.

5.10 Hinweis

Zur Klarstellung werden zwei Hinweise auf die Planzeichnung aufgenommen:

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- Die Ausgleichspflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.1 und 9.2 sind durch den Eingriffsverursacher in einem direkten zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung des betreffenden Bauvorhabens.

5.11 Bilanzierung Siedlungsbereich / Freiraum

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 65
 „Wohnbebauung Nietwerder“
 Ortsteil: Nietwerder
 Stadt: Fontanestadt Neuruppin
 Landkreis: Ostprignitz-Ruppin

(Flächenangaben in ha)	Bestand	B-Plan Nr. 65	Geplante Veränderung (+/-)
Geltungsbereich	1,24	1,24	+/-0
1. Siedlungsraum	0,11	1,24	+1,13
Bruttobauflächen	0	0,93	+0,93
- WA	0	0,93	+0,93
Grünflächen	0	0,12	+0,12
- private Grünfläche	0	0,12	+0,12
Verkehrsflächen	0,11	0,19	+0,08
- öffentliche Verkehrsfläche	0,11	0,11	+/-0
- private Verkehrsfläche	0	0,07	+0,07
- privater Fußweg	0	0,01	+0,01
2. Freiraum	1,13	0	-1,13
- Ackerfläche	1,13	0	-1,13

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Wohnfolgeeinrichtungen / Versorgungsstrukturen

Der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, Spielplatz- und Grünflächen wird sich durch die Neubebauung mit etwa 12 Einfamilienhäusern bzw. 5 Einfamilienhäusern und 14 Doppelhaushälften nur geringfügig erhöhen. Der Bedarf soll an vorhandenen Standorten im Ortsteil Nietwerder bzw. in der Fontanestadt Neuruppin mit abgedeckt werden.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Infolge der Realisierung von etwa 12 Einfamilienhäusern bzw. 5 Einfamilienhäusern und 14 Doppelhaushälften der Verkehr auf der Dorfstraße zunehmen. Die verkehrlichen Auswirkungen werden sich dabei jedoch in Grenzen halten. Die Ein- und Ausfahrten aus dem neuen Wohngebiet werden sich im Rahmen der üblichen Fahrzeugnutzung über einen längeren Tageszeitraum verteilen, ebenso wird ein Anteil der Fahrzeuge nicht täglich bewegt.

6.3 Eingriffe in ausgeübte Nutzungen

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung auf zusammen 1,1 ha wird verloren gehen. Die Flächen des Plangebiets sind jedoch Teil einer etwa 88 ha großen Ackerfläche (westlich der Straße nach Radensleben) bzw. einer 112 ha großen Ackerfläche (östlich der Straße nach Radensleben). Diese Flächen werden nur geringfügig um etwa 1% verkleinert und dabei nicht durchschnitten. Die Bewirtschaftung der übrigen Flächen ist somit ohne weiteres weiterhin möglich. Zudem befinden sich die Flächen am Rand der bewirtschafteten Fläche unmittelbar am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Nietwerder.

Gleichzeitig verfügt die Fontanestadt Neuruppin über ausreichend weitere Landwirtschaftsflächen, so dass die Belange der Landwirtschaft, auch aufgrund der für diese Nutzung verhältnismäßig geringfügigen Größe des Plangebietes, nicht wesentlich berührt werden.

Die Pächter sind über die anstehende Gebietsentwicklung informiert.

Aus den vorgenannten Gründen wird die geringfügige Verkleinerung der Ackerflächen in Abwägung mit den Zielen der Schaffung von Wohnraum und der Nutzung einer gut erschlossenen Fläche hingenommen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnbebauung Nietwerder“ handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es ist noch nicht absehbar, wann die Planung tatsächlich umgesetzt wird. Eine gegebenenfalls notwendige vorzeitige Beendigung von Pachtverträgen wird im weiteren Verfahren geprüft und – falls erforderlich – in die Wege geleitet.

Auf die übrige bestehende Nutzungen im Umfeld des Plangebiets hat die Umsetzung des Bebauungsplans keine unmittelbaren Auswirkungen. Die Ausübung der gegenwärtigen Nutzung dort wird nicht behindert oder erschwert. Nördlich sind ebenfalls Wohnbauflächen vorhanden. Der Zugang zur westlich gelegenen Streuobstwiese bleibt erhalten.

6.4 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes übernimmt der Vorhabenträger.

Die Kosten der Erschließung der einzelnen Grundstücke sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

Für den Fall, dass eine vorzeitige Kündigung von Pachtverhältnissen mit den Nutzern der Ackerflächen notwendig wird, muss von Entschädigungszahlungen ausgegangen werden, die hier nicht quantifiziert werden können. Die Entschädigungszahlungen sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu übernehmen.

Teil II – Umweltbericht

siehe gesondertes Dokument

Teil III: Verfahren und Rechtsgrundlagen

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neuruppin hat am 13.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnbebauung Nietwerder“ beschlossen (Beschluss Nr. 2025/24).

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

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