



III. Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

- Zu gesamtträumlich relevanten Zielen siehe „Begründung zur FNP-Änderung“ (Abschnitt II)
- Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Neuruppiner Wasserwerke

Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Sicherung wichtiger Kaltluftbildungsflächen
- Sanierung von Kampfmittelverdachtsflächen

Beschreibung, Bewertung und Prognose des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich umfasst derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und eine zentral gelegene Gehölz-/Waldfläche. Eingerahmt werden die Freiflächen überwiegend durch gewerbliche Bauflächen.

Im aktuellen Zielplan des Landschaftsplans 2017 wird die Fläche dem Siedlungsbereich zugeordnet sowie teilweise als Bereich zur Sicherung wichtiger Kaltluftflächen dargestellt. Darüber hinaus enthält der Landschaftsplan keine weiteren umweltrelevanten Aussagen.

Die zur Rede stehende Fläche ist weitgehend unversiegelt, jedoch anthropogen überprägt. Aussagen zum vorherrschenden Bodenaufbau, der Eignung als Baugrund und der Versickerungseigenschaften werden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen erkundet.

Für den gesamten Änderungsbereich besteht ein Kampfmittelverdacht und auf Teilflächen darüber hinaus ein Altlastenverdacht. Bislang befindet sich der Änderungsbereich in der Trinkwasserschutzzone III, jedoch nicht im Einzugsbereich genutzter Wasserwerke, weshalb eine Ausgliederung der Flächen geplant ist.

Infolge der beabsichtigten Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan, von Flächen für die Landwirtschaft zu gewerblichen Bauflächen, ist eine weitgehende Versiegelung der Böden zu erwarten, die in weiterer Folge Auswirkungen auf den Lebensraum der ansässigen Fauna sowie in die vorhandenen Biotope erwarten lässt. Die Darstellung der Fläche zur Sicherung wichtiger Kaltluftbildungsflächen ist damit hinfällig.

Die Änderung steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Gewerbegebiet Zur Mesche“ und erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan

a) Fläche

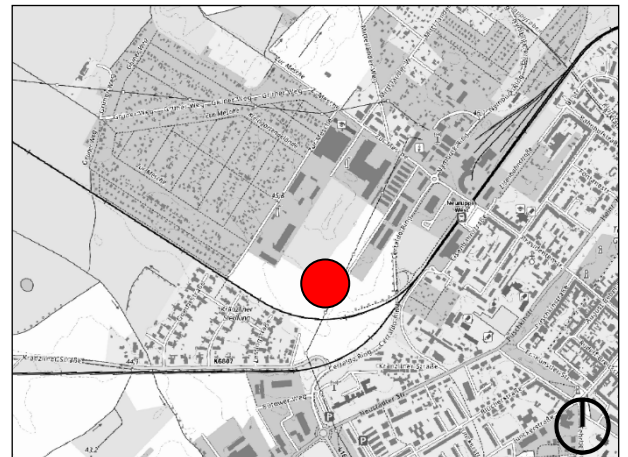
Beschreibung

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt rund 17 ha unversiegelte Freiflächen. Diese gliedern sich etwa 11 ha landwirtschaftlich genutzte Offenflächen sowie rund 4 ha Gehölzflächen, die infolge natürlicher Sukzession entstanden sind und mittlerweile Waldeigenschaft aufweisen. Der Änderungsbereich ist vollständig von Siedlungsflächen und Verkehrsstrassen umgeben. Infolge der ehemaligen angrenzenden gewerblichen Nutzung besteht für Teilflächen ein Altlastenverdacht. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

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

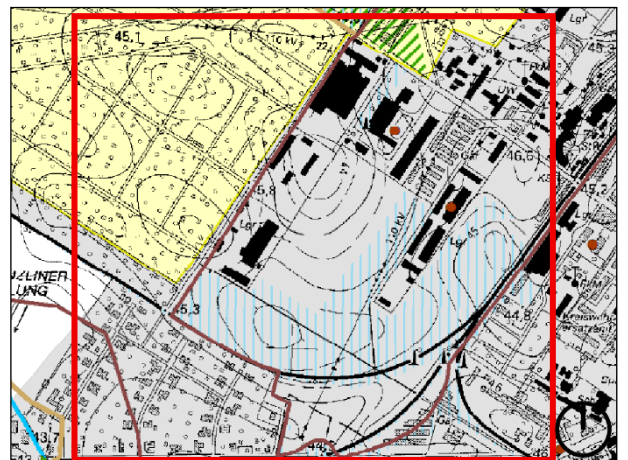
Änderungsbereich

„Zur Mesche“
 Neuruppin



Lage im Stadtgebiet.

Maßstab 1:25.000



Darstellung im Landschaftsplan 2017: Zielplan. Maßstab 15.000



7. Änderung (Vorentwurf, Stand 19. Dezember 2025)

Von den aktuell im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Flächen werden im Zuge der Änderung davon etwa 12 ha als gewerbliche Bauflächen, 4,5 ha als Grünfläche sowie 0,4 ha als Flächen für Ver- und Entsorgung dargestellt.

Bewertung

Die unversiegelten Flächen im Änderungsbereich erfüllen aufgrund ihres derzeitigen Zustands grundsätzlich Funktionen als Freifläche, sind jedoch durch ihre Insellage innerhalb eines stark anthropogen geprägten Umfeldes in ihrer Bedeutung eingeschränkt. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie die benachbarte Bahntrasse führen zu einer deutlichen Vorbelastung durch Gewerbe- und Verkehrsimmissionen.

Insgesamt weist das Schutzgut im Änderungsbereich eine überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung auf, insbesondere im Vergleich zu zusammenhängenden, wenig vorbelasteten Freiräumen im Außenbereich. Der Standort empfiehlt sich aufgrund seiner im Ort integrierten Lage mit einer guten infrastrukturellen Anbindung zur Entwicklung als gewerbliche Baufläche. Infolgedessen wird die Inanspruchnahme der Fläche als angemessen bewertet.

Auswirkungen

Der Verlust der Acker- und Waldfläche stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, der jedoch durch umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan zur Begrünung und naturnahen Gestaltung innerhalb des Änderungsbereichs sowie durch weitere, überwiegend externe, Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich vollständig kompensiert werden kann.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine zusätzliche bauliche Nutzung bislang unversiegelter Flächen vorbereitet. Damit ist auf FNP-Ebene von einer erheblichen Inanspruchnahme von Freiflächen und einer Zunahme der Versiegelung im Änderungsbereich auszugehen. Die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die sukzessionsbedingt entstandenen Gehölzflächen werden dauerhaft zurückgedrängt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der fehlenden Einbindung in den offenen Landschaftsraum und damit besonderer freiräumlicher Funktionen und der bereits vorhandenen baulichen Prägung des Umfeldes sind die zu erwartenden Auswirkungen jedoch als raumbezogen begrenzt einzustufen. Die Änderung verstärkt die bereits vorhandene Siedlungs- und Nutzungsstruktur, ohne eine neue Zerschneidung bislang unberührter Landschaftsräume vorzubereiten.

b) Boden

Beschreibung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs mit verdichteten Teilflächen. Die Böden sind fast vollständig unversiegelt. Es besteht ein genereller Kampfmittelverdacht sowie in Teilbereichen ein Verdacht auf Altlasten. Im Rahmen aktueller Beprobungen wurde ein Altlastennachweis auf nördlichen mit einem Garagenkomplex bebauten Teilflächen in zwei Gesamtfractionen von jeweils fünf Rammkernsondierungen und sechs Schürfen mit Quecksilber und Thallium von mehr als 10 Vol. % erbracht.

Das landwirtschaftliche Ertragspotentials liegt bei einer Bodenwertzahl von überwiegend < 30 und verbreitet bei 30 – 50.

Bewertung

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant. Dennoch sind die Böden bei einer dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung bzw. Versiegelung nicht mehr in der Lage die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Obwohl es sich bei den vorkommenden Böden um überwiegend minderwertige Böden handelt, stellt ein kompletter Verlust der Bodenfunktionen eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Von den festgestellten Bodenverunreinigungen im nördlichen Garagenareal geht derzeit keine erhöhte Gefährdung für Menschen aus, da der Boden in diesem Bereich zum Großteil versiegelt ist und der Bereich keiner sensiblen Nutzung unterliegt. Es wird ein Bodenaustausch empfohlen. Eine Kampfmittelfreiheit kann derzeit nur punktuell bestätigt werden.

Auswirkung

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig, vorrangig durch Maßnahmen zur Entsiegelung. Die Versiegelung wird durch Festsetzungen im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens begrenzt. Darüber hinaus werden zum ökologischen Ausgleich Gehölzpflanzungen im Änderungsbereich sowie auf externen Flächen vorgesehen. Aufgrund der punktuell erkundeten Altlasten wird in betroffenen Teilbereichen ein Bodenaustausch empfohlen.



c) Wasser

Beschreibung

Der Änderungsbereich liegt im Einzugsgebiet des Klappgrabens und des Landwehrgrabens Kränzlin. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich auf einem bestehenden Betriebsgrundstück ein kleinflächiger, künstlich angelegter Teich zur Regenwasserrückhaltung, der als nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop eingestuft ist und nur temporär Wasser führt. Weitere Oberflächengewässer befinden sich erst in größerer Entfernung außerhalb des Änderungsbereichs.

Der Änderungsbereich liegt zwar innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Trenckmannstraße, jedoch außerhalb der Einzugsgebiete der noch genutzten Wasserwerke Gentsstraße und Gildenhall sowie der zukünftig ans Netz gehenden Wasserfassung Neuruppin Süd. Eine Ausgliederung der Flächen aus der Schutzzone ist vorgesehen.

Die Grundwasserstände liegen nach vorliegenden Untersuchungen zwischen ca. 42,1 m und 42,9 m ü. NHN bei einem Grundwasserflurabstand von etwa 1,5 m bis 2,8 m. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Südosten. Der Grundwasserleiter ist durch gering durchlässige Deckschichten überlagert, die überwiegend aus Geschiebemergel und -lehm bestehen. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Böden ist heterogen und teilweise stark eingeschränkt.

Bewertung

Relevante Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern sind nicht gegeben.

Die noch bestehende Lage in der Trinkwasserschutzzone entfaltet keine Relevanz mehr, d.h. sie führt zu keinen besonderen Einschränkungen oder Kompensationsmaßnahmen.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands, der gespannten Grundwasserverhältnisse sowie der bindigen, schlecht wasserdurchlässigen Böden ist das Schutzgut Wasser als empfindlich gegenüber zusätzlichen Eingriffen einzustufen. Für eine spätere Bebauung besteht ein erhöhter Bedarf an technischer Regenwasserbewirtschaftung, da dezentrale Versickerung am Standort voraussichtlich nur begrenzt möglich ist.

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird.

Auswirkung

Durch die Planung ist mit einer erheblichen Versiegelung zu rechnen. Die geringe Bodenleitfähigkeit erfordert eine technische Regenwasserbewirtschaftung; geprüft werden insbesondere Rückhalt, Speicherung und gedrosselte Ableitung in bestehende Entwässerungssysteme im Umfeld der Fläche. Bei ordnungsgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind im späteren Betrieb keine erheblichen zusätzlichen Belastungen der Grundwasserqualität zu erwarten. Insgesamt führt die Planung zu moderaten, aber relevanten Eingriffen in den Wasserhaushalt, die nach derzeitiger Einschätzung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan und durch technische Maßnahmen weitgehend vermieden oder ausgeglichen werden können.

Auswirkungen auf den bestehenden Teich zur Regenwasserrückhaltung (nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop) sind nicht zu erwarten, da hier keine baulichen Änderungen geplant sind.

d) Luft und Klima

Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Freiflächen, die überwiegend als Ackerfläche genutzt werden und teilweise brach liegen (dichter Gehölzbestand). Auf mikroklimatischer Ebene hat der Bereich aufgrund seines offenen, unversiegelten Zustandes derzeit eine sehr relevante Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im Landschaftsplan 2017 als Kaltluftbildungsfläche gekennzeichnet. Die Luftqualität ist als günstig einzustufen.

Mit der Umsetzung der Planung gehen eine bauliche Inanspruchnahme und eine deutliche Zunahme versiegelter Flächen einher. Dadurch verliert das Plangebiet weitgehend seine derzeitige Funktion als Offenlandbereich und Wald mit nächtlicher Kaltluftentstehung. Die Fähigkeit der Fläche, sich abzukühlen und lokal wirksame Kaltluftströme zu erzeugen, wird durch die Reduzierung vegetationsgeprägter Bodenflächen und durch den Bau großvolumiger Anlagen künftig eingeschränkt.



Bewertung

Aufgrund der begrenzten Flächenausdehnung und der umliegenden Siedlungs- und Gewerbestrukturen ist die klimatische Wirksamkeit des Gebietes räumlich begrenzt, sodass sich Beeinträchtigungen überwiegend auf den unmittelbaren Nahbereich beschränken werden. Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsleistung und zu einer Erhöhung der Oberflächentemperaturen, was lokal zu einer stärkeren Wärmebelastung in den Sommermonaten beitragen kann. Der Luftaustausch wird durch neue Baukörper partiell beeinträchtigt, wenngleich keine neuen, großräumig wirksamen Strömungshindernisse ermöglicht werden. Die Gesamtauswirkungen auf das Mikroklima sind als hoch zu erachten, während sie auf die regionale Klimafunktion jedoch als moderat einzustufen sind. Negative Auswirkungen werden durch Begrünungs- und Bepflanzungsvorgaben im Bebauungsplan minimiert.

Auswirkung

Mit der Umsetzung der Planung gehen eine bauliche Verdichtung und eine deutliche Zunahme der Versiegelung einher. Dadurch verliert das Plangebiet seine derzeitige Funktion als Offenlandbereich und Wald mit nächtlicher Kaltluftentstehung. Die Fähigkeit der Fläche, sich abzukühlen und lokal wirksame Kaltluftströme zu erzeugen, wird durch die Reduzierung vegetationsgeprägter Bodenflächen und durch den Bau großvolumiger Anlagen künftig stark eingeschränkt. Lokale Wärmebelastungen können zunehmen, und die Verdunstungsleistung vegetationsgeprägter Böden wird reduziert. Auswirkungen durch die geplante Versiegelung sind aufgrund der Flächengröße als mittel bis hoch einzuschätzen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere Pflanzverpflichtungen für Bäume und Sträucher bzw. Hecken, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Sicherung unversiegelter Flächen, können klimatische Ausgleichsfunktionen ersetzt und negative Auswirkungen auf das Lokalklima gemindert werden, sodass die entstehenden Beeinträchtigungen voraussichtlich weitgehend kompensierbar sind.

e) Tiere und Pflanzen, einschließlich der biologischen Vielfalt

Beschreibung

Der Änderungsbereich ist durch eine überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt mit ergänzenden Strukturelementen wie Ruderalfluren, Vorwald- und Gehölzstrukturen und weist entsprechend eine mittlere strukturelle Vielfalt sowie eine eingeschränkte Habitatqualität auf. Diese übernehmen für einzelne Artengruppen relevante Lebensraumfunktionen, insbesondere Übergangsbereiche zwischen offenen Ackerflächen und gehölzdominierten Strukturen erfüllen Funktionen als Nahrungs-, Rückzugs- und Fortpflanzungshabitate. Der Bestand an Tieren sowie der Grad der biologischen Vielfalt im Änderungsbereich wurden auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung sowie einer faunistischen Untersuchung (Ellmann / Schulze GbR, 2025) weitergehend ermittelt und bewertet. Innerhalb des Änderungsbereichs sind überwiegend Biotoptypen mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit vorhanden, darunter intensiv genutzte Ackerflächen und Ruderalgesellschaften. Eine hohe Bedeutung besitzt die zentrale Waldfläche bestehend aus Grünlandbrache feuchter Standorte sowie Vorwaldfläche. Mit einem naturnahen, beschatteten Kleinspeicher ist randlich ein nach § 30 BNatSchG geschützter Biotoptyp vorhanden.

Faunistisch besonders hervorzuheben ist dabei das Vorkommen mehrerer Brutvogelarten. Darunter befinden sich mit Gelbspötter, Neuntöter und Bluthänfling Arten der Roten Liste Brandenburg (Kategorie 3 – gefährdet) die struktureiche Gehölz- und Vorwaldbereiche in Kombination mit offenen Landschaftsstrukturen nutzen. Diese gelten als besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG sowie weitere bau- und / oder anlagenbedingt beeinträchtigten Arten wie Jagdfasan, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Amsel, Mönchs-, Dorn-, Klapper- und Gartengrasmücke, Fitis, Kohlmeise, Haussperling, Eichelhäher und Goldammer. Für Reptilien wurden innerhalb des Änderungsbereichs geeignete Habitatstrukturen mit Nachweisen der Zauneidechse festgestellt. Amphibienvorkommen können nicht nachgewiesen werden. Vereinzelt Nachweise geschützter Insektenarten (Mauerbienen) liegen im Bereich vorhandener baulicher Strukturen vor. Maulwurfsaktivitäten wurden ausschließlich in angrenzenden Bereichen nachgewiesen. Zusätzlich wird der Änderungsbereich von mehreren Fledermausarten, insbesondere der Zwergfledermaus, als Jagdraum genutzt. Quartiere konnten nicht sicher nachgewiesen werden; Hinweise auf ein potenzielles Quartier bestehen an bestehenden Gewerbebauten.



Bewertung

Im Änderungsbereich finden sich überwiegend Biotoptypen von untergeordneter bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung führt zu einer hohen Hemerobie und begrenzt die Habitatqualität insbesondere für spezialisierte Arten. Gleichzeitig erhöhen strukturreiche Teilbereiche mit Gehölz-, Vorwald- und Ruderalstrukturen die ökologische Wertigkeit lokal und übernehmen Funktionen im Biotopverbund, insbesondere als Trittstein- und Vernetzungsstrukturen zwischen Offenland und angrenzenden Gehölzbiotopen. Die Waldfläche übernimmt durch ihre Struktur einen zentralen Bestandteil für die lokale Fauna. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt ist insgesamt als mäßig empfindlich, in Teilbereichen jedoch als erhöht empfindlich gegenüber Veränderungen der Landschaftsstruktur einzustufen. Dies betrifft insbesondere die Übergangshabitats zwischen Ackerflächen und Gehölzstrukturen, die für gefährdete Brutvogelarten sowie für Reptilien eine besondere Bedeutung besitzen.

Hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung sicherzustellen, dass die getroffenen Darstellungen grundsätzlich mit den Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar sind. Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift u.a. für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV immer dann, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen. Weiterhin ist zu prüfen, ob ebenfalls Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Tötungsverbot“) oder § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störungsverbot“) durch das Vorhaben berührt werden. Durch weitgehende Überbauung der Ackerflächen gehen Habitatflächen von Bodenbrütern vollständig verloren. Bau-, betriebs- und anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Fällung / Rodung der Gebüschflächen während der Brutzeit können bei Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind für die betroffenen Brutvögel voraussichtlich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) und bauvorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / CEF-Maßnahmen (Schaffung von Ersatzlebensräumen für Gehölzbrüter durch Anpflanzung von Strauchgruppen an Offenlandbiotopen) ausreichend, die auf der südlichen Fläche zwischen den Bahnanlagen vorgesehen sind.

Auswirkung

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 geprüft. Nach Einschätzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kommt es durch das Vorhaben bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen – insbesondere Bauzeitenregelungen zur Vermeidung von Eingriffen in Brut- und Aktivitätszeiten – sowie der vorgezogenen CEF-Maßnahmen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Mit der Umsetzung der Planung werden bislang unbebaute, überwiegend acker- und ruderal geprägte Flächen sowie Vorwald- und gehölzreiche Übergangsbereiche baulich in Anspruch genommen. Dadurch gehen Lebensraumfunktionen sowie Artenreichtum ganz oder teilweise verloren. Ein wesentlicher Eingriff ergibt sich insbesondere aus dem prognostizierten Totalverlust der Vorwaldfläche, wodurch im Vorwaldbereich festgestellte Brutreviere gebüsch- und baumbrütender Arten betroffen sein können, welches mit einer Beeinträchtigung ihrer Brut- und Nahrungsräume verbunden ist. Dieser Verlust stellt den wesentlichen Eingriff in das Schutzgut dar. Für gebäudebrütende Arten (u. a. Hausrotschwanz, Haussperling) sind anlagen- und baubedingte Beeinträchtigungen im Bereich bestehender Gebäudestrukturen möglich. Für die Zauneidechse gehen ruderal geprägte Strukturen als Habitat bei Umsetzung der Planung teilweise verloren und müssen durch Ersatzhabitats ausgeglichen werden. Trotz fehlendem Quartiernachweis kommt es für Fledermäuse durch die Planung zu einem Verlust der Offenlandflächen als Jagdhabitat. Mauerbienen sind bei einem Abriss der belegten Garagengebäude erheblich beeinträchtigt.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren geprüft.

f) Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs ist geprägt durch eine Mischung aus intensiv genutzter, landwirtschaftlicher Fläche im Süden und einer Gehölz-/Waldfläche im zentralen Bereich. Die Umgebung im Norden und Osten wird durch gewerblich genutzte Flächen geprägt. Im Westen grenzt der Änderungsbereich mittelbar an eine Kleingartenanlage an. Im Südwesten wird der Bereich durch Bahntrassen von einem Wohngebiet getrennt. Hochspannungsleitungen über der Ackerfläche, in Verbindung mit gewerblichen Bauten sowie teils ungepflegten Lagergebäuden, prägen das Gesamtbild und ergeben eine unstimmmige Mischung aus Natur und Gewerbe.



Bewertung

Das Erscheinungsbild der Landschaft ist gemäß Teilfortschreibung des Landschaftsplanes Fontanestadt Neuruppin aus dem Jahr 2017 im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche, dem Biotop *Äcker*, als mittel und im Biotop *Gras und Staudenfluren* als hoch eingeordnet. Das Landschaftsbild ist dennoch stark anthropogen überprägt, eine funktionale Anbindung an den freien Landschaftsraum besteht nicht. Durch die um den Änderungsbereich vorhandenen baulichen Nutzungen sowie das den Änderungsbereich im Süden und Südosten eingrenzende Straßen- und Schienennetz ist die Landschaft bereits durch Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsbauten vorgeprägt.

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich weist eine mäßige strukturelle Vielfalt auf. Die dominante landwirtschaftliche Nutzung wird zentral und im Randbereich von einheitlichen Strukturen unterbrochen, sodass ein kleinteiliges heterogenes Erscheinungsbild auftritt. Charakteristische Landschaftselemente sind im Änderungsbereich nur mit der zentralen Waldfläche vorhanden, welche durch ihren zerpfückten Charakter nicht sonderlich identitätsstiftend ist.

Sichtbeziehungen mit wertstiftender oder identitätsprägender Funktion bestehen im Bestand kaum. Die topografisch ebene Lage, das Fehlen von Geländekanten und die umliegenden baulichen Nutzungen begrenzen Fern- und Weitblicke erheblich. Das Gebiet markiert zudem keinen landschaftlich markanten Ortseingang oder Teil des innerstädtischen Bereichs. Der Änderungsbereich trägt daher zur Qualität des Orts- oder Landschaftsbildes nur untergeordnet bei.

Vor diesem Hintergrund ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen als gering einzuschätzen.

Auswirkung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Änderungsbereich eine umfassende Entwicklung für gewerbliche Nutzungen sowie für Anlagen der Strom- und Energieinfrastruktur vorbereitet, die mit einer weiteren baulichen Verdichtung und einer Überformung der bislang noch vorhandenen Freiflächen einhergeht. Aufgrund der bereits stark anthropogenen Prägung des Landschafts- und Ortsbildes, der Einbindung des Änderungsbereichs in ein von Gewerbe-, Verkehrs- und Infrastrukturanlagen dominiertes Umfeld sowie der fehlenden landschaftlichen Fern- und Sichtbeziehungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild auf FNP-Ebene als insgesamt gering bis moderat einzustufen. Die Planung führt nicht zu einer Beeinträchtigung landschaftlich hochwertiger oder identitätsstiftender Strukturen, sondern verstärkt die vorhandene Nutzungs- und Strukturprägung des Standortes.

Darüber hinaus werden im Änderungsbereich neue grünordnerische Strukturen planerisch gesichert und weiterentwickelt. Die vorgesehenen Grünflächendarstellungen tragen dazu bei, den Änderungsbereich räumlich zu gliedern, Übergänge zu benachbarten Nutzungen zu gestalten und verbleibende Freiraumstrukturen dauerhaft zu erhalten. Sie übernehmen eine wichtige Funktion als visuelle Puffer- und Vernetzungsräume innerhalb des stark anthropogen geprägten Umfeldes und leisten einen Beitrag zur Minderung der durch die geplante bauliche Entwicklung bedingten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird damit eine grundlegende landschaftsräumliche Ordnung vorgegeben, die eine verträgliche Einbindung der künftigen gewerblichen und infrastrukturellen Nutzungen in das bestehende Umfeld unterstützt und als konzeptionelle Grundlage für weitergehende Maßnahmen im Bebauungsplan dient.

Unter der Annahme, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gestalterische und grünordnerische Maßnahmen vorgesehen werden, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen; vielmehr kann der Übergang zwischen bestehenden Gewerbeflächen und angrenzenden Nutzungen räumlich geordnet und gefasst werden. Mit der Änderung werden keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet.

g) Mensch

Beschreibung

Die im Änderungsbereich vorhandene Grünlandbrache sowie Flächen für die Landwirtschaft sind bereits heute durch gewerbliche Nutzungen, Verkehrsinfrastrukturen (Bahn, Straße Zur Mesche, und Straße Certaldo-Ring (Westumfahrung)) geprägt. Auf den Änderungsbereich wirken Verkehrsgeräusche aus dem umliegenden Straßennetz sowie von der südöstlich verlaufenden Bahntrasse ein sowie gewerbliche Lärmimmissionen bestehender Gewerbenutzungen im unmittelbaren Umfeld. Im Süden schließt mittelbar eine Wohnnutzung (Kränzlin Siedlung) und im Osten eine Kleingartennutzung an.



Bewertung

Die vorhandenen Ackerflächen und Gewerbebetriebe besitzen keine freiraumbezogene Erholungsfunktion. Die Wald- und Freiraumflächen haben aufgrund der intensiven Vorprägung ihrer abgeschnittenen Lage zur Kleingartenanlage und zum Wohngebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftserlebnis und die Erholung der Anlagennutzer.

Im Zusammenhang mit der Nutzung als gewerbliche Baufläche ist mit Emissionen zu rechnen, über deren Auswirkungen eine detaillierte Auseinandersetzung, sachgebunden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens und dem dazugehörigen Umweltbericht erfolgt. Überschlägige Berechnungen zeigen, dass vor allem im Nachtzeitraum mit teils deutlichen Überschreitungen der gebietsbezogenen Lärmpegel angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen zu rechnen wäre, sofern eine schalltechnisch uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zugelassen würde. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb eine Lärmkontingentierung vorgesehen.

Auch die vom Altlastenverdacht sowie möglicher Kampfmittelbelastungen ausgehenden gesundheitsrelevanten Risiken sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung und sind im Rahmen nachgelagerter Untersuchungen und gegebenenfalls erforderlicher Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Umsetzung sachgerecht zu behandeln.

Auswirkung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs verbessert die Möglichkeiten der Durchwegung für die Allgemeinheit und ermöglicht eine eingeschränkte Erholungsnutzung auf Teilflächen.

Die Entwicklung des Änderungsbereichs zu einer gewerblichen Baufläche ist mit zusätzlichen Lärmemissionen verbunden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist festzuhalten, dass die potenzielle Lärmkonflikte vermeidbar sind und durch eine geeignete städtebauliche Anordnung sowie weiterführende Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein verträgliches Maß begrenzt werden können. Erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die vom Altlastenverdacht sowie möglicher Kampfmittelbelastungen ausgehenden gesundheitsrelevanten Risiken sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung und sind im Rahmen nachgelagerter Untersuchungen und gegebenenfalls erforderlicher Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Umsetzung sachgerecht zu behandeln.

h) Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind von der Änderung nicht betroffen.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter haben im Änderungsbereich keine Bedeutung.

Auswirkung

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

i) Wald

Beschreibung

Im Änderungsbereich sind durch die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Es handelt sich um einen in den letzten 25 Jahren im Zuge der Sukzession entstandenen Jungaufwuchs aus verschiedenen Gehölzen mit einer Größe von rund 4 ha. Der Verlust dieser Waldflächen ist als waldrechtlicher Eingriff zu bewerten.

Bewertung

Die Waldflächen besitzen keine freiraumbezogene Erholungsfunktion. Auch nach den im Geoportal der Landesforstverwaltung Brandenburg (LFB) veröffentlichten Waldfunktionsdaten sind dieser Waldfläche keine besonderen Waldfunktionen zugewiesen. Die untere Forstbehörde hat eine Waldumwandlungsgenehmigung bereits in Aussicht gestellt.



Auswirkung

Negative Auswirkungen durch den Entfall der Waldflächen sollen durch Aufforstungsmaßnahmen mit mindestens gleicher Flächengröße an anderer Stelle des Stadtgebietes kompensiert werden. Die erforderliche Waldumwandlung soll im Rahmen der Baugenehmigung abschnittsweise erfolgen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist charakterisiert durch anthropogen überformte Landschaft des Siedlungsbereichs. Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen wie die derzeitigen Nutzungen sind nur geringe bis mittlere Wertigkeiten für Natur und Landschaft vorhanden. Im Änderungsbereich sind negative Wechselwirkungen insbesondere durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Boden und Klima gegeben. Die vegetationsarmen Ackerflächen in Kombination mit der angrenzenden Ruderalflur bieten gute Habitatfunktionen für Arten wie den Gelbspötter und bestimmte Fledermausarten (überwiegend Jagdhabitat), sodass eine Abhängigkeit zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Klima besteht. Die linearen Gehölzstrukturen am Garagenareal unterstützen diese Wechselwirkungen, indem sie kleinräumige Biotopverbundfunktionen schaffen und zugleich lufthygienische Wirkungen (Staubbindung, Verdunstungsleistung) entfalten. Die Veränderung der Biotopstruktur beeinflusst ebenfalls die Wahrnehmung des Landschaftsbildes. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Änderungsbereich nicht gegeben. Da auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes keines der Schutzgüter großflächig beeinträchtigt wird, wird auch keine Erheblichkeit für die Wirkgefüge abgeleitet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten. Die Ackerflächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und auf den übrigen Brachflächen ist aufgrund der anhaltenden Sukzession mit einer Zunahme der Flächen mit Waldeigenschaft zu rechnen und es würden einzelne außerhalb der Waldflächen gelegene Bäume in höhere Altersklassen aufrücken. Der Fontanestadt Neuruppin würden jedoch dringend benötigte Flächen für die Gewerbeentwicklung fehlen, die zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und Region erforderlich sind.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Pflanzungen im Änderungsbereich sowie auf externen Flächen und die Bauzeitenregelung werden im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahren geregelt. Dazu gehören innerhalb des Änderungsbereichs Erhaltungsbindungen für vorhandene Gehölze, ergänzende Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den Baugebieten, Dach- und Fassadenbegrünung, eine Bauzeitenregelung sowie Regelungen zur arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Ein kompletter Ausgleich der Neuversiegelung vor Ort ist nicht möglich, weshalb externe Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich überwiegend in Form von Baumpflanzungen im Stadtgebiet der Fontanestadt Neuruppin durchgeführt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe d zum BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu beschreiben. Hierbei sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen. Die Erörterung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hat demzufolge im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des gewählten Geltungsbereiches zu erfolgen.

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

**7. Änderung (Vorentwurf, Stand 19. Dezember 2025)**

Der Änderungsbereich zeichnet sich durch seine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsinfrastrukturen aus. Über den Certaldo-Ring besteht eine direkte Verbindung zur B 167, wodurch eine leistungsfähige Erschließung für den gewerblichen Verkehr gewährleistet ist. Zudem befindet sich der Bahnhof „Neuruppin West“ in unmittelbarer Nähe, was eine umweltgerechte Erreichbarkeit für Beschäftigte ermöglicht. Durch diese verkehrliche Lage kann ein erhöhter Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden werden, da keine neuen Erschließungsachsen geschaffen werden müssen.

Hinzu kommt außerdem die Anbindung an bereits bebaute und erschlossene Flächen. Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an bestehende gewerbliche Nutzungen im Norden an und fügt sich somit in die gewachsene Struktur des Gewerbestandorts ein. Diese Bündelung von Unternehmensansiedlungen steigert das Potential für Synergieeffekte. Die räumliche Konzentration fördert zudem die effiziente Nutzung bestehender Infrastruktur, trägt zur Reduzierung zusätzlicher Erschließungskosten bei und stärkt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Standortclusters.

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

Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.