



I. FNP-Änderungsblatt	(Blatt 1)
II. Begründung	(Blatt 2)
III. Umweltbericht	(Blatt 3)

Änderungsbereich
„Treskow II“
Neuruppin

II. Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass und Ziel

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans – Teilbereich „Treskow II“ sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen und der gut erschlossene Standort zu einem Industriegebiet entwickelt werden.

Für die Fontanestadt Neuruppin liegt der am 23.03.2005 für das gesamte Gemeindegebiet wirksam gewordene FNP vor. Seit Bekanntmachung wurden insgesamt 5 Änderungen (5. Änderung wirksam seit 03.04.2024) für Teilflächen durchgeführt, von welchen der vorliegende Änderungsbereich nicht betroffen war.

Die Fontanestadt Neuruppin hat sich in den vergangenen Jahren zu einem leistungsfähigen Wirtschaftsstandort entwickelt, begünstigt durch ihre Lage zwischen Berlin und Hamburg in Nähe zur Autobahn A 24 sowie die perspektivische Verbesserung der Schienenanbindung im Rahmen des Projekts i2030. Trotz mehrerer bestehender Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet stehen kurzfristig lediglich rund 6,9 Hektar vermarktbar Flächen zur Verfügung, da weitere unbebaute Grundstücke aufgrund privater Restriktionen nicht verfügbar sind. Gleichzeitig verzeichnet die Stadt anhaltende Unternehmensanfragen mit Flächenbedarfen zwischen 0,5 und 13 Hektar, denen insbesondere bei Größen über 3 Hektar kein adäquates Angebot gegenübersteht. Auch die Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg sieht angesichts des landesweit knapper werdenden Gewerbeflächenangebotes einen deutlichen Handlungsbedarf und befürwortet eine Neuausweisung, da im 30-Kilometer-Umkreis keine vermarktbar Bestandsflächen mehr vorhanden sind.

Die gesamtstädtische „Neuruppin Strategie 2030“ unterstreicht die Bedeutung der Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten, wobei dem Ausbau des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets Treskow eine besondere Rolle zukommt. Mit seiner verkehrsgünstigen Lage nahe der A 24 und der L 16 sowie der funktionalen Anbindung an das nördlich gelegene Gewerbegebiet Treskow I bietet der Standort „Treskow II“ günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer, auch störintensiver Betriebe sowie für die Erweiterung ortsansässiger Unternehmen.

Da die betroffenen Flächen überwiegend dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.1, „Gewerbegebiet Treskow II“ der Fontanestadt Neuruppin. Sie ist erforderlich, weil die im besagten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen.

Planungsbindungen

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.

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).

Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

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

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

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

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

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

Maßgeblich für die Gewerbeflächenentwicklung ist weiterhin Grundsatz G 2.2 des LEP HR:

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

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



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

Vorrang der Innenentwicklung

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

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

- Derzeit gibt es nur ca. 6,9 Hektar kurzfristig verfügbarer Gewerbe- und Industrieflächen in der Fontanestadt Neuruppin (aufgeteilt auf 6 Flächen). Die größte Teilfläche hat eine Größe von ca. 3 Hektar (am Hugo-Eckener-Ring). Zwar sind in den Gewerbe- und Industriegebieten auch weitere Flächen unbebaut, aber aufgrund von verschiedenen Restriktionen wie z.B. fehlendem Verkaufsinteresse privater Eigentümer nicht vermarktbar. Freie Flächen für großflächige Gewerbeansiedlungen über 3 ha stehen derzeit weder in der Fontanestadt Neuruppin noch in den umliegenden Gemeinden nicht zur Verfügung.
- Auch das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Treskow I ist inzwischen weitgehend (ca. 90 %) belegt bzw. durch längere Pachtverträge (Photovoltaik) gebunden. Die wenigen noch freien Grundstücke reichen für die Ansiedlung größerer oder potenziell störender Betriebe nicht mehr aus oder sind bereits für Neuansiedlungen oder eine Erweiterung bestehender Betriebe reserviert.
- Die geplante Flächenausweisung im Bereich „Holländer Mühle“ ist für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes reserviert.
- Die geplante Flächenausweisung im Bereich „Zur Mesche“ eignen sich aufgrund ihrer Nähe zu Wohnsiedlungen nicht für die Ansiedlung potenziell störender Betriebe. Wegen der begrenzten Flächengröße ist der Standort für großflächige Betriebsansiedlungen kaum geeignet. Ein Teil der Flächen ist hier zudem für die Erweiterung bestehender Betriebe und für die Errichtung eines neuen Umspannwerkes vorgesehen.
- In den ländlich geprägten Ortsteilen der Fontanestadt Neuruppin können nur kleine, mit umliegenden Wohnnutzungen vereinbare Gewerbebetriebe, z.B. als Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude Platz finden. Eine Ausweisung neuer Gewerbegebiete, auch auf Innenentwicklungsflächen, ist dort mit den Anforderungen des Immissionsschutzes (räumliche Trennung gem. § 50 BImSchG) und den o.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht vereinbar.

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

Bei dem Änderungsbereich 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.

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

Die Abweichung von den Grundsätzen der Raumordnung hinsichtlich des Vorrangs der Innenentwicklung sowie des Erhalts des bestehenden Freiraums wird in Abwägung mit dem Ziel der Bereitstellung von bedarfsgerechten Industrie- und Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang, der Schaffung von Arbeitsplätzen und somit der Stärkung der Wirtschaftsfunktion des Mittelzentrums Fontanestadt Neuruppin, dem Ziel der Nutzung bestehender Infrastrukturtrassen sowie der Konzentration der Gewerbenutzungen im Süden der Stadt abseits größerer Wohngebiete hingenommen.

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

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 den Änderungsbereich 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 Änderungsbereich.



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

Gesamtplan / Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte

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

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

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

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

Kreisentwicklungskonzept 2035+

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

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

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



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

Im Handlungsfeld Gesundheit und Teilhabe werden keine für den Änderungsbereich relevanten Aussagen getroffen.

Regionales Standortentwicklungskonzept (STEK) FreiRaum Ruppiner Land

Das Regionale Standortentwicklungskonzept (STEK) FreiRaum Ruppiner Land von 2013 bildet den strategischen Rahmen für die wirtschaftliche Entwicklung der Fontanestadt Neuruppin als Mittelzentrum im Kooperationsraum mit Rheinsberg, Fehrbellin und den Ämtern Temnitz und Lindow (Mark). Es verfolgt das Ziel, Bildung und Wirtschaft enger zu verknüpfen und Synergieeffekte zwischen regionalen Akteuren zu schaffen. Aufbauend auf der Clusterstrategie des Landes Brandenburg sollen insbesondere die Branchen Gesundheitswirtschaft, Ernährungswirtschaft, Metall, Verkehr/Mobilität/Logistik, Kunststoffe/Chemie und Tourismus gezielt gestärkt werden.

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

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

Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Gesetzlich geschützte Biotop (vgl. § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchG) befindet sich in Form eines Feldsolls in näherer Umgebung des Änderungsbereichs. Der betreffende Bereich ist nicht Bestandteil des geplanten Industriegebiets. Das geschützte Biotop wird vom Vorhaben berührt.

Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

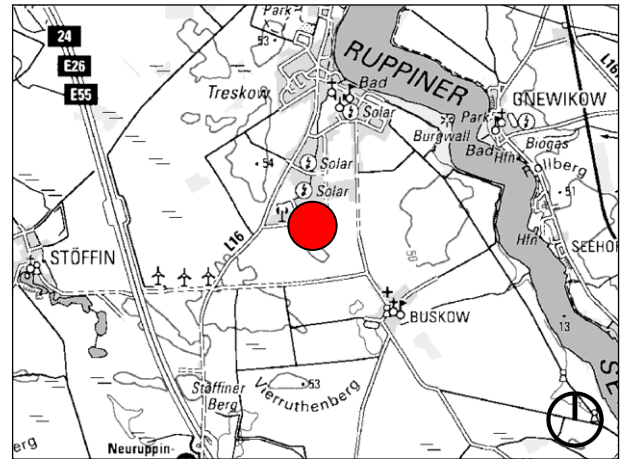
Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmalbereiche sowie Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgDSchG sind im Änderungsbereich nicht bekannt.



Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der Fontanestadt Neuruppin, im Stadtgebiet Treskow.



Lage im Stadt-/ Gemeindegebiet

Maßstab 100.000

Bisherige Darstellung im FNP

Im aktuell gültigen FNP ist der nördliche Teilbereich derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt, im südlichen Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als gewerblich – industrielle Vorbehaltsfläche mit der Signatur „Vorsorgestandort gemäß Landesplanung“.

Im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Treskow I“ an. Im Westen, Süden und Osten wird die Fläche durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit der Überlagerung als gewerblich – industrielle Vorbehaltsfläche und der Signatur „Vorsorgestandort gemäß Landesplanung“ umgeben.

Westlich des Änderungsbereichs ist ein geschütztes Biotop in Form eines Feldsolls nachrichtlich übernommen.

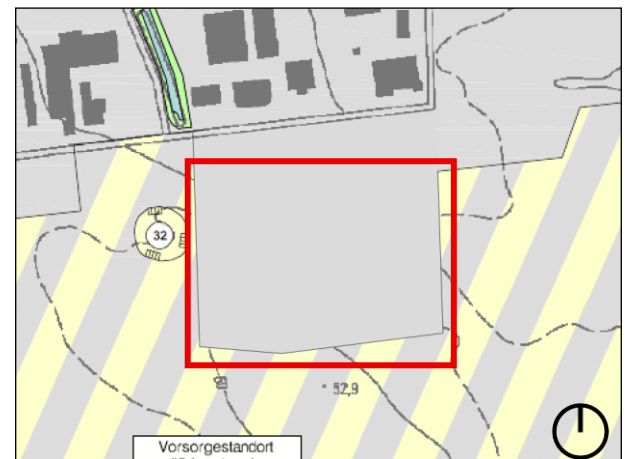


Flächennutzungsplan bisher

Maßstab 15.000

Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzung als Industriegebiet wird die Art der Nutzung künftig als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich wird aus der bisher dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als gewerblich – industrielle Vorbehaltsfläche mit der Signatur „Vorsorgestandort gemäß Landesplanung“ herausgelöst.



Flächennutzungsplan geändert

Maßstab 15.000



Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die Änderung steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“ (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Für die derzeit im Änderungsbereich ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung wird das Gebiet nach Umsetzung der Planung nicht mehr zur Verfügung stehen. Gleichzeitig verfügt die Fontanestadt Neuruppin über ausreichend weitere Landwirtschaftsflächen, so dass die Belange der Landwirtschaft, auch aufgrund der für diese Nutzung verhältnismäßig begrenzten Größe des Änderungsbereichs, nicht wesentlich berührt werden.

Belange des Immissionsschutzes

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

Arbeitsplätze und Gewerbeentwicklung

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

Der Änderungsbereich knüpft an das bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet Treskow I an und bietet gute Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer produzierender Unternehmen oder die Erweiterung vorhandener Betriebe im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet. Damit wird die vorhandene gewerbliche Struktur des südlichen Stadtgebiets gestärkt und bestehende Entwicklungshemmnisse (z. B. begrenzte Flächenverfügbarkeit oder Nähe zu störepfindlichen Nutzungen an anderen potenziellen Gewerbebeständen in der Fontanestadt) werden teilweise kompensiert. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der L 16 und der A 24 entstehen zudem Synergieeffekte zwischen dem neuen Industriegebiet und dem angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet Treskow I, etwa durch gemeinsame Nutzung technischer Infrastrukturen und durch eine verbesserte Erschließungsqualität für ansässige Betriebe. Damit trägt die Planung zu einer geordneten gewerblichen Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung in der Fontanestadt Neuruppin bei. Durch den im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehenen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird die Erhaltung der vorhandenen Zentren- und Versorgungsstruktur unterstützt.

Durch Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Umfang von ca. 8,3 ha wird der früheren Planung der Landesplanung des damaligen LEP B-B als gewerblich – industrieller Vorbehaltsfläche zwar nicht unmittelbar widersprochen, da in einem Industriegebiet großflächige, emissionsstarke Betriebe grundsätzlich zulässig sind. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich mit der Darstellung eines wesentlich kleineren Teilbereichs als gewerbliche Baufläche eine kleinteiligere Entwicklung angestoßen wird, als mit der bisherigen Darstellung als gewerblich – industrielle Vorbehaltsfläche beabsichtigt wurde. Das ursprüngliche Ziel der Flächenvorsorge für gewerblich-industrielle Großvorhaben mit herausgehobener Bedeutung für die Planungsregion, durch die Fläche von entgegenstehenden Nutzungen, auch kleinteiligen gewerblichen Nutzungen, freigehalten werden sollte, kann daher im Änderungsbereich voraussichtlich nicht mehr sichergestellt werden. Allerdings wurde der ursprüngliche Vorsorgestandort seit mehr als 15 Jahren nicht umgesetzt. In Abwägung mit dem Ziel der Stärkung und Entwicklung des Clusterstandortes Treskow wird die Aufgabe der ursprünglichen Flächenfreihaltung für gewerblich-industrielle Großvorhaben daher hingenommen.



Verkehr

Bei Realisierung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen insbesondere im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Treskow I, in Richtung L 16 sowie an der Autobahnanschlussstelle „Neuruppin Süd“ erhöhen. Die anliegenden Straßen sind voraussichtlich ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr durch das neu geplante Industriegebiet aufzunehmen. Die zu erwartende Belastung sowie mögliche Auswirkungen auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Eine Anbindung an den ÖPNV liegt vor (Stadtbus).

Ver- und Entsorgung

Die anliegenden Straßen ermöglichen die Einordnung der erforderlichen (zusätzlichen) Leitungen für die Medienschließung (Strom, Wasser und Abwasser, Telekommunikation, Gas, Breitband) der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen. Die Möglichkeit der Nutzung bestehender Leitungen der Hermann-Riemschneider-Straße zur Erschließung des neuen Industriegebiets wird im Rahmen der Vorhabenplanung geprüft.

Natur, Landschaft, Umwelt

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

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

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Teilausgleich dieser Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes festgesetzt; zusammen mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs soll eine möglichst vollständige Kompensation erreicht werden.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neuruppin hat am 16. Dezember 2024 die Durchführung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Fontanestadt Neuruppin für den Änderungsbereich „Treskow II“ beschlossen (Beschluss Nr. 2002/97 40. Ergänzung). Der Beschluss umfasst auch den Auftrag an die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 15. Januar 2025 im Amtsblatt für die Fontanestadt Neuruppin ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖBs

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



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13, [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 [GVBl. I/25, [Nr. 17]).

Kartengrundlage

WMS BB-BE DTK50 Grau Cache 09/2025

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, (Daten geändert)