



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

Änderungsbereich

„Holländer Mühle West“

Neuruppin

II. Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass und Ziel

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans – „Holländer Mühle West“ sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche gewerbliche Nutzungen sowie einen Feuerwehr Standort auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden.

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 vermarktbare 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.

Im Rahmen der Neuruppin Strategie 2030 und der Standortstudie Neuruppin West (LOKATION:S, 2024) benennt die Fontanestadt Neuruppin die Sicherung und den Ausbau der Gewerbebestandorte als einen zentralen Bestandteil der Stadtentwicklungsstrategie für die kommenden Jahrzehnte. Im Fokus steht die Bereitstellung attraktiver Flächen zur Förderung der wirtschaftlichen Branchenkompetenzen unter besonderem Fokus auf die Weiterentwicklung der bereits bestehenden Gewerbegebiete. Das Gebiet „Holländer Mühle“ ist dabei innerhalb des Untersuchungsraums der Standortstudie eine Potenzialfläche. Im Rahmen der Studie werden im Gebiet auch Flächen für eine neue Feuerwehrhauptwache vorgesehen. Die Nähe zum Bahnhof Neuruppin West und dem Stadtzentrum sowie die gewerbliche Prägung der angrenzenden Flächen und der landwirtschaftlich genutzten Flächen, prädestinieren das Gebiet gleichzeitig für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen und die Ansiedlung bzw. Erweiterung von 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 Stadtverordnungsversammlung hat deshalb am 16.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 4.4 „Holländer Mühle West“ gefasst, siehe Drucksache-Nr. 2024/46. Die Änderungen sind erforderlich, weil die im besagten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP (Flächen für die Landwirtschaft) entgegenstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Flächennutzungsplanänderung. Auch hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss am 16.12.2024 gefasst, siehe Drucksache-Nr. 2002/97 38. Ergänzung.

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 schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet der Fontanestadt Neuruppin an 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 und einer Feuerwehrhauptwache 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 Innenentwicklung

Da mit der vorliegenden Planung landwirtschaftlich genutzter Freiraum großflächig in Anspruch genommen wird, bedarf es 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 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 landwirtschaftlichen Ertragspotenzial.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Schutzgebietes, geschützte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden. Zu drei Seiten schließt der Änderungsbereich an bestehende Siedlungsflächen an, die zum einen durch Wohnnutzung im Norden und gewerbliche Nutzungen im Süden und Osten 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 Radwegenetzes 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.

Das Handlungsfeld Gesundheit und Teilhabe sieht das Mittelzentrum Neuruppin im „Fokusraum Gesundheitsregion“ als „Versorgungsanker“, der eine besondere Versorgungsfunktion mit Krankenhäusern, weiterführenden Schulen, einem breiten Einzelhandelsangebot und weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge übernimmt. Hier sind die Krankenhäuser und Reha-Kliniken als Zentren der Gesundheitsregion des Landkreises zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ziel ist es, eine hochwertige Gesundheits- und Pflegeversorgung zu sichern und dafür stationäre und ambulante Angebote unter Nutzung digitaler Möglichkeiten ausbauen. Zudem sollen gesellschaftlicher Zusammenhalt, Teilhabe, Ehrenamt und Integrationsprozesse gestärkt werden. Zudem setzt der Kreis auf den Ausbau barrierefreier Bildungs-, Betreuungs-, Kultur- und Freizeitangebote, einschließlich moderner Projekte für Kinder, Jugendliche und Familien.

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.

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 der „Holländer Mühle“ entspricht diesen Zielsetzungen unmittelbar, da sie neue Entwicklungspotenziale für produzierendes und / oder 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.

Es befinden sich keine geschützten Biotop im Änderungsbereich. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) sowie der gesetzlich geschützten Biotop (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.

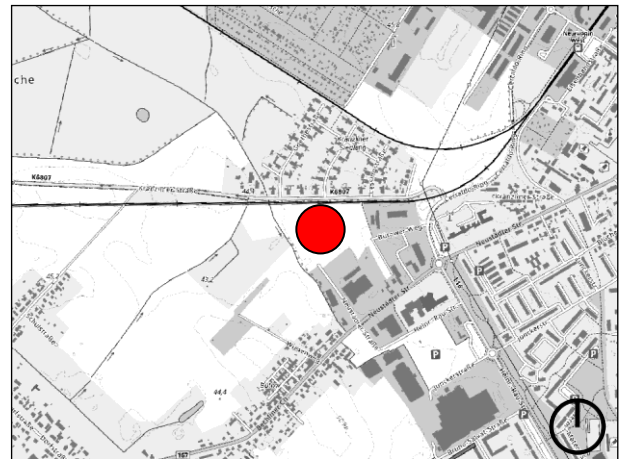
Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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, südlich der Kränzliner Straße sowie der derzeit nicht für den Personenverkehr genutzten, aber dem Bahnverkehr gewidmeten, Bahntrasse Neuruppin – Neustadt (Dosse). Südlich grenzen gewerblich genutzte Flächen mit dem Baufachzentrum und einem Autohaus an, östlich befinden sich weitere Gewerbenutzungen wie die Rettungswache, ein Angelcenter sowie Discounter.

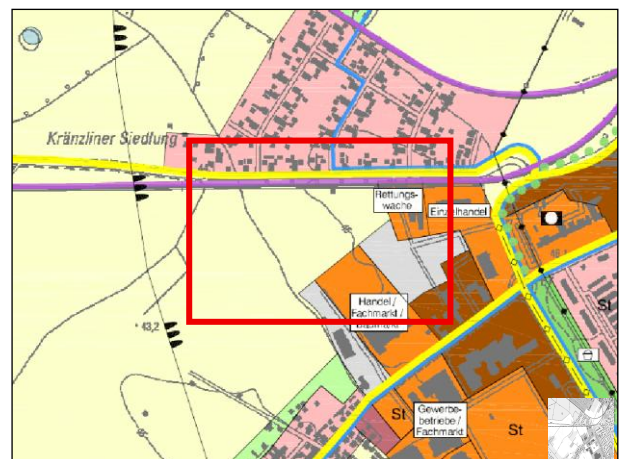


Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Bisher wird der Bereich im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten schließt ein Sonderbaugelände mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ an. Im Süden wird der zur Rede stehende Bereich durch ein Sonderbaugelände mit der Zweckbestimmung „Handel/Fachmarkt/Baumarkt“ sowie zwei gewerbliche Bauflächen begrenzt. Im Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Nördlich, hinter der Bahn- und Straßenverbindung, liegt das Wohngebiet „Kränzliner Siedlung“. Im Norden befindet sich die zurzeit inaktive Bahntrasse Neuruppin – Neustadt (Dosse).

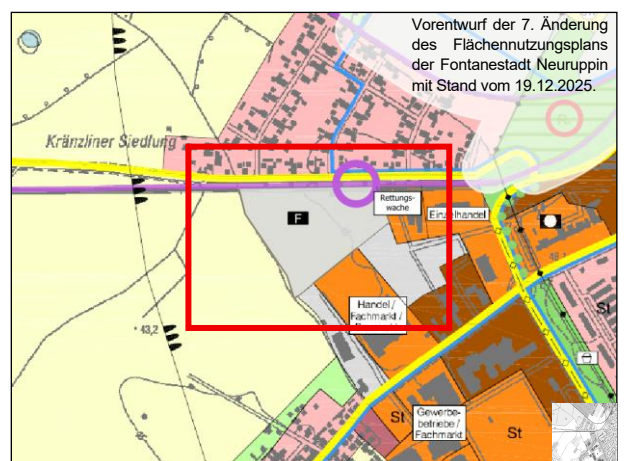


Flächennutzungsplan bisher

Maßstab 1:15.000

Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Es ist beabsichtigt den zurzeit als Fläche für die Landwirtschaft abgebildeten Bereich südlich der Kränzliner Siedlung als gewerbliche Baufläche mit einem Feuerwehrstandort darzustellen. Die Bahnanlage soll zur langfristigen Umsetzung die Möglichkeit eines weiteren Haltepunktes erhalten (lila Kreis).



Flächennutzungsplan geändert (Vorentwurf) Maßstab 1:15.000



Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die Änderung steht im Zusammenhang mit dem Aufstellen des Bebauungsplan Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ und findet im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB statt.

Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Für die derzeit ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung werden die Änderungsbereichsflächen nach Umsetzung der Planung nicht mehr zur Verfügung stehen. Dennoch verfügt das Gemeindegebiet der Fontanestadt Neuruppin über ausreichend weitere Landwirtschaftsflächen, so dass die Belange der Landwirtschaft, auch aufgrund der für diese Nutzung verhältnismäßig geringfügigen Größe des Änderungsbereiches, nicht wesentlich berührt 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 4,1 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, neben einem Standort für die Feuerwehrhauptwache 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 den dringenden Bedarf zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge (Feuerwehr) 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.

Daseinsvorsorge

Die Planung ermöglicht die Errichtung einer neuen Feuerwehrhauptwache, wie sie im Gefahrenabwehrbedarfsplan der Fontanestadt Neuruppin (Beschluss vom 07.08.2019) ausdrücklich gefordert wird. Mit der Umsetzung der Planung wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der gemeindlichen Gefahrenabwehr und damit zur Stärkung der kommunalen Daseinsvorsorge geleistet. Der Gefahrenabwehrbedarfsplan weist die bestehenden Standorte als nicht mehr ausreichend leistungsfähig aus, insbesondere im Hinblick auf bauliche Defizite, die unzureichende räumliche Kapazität und die unzureichende Erreichbarkeit der Einsatzgebiete.

Durch den Neubau einer zentralen Hauptwache am Standort „An der Holländer Mühle“ kann die Einsatzbereitschaft dauerhaft gesichert und der geforderte Schutzzielerreichungsgrad deutlich verbessert werden. Insbesondere die Qualitätskriterien „Eintreffzeit“, „Funktionsstärke“, „Einsatzmittel“ und „Erreichungsgrad“ werden nach Umsetzung der Maßnahme in den meisten Einsatzbereichen erfüllt oder übertroffen. Die verkehrsgünstige Lage des Standorts ermöglicht ein schnelleres Erreichen der derzeit defizitär versorgten nördlichen und östlichen Stadtbereiche sowie der Ortsteile entlang der B 167.

Darüber hinaus stärkt die Maßnahme die Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr insgesamt, da der neue Standort eine moderne Infrastruktur mit Werkstätten, Schulungsräumen und zentraler Koordinationsstelle vorsieht. Die Planung dient somit unmittelbar dem Allgemeinwohl, da sie die Handlungsfähigkeit der Feuerwehr Neuruppin langfristig sicherstellt und die Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt in ihrer Funktionsfähigkeit nachhaltig verbessert.

Immissionsschutz, menschliche Gesundheit

Die Auswirkungen der durch die Planung induzierten und auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen wurden in einer schalltechnische Untersuchung betrachtet. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass kein immissionsrechtlich signifikanter Verkehrslärm auf das Gebiet einwirkt und keine weiteren planerischen Maßnahmen ergriffen werden müssen, um gesunde Arbeitsverhältnisse herzustellen.



Was den durch die Planung verursachten Lärm angeht, werden auf Grundlage der Betriebsabläufe der Feuerwehr, Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei der nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Wohnbebauung prognostiziert. Diese können durch Festsetzungen im Bebauungsplan mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen verhindert werden. Insofern sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Verkehrliche Auswirkungen

Für den Standort „An der Holländer Mühle“ prognostiziert die Verkehrsuntersuchung eine insgesamt gute verkehrliche Leistungsfähigkeit sowohl für die Erreichbarkeit der Einsatzkräfte als auch für die Auswirkungen des Einsatzverkehrs auf den umliegenden Straßenraum. Die Anbindung an die Bundesstraße B167 und die Nähe zur Neustädter Straße gewährleisten kurze Reaktionszeiten in alle Stadtbereiche. Im Regelbetrieb ist mit einem nur geringen Anstieg des täglichen Verkehrsaufkommens zu rechnen, da die Zahl der planmäßigen Fahrten der Einsatzkräfte und Beschäftigten begrenzt bleibt.

Während Einsatzfahrten der Feuerwehr treten kurzfristig erhöhte Verkehrsbelastungen an einzelnen Knotenpunkten auf. Diese sind zeitlich begrenzt und normalisieren sich nach wenigen Minuten. Durch eine zusätzliche Erschließung über den Bütower Weg sowie verkehrsorganisatorische Maßnahmen kann die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes weiter verbessert werden. Insgesamt verbleiben die verkehrlichen Auswirkungen auch im Einsatzfall auf einem verträglichen Niveau.

Im Ergebnis werden keine signifikanten Auswirkungen erwartet. Die kurzzeitigen Verkehrseinflüsse durch Feuerwehreinsätze bleiben auch in Kombination mit dem regulären Gewerbeverkehr räumlich und zeitlich begrenzt.

Bei einer ergänzenden gewerblichen Nutzung des Änderungsbereichs ist von einem moderat erhöhten, gleichmäßig verteilten Verkehrsaufkommen auszugehen. Die zusätzliche Grundbelastung beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes nicht wesentlich. Auch in Kombination mit einsatzbedingten Verkehrsspitzen sind keine unzumutbaren Rückstaubildungen oder Verzögerungen zu erwarten.

Natur, Landschaft, 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 und ergänzend ein Regenentwässerungskonzept (1. Quartal 2026).

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 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 Fontanestadt Neuruppin hat am 16.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.4 „Holländer Mühle West“ beschlossen (Drucksache-Nr.: 2024/46). Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden, auch hierzu liegt seit dem 16.12.2024 der Aufstellungsbeschluss vor (Drucksache-Nr. 2002/97 38. Ergänzung). Die Aufstellungsbeschlüsse wurden im Amtsblatt für die Fontanestadt Neuruppin vom 15. Januar 2025 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 / Februar 2026 durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden im weiteren Bebauungsplanverfahren 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)