



I. FNP-Änderungsblatt (Blatt 1)

II. Begründung (Blatt 2)

III. Umweltbericht (Blatt 3)

Änderungsbereich

„Zur Mesche“

Neuruppin

II. Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass und Ziel

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans – „Zur Mesche“ sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche gewerbliche Nutzungen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen und der gut erschlossene Standort zu einem Gewerbegebiet 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, die Nähe zur Autobahn A 24 sowie die perspektivische Verbesserung der Schienenanbindung im Rahmen des Projekts i2030. Derzeit verfügt die Stadt über fünf größere Gebiete für Gewerbe- und Industrieansiedlungen sowie weitere kleinteilige Gewebestandorte.

Im Rahmen regelmäßiger Überprüfungen der verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet wurde festgestellt, dass kurzfristig nur ca. 6,9 Hektar Flächen zur Verfügung stehen, während weitere unbebaute Grundstücke aufgrund bestehender Restriktionen zumindest mittelfristig nicht vermarktbar 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 von gewerblichen Bauflächen, da im 30-Kilometer-Umkreis keine vermarktbar Bestandsflächen mehr vorhanden sind.

Die gesamtstädtische „Neuruppin Strategie 2030“ unterstreicht die Bedeutung der Sicherung und Entwicklung von Gewerbebeständen. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage in der Nähe zum Bahnhof Neuruppin West und der übergeordneten Straßenverbindung Certaldo-Ring (mit Anschluss an die B167 als Autobahnzubringer) wurde dem Standort in der Standortstudie Neuruppin West (LOKATION:S, 2024) eine hohe Eignung und Zukunftsperspektive für die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit Ausstrahlung und Mehrwerten für die gesamte Fontanestadt zuerkannt. Neben der Lagegunst prädestinieren die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und angrenzenden Flächenpotenziale das Gebiet für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und die Erweiterung ansässiger Unternehmen.

Da sich die Flächen im Änderungsbereich überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befinden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingende Voraussetzung für die bauliche Inanspruchnahme und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Gewerbegebiet zur Mesche“ und angrenzende – für externe naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehene – Flächen südlich davon. Die Änderungen sind erforderlich, weil die im besagten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Flächennutzungsplanänderung.



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 Bedarf, 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 befindet sich innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes 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.

Der bestehende Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen ist nachgewiesen und die Eignung für gewerbliche Nutzungen aufgrund der Lagegunst, der gewerblichen Vorprägung und vorhandener Flächenpotentiale gegeben.

Mögliche Nutzungskonflikte und immissionsschutzrechtliche Fragestellungen können und müssen auf der Ebene des Bebauungsplans vermieden bzw. gelöst werden. Dies betrifft vor allem die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen und den damit einhergehenden Rahmen für emittierendes Gewerbe.

Vorrang der Innentwicklung

Da im Änderungsbereich Landwirtschaftsflächen und Waldflächen in Anspruch genommen werden, bedarf es dazu einer besonderen Rechtfertigung und Begründung. Dabei sind die im Gemeindegebiet vorhandenen Potentiale 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 Lage des Änderungsbereichs im Siedlungszusammenhang entspricht dem Vorrang der Innenentwicklung.

Bei den im Änderungsbereich vorhandenen Landwirtschaftsflächen handelt es sich um solche mit geringer ökologischer Wertigkeit und begrenztem landwirtschaftlichem Ertragspotenzial. Die Flächen mit Waldeigenschaft verfügen über einen im Zuge der Sukzession erst in den letzten 25 Jahren entstandenen Jungaufwuchs.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Schutzgebietes, geschützte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden. Zu allen Seiten schließt der Änderungsbereich an bestehende Siedlungsflächen an, die durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind. Schützenswerte zusammenhängende Freiräume werden durch das Vorhaben nicht durchschnitten.

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.

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 im Bereich „Zur Mesche“ entspricht diesen Zielsetzungen unmittelbar, da sie neue Entwicklungspotenziale für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe sowie das Handwerk 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 liegt nicht in der unmittelbaren Umgebung eines schutzwürdigen Naturraumes. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Vogelschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von jeweils mehr als 1 km.

Ein geschütztes Biotop mit geringer Flächenausdehnung (Gartenteich) befindet sich auf einem vorhandenen Betriebsgrundstück, das bestandsorientiert im Bebauungsplan festgesetzt wird. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) sowie der gesetzlich geschützten Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchG) liegt somit nicht vor.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Trenckmannstraße, welches mit Beschluss vom 02. November 1972 durch den Kreistag Neuruppin festgesetzt wurde.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Einzugsgebiete der noch genutzten Wasserwerke Gentzstraße und Gildenhall sowie der zukünftig ans Netz gehenden Wasserfassung Neuruppin Süd. Im Zuge einer geplanten Neuordnung der Wasserschutzzonen ist eine Ausgliederung aus der Schutzzone III vorgesehen. Insofern wird davon ausgegangen, dass die geplanten gewerblichen Nutzungen, die in der Trinkwasserschutzzone III grundsätzlich möglich, aber normalerweise wasserrechtlich zustimmungsbedürftig sind, vorliegend keiner gesonderten Zustimmung bedürfen oder besondere Auflagen erfordern.

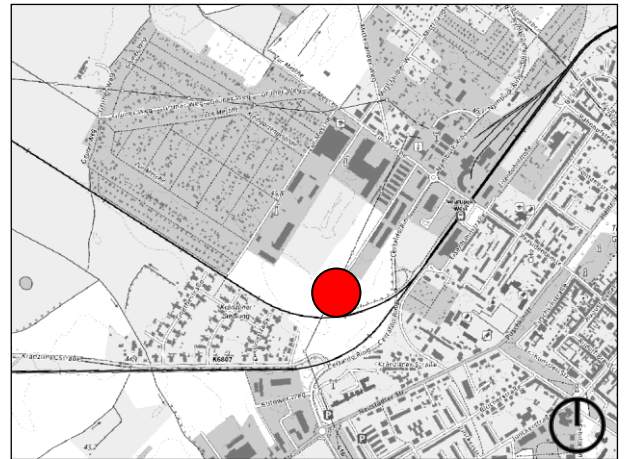
Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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 Westen der Fontanestadt Neuruppin, südwestlich des Bahnhofpunkts Neuruppin West und schließt südlich an die bestehende gewerbliche Nutzung entlang der Straße „Zur Mesche“ an.

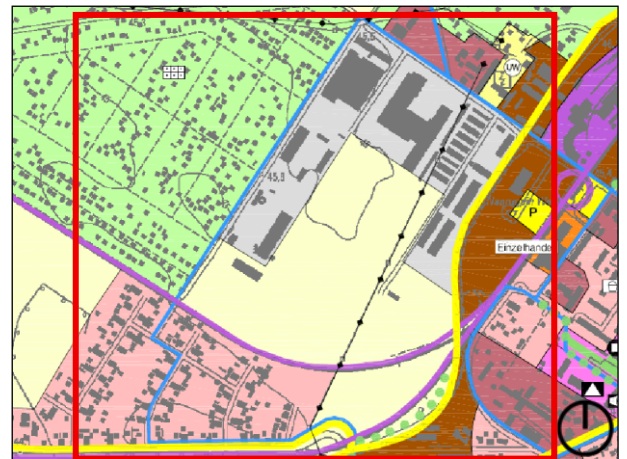


Lage im Stadt-/ Gemeindegebiet Maßstab 25.000

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen FNP ist der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Begrenzt wird der Änderungsbereich im Norden durch die bestandskonforme Darstellung gewerblicher Bauflächen an der Straße Zur Mesche, im Süd-Westen durch die Bahntrasse Wittenberge – Berlin sowie im Süd-Osten durch die zurzeit für den Personennahverkehr inaktive Trasse Neuruppin – Neustadt (Dosse). Östlich des Änderungsbereichs schließen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutz- und Erholungsgärten an. Südlich, zwischen den genannten Bahntrassen, befindet sich das Wohngebiet „Kränzliner Siedlung“.



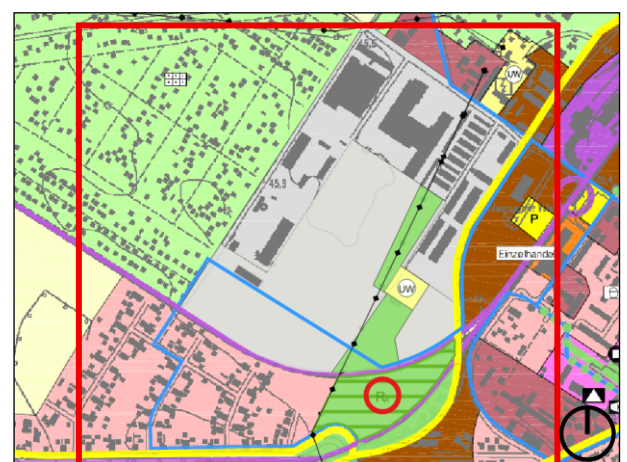
Flächennutzungsplan bisher Maßstab 15.000

Der Flächennutzungsplan zeigt ferner eine übergeordnete Radwegeverbindung über die Straße Zur Mesche und den ehemaligen Kolonieweg und zeigt die gebietsquerende Hochspannungsfreileitung.

Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Es ist beabsichtigt, die bisher für die Landwirtschaft dargestellten Flächen im nördlichen Änderungsbereich einer gewerblichen Nutzung (etwa 12,0 ha) zuzuführen. Auf einer Teilfläche im Nahbereich der bestehenden Hochspannungsfreileitung ist die Unterbringung eines Umspannwerks vorgesehen (Darstellung als Fläche für Ver- und Entsorgung - ca. 0,4 ha).

Über die Darstellung von Grünflächen im Umfang von ca. 2,2 ha wird eine gebietsinterne Grünverbindung geschaffen. Im Süden des Änderungsbereichs sind Ausgleichsmaßnahmen für die bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen beabsichtigt; die entsprechende Fläche wird ebenfalls als Grünfläche (ca. 2,3 ha) dargestellt und mit der Flächensignatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert.



Flächennutzungsplan geändert (Vorentwurf) Maßstab 15.000

Der Verlauf der übergeordneten Radwegeverbindung wird verändert.



Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die Änderung steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Gewerbegebiet zur Mesche“ (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

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

Auf bestehende Gewerbebetriebe im Änderungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung hat die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte keine unmittelbaren Auswirkungen; die Ausübung der gegenwärtigen Nutzung wird nicht behindert oder erschwert. Die absehbare Eingliederung der Betriebe in ein größeres Gewerbegebiet bietet mögliche Synergieeffekte und logistische Vorteile sowie die Aussicht auf eine leistungsfähige Infrastruktur. Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke am ehemaligen Kolonieweg sichert der Bebauungsplan zudem eine rechtssichere, funktionsfähige Erschließung und damit langfristige Planungssicherheit.

Für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen wie die Wohnhäuser in der Kränzliner Siedlung und die Kleingartenanlage am ehemaligen Kolonieweg wird über immissionsschutzrechtliche Schutzvorkehrungen (geplante Emissionskontingente) sichergestellt, dass sie keinen unverträglichen Geräuscheinwirkungen des Gewerbegebietes ausgesetzt werden.

Arbeitsplätze und Gewerbeentwicklung

Die Planung trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung des lokalen, innenstadtnahen Gewerbebestandes im Westen der Fontanestadt Neuruppin bei.

Die Darstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im Umfang von rund 12,0 ha knüpft an die vorhandene gewerbliche Nutzung am Standort an und bietet über die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO die Möglichkeit, sowohl kleinteiliges Gewerbe und Handwerk als auch produzierendes Gewerbe anzusiedeln und die Flächen flexibel und nachfragegerecht zu entwickeln.

Es wird eine Profilierung des Standortes angestrebt, die sich von anderen Neuruppiner Gewerbebeständen (z.B. den industriellen Nutzungen in Treskow) unterscheidet. Dadurch kann auf die Bedarfe und Nachfrage von ansässigen und ansiedlungsinteressierten Unternehmen flexibel reagiert werden.

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 der Erhalt der vorhandenen Zentren- und Versorgungsstruktur unterstützt.

Verkehrliche Auswirkungen

Durch das erweiterte Gewerbeflächenangebot wird künftig zusätzlicher Kraftfahrzeugverkehr - mit erheblichem Lkw-Anteil - erzeugt. Die anliegenden Straßen sind voraussichtlich ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr angemessen abwickeln zu können. Gebietsintern ist die Neuanlage eines geeigneten Erschließungssystems für alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen.

Die zu erwartende Belastung sowie mögliche Auswirkungen auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Für den übergeordneten Radverkehr wird ein weitgehend straßenunabhängiges Wegenetz in Ost-West-Richtung geschaffen, das künftig auch die Befahrbarkeit der privaten Wegeverbindung entlang der Kleingartenanlage im nördlichen Teil entbehrlich macht und im Süden planungsrechtlich legitimiert. Eine Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls vorhanden.

Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geänderten FNP-Darstellung werden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und gesondert dargelegt (siehe Umweltbericht - Blatt 2).



Grundlage für die Einschätzungen bilden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte natur- und artenschutzfachliche Erfassungen sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen.

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

Beim notwendigen Entfall von Gehölzbeständen handelt es sich teilweise um Flächen mit Waldeigenschaft. Besonders hochwertige und/oder geschützte Biotopflächen sind aber nicht betroffen.

Auf Ebene des Bebauungsplans 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Fontanestadt Neuruppin für den Änderungsbereich „Zur Mesche“ beschlossen (Beschluss Nr. 2002/97 37. 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)