

Fontanestadt Neuruppin

Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht

Stand: 16. November 2004

Fachbereich Stadterhaltung und Stadtentwicklung
Fachgruppe Planung
Karl-Liebknecht-Straße 33, 16816 Neuruppin
Telefon: 03391/355 722, Telefax: 03391/355 788
elke.schmock@stadtneuruppin.de

Bearbeitung: Spath + Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung
Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin-Charlottenburg
Telefon: 030/393 14 60, Telefax: 030/392 63 83
email@spathnagel.de

Inhalt

<i>1. Grundlagen der Flächennutzungsplanung</i>	<i>1</i>
1.1 Rechtscharakter des Plans	2
1.2 Verfahrensstand, Zeithorizont und Geltungsbereich	3
1.3 Bindungen durch übergeordnete Planungen und Fachplanungen	5
1.3.1 Bundesraumordnung	5
1.3.2 Landesplanung	5
1.3.3 Regionalplanung	6
1.4 Bisherige Stadtentwicklung	7
1.5 Denkmalschutz	9
1.6 Bevölkerungsentwicklung	10
1.6.1 Bevölkerungsentwicklung	10
1.6.2 Bevölkerungsprognose	11
1.6.3 Zielzahl der Flächennutzungsplanung	12
<i>2. Leitlinien der Flächennutzungsplanung</i>	<i>14</i>
2.1 Hauptziele der Stadtentwicklung	14
2.2 Funktionsteilung im Gemeindegebiet	19
2.2.1 Siedlungsschwerpunkte	19
2.2.2 Ländliche Gebiete	20
2.2.3 Die Dörfer und ihre Profile	21
<i>3. Erläuterung der Plandarstellungen</i>	<i>26</i>
3.1 Darstellungssystematik	26
3.2 Entwicklung von Bebauungsplänen	27
3.3 Darstellung von Bauflächen / Entwicklungsgrundsätze	28
3.3.1 Zur Unterscheidung von Bauflächen und Baugebieten	28
3.3.2 Wohnbauflächen (W)	28
3.3.3 Gemischte Bauflächen (M/W und M/G)	29
3.3.4 Gewerbliche Bauflächen (G)	30
3.3.5 Sonderbaugebiete (S)	30
3.3.6 Gemeinbedarfsflächen	31
3.4 Darstellung von sonstigen Nutzungen	31
3.4.1 Flächen für die Ver- und Entsorgung	31
3.4.2 Verkehrswege und -flächen	32
3.4.3 Grünflächen	33
3.4.4 Private Grünflächen: Zweckbestimmung „Erholungsgrundstück“, Erholungsflächen, Zeltplatz,	34
3.4.5 Waldflächen	34
3.4.6 Flächen für die Landwirtschaft	35
3.4.7 Wochenend- und Ferienhausgebiete (vgl. 3.4.4)	36
3.4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
3.4.9 Wasserflächen	38
3.4.10 Schutzgebiete	38
3.4.11 Altlasten	39
3.4.12 Gefahrenzonen	40
<i>4. Sektorale Konzepte</i>	<i>40</i>
4.1 Wohnen	40
4.2 Arbeitsstätten (G, M/G, S)	44

4.2.1	Gewerbeflächen	44
4.2.2	Gemischte Bauflächen	45
4.2.3	Sonderbaugebiete	46
4.2.4	Landwirtschaftliche Betriebe	46
4.3	Öffentliche Einrichtungen	47
4.3.1	Oberzentrale Funktionen	47
4.3.2	Schulen	49
4.3.3	Grundschulen (Primarstufe)	49
4.3.4	Oberschulen (Sekundarstufe I und II)	50
4.3.5	Berufsbildende Schulen	50
4.3.6	Berufqualifizierungszentrum	51
4.3.7	Förderschulen	51
4.3.8	Volkshochschulen und Erwachsenenbildung	51
4.3.9	Kinder- und Jugendeinrichtungen	51
4.3.10	Sportflächen	52
4.3.11	Kirchliche Einrichtungen	53
4.3.12	Behindertenbetreuung	53
4.4	Ver- und Entsorgung	54
4.4.1	Wasserversorgung	54
4.4.2	Abwasserbehandlung	55
4.4.3	Abfallentsorgung	56
4.4.4	Energieversorgung	57
4.4.5	Windkraftnutzung	57
4.5	Zentren	59
4.6	Verkehr	61
4.6.1	Bahnflächen	61
4.6.2	Wasserstraßen	62
4.6.3	Flächen für den Flugverkehr	62
4.6.4	Straßenflächen	62
4.6.5	Öffentlicher Personennahverkehr	63
4.6.6	Hauptrad-, Wander- und Reitwege	64
4.7	Freiflächen	64
4.7.1	Öffentliche Grünflächen	65
4.7.2	Spielplätze	66
4.7.3	Badestellen und Liegewiesen	67
4.7.4	Private Grünflächen	67
4.7.5	Klein-, Nutz- und Erholungsgärten	68
4.7.6	Wochenendhausgebiete und Erholungsgrundstücke	69
4.7.7	Campingplätze, Stellplätze für Wohnmobile	72
5.	<i>Berücksichtigung des Umweltschutzes</i>	74
5.1	Landschaftsplan	74
5.1.1	Generelle landschaftsplanerische Ziele	74
5.1.2	Klima und Luftbelastung	75
5.1.3	Wasser	76
5.1.4	Boden	77
5.1.5	Berücksichtigung landschaftsplanerischer Ziele im Flächennutzungsplan / Ergänzung durch gesonderte Konfliktanalyse	78
5.1.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft	79
5.1.7	Nicht übernommene Darstellungen des Landschaftsplanes	80
5.1.8	Abwägungen zu Konfliktfällen	82
5.2	Eingriffsbewertung	84
5.2.1	Grundsätze	84
5.2.2	Ersatz- und Ausgleichsbedarfe	85
5.2.3	Ersatz- und Ausgleichsflächen	90
5.3	Schutzgebiete	91
5.4	Ehemalige Truppenübungsplätze	92

5.5	Schadstoffbelastete Böden	92
5.6	Immissionsschutz	94

1. GRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan wird durch die Gemeinde in eigener Verantwortung aber nach bindenden fachlichen Regeln aufgestellt. Inhalte und Aufstellungsverfahren sind in § 5 sowie in §§ 1 bis 4 u. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Danach ist der Flächennutzungsplan der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde. Er soll nach rein städtebaulichen Entwicklungskriterien

Gesamtkonzeption für die Gemeinde

- für das ganze Gemeindegebiet
- die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung
- nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde
- in den Grundzügen darstellen.

Der Flächennutzungsplan ist Teil eines komplexen Planungssystems, das einerseits die gesetzlich geregelten Planungsebenen der Bundesraumordnung, der Landes- und Regionalplanung und der Bauleitplanung sowie - parallel dazu - der Landschaftsplanung, andererseits aber auch informelle Planungen wie die Stadtentwicklungsplanung, die Bereichsentwicklungsplanung, Rahmenplanungen und Blockkonzepte sowie sektorale Planungen wie die Verkehrsplanung, die Schulentwicklungsplanung und die Planung technischer Versorgungsnetze aufnimmt, aber nicht selbst erarbeitet. Das Verhältnis zu diesen anderen Planungsebenen ist jeweils gesetzlich geregelt. Bei der Flächennutzungsplanung sind - wie bei allen anderen Planungen zur Bodennutzung - die Ziele der Raumordnung des Bundes, der gemeinsamen Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin sowie der Regionalplanung zu beachten. Diese in rechtskräftigen Planungen festgelegten Ziele unterliegen nicht der Abwägung, soweit sie die gesetzlich geregelten Aufgaben dieser Stellen betreffen.

Einordnung in das System der Raumplanung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans richten sich im einzelnen nicht nur nach der fachlichen Bewertung der Gegebenheiten, Vorgaben, Abwägungen und politischen Zielbekundungen; sie müssen dabei auch (fach-)planerischen Konsequenzen, Logiken und Regeln entsprechen. Die Freiheiten für Planer, Politik und Verwaltung sind insofern an nachvollziehbare Kriterien verschiedenster Art gebunden. Sie haben städtebaulichen Belangen zu folgen und sind nur sehr begrenzt für (private) Einzelinteressen offen.

Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde (Flächennutzungsplan) hat in diesem Planungssystem die gesetzlich festgelegte Aufgabe, in der Regel im Vorlauf zu den Bebauungsplänen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs.5 Baugesetzbuch). Aufgrund der weit fortgeschrittenen verbindlichen Bauleitplanung vor allem im Bereich der Kernstadt kann der Flächennutzungsplan für Teilbereiche seine vorbereitende Funktion kaum mehr wahrnehmen, sondern übernimmt lediglich die teils beschlossenen, teils rechtskräftigen Planungen.

Gesetzliche Aufgaben der Flächennutzungsplanung

Durch Zuweisung von Flächen für unterschiedliche bauliche Nutzungen und Freiraumfunktionen koordiniert der Flächennutzungsplan vorrangig nach fachlichen Kriterien die konkurrierenden Ansprüche an die begrenzte Fläche der Gemeinde. Die dabei berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs.6 Baugesetzbuch).

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt herausgehoben von Fachplanungen den Landschaftsplan im Sinne eines grundlegenden Fachgutachtens für das gesamte Gemeindegebiet das nach Maßgabe der §§ 3, 4 und 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes die Aufgabe hat, Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspfle-

Integration der Landschaftsplanung

ge darzustellen. Das besondere Verhältnis des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan wird in einem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24.10.1994, neu gefasst am 29.4.1997, näher bestimmt.

Der Landschaftsplan für die Stadt Neuruppin wurde als Baustein im Vorlauf zum Flächennutzungsplan bearbeitet. Seine Ergebnisse wurden unter Auswertung der anderen öffentlichen und privaten Belange in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

1.1 Rechtscharakter des Plans

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans legt sich die Gemeinde darauf fest, wie die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen erfolgen soll. Nach der verwaltungsinternen Abstimmung während der Erarbeitung ist er mit Wirksamkeit für alle Stellen der Gemeinde bindend. *Selbstbindung der Gemeinde*

Dies gilt auch für die am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Sie haben ihre Fachplanungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem jeweiligen Planinhalt während des Aufstellungsverfahrens nicht widersprochen haben. Ein solcher Widerspruch setzt voraus, dass die für die abweichende Planung geltend gemachten Belange die städtebaulichen Belange deutlich überwiegen (§ 7 Baugesetzbuch). *Verbindlichkeit für Behörden*

Gegenüber dem Bürger entwickelt der Flächennutzungsplan als *vorbereitender* Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa auf Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche, zum Beispiel aus einer Umwidmung von Bauflächen zu Gemeinbedarfsflächen, herzuleiten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können jedoch Auswirkungen auf den zu erwartenden Grundstückswert haben. Dabei ist jedoch unerheblich, ob bei einer anderen Flächenausweisung spekulativ mehr Gewinn zu erwarten wäre. Entscheidend ist, dass aufgrund des Bestandsschutzes der „Sockelwert“ immer erhalten bleibt. Im Zusammenhang mit anderen Merkmalen kann die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan nur die Bauerwartung eines Grundstücks und damit einen höheren Bodenpreis begründen. *Keine unmittelbare Rechtswirkung für den Bürger*

Eine mittelbare Betroffenheit ergibt sich aber aus dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch. Bebauungspläne, die gegenüber jedem Bürger und jeder Behörde rechtsverbindliche Festsetzungen enthalten, müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden; sie detaillieren und konkretisieren die Aussagen des Flächennutzungsplans im Rahmen eines Gestaltungsspielraums, dürfen von diesen jedoch nicht grundsätzlich abweichen. Solche aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne unterliegen nicht der Genehmigung durch den Landkreis. *Vorzeitige* Bebauungspläne, die vor einem Beschluss über den Flächennutzungsplan aufgestellt werden sollen, sind seit dem 1.1.1998 nur dann möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und sie der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen. *Entwicklungsgebot für Bebauungspläne*

Soweit unvorhersehbare zusätzliche oder in den Grundzügen andersartige Planungen gegenüber der Flächennutzungsplanung nachträglich eingebracht werden sollen, kann der Plan in einem formalen Änderungsverfahren ergänzt, geändert oder fortgeschrieben werden. Es ist auch möglich, solche Änderungen im sogenannten Parallelverfahren, d.h. parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen. *Änderungsverfahren / Fortschreibung*

Außerdem ergibt sich eine mittelbare Betroffenheit für den Bürger bei Genehmigungen von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch, d.h. außerhalb der bebauten Ortsteile. Hier erlangt der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen rechtliche Bedeutung als öffentlicher Belang. Er dokumentiert den Planungswillen der Gemeinde über die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebiets. Widerspricht ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans, so ist es i.d.R. nicht genehmigungsfähig. Über die Darstellung von Konzentrationszonen im Flächennutzungsplan kann sogar die Ansiedlung privilegierter Vorhaben, wie zum Beispiel von Windkraftanlagen räumlich im Außenbereich gelenkt werden.

Wirksamkeit im Außenbereich

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile stellt der Flächennutzungsplan dagegen keinen baurechtlichen Tatbestand dar. Das Baugesetzbuch geht von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Innenbereichs aus. Die Feststellung, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, darf daher ausschließlich auf der Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse getroffen werden, nicht aber aufgrund von Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind allerdings ein Hinweis auf eventuell vorgesehene Planungen der Gemeinde. Soweit Ermessensspielräume bestehen, sind diese im Sinne des Flächennutzungsplans auszuüben.

Unbeachtlichkeit im Innenbereich

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans können zudem Vorkaufsrechte für die Gemeinde begründet werden (vgl. §§ 24 u. 25 BauGB):

Voraussetzung von Vorkaufsrechten

- Soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist.
- Soweit die Gemeinde in einem als Baufläche dargestellten Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und eine Vorkaufssatzung aufstellt.

1.2 Verfahrensstand, Zeithorizont und Geltungsbereich

Durch die sehr großflächigen Eingemeindungen von insgesamt 13 Gemeinden und 6 Unterortsteilen konnte erst 1994 mit einem Flächennutzungsplan für das gesamte neue Gemeindegebiet Neuruppins begonnen werden. In den Ortsteilen lagen bis dahin nur erste Vorentwürfe zur Flächennutzungsplanung vor, die in der Regel weder den gesetzlich normierten fachlichen, noch Verfahrensansprüchen genügten. Sie waren vielmehr überwiegend von isoliert entworfenen Wachstumsvorstellungen getragen und hätten in der Zusammenschau zum Beispiel Wohnbauflächen für 60 bis 80.000 Einwohner ergeben.

Zusammenfassung der Bausteine im Flächennutzungsplan

Zur Vorbereitung des Flächennutzungsplans wurden in Neuruppin seit 1994 verschiedene Gutachten als Bausteine erstellt:

- das Baulückenprogramm (1995)
- die Studie zur Verflechtung Neuruppins mit dem Umland (1996)
- die Gewerbeflächenstudie (1996)
- die Studie zu Kleingartenanlagen, Wochenendhausgebieten und Campingplätzen (1996)
- die Uferkonzeption (1996)
- der Landschaftsplan Teile I und II (1995, 1997)
- die Grünflächenkonzeption (1998)
- die Studie zur sozialen Infrastruktur (1999)
- die Wohnungsbaustudie (1999)
- die Dorferneuerungsplanungen für 8 Ortsteile
- die Verkehrsentwicklungsplanung und Radwegekonzept
- die Sanierungsrahmenpläne für die Altstädte Neuruppins und Alt Ruppins

- die Rahmenpläne für die Wohnkomplexe I-III, die Weststadt, den Bereich Fehrbelliner Tor, den ehemaligen Flugplatz sowie den Bereich Treskow / Grüner Weg

Die Ergebnisse dieser sektoralen Gutachten wurden aktualisiert, aufeinander abgestimmt und in den Entwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen. Der Flächennutzungsplan wurde in folgenden Schritten aufgestellt:

Aufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan: 06.03.1995

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf: 01.06.1999

Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf: vom 14.06. bis 16.07.1999

Beschluss über die 3 Darstellungsvarianten - Bungalowgebiete (Kat. A,B,C)

Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum FNP-Vorentwurf sowie der Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss: 01.07.2002

1. öffentliche Auslegung: vom 05.08. bis 06.09.2002

Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange: 09.07.2002, Beschluss zur Abwägung: 07.04.2003

Beschluss zum Flächennutzungsplan: 07.04.2003

Beschluss über die 2. (verkürzte) öffentliche Auslegung zu Teilen des Flächennutzungsplanes: 15.09.2003. öffentliche (verkürzte) Auslegung: vom 27.10. bis 10.11.2003, Beschluss zur Abwägung: 14.06.2004

Beschluss zum Flächennutzungsplan (Gesamtplan) : 14.06.2004

Genehmigung des Flächennutzungsplans: 29.10.2004

unter Ausnahmen einer Darstellung (Windkraftvorranggebiet), von Teilflächen und mit Maßgaben und Auflagen

Der Zeithorizont eines Flächennutzungsplanes muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren, ist aber im übrigen gesetzlich nicht geregelt. Da die öffentliche Hand für längerfristige Planungssicherheit zu sorgen hat, wird eine Geltungsdauer des Gesamtplans von etwa 15 bis 20 Jahren angestrebt. Zeithorizont des Neuruppiner Flächennutzungsplanes ist das Jahr 2015. Auf diesen Zeitrahmen beziehen sich auch die dem Plan zugrundeliegenden Bedarfsannahmen. Dieser Zeithorizont ist im Sinne eines langfristigen Entwicklungsrahmens und nicht eines konkreten Zielzeitpunktes für die Realisierung der Planung zu verstehen.

Zeithorizont der Planung bis 2015

Wenn sich die Rahmenbedingungen oder die Planungsziele für einzelne Teilbereiche wesentlich verändern, ist die Notwendigkeit von Änderungsverfahren zu überprüfen, um den Plan entsprechend anzupassen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gemeindegebiet Neuruppins. Es beträgt etwa 303 km² mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von knapp 42 km und einer Ost-West-Ausdehnung von gut 20 km. Die Länge der Gemeindegrenze umfasst knapp 140 km. Soweit sich bis zum Beschluss über den Flächennutzungsplan Veränderungen des Gemeindegebiets ergeben, wird der Plan entsprechend angepasst. Bei späteren Veränderungen wird ein Ergänzungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

Geltungsbereich

Die räumlichen Untereinheiten des Gemeindegebiets werden begrifflich wie folgt gefasst:

Begriffsdefinitionen

- das gesamte Gemeindegebiet wird als "Gemeinde Neuruppin" bezeichnet; sofern nicht eine Einschränkung auf eine der nachgenannten Einheiten erfolgt, bezieht sich der Flächennutzungsplan in seinen Aussagen auf das gesamte Gemeindegebiet, so wie es seit der Gebietsreform 1993/94 besteht

- als "Altstadt" gilt der Bereich Neuruppins innerhalb der Wallanlagen zuzüglich des Seetorviertels;
- als "Kernstadt" wird der Bereich vor der Eingemeindung der Ortsteile verstanden, nämlich die Altstadt, die Vorstädte, sowie die schon früher eingemeindeten Ortsteile Treskow, Bechlin, Gentzrode, die Alt Ruppiner Allee, Gildenhall und die Landhaussiedlung Wuthenow (Beschluss Stadtteilnamen, BWA 06.03.03);
- als "Ortsteile" werden Alt Ruppin sowie die übrigen 12 im Jahr 1993 eingemeindeten Gemeinden bezeichnet (Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wulkow und Wuthenow);
- als "verstädterter Raum" werden die Kernstadt, jedoch ohne Bechlin und Gentzrode, mit Treskow, der ehemaligen Panzerkaserne, Gildenhall und dem Bereich Lindenallee sowie Alt Ruppin bezeichnet;
- als "ländlicher Raum" werden die Dörfer und Siedlungssplitter (Ortsteile ohne Alt Ruppin) einschließlich Bechlin, ohne Treskow bezeichnet

Für die Betrachtung der einzelnen Bedarfssektoren werden teilweise funktionsbezogene Siedlungsbezeichnungen herangezogen.

1.3 Bindungen durch übergeordnete Planungen und Fachplanungen

Planungen für die Stadt Neuruppin müssen sich in einen größeren räumlichen Zusammenhang einfügen. Wie alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Land Brandenburg ist der Neuruppiner Flächennutzungsplan an die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung gebunden.

1.3.1 Bundesraumordnung

Die Grundsätze der Raumordnung des Bundes gemäß § 2 Abs.1 des Bundesraumordnungsgesetzes gelten auch im Land Brandenburg. Diese relativ allgemein gehaltenen Grundsätze, die dem Oberziel der Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Bundesgebietes verpflichtet sind, wurden durch den 1993 erarbeiteten "Raumordnungspolitischen Orientierungsrahmen" aktualisiert und präzisiert. Neuruppin liegt danach in einem Städtenetz mit besonderem Entwicklungsbedarf, dem sogenannten "Dritten Ring" um die Metropolregion Berlin. Der Ausbau der Vernetzungen in diesem Bereich soll insbesondere der Entlastung Berlins dienen und Entwicklungsimpulse auch in die agglomerationsferneren Bereiche tragen.

*Ziele der Raumordnung,
Orientierungsrahmen*

1.3.2 Landesplanung

Die Regierungen der Länder Berlin und Brandenburg haben sich vertraglich geeinigt, eine auf Dauer angelegte gemeinsame Raumordnung und Landesplanung zu betreiben und alle damit zusammenhängenden Aufgaben für das Gesamtgebiet beider Länder gemeinsam wahrzunehmen. Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung sind im Landesplanungsvertrag geregelt. Bisher wurden folgende Pläne mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung in Neuruppin erarbeitet:

Instrumente der gemeinsamen Landesplanung

- das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm Berlin - Brandenburg (LE-Pro)
- der Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg - Zentralörtliche Gliederung (LEP I)
- der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg / Gesamttraum (LEP/GR) in der (Entwurfassung 2001)

Die im Gesetz zum Landesplanungsvertrag, im LEPro und im LEP I aufgeführten Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung gelten unmittelbar auch für die Gemeinde Neuruppin; der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen. Die "Ziele" der Landesplanung sind verbindlich und können durch die gemeindliche Bauleitplanung lediglich konkretisiert werden; "Grundsätze" und weitere Aussagen der Pläne sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, können aber wie alle anderen Belange abgewogen und ausgestaltet werden.

Wesentlicher Bestandteil des Landesentwicklungsprogramms ist das räumliche Leitbild der dezentralen Konzentration. Dieses strebt über eine polyzentrale Landesentwicklung einen Interessenausgleich zwischen Berlin, dem Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes und dem äußeren Entwicklungsraum an. Die Entwicklung soll ausgewogen im gesamten Raum erfolgen und sich auf geeignete Schwerpunkte konzentrieren.

Leitbild der dezentralen Konzentration

Insbesondere der Bereich außerhalb des engeren Verflechtungsraums um Berlin soll so entwickelt werden, dass seine Siedlungsstruktur und seine naturräumlichen Potentiale erhalten und verbessert werden. Die dort gelegenen regionalen Entwicklungszentren besitzen dabei eine Schlüsselfunktion. Ihre Standortgunst soll verbessert werden.

Stärkung der regionalen Entwicklungszentren

Der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung legt für das Land Brandenburg die zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe fest. Neuruppin ist danach Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen. Mittelzentren haben Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs für einen größeren Verflechtungsbereich bereitzustellen. Im Erläuterungsbericht zum LEP I wird die folgende Regelausstattung mit Einrichtungen aufgeführt:

Landesentwicklungsplan I: Neuruppin ist Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen

Oberstufenzentren, allgemeine Förderschulen und Förderschulen für Behinderte, Volkshochschule, Mehrzweckhalle, Kino, Museum, Büchereien, Sportanlage mit Zuschaueranlagen, Krankenhaus der Regel- oder Grundversorgung, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Altenheim, vielseitige Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen für den gehobenen Bedarf, Hotels, Filialen von Kreditinstituten und Versicherungen, untere Landesbehörden, direkter Anschluss an das Bundesfernstraßennetz, Anbindung an das Eisenbahnnetz (möglichst Regionalexpress).

Regelausstattung eines Mittelzentrums ...

Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums haben ausgewählte oberzentrale Einrichtungen bedarfsgerecht bereitzustellen. Zugleich haben sie Versorgungsaufgaben von Mittelzentren, Grund- und Kleinzentren zu erfüllen und sollen über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen. Oberzentrale Funktionen sind z.B. Justizzentrum, Standorte von Landesbehörden, Krankenhäuser der Vollversorgung, Einkaufsangebote auch langlebiger Güter, Regionalbahnanschluss.

... mit Teilfunktionen eines Oberzentrums

Zur Stärkung der zentralörtlichen Funktionen, insbesondere zur Vermeidung von Bevölkerungsverlusten soll sich die Entwicklung der Wohnbauflächen in den Zentralen Orten konzentrieren. Nach dem LEP (GR)-Entwurf soll in den Oberzentren und anderen Regionalen Entwicklungszentren (REZ) des Städtekranses, d.h. auch in Neuruppin, ein Anwachsen der Zahl der Wohneinheiten von bis zu 50% gegenüber dem Bestand von Ende 1999 zugelassen werden. Damit wird landesplanerisch der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Kernstadt Neuruppins ein großes Potential eröffnet, während die dörflichen Siedlungen landesplanerisch auf die Eigenentwicklung verwiesen werden.

Landesplanung: Wohnen in der Kernstadt fördern

1.3.3 Regionalplanung

Die Gemeinde Neuruppin ist Mitglied der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, einer von fünf Planungsgemeinschaften im Land Branden-

Region Prignitz-Oberhavel

burg. Weiter gehören zu dieser Planungsgemeinschaft die Kreise Prignitz, Oberhavel und Ostprignitz-Ruppin. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts; ihr obliegt die Pflichtaufgabe, einen Regionalplan aufzustellen und fortzuschreiben.

Der Regionalplan vertieft die Grundsätze der Raumordnung und die Grundsätze und Ziele der Landesplanung für das Gebiet der Region. Er stellt unter anderem die zentralen Orte der unteren Stufen dar und ordnet den Gemeinden bestimmte Entwicklungsziele, zum Beispiel Gewerbe-, Wohn- oder Fremdenverkehrsgemeinde, zu.

Aufgabe des Regionalplans

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel liegt bisher als Entwurf vor (Stand: 7/2000) Als erster Teilplan für die Region wurde 1998 der Regionalplan I Zentrale Orte / Gemeindefunktionen wirksam. Neuruppin wird darin als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums dargestellt, aber nicht weiter präzisiert.

Regionalplan I: "Zentrale Orte"

Ferner liegt der "Sachliche Teilplan Windenergienutzung" zum Regionalplan (Stand: 3/2003) vor. Hierin wird ein kleinerer Bereich westlich von Bechlin beiderseits der B 167 als Teil des Eignungsgebietes Nr. 37 (nördliche Anschlussstelle A 24) für die Windenergienutzung dargestellt. Soweit Regionalpläne oder Teilpläne Rechtskraft erlangt haben, geht von den regionalplanerischen Zielen eine Anpassungspflicht für die kommunale Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 Baugezetzbuch bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Innerhalb dieser Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entscheiden die Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit über ihre Planungsziele und deren örtliche Ausgestaltung selbst.

Teilplan "Windenergienutzung"

Infolge dessen hat die Stadt Neuruppin frühzeitig die Flächennutzungsplandarstellung einer Windkraftkonzentrationszone betrieben. Die zwischenzeitliche Erstellung des entsprechenden Teilplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft hat jedoch zugunsten benachbarter Gemeinden andere Eignungsgebiete dargestellt. Eine einvernehmliche Lösung, die das „Gegenstromprinzip“ der Berücksichtigung der kommunalen Interessen sicherstellt, wurde von Seiten der Regionalen Planungsgemeinschaft nicht angestrebt.

1.4 Bisherige Stadtentwicklung

Das heutige Gemeindegebiet ist von sehr verschiedenen Spuren der unterschiedlichsten Phasen der Stadtentwicklung gekennzeichnet:

Die Altstadt ist das Herz und das Zentrum der Stadt. Große Teile der Altstadt stammen aus der Wiederaufbauphase nach dem Flächenbrand des Jahres 1787, bei dem große Bereiche der inneren Stadt zerstört wurden. Sie wurde im Zuge des Wiederaufbaus bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts nach Süden wesentlich erweitert und erhielt den noch heute prägenden Stadtgrundriss mit den drei großen, an der Karl-Marx-Straße gelegenen Plätzen und geraden, weiten Straßenräumen.

Altstadt innerhalb der Wallanlagen

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts verdoppelte die Stadt zwar ihre Einwohnerzahl, die Begrenzung durch die Wallanlagen und die Stadtmauer blieb aber im Wesentlichen bestehen. Ausnahmen bildeten großflächige öffentliche Einrichtungen, der Friedhof und der Stadtpark im Norden, das ehemalige Kreis-Krankenhaus im Westen und die Kasernen im Süden der Stadt. Neuruppin war bereits deutlich von Verwaltungsnutzungen und stationiertem Militär gekennzeichnet. Erst der Funktionsverlust der Stadttore ab 1875 und schließlich der Anschluss an das Eisenbahnnetz durch die Paulinenuer Bahn nach Wittstock, Neustadt (Dosse) und erst ab Ende des 19. Jahrhunderts über den Seesdamm

Entwicklung der Vorstädte

nach Berlin führten zu neuem Flächenbedarf und zur Erweiterung des Siedlungsbereichs. Es kam zur Bebauung der Vorstädte, der Alt Ruppiner, der Fehrbelliner und der Bahnhofsvorstadt. Bis zum Beginn des ersten Weltkriegs stieg die Einwohnerzahl auf knapp 20.000 an. Als Wohnstandort entwickelte sich allerdings nur die Bahnhofsvorstadt, wo sich die anfangs entstehenden Villen bald mit Mietwohnungsbau und weiteren öffentlichen Einrichtungen, vor allem Schulen, mischten. Vor dem Fehrbelliner Tor siedelten sich neben den Kasernen insbesondere gewerbliche Unternehmen an und auch im Norden entlang der Ausfallstraßen verlief die bauliche Entwicklung nur zögerlich mit sehr gemischten Nutzungsformen. Im Viertel vor dem Seetor entstanden das städtische Gaswerk und Fabrikanlagen.

Nach dem Ende des ersten Weltkriegs erfolgte die Auflösung des in Neuruppin stationierten Regiments. Die Wohnungsnot der 20er Jahre führte zur Planung von Wohnungsbauvorhaben in den Vorstädten. Auch Anlagen der sozialen Infrastruktur wie das Jahnbad am Ruppiner See entstanden. Mit der Siedlung Gildenhall als Handwerker- und reformerischer Freilandsiedlung griff die städtische Siedlungstätigkeit zu Beginn der 20er Jahre erstmals über den See. Weitere Wohnsiedlungen wurden in den 30er Jahren vor der alten Stadt realisiert, so die Eichendorffsiedlung und die Bebauung an der Junckerstraße. Auf der Ostseite des Ruppiner Sees entstand der Villen- und Landhausbereich um die Lindenallee. Im Zuge der nationalsozialistischen Aufrüstung wurden Mitte der 30er Jahre verstärkt wieder Militäreinheiten in der Stadt stationiert und der Militärflugplatz erneut in Betrieb genommen. Hier an der Alt Ruppiner Allee und nördlich von Wulkow entstanden umfangreiche neue Kasernenanlagen und ein Munitionsdepot.

Siedlungsbau der 20er und 30er Jahre

Während der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg bis zum Abzug Anfang der 1990er Jahre waren aufgrund der Stationierung sowjetischer Truppen große Teile der Stadt aus der städtischen Entwicklung herausgelöst (insbesondere Flugplatz, Panzerkaserne, Kommandantur, Kasernen im Bereich Fehrbelliner Tor, Munitionsfabrik Wulkow, Gentzrode).

Stationierung sowjetischer Truppen, neue Wohngebiete der DDR-Zeit

Neben dem Ausbau des traditionsreichen Feuerlöschgerätewerks und anderer Betriebe wurde insbesondere durch die zusätzliche Ansiedlung der Elektrophysikalischen Werke (EPW) in Treskow der Ausgangspunkt für eine industrielle Entwicklung und verstärkte Siedlungstätigkeit geschaffen. Seit 1969 entstand mit dem Bau der Wohnkomplexe 1 bis 3 in Neuruppin Süd ein neuer Siedlungsschwerpunkt der Stadt, dessen Einwohnerzahl bald die der Altstadt übertraf. Die Bebauung im Stadtkern blieb während dieser Zeit - wenn auch in baulich vielfach mangelhaftem Zustand - weitgehend erhalten und wurde 1979 als Flächendenkmal in die Denkmalliste der DDR aufgenommen.

Neben der Kernstadt Neuruppin ist das kleinstädtisch geprägte Alt Ruppin am Nordende des Ruppiner Sees ein Siedlungsschwerpunkt des heutigen Gemeindegebiets. Ausgangspunkt der Siedlung war eine slawische Burg auf der Halbinsel Poggenwerder, von der aus sich zwischen den Rhinarmen ein Straßendorf entwickelte. Auch der gegenüber, auf der Ostseite des Rhin gelegene Kietz hat hier seinen Ursprung. Erst nach dem ersten Weltkrieg geriet Alt Ruppin in den Einzugsbereich Neuruppins, wodurch es zu einer Intensivierung der Siedlungstätigkeit kam. Zwischen den fächerförmig angeordneten Ausfallstraßen wurden Siedlungen geplant, die teils bis zum Zweiten Weltkrieg, teils danach bebaut wurden.

Alt Ruppin als kleinstädtischer Siedlungskern

Die heutigen Ortsteile blicken als überwiegend dörfliche Siedlungsformen auf eine teilweise jahrhunderte alte Siedlungstätigkeit zurück. Dabei ist die lineare Dorfform am häufigsten vertreten (Bechlin, Gnewikow, Karwe, Lichtenberg, Radensleben, Stöffin und Wuthenow), aber auch Straßenangerdörfer (Nietwerder, Wulkow) und ältere Rundangerdörfer mit ovalem Anger (Kranken) sind vertreten. Erst später entstanden während der Zeit der Kolonisation auch ande-

Dörfer als Zentren des ländlichen Raums

re Dorfformen wie das Rundplatzdorf (Molchow) oder das Straßendorf (Binenwalde). Zu einigen Gütern wurden Vorwerke gebaut, so Roofwinkel zu Alt Ruppiner und Pabsthum zu Karwe. Andere Siedlungsansätze entstanden aus Förstereien (Neuglienicke, Fristow) und Mühlen (Boltenmühle, Kunstspring, Neumühle, Zippelsförde). Eine Ausnahme bilden die Teeröfen von Steinberge. Neben der städtebaulichen Grundform sind jedoch nur wenige bauliche Zeugen der frühen Bautätigkeit erhalten. Die Mehrzahl der heute vorhandenen dörflichen Bebauung mit großen Vierseithöfen und kleinen Landarbeiterhäusern sowie zentral gelegenen öffentlichen Bauten wie Kirchen und Schulhäusern geht auf eine Blütezeit der ländlichen Entwicklung nach etwa 1850 zurück. Viele Dörfer besitzen zudem ausgedehnte Gutshöfe, die seit dem Ende des 30-jährigen Kriegs entstanden, und zum Teil von Landschaftsparks umgeben sind, zum Beispiel Wulkow, Radensleben und Karwe. Durch die Industrialisierung der Landwirtschaft in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg entstanden zudem ausgedehnte Betriebsanlagen insbesondere für die Tierzucht am Rande der Dörfer oder an isolierten Standorten.

Nach 1989/90 ergaben sich für die Stadtplanung mehrere Hauptaufgaben:

Hauptaufgaben der Stadtplanung seit 1989

In der Altstadt konnte, zum Teil erst nach der Klärung von Eigentumsverhältnissen, mit der Sanierung der stark vernachlässigten Bausubstanz der historischen Gebäude begonnen werden, flankiert von der Modernisierung öffentlicher Gebäude, der Straßenräume und stadtechnischen Anlagen; ebenso wurde die Modernisierung der großen Bestände des industrialisierten Wohnungsbaus und ihres Umfeldes begonnen.

Nach dem Abzug der russischen Truppen waren die bislang gesperrten Areale zugänglich und konnten unter Erhalt bedeutsamer Teile der Bausubstanz wieder in die städtischen Strukturen integriert werden. Andere Teile der ehemals militärischen Liegenschaften liegen insbesondere außerhalb der Kernstadt nach wie vor brach.

Ferner wurden unterschiedliche Vorhaben auf kurzfristig verfügbaren Freiflächen begonnen, so der Einzelhandelsstandort Süd, das Gewerbegebiet Treskow und verschiedene Wohnungsbauvorhaben, zum Beispiel an der Wuthenower Landstraße und im Bereich Keglitz/Grüner Weg.

Vor allem aufgrund des durchgreifenden Strukturwandels der Wirtschaft blieb eine große Zahl teilerschlossener, aber gewerblich wenig intensiv genutzter Bereiche mit großem Ordnungsbedarf aufgrund von Gemengelagen oder stadtstrukturell störenden Funktionen (zum Beispiel Bereich Zur Mesche, Bereich Fehrbelliner Tor, Seetorviertel, Shelter im ehemaligen Flugplatzbereich, Bahnhof Alt Ruppiner) liegen.

1.5 Denkmalschutz

Die gesamte Altstadt mit ihren Wallanlagen steht seit 1979 unter flächenhaften Denkmalschutz, darüberhinaus stehen viele Einzelgebäude als Denkmale unter Schutz. Südlich der Altstadt wurden die Friedrich-Franz-Kaserne (heute Landesbehördenzentrum) und die Königstor-Kaserne (heute Landgericht) unter Schutz gestellt. Auch der Krankenhausbereich an der Fehrbelliner Straße ist als Denkmal geschützt. Als Gartendenkmal wurde der Stadtpark eingetragen. In Alt Ruppiner steht das Ensemble der Kiezstraße als Denkmalbereich unter Schutz.

Denkmalschutz in der Altstadt

Auch in den Dörfern des Gemeindegebiets existieren schützenswerte Einzelgebäude und Ensembles, die häufig erst nach neuen Nutzungen zugeführt

... und in den Ortsteilen

werden sollen, um erhalten werden zu können. Unter Denkmalschutz stehen die Gutshäuser von Gnewikow, Radensleben und Binenwalde mit ihren Parkanlagen. Auch die Ortslage von Molchow soll unter Schutz gestellt werden.

Vom Landesamt für Denkmalpflege werden die folgenden weiteren Anlagen und städtebaulichen Ensembles ebenfalls für schutzwürdig gehalten, ein formeller Denkmalschutz besteht hier aber bislang noch nicht: die Freilandsiedlung Gildenhall aus den zwanziger Jahren, die Dorfanlagen Karwe, Krangen, Lichtenberg, Radensleben und Wuthenow, die Bahnhofsvorstadt entlang von Puschkin- und Heinrich-Heine-Straße, der Bereich um Franz-Künstler- und Karl-Liebknecht-Straße sowie die Rheinsberger Vorstadt entlang der Straße des Friedens. *weitere denkmalwerte Bereiche*

Bei vielen Ortslagen im Gemeindegebiet Neuruppins handelt es sich um mittelalterlich-frühneuzeitliche Ortskerne. Dies betrifft unter anderem Krangen, Karwe, Lichtenberg, Molchow und Wuthenow. Daneben wurden auch in anderen Bereichen ur- und frühgeschichtliche Zeugnisse gefunden, die als Bodendenkmale geschützt sind. Aufgrund der vielfach wenig bestimmten Lokalisierung der Bodendenkmale sind die Standorte und Bereiche der derzeit bekannten Bodendenkmale nicht im Flächennutzungsplan selber, sondern in einer Beikarte im Anhang dieses Erläuterungsberichtes verzeichnet. *Bodendenkmale unter Dorfanlagen*

Bodendenkmale sind einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone in ihrem Bestand zu erhalten. Bei der Entdeckung von Bodendenkmalen bestehen Mitteilungs- und Genehmigungspflichten nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz. Weitere bisher nicht nachgewiesene Bodendenkmale werden aufgrund der topografischen Gegebenheiten in Talrandlagen im Bereich größerer Fließgewässer und Seen, auf trockenen Hochflächen mit intakten oder verlandeten Rinnen, Söllen, Pfuhlen und Seen sowie auf trockenen Hochflächen als Standorte für Gräberfelder erwartet. Auch für diese Entdeckungsstätten gilt eine Mitteilungspflicht und eine Veränderungssperre nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz.

1.6 Bevölkerungsentwicklung

Daten zum Bevölkerungsbestand und zur künftigen Entwicklung bilden eine der Grundlagen der Flächennutzungsplanung und der in die Planung integrierten Fachplanungen. Sie sind insbesondere für eine bedarfsgerechte Versorgung mit sozialer Infrastruktur von Bedeutung, zum Beispiel mit Kindertagesstätten- und Schulplätzen, und bilden die Grundlage für den abschätzbaren Bedarf zum Beispiel an Wohnungen und Wohnbauflächen sowie Grün- und Sportflächen.

1.6.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Kernstadt Neuruppin lebten 1989 etwa 27.000 Einwohner, in den später eingemeindeten Gemeinden zusammen rund 7.000 Einwohner, d.h. zusammen -bezogen auf das heutige Gemeindegebiet- gut 34.000 Einwohner.

Zehn Jahre später hatte die Kernstadt knapp 2000 Einwohner oder 7 % der Einwohner verloren, während in den Ortsteilen insgesamt noch immer 7000 Einwohner lebten. Die Gesamtgemeinde hat somit einen Einwohnerverlust von rund 5 % erfahren. *Einwohnerrückgang seit 1989*

Die größten Einwohnerverluste hatte die Neuruppiner Altstadt zu verzeichnen. Hier ist die Bevölkerungszahl seit der Wende um rund 30 % zurückgegangen. Da die Bevölkerungverluste der Kernstadt insgesamt wesentlich niedriger *hohe Einwohnerverluste in der Altstadt*

sind, ist anzunehmen, dass die Einwohner der Altstadt bislang hauptsächlich in die Neubaugebiete und die Vorstädte einschließlich der Konversionsbereiche abgewandert sind.

78,5 % der Einwohner lebten Mitte der neunziger Jahre im "alten" Stadtgebiet, wie es vor der kommunalen Gebietsreform bestand (Kernstadt Neuruppin, Treskow, Bechlin, Gildenhall, Lindenallee). In Alt Ruppin lebten rund 8,5 % der Neuruppiner Bevölkerung. Die übrigen Einwohner, etwa 13 %, lebten in den übrigen eingemeindeten Dörfern und Siedlungsteilen. *Bevölkerungsverteilung*

In dörflich strukturierten Siedlungsteilen (einschließlich Bechlin, ohne Treskow) lebten Mitte der neunziger Jahre etwa 16 % der Neuruppiner Bevölkerung, rund 84 % im verstärkten Raum von Neuruppin, Treskow, Alt Ruppin, Gildenhall und dem Bereich Lindenallee. *84 % der Neuruppiner leben im städtischen Bereich*

Der Einwohnerschwerpunkt der Kernstadt liegt im Bereich südlich der Innenstadt. Knapp die Hälfte der Einwohner der Kernstadt wohnten Mitte der neunziger Jahre in den Großwohnsiedlungen WK 1 bis 3. Etwa 23 % der Bewohner der Kernstadt, d.h. rund 5000 Personen, lebten in der Altstadt, die übrigen Einwohner verteilten sich auf die anderen Wohngebiete. Die weiteren Siedlungsschwerpunkte Alt Ruppin, das Wohngebiet Lindenallee und Treskow grenzen an die Kernstadt an. *Siedlungsschwerpunkt im Süden der Kernstadt*

Während in Alt Ruppin, Buskow, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Wulkow und Nietwerder die Bevölkerungszahl bis Ende 1999 jeweils geringfügig zugenommen hat, sind in den übrigen Dörfern Gnewikow, Wuthenow, Radensleben, Gühlen-Glienicke (einschließlich Rheinsberg-Glienicke und Neuglienicke) und Stöffin Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Die Veränderungen der Bevölkerungszahl erreichen jedoch kaum signifikante Größenordnungen und schwanken jeweils um +/- 5 %. Eine leichte, aber verstetigte Zunahme der Bevölkerung kann für Alt Ruppin, eine deutliche Abnahme in Gühlen-Glienicke im Norden des Gemeindegebiets verzeichnet werden. In allen Dörfern zusammen leben etwa soviele Einwohner wie in der Altstadt oder etwa nur halb so viele wie in der Großwohnsiedlung WK 1 bis 3. *Bevölkerungsentwicklung in den Dörfern*

Die Zahl der Bevölkerung in der Gemeinde Neuruppin ist zwar seit 1989 insgesamt zurückgegangen, seit Mitte der 90er Jahre kann aber mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und mit einer Einwohnerzahl um 32.300 gerechnet werden. Da die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbefälle und Geburten) per Saldo negativ ist, ist die Stabilisierung der Bevölkerungszahl vor allem dem positiven Wanderungssaldo (mehr Zuzüge als Fortzüge) zu verdanken. *Bevölkerungsentwicklung in Neuruppin seit Mitte der neunziger Jahre stabil*

1.6.2 Bevölkerungsprognose

Nach einer landesweit abgestimmten Bevölkerungsprognose des Landesumwelt-amtes und des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik für die Zeit von 2000 bis 2015 wird für die Gemeinde Neuruppin bis 2010 ein leichter Rückgang der Zahl der Bevölkerung auf 31.500 Einwohner, bis 2015 eine weiterhin leicht fallende Tendenz auf 30.600 Einwohner prognostiziert. Dies bedeutet einen Rückgang um rund 5 % bezogen auf das Jahr 2000. *LUA prognostiziert 30.600 Einwohner für 2015*

Bis 2005 soll dabei die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren zunächst auf etwa 3.500 Personen sinken und bis 2015 wieder auf gut 3.800 Personen steigen; dies entspricht dann einem Anteil von 12,5 % an der Gesamtbevölkerung. Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren soll zunächst bis 2005 mit rund 22.600 leicht abnehmen und dann bis 2015 auf etwa 20.000 Personen fallen; dies entspricht dann einem Anteil von rund 65 % an der Gesamtbevölkerung. Die Zahl der älteren Bewohner steigt während des Prognosezeitraums von 4.880 im Jahr 2000 auf 6.900 Personen im Jahr 2015 an; dies entspricht dann einem Anteil von 22,5 % an *Entwicklung der Altersgruppen*

der Gesamtbevölkerung. Das Durchschnittsalter der Neuruppiner steigt von 40,9 Jahren in 2000 auf 47,9 Jahre im Jahr 2015.

Damit wird in der landesweiten Prognose für Neuruppin mittelfristig eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung angenommen. Nach 2015 wird aufgrund der demografischen Entwicklung der Gesamtbevölkerung eher von einer weiter abnehmenden Bevölkerungsgröße auch für Neuruppin ausgegangen. *Stabile Entwicklung auch nach der Landesprognose*

Früherer Prognosen derselben Verfasser, die sowohl eine Zunahme der Bevölkerungszahl auf 34.900 (Prognose von 1995) als auch eine Abnahme auf 30.000 Einwohner in 2010 (Prognose von 1997) oder eine etwa stabile Entwicklung (Prognose von 1999) prognostiziert hatten, sind damit überholt, zeigen aber auch, dass Prognosen als Fortschreibung festgestellter Tendenzen viele Unbekannte enthalten und durch entgegensteuernde Rahmenbedingungen auch z.T. beeinflussbare Entwicklungen möglich sind.

1.6.3 Zielzahl der Flächennutzungsplanung

Zielzahl der Gemeinde Neuruppin für das Jahr 2015 sind 35.000 Einwohner. Diese Zielzahl, die den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zugrundeliegt, beruht auf mehreren Annahmen und Faktoren: *Zielzahl: 35.000 Einwohner bis 2015*

Bei den Bevölkerungsprognosen des Landesumweltamtes handelt es sich vorrangig um Fortschreibungen des Status-Quo, sie besitzen nicht den Status von Zielen der Landesplanung. Vielmehr bilden die Ergebnisse dieser Prognosen eine Grundlage, um vor dem Hintergrund der planerischen Ziele des Landes, des Kreises und der Gemeinde zum Ausbau Neuruppins zu einem Regionalen Entwicklungszentrum im Sinne der dezentralen Konzentration Handlungsbedarfe zu erkennen und zu benennen. Die Prognosedaten der Landesbehörden sind für die Bauleitplanung der Gemeinde zwar Anhaltspunkte, aber nicht bindend.

Der Flächennutzungsplan setzt dem die kommunalpolitische Zielstellung entgegen, diese Prognosen unter anderem mit einer Angebotspolitik zu übertreffen. Auch für die kommunale Praxis gilt, dass ein ambitioniertes Ziel eher zur Zielerreichung beiträgt, als ein Beharren in dem schon Erreichten. *Ein Ziel spornt an*

Allein die unterschiedlichen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Neuruppin aus den vergangenen Jahren machen deutlich, dass eine sichere Annahme zur Bevölkerungsentwicklung über einen Zeitraum von über 15 Jahren nur schwer möglich ist, da vor allem die Zu- bzw. Abwanderungsraten von schwer vorhersehbaren Einflussfaktoren abhängig sind. *Prognose der Wanderungssalden unsicher*

Gerade in einer prosperierenden und kinder- und familienfreundlichen Stadt kann davon ausgegangen werden, dass sich mittelfristig wieder eine mindestens durchschnittliche Geburtenrate einstellt und so einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden kann. *Mehr Kinder in einer kinderfreundlichen Stadt*

Da die natürliche Bevölkerungsentwicklung nur geringfügig beeinflussbar ist, geht die Gemeinde Neuruppin von einer deutlich positiveren Wanderungsbilanz als die Prognosen aus. Diese kann sich aus mehreren Quellen speisen:

Ein vergleichsweise gutes und diversifiziertes Arbeitsplatzangebot sowohl im öffentlichen, wie auch im privaten und gewerblichen Bereich einschließlich guter Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten kann dazu beitragen, erwerbsbedingte Abwanderungen zu verringern. *Bedingungen für das Bleiben verbessern*

Eine insgesamt positive Ausstrahlung der Stadt, getragen insbesondere von der städtebaulichen Erneuerung, einem breiten Betreuungs- und Schulangebot, guten Wohn- und Baulandangeboten sowie diversen Einkaufs-, Freizeit-, Kul- *Zuzug von Haushaltsgründern begünstigen*

tur-, Erholungsangeboten und Gesundheitseinrichtungen kann dazu beitragen, Zuzüge in das Gemeindegebiet zu verstärken. Dies gilt für den regionalen Einzugsbereich Neuruppins um so mehr, als in dörflichen Siedlungen und kleineren Städten vor dem Hintergrund einer insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahl und knapper öffentlicher Mittel zunehmend nur noch ein Mindestangebot öffentlicher Leistungen aufrechterhalten werden kann. Gerade für Haushaltsgründer und junge Familien bietet daher ein vielfältiges, urbanes Umfeld und Wohnungsangebot günstigere Ausgangsbedingungen. Es gilt daher auch verstärkt, Arbeitseinpender als Einwohner zu gewinnen.

Für die Vernetzung Neuruppins mit dem Metropolenraum Berlin ist in jedem Fall die Optimierung der Regionalexpressverbindung und deren umwegfreie Führung ins Zentrum Berlins, gleichwohl aber auch der Erhalt der guten Autobahnverbindungen, eine wichtige Voraussetzung. Vor allem mit guten Zugverbindungen und Fahrtzeiten unter einer Stunde kann es gelingen, Zuzüge aus dem Berliner Raum zu gewinnen. Mit allen Qualitäten eines funktionierenden Mittelzentrums, verbunden mit den besonderen naturräumlichen Potentialen hat Neuruppin dann mehr zu bieten als viele Orte des engeren Verflechtungsraums mit typischen Suburbanisationserscheinungen.

Auch in den Dörfern um die Kernstadt Neuruppin innerhalb und außerhalb des Gemeindegebiets siedeln sich Berliner Familien an, deren neuer Lebensmittelpunkt aber auch die Stadt wird. Diese Bindung an die städtischen Versorgungsangebote nimmt mit zunehmendem Lebensalter noch zu.

Nicht zuletzt Einzelentwicklungen wie Ruhesitze, die zeitweise Ansiedlung ausländischer Schüler, der Nachzug von Großeltern, die Rückkehr früherer Einwohner im Rentenalter oder die jeweils zeitweise Ansiedlung von Studenten der angestrebten Fachhochschule können insgesamt einen Beitrag zum Umfang der Zuzüge leisten.

Auch in einem insgesamt angespannten gesamtwirtschaftlichen Umfeld bietet Neuruppin in Bezug auf Lage, Erschließung durch die Bundesautobahn, ein standardgerechtes Gewerbeflächenangebot und die sogenannten weichen Standortfaktoren gute Voraussetzungen für weitere gewerbliche Ansiedlungen. Auch in dieser Beziehung ist es Ziel der Gemeinde, Zuzüge zu gewinnen und ein offenes Klima auch für ausländische Mitarbeiter von Betrieben zu pflegen.

Neuruppin ist nach der Landesentwicklungs- und Regionalplanung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums auszubauen. Hier sollen ausgewählte oberzentrale Einrichtungen nicht nur für die Einwohner des Gemeindegebiets, sondern auch für einen größeren Verflechtungsbereich mit über 66.000 Einwohnern bedarfsgerecht bereitgestellt werden. Explizit ist damit eine über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehende Entwicklung gefordert. Dies betrifft insbesondere Behörden- und Dienstleistungsstandorte, Bildungseinrichtungen mit regionalem und überregionalem Einzugsbereich, Einkaufs-, Kultur- und Vergnügungsangebote, das Hotel- und Kongresswesen sowie die medizinische Versorgung. Eine solche Wachstumspolitik wurde gerade auch im Einvernehmen mit verschiedenen Landesbehörden und Ministerien seit 1990 eingeleitet. Dabei wurde zunächst die anvisierte Zahl von 40.000 und später von 35.000 Einwohnern informell und durch planerische Entscheidungen auch vom Land mitgetragen, indem Planungen und Entwicklungsmaßnahmen zur Erreichung dieser Zahl durch Landesmittel gefördert wurden und werden.

Gerade einem regionalen Entwicklungszentrum muß zugebilligt werden, überdimensionierten Wohn- und Gewerbeflächenausweisungen in seinem regionalen Einzugsbereich durch angemessene und qualifizierte eigene Angebote begegnen zu können und nicht zu Gunsten anderer Gemeinden eigene Entwicklungen abzublocken. Ein Teil der städtischen Entwicklungen sind dabei auch Folge von Ordnungsmaßnahmen in z.T. brachgefallenen Gemengelage, Konversionsflächen und untergenutzten Arealen.

Zuzug aus Berlin durch bessere Regionalexpressverbindung

Zuwanderungen aus vielen Quellen

Wirtschaftsansiedlungen weiter verfolgen

Regionales Entwicklungszentrum weiter stärken

Fehlentwicklungen im Umfeld dürfen Neuruppin nicht einschränken

Auch im Bereich Erholung übernimmt die Gemeinde Neuruppin Funktionen, die weit über den Eigenbedarf hinausgehen. So sind aufgrund der naturräumlichen Situation mit der langen Seenkette und in Verbindung mit fehlenden Reisemöglichkeiten zu DDR-Zeiten umfangreiche Wochenendhausgebiete, Zeltplätze und auch Kleingartenanlagen entstanden, die nach wie vor auch von Nutzern aus einem weiteren regionalen Umfeld genutzt werden. Hinzu kommen seit 1990 erhöhte Zahlen von mobilen Tages- und Wochenendbesuchern aus dem Metropolenraum Berlin und entfernteren Gebieten.

Wochenendbewohner aus der weiteren Region

Aus diesen Gründen scheint es realistisch, den Darstellungen des Flächennutzungsplans einen Zielwert von 35.000 Einwohnern bis zum Jahr 2015 zugrunde zu legen, um entsprechende Entwicklungspotentiale in den einzelnen Bedarfssektoren offen zu halten. Der zugrundegelegte Zielwert stellt jedoch eine Obergrenze der möglichen Entwicklung dar, die innerhalb des Zeithorizonts der Flächennutzungsplanung nur bei einem Zusammentreffen verschiedener entwicklungsfördernder Faktoren erreicht werden kann. Für die angebrochene Dekade kann dabei durchaus das Halten der Einwohnerzahlen ~~sehr~~ ein Erfolg sein.

Die Bevölkerungsentwicklung muss über den Planungszeitraum hinweg kontinuierlich beobachtet werden. Die Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen aus dem Flächennutzungsplan und damit die Schaffung von Planungsrecht für die im Plan dargestellten neuen Nutzungen soll sich an der zum jeweiligen Zeitpunkt tatsächlich absehbaren und stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Bevölkerungsverteilung orientieren, damit bei geringeren Wachstumsraten nicht unnötig Flächen in Anspruch genommen, Entwicklungen an unterschiedlichen Orten begonnen oder überdimensionierte Infrastruktureinrichtungen vorgehalten werden. Andererseits wäre es fatal, wenn Entwicklungschancen am Bauflächenmangel scheitern würden.

ständige Überprüfung der Entwicklung notwendig

Die tatsächliche Inanspruchnahme im Wege der verbindlichen Bauleitplanung wird für den Sektor Wohnen bereits heute durch die Aufstellung einer Prioritätenliste gesteuert. Unter Berücksichtigung der Bedarfsentwicklung soll dies auch für die anderen Sektoren geschehen, für einzelne Fachplanungen ist dies ohnehin gesetzlich geregelt.

Steuerung der Inanspruchnahme von Bauflächen

2. Leitlinien der Flächennutzungsplanung

2.1 Hauptziele der Stadtentwicklung

1. Die Stadt Neuruppin ist als Kreisstadt Wohn-, Arbeits- und Versorgungsort der hier lebenden Bevölkerung und eines größeren Einzugsbereichs. Sie besitzt darüber hinaus wichtige Funktionen als städtischer Bezugspunkt eines weiten, ländlich strukturierten Raumes, aber auch als Zentrum einer attraktiven Erholungslandschaft und ist damit Ziel vieler Besucher.

Die durchgreifende Wandlung der politischen und sozialen Verhältnisse seit 1989, die Umstrukturierung der Wirtschaft und die Beendigung des Besatzungsstatus hat zu einem Wegfall alter, militärbezogener Funktionen geführt. Dem steht ein Zuwachs an neuen Funktionen als Regionales Entwicklungszentrum gegenüber, d.h. als Versorgungs-, Ausbildungs- und Dienstleistungsort für ein regionales Umfeld und als leistungsfähiger Entwicklungspol außerhalb des engeren Verflechtungsraumes um Berlin und Potsdam. Aufbauend auf die historische Situation sind die sich daraus ergebenden unterschiedlichen Anforderungen an die Flächen der Stadt zu einem ausgeglichenen Mit-

Koordination von Flächenansprüchen

einander zu bringen. Die notwendigen stadtstrukturellen Voraussetzungen für eine Befriedigung der Flächenansprüche sind zu schaffen.

2. Zwischen der Kernstadt Neuruppins, den Ortsteilen und den Dörfern im Gemeindegebiet, aber auch mit den Nachbarn im Umland bestehen vielfältige Verflechtungen. Die Planung für das Gemeindegebiet soll gleichwertige Lebens- und Arbeitsverhältnisse und eine ausgewogene und angemessene Nutzungsstruktur in allen Siedlungsteilen ermöglichen sowie eine den unterschiedlichen Funktionen und Charakteren angemessene Entwicklung fördern.

Die in der "Rahmenkonzeption zur Verflechtung Neuruppins mit dem Umland" vorgeschlagene funktionale Aufgabenteilung der Ortsteile und die Stärkung bestimmter Siedlungsschwerpunkte ist wesentliche Grundlage der Flächennutzungsplanung. Danach soll die Kernstadt das übrige Gemeindegebiet mit höherwertigen Produkten und Dienstleistungen versorgen, zu weiten Teilen aber auch mit den Waren des täglichen Bedarfs die Grundversorgung sichern. Wohnungen und Arbeitsstätten sollen so auf Stadt und Umland verteilt werden, dass jeweils nachhaltig tragfähige Strukturen entstehen soweit dies die dünne Besiedlung des ländlichen Raums zulässt. Dabei sind die landschaftlichen Qualitäten besonders zu berücksichtigen und ist einer Zersiedlung entgegenzuwirken, durch die die Verkehrsbedarfe nochmals erhöht würden.

ausgewogene Verteilung zwischen Stadt und Dörfern

Um in den ländlichen Gebieten auch zukünftig eine gewisse Grund- und Nahversorgung zu ermöglichen, wird die Entwicklung von Orten mit untergeordneter Nahversorgungsfunktion in den peripher gelegenen Teilen des Gemeindegebiets vorgesehen, die nicht im Einzugsbereich der Siedlungsschwerpunkte liegen: Im Norden soll in Gühlen-Glienicke, im Südosten in Radensleben eine solche Entwicklung gefördert werden. Obwohl diese beiden Ortsteile bereits heute die größten Einwohnerzahlen haben, läuft jedoch der Konzentrationsprozess in Handel und Dienstleistungen gegenläufig.

Bei den Nachbargemeinden ist darauf hinzuwirken, dass deren Entwicklungen nicht im Gegensatz zu den Planungen Neuruppins stehen und dortige Entwicklungen die Bedeutung der Stadt als Regionales Entwicklungszentrum nicht beeinträchtigen, Verkehrskonflikte vermeiden und die Bezahlbarkeit von Infrastrukturen in Neuruppin nicht in Frage stellen.

3. Die intensivere und intelligente Nutzung bereits in Anspruch genommener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen an Stadt- und Dorfrändern.

Wichtige städtebauliche Entwicklungen nach 1989, wie die Wohngebiete Wuthenower Landstraße und "Grüner Weg" in Treskow, die Gewerbegebiete Treskow und Alt Ruppín sowie das Einkaufszentrum Süd haben sich im vormaligen Außenbereich vollzogen. Zukünftig soll im Interesse der Erhaltung der wertvollen Kulturlandschaft, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Auslastung von Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur die Entwicklung zusätzlicher Wohnungen, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen vor allem durch eine stadt- und umweltverträgliche Umnutzung, Verdichtung und Abrundung von unter- oder fehlgenutzten Siedlungsflächen erfolgen. Der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen kommt dabei besondere Bedeutung zu, ebenso der Neuordnung im Seetorviertel und im Bereich Fehrbelliner Tor und der Aktivierung bislang untergenutzter Flächen im Bahnhofsbereich.

Vorrang der Innenentwicklung

4. Grundriss und Gestalt von Stadt und Dörfern sind geschichtliches Dokument und bedeutsamer Anhaltspunkt für die Identifikation der Bewohner. Durch die Flächennutzungsplanung soll dieses Erbe erhalten, genutzt und im Sinne der heutigen Ansprüche an alle Teile der Gemeinde fortentwickelt werden.

Die charakteristischen, historisch geprägten Strukturen der Stadt und ihrer unterschiedlichen Teilbereiche und Ortsteile sollen bei allen zu erwartenden Veränderungen erhalten und weiterentwickelt werden. Die Erlebbarkeit typischer Siedlungselemente, wie zum Beispiel des Stadtzentrums, der Wallanlagen und der beiden Kerne von Alt Ruppín sowie der Dörfer soll verbessert und als Grundlage der künftigen baulichen Entwicklung angesehen werden. Neue Nutzungen müssen sich behutsam in diese Strukturen einfügen. Dies schließt einen Weiterbau der Stadt in zeitgemäßen Formen und entsprechend den gegenwärtigen Nutzungsbedingungen nicht aus.

Bewahrung von Grundriss und Stadtgestalt

5. Soweit die Innenentwicklung der im städtischen Raum der Stadt zur Abdeckung des erwarteten Bedarfs nicht ausreicht oder zu städtebaulich unerwünschten Überformungen führen würde, sind in Anlagerung an die vorhandene Stadt neue ausgewogene strukturierte Stadtteile zu entwickeln, die insbesondere auch einen Anteil an Flächen für Arbeitsstätten enthalten sollen.

Durch die Aufgabe der militärischen Flugplatznutzung am Nordrand der Kernstadt kann die Siedlungsentwicklung von ihrer bisherigen Südrichtung auf eine konzentrische Ordnung, mit der Altstadt als Mittelpunkt, umorientiert werden. Am Kernstadtrand stehen dafür Flächen für neu zu ordnende und neue Nutzungen wie der Bereich Fehrbelliner Tor, die Weststadt und die Vorstadt Nord sowie die Eichendorffsiedlung als gut erschlossene Stadtergänzungsflächen zur Verfügung. In den Dörfern und peripheren Siedlungsteilen muss der Umfang der Neuplanungen in einem angemessenen Verhältnis zum Bestand, zur Entwicklung der Gesamtstadt und der Gesamtheit der Neuordnungsbereiche stehen und vorrangig Potentiale der Innenentwicklung nutzbar machen. Fingerförmige Fortsetzungen der Siedlungsbänder sowie die Zerstörung intakter Landschaftsräume sind dabei zu vermeiden.

Neue Stadtteile am Rand der Stadt

6. Der Flächennutzungsplan soll die Voraussetzungen für eine angemessene Wohnraumversorgung der Bewohner der Stadt und des Umlandes sicherstellen, neue Wohnwünsche berücksichtigen und im Rahmen der Entwicklungsoption Angebote für neu hinzuziehende Einwohner bereitstellen.

Der vorhandene Wohnungsbestand insbesondere in der Altstadt und in Alt Ruppín, in den großen Neubaugebieten sowie den offen bebauten Vorstadtsiedlungen ist zu sichern und aufzuwerten. Potentiale für zusätzlichen Wohnungsbau sollen vorrangig durch Auffüllung oder Umnutzung in bereits besiedelten Bereichen erschlossen werden. Für neue Wohnwünsche, insbesondere für individuelle Wohnformen mit Garten, sind - auch in der Kernstadt und in guter Lage zu den Bahnhöfen - angemessen große Flächen vorzuhalten, so dass mittelfristig eine insgesamt ausgewogene und differenzierte Wohnraumversorgung ermöglicht wird.

Sicherung der Wohnraumversorgung

Auch in den Dörfern werden für den Eigenbedarf der Bewohner und zur Auslastung der (noch) vorhandenen Versorgungseinrichtungen in begrenztem Ausmaß Wohnbauflächen geplant. Hier bieten jedoch die Innenbereiche weitgehend tiefe überbaubare Felder, um insbesondere den Eigenbedarf abzudecken.

7. In Neuruppin soll für ein differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen geplant werden. Der Flächennutzungsplan muss dafür ausreichende Flächen in angemessenem Erschließungs- und Ausstattungsstandard bereitstellen, die für unterschiedliche Arten gewerblicher Aktivitäten geeignet sind. Die Profilierung einzelner Standorte kann die dortigen Betriebe stärken und Konflikte vermeiden.

Die tragenden Säulen der Neuruppiner Wirtschaft sind das Gesundheitswesen, die öffentliche Verwaltung und das produzierende Gewerbe. Nachholbedarf besteht noch im Dienstleistungssektor, während sich der landwirtschaftliche Sektor höchstens auf dem jetzigen Stand stabilisieren dürfte. Durch den Flächennutzungsplan sollen drei große Gewerbestandorte als Schwerpunkte der Entwicklung sowie der innenstadtnah gelegene neue Dienstleistungsbereich in der Weststadt dargestellt werden.

Differenziertes Angebot an Gewerbeflächen

Das planerische Grundkonzept des Flächennutzungsplans geht außerdem davon aus, dass insbesondere in den Altbaugebieten der Innenstadt die typische kleinräumige Mischung von Wohnen und Gewerbe erhalten werden kann, soweit keine übermäßigen Störungen bestehen. Auch in den Dörfern sollen landwirtschaftliche Betriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bei der Planung berücksichtigt werden, wo sie sinnvoll in die Siedlungsstruktur integriert werden können. Die ungeplante Umnutzung nicht integrierter Standorte muss jedoch verhindert werden, da auch eine gewerbliche Zersiedlung erhebliche Nachteile für Ver- und Entsorgungen, Verkehre und Synergieeffekte hat.

8. Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs soll möglichst wohnortnah erfolgen. Hierfür sind Standorte unterschiedlicher Größe und differenzierter Ausstattung vorzuhalten. Eine kleinräumige Zuordnung von Wohnungen und Arbeitsplätzen zu den Versorgungszentren ist Voraussetzung für eine hohe Lebensqualität in allen Quartieren der Stadt und auf den Dörfern. Sie hilft den Bürgern, unnötige Wege zu vermeiden, somit Zeit und Energie zu sparen, am sozialen Leben der Gesamtstadt teilzuhaben.

Die Entwicklung der Nachwendezeit hat zu einer unverhältnismäßigen Stärkung des Nebenzentrums an der Heinrich-Rau-Straße (REIZ) geführt und die Leistungskraft der Innenstadt geschwächt. Künftig soll vorrangig die Altstadt als attraktiver Einkaufsort auch durch moderne Betriebsformen und eine Aufwertung des städtischen Umfelds gestärkt werden. Das Einkaufszentrum Süd sollte vorrangig im Bereich des aperiodischen Bedarfs profiliert werden. Die anderen Nebenstandorte sollen jeweils der Versorgung des eigenen Einzugsbereichs dienen.

wohnortnahe Versorgungseinrichtungen

9. Die Standortvorsorge für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist Voraussetzung für eine zukunftsorientierte Bildungs-, Sozial- und Gesundheitspolitik und für eine wohnortnahe Versorgung.

Attraktivität und Lebensqualität der Stadt werden nicht zuletzt durch die Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kultur-, Bildungs-, Sport-, Jugend- und Sozialeinrichtungen) geprägt. Der Flächennutzungsplan hat hier die Aufgabe, im Sinne einer langfristig angelegten Flächenvorsorge in guter räumlicher Zuordnung zu den Zentren des Bedarfs ein Netz von geeigneten Standorten zu sichern.

Sicherung von Standorten des Gemeinbedarfs

Auch in den Dörfern soll eine Grundversorgung gewährleistet bleiben. Hierzu können mit Gühlen-Glienicke und Radensleben zwei Orte mit untergeordneter Nahversorgungsfunktion entwickelt werden. Beide Orte sind mit nur etwa 480 bzw. 600 Einwohnern jedoch erheblich zu klein, um standardgerechte Infrastruktureinrichtungen tragfähig zu machen. Die benachbarten Ortsteile müssen daher als Einzugsbereich erschlossen werden. Eine Steigerung der Einwohnerzahlen ist mit der Kennzeichnung dieser Ortsteile als Orte mit untergeordneter Nahversorgungsfunktion nicht verbunden, zumal die Einwohnerzahlen von tragfähigen Größen weit entfernt liegen.

Auf eine Mehrfachnutzung von Einrichtungen ist hinzuwirken.

10. Die Verkehrsbedürfnisse von Bewohnern und Besuchern der Stadt sind so zu bedienen, dass die Belastung der Umwelt und die Beeinträch-

tigung anderer städtischer Funktionen gering gehalten werden und alle Bevölkerungsgruppen annähernd gleiche Mobilitätschancen erhalten.

Durch eine sinnvolle Planung der Siedlungsstruktur sollen nicht notwendige Wege reduziert und der Anteil der umweltverträglichen Verkehrsmittel erhöht werden. Hierzu dient insbesondere eine kleinräumige Zuordnung und Mischung der städtischen Grundfunktionen. Die umweltfreundlichen Verkehrsarten sind durch Konzentration städtischer Nutzungen in ihren Einzugsbereichen gezielt zu fördern. Insbesondere die Umstrukturierung des Bahnhofsbereichs und seine Integration in die Stadtstruktur soll dabei als Chance genutzt werden. Die Planung einer Westachse dient der Entlastung des Innenstadtbereichs von Erschließungs- und Durchgangsverkehr und erschließt zugleich neue Arbeits- und Wohngebiete.

*stadtverträgliche Verkehrs-
entwicklung*

Die Verbindungen zu den Dörfern im Gemeindegebiet sollen durch das öffentliche Verkehrsnetz gesichert werden. In einigen Abschnitten soll das Straßennetz aus Gründen des Landschaftsschutzes entlastet werden, teilweise ist ein Ausbau erforderlich, um die Erschließung zu gewährleisten.

11. Die enge Durchdringung von Stadt, Siedlungen und Dörfern mit der attraktiven und ökologisch wertvollen Landschaft der Umgebung stellt eine besondere Qualität Neuruppins dar, die es zu bewahren und störungsfrei zu entwickeln gilt. Dazu sind die wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächenangebote aufzuwerten und - besonders im Zusammenhang mit den geplanten neuen Baugebieten - zu ergänzen.

Die Qualitäten der bedeutenden innerstädtischen Grünflächen sind zu erhalten. Grünzüge und Wege sollen die Erholungsflächen untereinander und die dicht bebauten Quartiere mit größeren Parks und Landschaftsräumen verbinden. Die für das Bild der "Stadt am Wasser" wichtigen Uferzonen der Wasserläufe und Seen sind in ihren landschaftlichen Qualitäten zu erhalten, aufzuwerten und in angemessenem Umfang für die Öffentlichkeit auch zugänglich zu machen oder zu halten.

*Entwicklung einer durchgrün-
ten Stadtstruktur*

In Bezug auf Klein-, Nutz- und Erholungsgärten soll ein hohes Versorgungs-niveau erhalten und die Erholungsfunktionen für die Öffentlichkeit durch zusätzliche Öffnungen von Wegen verbessert werden.

Auf landschaftsgerechte Übergänge von der Siedlung in die Landschaft ist zu achten. Dies gilt für die Kernstadt, die Stadtrandsiedlungen, die Großwohnsiedlungen, die Gewerbegebiete und die Dörfer gleichermaßen.

Der Tourismus soll –unter Beachtung der Kriterien des Landschaftsschutzes- auch unter dem Gesichtspunkt der Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden. Insbesondere für Campingplätze und Hotels sollen im Gemeindegebiet geeignete, siedlungsintegrierte Standorte gesichert oder entwickelt werden. Dabei sind die landschaftlichen Qualitäten als Hauptpotential zu bewahren.

12. Bei der Verdichtung und Erweiterung der Stadt muss die nachhaltige Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gewährleistet bleiben. Eingriffe sind zu vermeiden und zu minimieren, erforderliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Räume, die sich durch besondere ökologische Qualitäten und Entwicklungspotentiale auszeichnen, sind von der baulichen Entwicklung auszunehmen und gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Dies betrifft nicht nur die großen Naturräume im Norden der Gemeinde. Die Wälder und Uferzonen im Gemeindegebiet sollen aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen erhalten und sowohl als Landschaftsraum als auch als Erholungsraum behutsam ergänzt und entwickelt werden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen vor allem im Süden und Osten des Gemeindegebiets sollen im Hinblick auf ihre ökologischen Funktionen aufgewertet werden. Standorte von Bungalows, Ferien- und Wochenendhäusern sollen in ökologisch besonders wertvollen Bereichen nicht weiterentwickelt werden, um landschaftliche Qualitäten insbesondere an den Ufern der Gewäs-

Schutz der Landschaft

ser zu sichern. Die Priorität der Innenentwicklung trägt auch diesen Zielen Rechnung.

13. Die Ergebnisse der informellen Planungsverfahren zur Stadtentwicklung "Neuruppin 2006", „Lokale Agenda 21“ , „Zukunft im Stadtteil“ sowie Leitbild 2015 sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt worden. Die Ergebnisse der integrierten Stadtentwicklungsplanung („Stadumbau Ost“) zeichnen sich derzeit erst z.T. ab, scheinen jedoch nicht in Konflikt mit bisherigen Planungen zu stehen und dienen bereits der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans werden kontinuierlich informelle Verfahren zur Stadtentwicklung Neuruppins durchgeführt. Die im Rahmen der Leitbildplanung von 1996 für das Jahr 2006 verfolgten Schlüsselprojekte sind, soweit sie einen Bezug zur Flächennutzung haben, in den Plan übernommen. Dies betrifft die Umnutzung der Pfarrkirche zum multifunktionalen Veranstaltungszentrum, die Verlegung des Hauptbahnhofs, die Konversion des Seetorviertels, die Darstellung des Bereichs an der Regattastraße als Wassersportzentrum, die Umnutzung der ehemaligen Panzerkaserne zum Bildungsstandort und die Entstehung eines neuen Wohnviertels, der Vorstadt Nord auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes.

nachhaltige Stadtentwicklung

Die Leitbildfortschreibung 2001/02 für das Jahr 2015 steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan, zumal hier vorrangig Qualitäten von Binnenentwicklungen angestrebt werden. So sind mit „Stadtkultur am Wasser“ die Intentionen des Flächennutzungsplanes präzisiert, konkretisiert und in Maßnahmen gebündelt.

2.2 Funktionsteilung im Gemeindegebiet

2.2.1 Siedlungsschwerpunkte

Die künftige Stadtentwicklung soll sich auf die vorhandenen Siedlungsschwerpunkte konzentrieren. Dies sind

Stärkung der Siedlungsschwerpunkte

- die Neuruppiner Kernstadt, die im Zusammenhang mit ihrer Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und als regionales Entwicklungszentrum das dominierende Zentrum sowohl im Gemeindegebiet als auch in der Region ist
- das kleinstädtisch geprägte Alt Ruppin
- der Bereich Gildenhall, Lindenallee / Wuthenow sowie der Ortsteil Treskow mit gewerblichem Schwerpunkt und Wohneigentum
- Vorstadt Nord und Fehrbelliner Tor Vorstadt mit gemischten Nutzungen

Diese Siedlungsschwerpunkte, mit Ausnahme von Gildenhall, sollen zukünftig in größerem Ausmaß als bisher die Funktion als Grund- und Nahversorgungszentrum für die dort lebende Bevölkerung sowie für die Bewohner der direkt benachbarten Dörfer übernehmen.

Das Hauptfeld der städtebaulichen Entwicklung liegt im Bereich der Kernstadt mit den Bereichen historische Altstadt, Vorstadt Nord, Bahnhofsvorstadt und dem Bereich Fehrbelliner Tor. Darüber hinaus soll durch Aktivierung der zahlreich vorhandenen Grundstücksreserven insbesondere in Alt Ruppin sowie in den schon bebauten Bereichen der Stadt und der Dörfer eine Innenentwicklung fortgesetzt werden.

2.2.2 Ländliche Gebiete

Die Entwicklung der in den ländlich geprägten Teilen des Neuruppiner Gemeindegebiets gelegenen Dörfer und Siedlungsteile soll sich in erster Linie auf deren Eigenentwicklung konzentrieren. Ziel ist es hier, Einwohnerzahl und -struktur zu stabilisieren und die wenigen verbliebenen Arbeits-, Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen zu erhalten.

Eigenentwicklung der Dörfer sichern

In den Dörfern und ländlichen Siedlungsteilen soll sich der Wohnungsneubau an der Eigenentwicklung, also am Bedarf der örtlichen Bevölkerung, orientieren. Hierfür sind in allen Dörfern die in den Innenbereichen vorhandenen Baulücken und Abrundungsflächen sowie die in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden vorhandenen Potentiale ausreichend. Exemplarische Untersuchungen haben konkret gezeigt, dass diese Reserven größer sind, als von der örtlichen Bevölkerung wahrgenommen wird; selbst wenn die Verfügbarkeitsquote nicht besonders hoch ist. In Einzelfällen, insbesondere zur Nutzung vorhandener Erschließungswege sind auch kleinere Siedlungserweiterungen berücksichtigt. Überall dort, wo in den Dörfern die Baustruktur der großen Höfe dominiert, wurden im Plan gemischte Bauflächen (M/W) dargestellt, um neben Wohnnutzungen auch landwirtschaftliche Haupt- und Nebennutzungen, Handwerksbetriebe und kleinere gewerbliche Einrichtungen insbesondere zur Nutzung der alten landwirtschaftlichen Nebengebäude zu ermöglichen. Auch in den im Plan dargestellten Wohnbauflächen in Dörfern können neben der Wohnnutzung dorftypische Nutzungen wie Kleintierhaltung, Hobby-Tierhaltung, Gartenbau und Selbstversorgung gefördert werden. Störende Nutzungen in Dörfern sollen aber nach wie vor verhindert oder begrenzt werden.

Der Entwicklung der Dörfer zu reinen "Schlafdörfern" sowie der drohenden Überalterung soll entgegengewirkt werden. Der häufig geäußerte Wunsch, mehr Entwicklungen dispers in die Ortsteile zu verlagern, zum Beispiel auch ehemalige Stallanlagen im Außenbereich zu nutzen, würde der Zersiedlung und der Verkehrsbelastung der Gemeindestraßen Vorschub leisten. Die äußeren Erschließungswege würden kostentreibend verlängert, Pendlerbeziehungen vergrößert und Synergieeffekte von Ver- und Entsorgung in der Stadt sowie auch der Wirtschaftsstandorte reduziert. Wetterabhängigkeit, Unfallträchtigkeit und der Zwang zum Zweitwagen steigen. Die Flexibilität der Arbeits- und Haushaltsorganisation wird beschränkt, die Effektivität der Arbeit sinkt. Das soll nicht heißen, dass in den Ortsteilen keine Entwicklungen stattfinden können. Gerade das ungenutzte höherwertige Gebäudevolumen in den Ortsteilen selber ermöglicht dort Binnenentwicklungen, insbesondere wenn diese auch auf die vorhandenen Einwohner als Nutzer abzielen. Ergänzend sollten Maßnahmen intensiviert werden, die die Attraktivität als Wohnstandort steigern, wie zum Beispiel Dorferneuerungsmaßnahmen oder Verbesserungen im Bereich der Verkehrsanbindung (ÖPNV) und der technischen Infrastruktur.

Dem Trend zu reinen "Schlafdörfern" soll entgegengewirkt werden

Wünschenswert für eine eigenständige Entwicklung der Dörfer ist, dass dort auch ein gewisses Kontingent an Arbeitsplätzen in den gemischten Bauflächen zur Verfügung steht. Für die einzelnen Dörfer gibt es dafür entsprechend ihrer Lage unterschiedliche Voraussetzungen und Chancen:

Dörfer am Wasser

In den landschaftlich reizvollen Dörfern entlang der Seen und im Norden des Gemeindegebiets werden im Zusammenhang mit der starken Bedeutung dieser Gebiete für Tourismus und Ausflugsverkehr für einen Teil der örtlichen Bevölkerung zukünftig in noch größerem Ausmaß als bisher Arbeitsplätze im Tourismussektor entstehen. Dieses sogenannte weiße Gewerbe fügt sich weitgehend auch in Wohnbauflächen ein. Durch die Flächennutzungsplanung werden die dafür erforderlichen Flächenpotentiale dargestellt. Dies gilt insbesondere für die Dörfer Binenwalde, Steinberge, Zermützel, Stendenitz, Zippelsförde, Molchow, Gnewikow und Karwe.

touristische Entwicklung

Darüberhinaus besitzen verschiedene Dörfer eine mittlere touristische Bedeutung; dies sind: Rheinsberg-Glienicke, Gühlen-Glienicke, Krangen und Nietwerder.

Dörfer auf dem Land

Die in den vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägten südlichen und östlichen Teilen des Gemeindegebiets gelegenen Dörfer werden aufgrund der stark zurückgegangenen Beschäftigungszahlen in der Landwirtschaft zukünftig vorwiegend als Wohnorte dienen. Dörfliches Kleingewerbe, Land- und Forstwirtschaft und in geringerem Maße auch der Bereich Tourismus / Naherholung werden dort jedoch auch zukünftig in begrenzter Anzahl Arbeitsplätze bieten können. Dies gilt vorrangig für Neuglienicke, Wulkow, Radensleben, Lichtenberg, Pabstthum, Buskow, Stöffin.

gemischte Form des Wohnens und Arbeitens

Einzelfälle

Einige Dörfer verfügen durch bestehendes ländliches Gewerbe oder Sondernutzungen über andere Entwicklungsvoraussetzungen. Hier sollen in Zukunft gewerbliche Arbeitsplätze erhalten und Wohnbereiche ausgebaut werden, um die Versorgungssituation zu verbessern. Dies betrifft Dörfer mit Gewerbe, wie Gühlen-Glienicke oder Nietwerder und Dörfer mit Sondernutzungen, wie der Justizvollzugsanstalt in Wulkow.

gewerbliche und spezifische Einzeleinrichtungen

Charakter der Dörfer stärken

Der durchweg bewahrte ländliche Charakter der Dörfer, die erhaltene Siedlungsstruktur und die historische Bausubstanz einschließlich der ortsbildprägenden Kirchen sollten nicht zuletzt wegen ihrer Bedeutung für die Attraktivität der Region als Urlaubs- und Ausflugsziel in ihrer Qualität gestärkt werden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, für die ortsbildprägenden ehemals landwirtschaftlich genutzten und heute zum Teil leerstehenden Stallgebäude und Scheunen der Höfe neue Nutzungen, zum Beispiel als (Ferien-) Wohngebäude, als Atelier oder Werkstatt zu finden. Die zum Teil auch nicht mehr ihrem Entstehungszweck entsprechend genutzten Gebäude und Anlagen früherer intensiver landwirtschaftlicher Nutzung bilden jedoch in ihren Ortsrandlagen keine sinnvollen Flächen für andersgeartete insbesondere gewerbliche Nachfolgenutzungen.

Herausbildung der Ortsbildprägung und -qualitäten ...

In mehreren Ortsteilen existieren außerdem in zentraler Lage bedeutende Gutshäuser - teilweise umgeben von Landschaftsparks - die bei einer Umnutzung zum Ausgangspunkt neuer Dorfstrukturen werden können. Das Beispiel Radensleben zeigt, wie durch eine solche Umnutzung nicht nur die Sanierung historischer Bausubstanz und die Wiederherstellung des einstigen Gutsparks erreicht werden konnte, sondern auch eine Belebung und Stabilisierung des gesamten Ortes. Für Gnewikow zeichnet sich eine ähnliche Entwicklung mit dem Jugenddorf ab, entsprechende Potentiale sind auch in Binenwalde und Zippelsförde vorhanden.

... und Potentiale nutzen

2.2.3 Die Dörfer und ihre Profile

Im folgenden werden Leitbilder für die einzelnen Dörfer im Gemeindegebiet Neuruppins entwickelt, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans zugrundeliegen.

Gühlen-Glienicke soll als „zentraler“ Ort unterster Stufe für den Norden Neuruppins entwickelt werden, der untergeordnete Nahversorgungsfunktionen für den gleichnamigen Ortsbereich und eventuell auch für die im benachbarten Amtsbereich Rheinsberg gelegenen Dörfer übernimmt. Die bestehende Gewerbefläche wird durch den Flächennutzungsplan gesichert. Auch der Fortbestand der noch vorhandenen Versorgungseinrichtungen wird angestrebt. Die in Baulücken vorhandenen und auf der Westseite abgerundeten Wohnbauflächen sind für eine Eigenentwicklung ausreichend. Ein Leerstand in den, in der Dorf-

Gühlen-Glienicke

struktur deplazierten, Geschosswohnungsbauten zeichnet sich ab; der Flächennutzungsplan eröffnet die Möglichkeit, innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen andere, örtlich angepasste Wohnformen zu entwickeln.

Neuglienicke soll die Funktion eines im Einzugsbereich von Gühlen-Glienicke gelegenen kleinen, hauptsächlich durch die Wohnfunktion geprägten Dorfes im Walde übernehmen. Die in Baulücken vorhandenen Wohnbauflächen sind für eine Eigenentwicklung ausreichend. *Neuglienicke*

Ziel der Gemeinde ist es, die Geflügelfarm und ihre Betriebsteile zu erhalten und die Standortbedingungen zu sichern und zu verbessern.

Eine sonstige gewerbliche Ansiedlung auf den Flächen der Geflügelanlage am Rande und nördlich des Ortes soll nicht erfolgen. Diese Anlagen sind aufgrund der Immissions-, Tier- und Seuchenschutzbestimmungen auf den Außenbereich angewiesen und sollen auch dementsprechend weiterentwickelt werden. In der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes sind Putenzuchtanlagen an sich keine Gewerbe- oder Industrieflächen. Sie sollen aber auch bewusst nicht als Sonderbaugebiet „Geflügelzucht“ deklariert werden, weil mit einer derart präzisierten Darstellung einerseits Bindungswirkungen aber auch Ausschlusswirkungen sonstigen Außenbereichsbauens verbunden wären. Da ihre Lage spezifisch gewählt wurde und nicht einer generalisierenden ordnungsgemäßen Entwicklung allgemeiner gewerblicher, industrieller oder Sonderbaugebiete entspricht, bleiben sie Betriebsteile im Außenbereich mit der vorteilhaften Freiheit der Ermessensspielräume des § 35 (2) Baugesetzbuch. Sie dienen nicht jeder Nachfolgenutzung. Wenn die bestehende Nutzung oder verwandte Nachfolgenutzungen langfristig entfallen, können die Flächen entweder in den umgebenden Wald integriert werden, oder anderwärtig als landwirtschaftlicher Außenbereich genutzt werden. Eine Überlagerung mit Waldrechten erfolgt ausdrücklich nicht.

Auch in **Rheinsberg-Glienicke**, das ebenfalls im Einzugsbereich von Gühlen-Glienicke liegt, soll vor allem die Wohnfunktion mit Zu- und Nebenerwerb vorherrschen. Die in Baulücken vorhandenen Flächen sind für eine Eigenentwicklung ausreichend. Insbesondere in den großen leerstehenden Hofanlagen kann bei Bedarf durch eine Umnutzung der Hauptgebäude sowie der Stallungen Wohnraum geschaffen werden. Auch eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Wiedernutzung soll jedoch möglich sein. Dadurch könnte zusätzlich das Ortsbild erhalten und aufgewertet werden. *Rheinsberg-Glienicke*

Binenwalde besitzt aufgrund seiner landschaftlich sehr reizvollen Lage den Badestellen und den freizeitbezogenen Dienstleistungen den Charakter eines ruhigen Naherholungs- und Fremdenverkehrsortes. Diese Funktion soll unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes behutsam weiterentwickelt werden. Dabei spielt die Umnutzung des Gutshofes eine bedeutende Rolle. Hier ermöglicht der Flächennutzungsplan eine Nutzung, die der Bedeutung Binenwaldes als Fremdenverkehrsort gerecht wird. Zusätzlich wird am Ortsausgang nach Zühlen eine kleine Erweiterungs- bzw. Umstrukturierungsfläche dargestellt, die der Eigenentwicklung des Ortes dient. Eine zunächst vorgesehene Erweiterung der bestehenden Bungalowsiedlung kann aufgrund der Grenze des künftigen Landschaftsschutzgebiets nicht weiter verfolgt werden; eine Nachverdichtung innerhalb der neuen Landschaftsschutzgebietsgrenze ist nur begrenzt im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes möglich. *Binenwalde*

Steinberge/Kunsterspring hat die Funktion eines kleinen Wohnortes im Einzugsbereich von Gühlen-Glienicke und dem Tierpark Kunsterspring. Der Ortsbereich soll in Zukunft aufgrund seiner günstigen Lage an der Landesstraße zusätzlich eine Hotelnutzung aufnehmen. In Kunsterspring wird die Erweiterung des Heimattierparks an seinem gegenwärtigen Standort reali- *Steinberge / Kunsterspring*

siert. Auf die empfindlichen Bereiche im Kunstertal ist dabei besondere Rücksicht zu nehmen. Der Sonderstandort der Waldarbeiterschule wird im Bestand berücksichtigt.

Für die landschaftlich reizvoll gelegenen, touristisch geprägten Ortsteile **Stendenitz und Zermützel** wird die Entwicklung zum bedeutenden Tourismus- und Naherholungsort im Norden der Gemeinde angestrebt. Zusätzlich zu den vorhandenen Wochenendhausgebieten können Unterkünfte für Feriengäste in Form eines Campingplatzes, kleinerer Hotels oder Pensionen, Ferienhäusern und -wohnungen geschaffen werden. Eine wichtige Voraussetzung für eine derartige Entwicklung in Zermützel besteht darin, bisher ausgedehnte Verbauungen der Uferabschnitte zu entdichten, aufzuwerten und für die Öffentlichkeit wenigstens teilweise zugänglich zu machen. In diesem Zusammenhang ist die Neuordnung der am Seeufer gelegenen Wochenendhausgebiete erforderlich, wobei idealerweise einige Standorte ausgedünnt und andere verdichtet werden sollten. Zumindest müssen die Möglichkeiten touristischer Ufernutzungen ohne Beeinträchtigungen von Naturbestandteilen erhöht werden. Die z.T. topographisch bewegte Forst- und Agrarlandschaft bietet reichliche Erholungsansätze.

Stendenitz / Zermützel

Molchow ist ebenfalls ein Tourismus- und Naherholungsschwerpunkt im Norden des Gemeindegebietes. Die im Dorf vorhandene Mischstruktur aus Wohnen und dörflichem Kleingewerbe soll erhalten und gefördert werden. Der erhaltenswerte Dorfkern soll durch eine Grünfläche erkennbar von der historischen Dorferweiterung getrennt bleiben. Die im Innenbereich vorhandenen Baulücken sind als Wohnbaupotentiale für eine Eigenentwicklung Molchows ausreichend. Eine verdichtete Entwicklung rückwärtiger Waldbungalowgrundstücke ist wegen der Erschließungserfordernisse im Wald nicht weiterzuverfolgen.

Molchow

Krangen hat zur Zeit den Charakter eines dörflichen Wohnortes mit Kleingewerbe und Landwirtschaft. Diese Nutzungsstruktur soll bewahrt und entwickelt werden. Die im Innenbereich des Rundangerdorfes in Baulücken und Abrundungsflächen vorhandenen Wohnbauflächen sind für eine Eigenentwicklung Krangens ausreichend. Einer Erweiterung über die bereits nach Norden und Nordwesten jüngst entstandenen "Siedlungsarme" hinaus wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans begegnet. Der Dorfkern sollte als touristische Attraktion ausgebaut und erneuert werden. Die Ansätze einer landwirtschaftlich geprägten Naherholungsnutzung sind gut.

Krangen

Für **Wulkow** wird eine Weiterentwicklung der bestehenden gemischten Struktur aus Wohnnutzungen, kleingewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen unterstützt. Die im Innenbereich vorhandenen Baulücken sowie Abrundungen an vorhandenen Wegen und Straßen sind als Wohnbau- bzw. Mischnutzungspotentiale für eine Eigenentwicklung Wulkows ausreichend. Die landschaftlich reizvolle Lage in Waldrandnähe sowie bereits vorhandene Reitsporteinrichtungen bieten außerdem gute Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung im Tourismus- und Naherholungsbereich. Mit dem Standort der Justizvollzugsanstalt übernimmt Wulkow Teile der zentralen Funktionen Neuruppins. Darüberhinaus wird die Umnutzung des Gutshofs mit seiner Parkanlage von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Ortes werden.

Wulkow

Nietwerders Charakter als dörflicher aber stadtnaher Wohnort mit Kleingewerbe und noch prägender Landwirtschaft soll erhalten und weiterentwickelt werden. Zusätzliche Wohnbaupotentiale für eine Eigenentwicklung Nietwerders sind in Baulücken in ausreichendem Maße vorhanden. Der Standort des Baubetriebes südlich der Ortslage wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Nietwerder

Radensleben soll als Ort mit untergeordneter Nahversorgungsfunktion für den südöstlichen Teil des Gemeindegebietes entwickelt werden. Für eine solche

Radensleben

Entwicklung spricht die im Vergleich zu den Nachbardörfern relativ hohe Einwohnerzahl, die bereits vorhandenen, zum Teil überörtlich bedeutsamen Versorgungseinrichtungen (Altenwohnanlage und Sozialeinrichtung für arbeitslose Jugendliche) sowie die verkehrsgünstige Lage am Knotenpunkt zweier Landesstraßen. Daneben wird Radensleben auch zukünftig Standort für dörfliches Kleingewerbe und für die Landwirtschaft sein. Der derzeit untergenutzte Gewerbestandort sollte einer intensiveren Nutzung zugeführt werden. Zur weiteren Stärkung der Funktion als Ort mit untergeordneter Nahversorgungsfunktion wird über die Bebauung der im Innenbereich vorhandenen Baulücken hinaus die Entwicklung einiger Arrondierungsflächen vorbereitet.

Das Dorf **Lichtenberg** soll sich zu einem attraktiven dörflich gemischt genutzten Ort entwickeln. Im Innenbereich vorhandene große Baulücken sind als Wohnbaupotentiale für eine Eigenentwicklung gut. Die weitgehend wenig überformte historische Dorfbauung und der baumbestandene Anger bieten zudem ein Potential für eine begrenzte Entwicklung als Ziel für Erholungssuchende. Trotz der schon größeren Entfernung zur Stadt hat sich Lichtenberg verstärkt zu einem Wohnort entwickelt. Die Wiedernutzung größerer Hofanlagen im Ortskern soll durch die Darstellungen ermöglicht werden. *Lichtenberg*

Das Dorf **Wuthenow** ist insbesondere seeseitig bereits vorstädtisch geprägt. Trotzdem sollte der dörfliche landwirtschaftliche Charakter der historischen Ortslage gewahrt werden und Wuthenow auch zukünftig als eigenständiger Siedlungskörper erkennbar sein. *Wuthenow*

Wuthenow ist durch die Lage am See und die im Ort und in der Nähe vorhandenen Versorgungseinrichtungen traditionell ein attraktiver Wohnort in der Nähe der Kernstadt. Gewerbe sowie landwirtschaftliche Betriebe sollen gesichert werden, müssen sich aber in die durch das Wohnen dominierte Nutzungsstruktur auch der ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfte einfügen. Daneben soll die Funktion Wuthenows als innenstadtnaher Tourismus- und Naherholungsort in Zukunft weiter gestärkt werden. In diesem Zusammenhang ist eine Ordnung zumindest von Teilen der großflächigen Wochenendhausgebiete entlang des Seeufers notwendig, um in Teilbereichen einen öffentlichen Zugang zu den Ufern zu ermöglichen bzw. mehr seebezogene öffentliche Nutzungen zu ermöglichen.

Für **Gnewikow** ist die Entwicklung als Tourismus- und Naherholungsschwerpunkt mit einer landwirtschaftlichen Basis vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, über die bestehenden Bungalowgebiete hinaus weitere touristische Einrichtungen zu schaffen und den Bollwerksbereich aufzuwerten. Dies gilt insbesondere für attraktive Angebote im Gastronomiebereich und für zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten. Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung Gnewikows ist die Umnutzung der Gutsanlage in exponierter Lage am See. Hier ist die Entwicklung eines Jugenddorfes begonnen. Die öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers ist nahezu einmalig im Stadtgebiet und ist daher zu erhalten. Die im Innenbereich in Form von Baulücken vorhandenen Wohnbauflächen sind für den aus der Eigenentwicklung begründeten Bedarf ausreichend zumal in den letzten Jahrzehnten jeweils etliche Siedlungsergänzungen erfolgten. Die landwirtschaftlichen Nutzungen in der Brennerei und in dem Gutshof böten für besondere Nutzungen gute Potentiale. *Gnewikow*

Auch für den Ortsteil **Seehof** soll eine Entwicklung als Tourismus- und Naherholungsschwerpunkt fortgesetzt werden. Neben einer Erweiterung des Angebots an Übernachtungsmöglichkeiten sollen in diesem Zusammenhang öffentlich nutzbare Seeuferabschnitte und touristische Infrastrukturen in begrenztem Umfang geschaffen werden. Hierfür bietet sich in erster Linie der Bereich am Bootshafen an. Die Zugangsmöglichkeiten an den See lassen sich an mehreren Stellen verbessern. *Seehof*

Karwe soll als Tourismus- und Naherholungsschwerpunkt entwickelt werden. *Karwe*
Der Charakter Karwes als attraktives Dorf in landschaftlich reizvoller Lage am Seeufer mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, der Funktion als Fremdenverkehrsart und vereinzelt dörflichem Kleingewerbe und Landwirtschaft am Ortsende soll erhalten werden. Zusätzlich zu den im Innenbereich vorhandenen Baulücken werden insbesondere auf der Nordseite der Bahnhofstraße sowie auf einer Fläche im östlichen Ortsbereich neue Wohnbauflächen dargestellt. Wichtig für die weitere Entwicklung des Ortes ist der Erhalt des weitgehend intakten Dorfbildes und die Öffnung zum See. Hiermit verbunden ist die Neuordnung des zentralen Bereichs am ehemaligen Gutshaus, wo bereits Bungalowparzellen aufgegeben wurden. Die Größe der alten Hofstellen erlaubt weitgehend Baureserven in ehemaligen Stall- und Scheunengebäuden zu realisieren.

Das alte Straßendorf **Bechlin** soll sich weiterhin als dörflich geprägter Wohnort *Bechlin*
mit Landwirtschaft und einigen Kleingewerbebetrieben in unmittelbarer Nähe zur Neuruppiner Kernstadt entwickeln. Außerhalb der Ortslage bieten Gewerbebetriebe sowie die Agrargenossenschaft Arbeitsplätze. Ein weiteres räumliches Zusammenwachsen der Ortsteile Bechlin und Bütow soll verhindert werden, zumal die Lage an der Bundesstraße problematisch ist. Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzungen am Ortsausgang soll nur noch behutsam erfolgen.

Stöffin soll sich als dörflicher Wohnort mit Kleingewerbe sowie einem landwirtschaftlichen Schwerpunkt entwickeln. Die im Innenbereich vorhandenen Wohnbaupotentiale und eine Abrundung im Osten sind für eine Eigenentwicklung ausreichend. Besonders in Stöffin könnte außerdem durch eine Umnutzung der zahlreichen leerstehenden ehemaligen Hofscheunen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die z.T. schon lange nicht mehr genutzten Teile der industriellen Landwirtschaft erfordern einen Rückbau zugunsten der Wiederherstellung des Landschaftsbezuges. *Stöffin*

Buskow soll auch künftig die Funktion eines dörflichen Wohnortes mit Kleingewerbe und Landwirtschaft haben. Zusätzlich zu den im Innenbereich in Baulücken und auf geringfügig genutzten bzw. rückwärtigen Flächen vorhandenen Wohnbaupotentialen wird im Norden des Ortes eine kleinere Arrondierungsfläche ausgewiesen, die der Eigenentwicklung Buskows dient. Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans wird ermöglicht, dass sich das Dorf nicht zum reinen "Schlafdorf" entwickelt, sondern die Ansiedlung nicht störender gewerblicher oder landwirtschaftlicher Betriebe auch in Zukunft möglich ist. Die ruhige Lage in Seenähe und das gut erhaltene Ortsbild sollen für die Entwicklung des Tourismus genutzt werden. *Buskow*

In **Treskow** ist der ehemalige Ortskern durch die frühere Ansiedlung des Halbleiterwerks sowie das südlich gelegene Gewerbegebiet zum "Durchgangsort" geworden. Die ehemals dörfliche Bebauungsstruktur mit Gutshaus und dem heute kaum noch erhaltenen Park soll aktiviert werden, der Ort in Abgrenzung zum gewerblichen Charakter des Umfelds als Wohnort gestärkt werden. Die attraktive Lage am See sollte durch entsprechende Nutzungen stärker ins Bewusstsein gerückt werden. Zusammen mit den großen neuen Siedlungsflächen westlich der Landesstraße und den südlichen großen Gewerbeflächen bieten sich eigenständige Entwicklungsimpulse an. Bei weiterer Auffüllung sind ein Versorgungsstandort und andere Dienstleistungen zu erwarten. *Treskow*

3. Erläuterung der Plandarstellungen

3.1 Darstellungssystematik

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans stellt die geplanten zukünftigen Nutzungen des Gemeindegebiets im Maßstab 1 : 10.000 dar. Wegen der Größe des Gemeindegebiets ist die Zeichnung als Planungsatlas aufgebaut. Er besteht aus 8 Blättern, die das gesamte Gemeindegebiet abdecken. Blatt 2 umfasst zusätzlich die Legende. Ein Auszug aus dem Planungsatlas stellt als Sonderblatt die Kernstadt dar.

*Planzeichnung als
Planungsatlas: 8 Blätter und
Sonderblatt Kernstadt*

Die wichtigsten Inhalte der Planzeichnung sind

Inhalte der Planzeichnung

- die generelle Art der Nutzung für alle Teile des Gemeindegebietes (Abgrenzung der Bauflächen gegeneinander und gegen die Frei- und Wasserflächen)
- die Standorte von wesentlichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung
- die Gliederung der Freiflächen in Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie die generelle Zweckbestimmung der Grünflächen
- die Hauptnetze des Straßen- und Schienenverkehrs

Als Grundkarte der Planzeichnung dient ein digitalisierter Auszug aus der Topografischen Grundkarte TK 10 Brandenburgs, Ausgabe 1998. Die Karte wurde letztmalig 1996 aktualisiert, so dass neuere Vorhaben noch nicht verzeichnet sind. Zudem fehlen in diesem amtlichen Kartenwerk bereichsweise auch ältere Siedlungsteile, so dass keineswegs bei allen Darstellungen des Flächennutzungsplans, die nicht mit einer entsprechenden Grundkartendarstellung unterlegt sind, auf eine Neuplanung geschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere für Wochenendhausgebiete. Die Grundkarte zeigt keine Eigentums Grenzen, der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht parzellenscharf.

Die Art der Darstellung durch Flächenfarben für die allgemeine Art der Nutzung (Bauflächen) sowie durch Symbole für Standorte des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung sowie von Grünflächen ist aus der Planzeichenverordnung (PlanzVO) entwickelt.

*Darstellung in Anlehnung an
die Planzeichenverordnung*

Der Darstellungsumfang von Flächennutzungsplänen ist im Baugesetzbuch (BauGB) nicht abschließend geregelt. Er bestimmt sich nach den Erfordernissen der planerischen Konzeption der Gemeinde. In Neuruppin beschränkt sich die Darstellung entsprechend § 1 Abs.1 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) auf die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen). Nur bei der Darstellung gemischter Bauflächen wird eine zusätzliche Differenzierung zwischen wohnorientierten und gewerbeorientierten gemischten Bauflächen (M/W bzw. M/G) eingeführt. Die weitere Gliederung der Bauflächen in Baugebiete erfolgt erst in der Rahmenplanung und durch Blockkonzepte oder eine rechtsverbindliche, grundstücksgenaue Festsetzung in den Bebauungsplänen.

*Darstellung von Bauflächen
entspricht der Baunutzungsverordnung*

Im Weiteren ergibt sich aus der gesetzlichen Aufgabe des Flächennutzungsplanes, für alle Flächen der Gemeinde die Art der künftigen Bodennutzung darzustellen, auch die Darstellung für die bestehenden Wochenendhaus- und Bungalowstandorte. Das bundesdeutsche Planungsrecht ist bezüglich der Darstellung dieser vorhandenen Gebiete im Beitrittsgebiet wenig differenziert, so dass auf der Grundlage der Baunutzungs- und Planzeichenverordnung die drei Gebietskategorien A, B und C für den Flächennutzungsplan Neuruppin entwickelt wurden. Sie umfassen unterschiedliche Entwicklungsperspektiven bezüglich der baulichen, infrastrukturellen und verkehrlichen Entwicklung, die vor allem auf die naturräumliche Lage und mögliche Konflikte, den vorhandenen

Gebäudebestand und eine stadtwirtschaftlich vertretbare Erschließung der Bereiche abstellen. Diese Planzeichenentwicklung ist rechtmäßig und entspricht § 2 Abs. 2 Satz 2 PlanZVO. Sie ist mit den Prüf- und Fachbehörden abgestimmt und positiv bewertet. (zu Einzelheiten der Ziele und Entwicklungsperspektiven dieser Kategorien siehe gesonderte Abschnitte Kap. 3.4.7 / 4.7.6)

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans beschreiben den beabsichtigten Charakter größerer homogener Stadtbereiche. Im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die *Grundzüge der Planung* stellt der Flächennutzungsplan daher nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha gesondert dar. Kleinere Standorte für den Gemeinbedarf und für die Ver- und Entsorgung sowie Zweckbestimmungen von Grünflächen werden nur dann (durch Symbol) dargestellt, wenn sie durch die Bauleitplanung gesichert werden sollen.

Generalisierung der Darstellung („Flächenfalle“)

Fachliche und übergeordnete Planungen und sonstige Regelungen, die für die künftige Bodennutzung von Belang sind, werden im Plan wie folgt dargestellt:

- als nachrichtliche Übernahmen nach § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch, wenn die Regelungen bereits Rechtskraft nach anderen Gesetzen besitzen, zum Beispiel die Naturschutzgebiete
- als Vermerk nach § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch, wenn es sich um eine in Aussicht genommene Regelung handelt, zum Beispiel die Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiete

3.2 Entwicklung von Bebauungsplänen

Gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. In den maßstäblich exakten Bebauungsplänen sollen solche Festsetzungen getroffen werden, die der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für das Plangebiet entsprechen und die damit die bauliche Nutzung der Grundstücke im Einzelnen und für jedermann rechtsverbindlich regeln.

Entwicklung von Bebauungsplänen

Durch seine generalisierte Form der Darstellung lässt der Flächennutzungsplan jedoch einen Spielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen:

Für Teilflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans (0,5 ha) kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche insgesamt nach Art und Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Dies gilt sinngemäß auch für Grenzkorrekturen. Darüber hinaus können für größere Teilflächen nur dann andere Festsetzungen getroffen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Auch hier muss aber der Charakter der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche insgesamt nach Art und Zweckbestimmung gewahrt bleiben bzw. ein formales Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden.

Eine differenzierte Beschreibung der Nutzungskategorien des Flächennutzungsplans wird im Rahmen der nachfolgenden Darstellung von Bauflächen mit Entwicklungsgrundsätzen vorgenommen. Diese bestimmen den Rahmen, in dem sich die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne zu bewegen haben.

Konkretisierung durch Entwicklungsgrundsätze

3.3 Darstellung von Bauflächen / Entwicklungsgrundsätze

3.3.1 Zur Unterscheidung von Bauflächen und Baugebieten

Achtung:

Die Darstellungsinhalte W, M/W, M/G, G, S des Flächennutzungsplanes sind nicht mit denen der Bebauungspläne (WR, WA, WS, WB, MI, MD, GE, GI, SO) zu verwechseln. Sie bieten kein unmittelbares Baurecht. Aus den Flächennutzungsplandarstellungen sind unterschiedliche Präzisierungen möglich, siehe nachfolgende Tabelle zur Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes für die Bauflächen.

Abbildung: Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans für die Bauflächen

Baufläche	... daraus in Bebauungsplänen entwickelbar (Entwicklungsgrundsätze)	Zielsetzung
W	WR WA WB (vor allem Innenstadt) WS (in Dörfern) MI (kleinräumig) MD (kleinräumig vor allem in Dörfern)	Sicherung und Dominanz der Wohnnutzung (untergeordnete einzelne Mischungsanteile)
M/W	MI "klassisch" (kleinteilige Mischung) MI + WA (grobe Mischung) MD (vor allem in Dörfern) MK (Innenstadt) - untergeordnet	Erhaltung der Nutzungsmischung (Entwicklung spezifischer Nutzungen)
M/G	GE _e - Dienstleistungsstandorte SO Verwaltung MI (Wohnen untergeordnet)	störungsarmes Gewerbe mit unempfindlichem Wohnen (untergeordnet)
G	GI GE	Schutz "echter" Gewerbegebiete vor Büro- und Einzelhandelsnutzungen
S	SO Baugebiete, in denen die als SO dargestellte Nutzung zulässig ist	Standortsicherung für Sondernutzungen

3.3.2 Wohnbauflächen (W)

Diese Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen; je nach Charakter und Lage im Gemeindegebiet sollen hier auch andere untergeordnete Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich sein.

In den Nebenanlagen sind je nach Charakter des Gebietes Tierhaltung in unterschiedlichem Umfang zulässig; bei historisch geprägten größeren dörflichen Hofstrukturen umfasst das laut Rechtsprechung auch einzelne Kühe und Pferde. Ähnlich sind nichtstörende Gewerbebetriebe eingeschlossen.

Aus den dargestellten Wohnbauflächen sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung reine und allgemeine Wohngebiete (§§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung) entwickelt werden. In den Altstadtbereichen Neuruppins können auch besondere Wohngebiete (§ 4a Baunutzungsverordnung) entwickelt werden, wenn unter Berücksichtigung ihrer gegenwärtigen Eigenart die Wohnnutzung gegenüber sonstigen Nutzungen erhalten und fortentwickelt werden soll. Diese sonstigen Nutzungen müssen nach der besonderen Eigenart des Ge-

biets mit der Wohnnutzung vereinbar sein. An zwei Standorten werden großflächige Garagenanlagen als Wohnbauflächen mit dem Zusatz ST für Stellplatzanlage dargestellt. Es handelt sich um Nebenanlagen der übrigen Wohnnutzungen, deren Flächen nicht selbständig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen.

In den Dorflagen können aus den dargestellten Wohnbauflächen auch Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 Baunutzungsverordnung) entwickelt werden. Im Einzelfall können dort auch kleinere Mischgebiete (§ 6 Baunutzungsverordnung) und einzelne Gewerbe- und Landwirtschaftsstandorte in Form von Dorfgebieten (§ 5 Baunutzungsverordnung) entwickelt werden, wenn diese nach dem Charakter des Gebiets mit der umgebenden Wohnnutzung vereinbar sind. Im Einzelfall und unter Anwendung der Gliederungsmöglichkeiten gem. Baunutzungsverordnung können durchaus dem Wohnen untergeordnete MD-Teilgebiete entstehen.

Entwicklungsgrundsatz:

Aus den Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung reine und allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. In der Innenstadt können auch besondere Wohngebiete, in den Dörfern auch Kleinsiedlungsgebiete sowie kleinere Misch- oder Dorfgebiete entwickelt werden.

3.3.3 Gemischte Bauflächen (M/W und M/G)

Bei den gemischten Bauflächen nimmt der Flächennutzungsplan eine erste Differenzierung der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Kategorien vor. Er unterscheidet zwischen M/W- und M/G-Flächen. *Differenzierung gemischter Bauflächen:*

M/W-Flächen sollen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus den dargestellten M/W-Flächen sollen Mischgebiete mit hohem Wohnanteil entwickelt werden. Es können auch WB-Gebiete daraus entstehen. Entsprechend der gesamtstädtischen Perspektive des Plans können auch flächenmäßig gegliederte Bereiche aus Misch- und Wohngebieten entwickelt werden, wenn der Gesamtbereich seinen Charakter als gemischt genutzte Baufläche behält.

M/W-Flächen und ...

In der Innenstadt Neuruppins können im Einzelfall aus den M/W-Flächen auch kleinflächige Kerngebiete (§ 7 Baunutzungsverordnung) entwickelt werden, die der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen.

In den Dörfern können aus M/W-Darstellungen in Bebauungsplänen Dorfgebiete entwickelt werden, wenn am Standort eine prägende Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe besteht, deren Bestand durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert werden soll, oder eine Prägung durch Bebauungsstrukturen, insbesondere traditionelle Höfe, besteht, die landwirtschaftliche oder dorfgerechte gewerbliche Nutzungen zulassen. Von landwirtschaftlichen Betrieben typischerweise ausgehende Immissionen können in solchen "geplanten Gemengelagen" dem Wohnen zugemutet werden.

In diesen entwickelbaren Dorfgebieten sind Tierhaltungen und intensive landwirtschaftliche Betriebe generell nur soweit zulässig, wie ihr Intensitätsgrad nicht eine Außenbereichslage verlangt.

Entwicklungsgrundsatz:

Aus den M/W-Flächen des Flächennutzungsplans können Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. In Dörfern können auch Dorfgebiete, in der Innenstadt auch kleinflächige Kerngebiete bzw. WB-Gebiete entwickelt werden.

... M/G-Flächen

M/G-Flächen sollen als Standorte des störungsarmen Gewerbes, des Dienstleistungssektors, (privater) Verwaltungen und zur Ansiedlung von Sonderwohnformen dienen, die durch die dominierende gewerbliche Nutzung nicht wesentlich gestört werden. Als Sonderwohnform gelten solche Wohnnutzungen, die zum Beispiel aufgrund ihres vorübergehenden Charakters (Hotels und Pensionen, Arbeiterheime, Asylbewerberunterkünfte, Resozialisierungswohnen und andere z.B. auf Innenhöfe orientierte Wohnformen) oder ihres Zusammenhangs mit gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung (Künstler, Handwerker) in Wohngebiete mitunter schwer integrierbar sind oder geringere Anforderungen an ihr städtebauliches Umfeld stellen.

Bei den als M/G dargestellten Flächen handelt es sich zum Teil um Übergangsbereiche zwischen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen, zum Teil um abschirmende Bebauung an Hauptverkehrsstraßen, daneben auch um Entwicklungsbereiche, an denen Dienstleistungsstandorte, jedoch keine Betriebe des produzierenden Sektors angesiedelt werden sollen.

Aufgrund der Lage und des Überwiegens gewerblicher Nutzungen wird der Wohnanteil auf diesen Flächen gering sein, so dass bei der Entwicklung von Bebauungsplänen eher auf Mischgebietsniveau eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 Baunutzungsverordnung), denn Mischgebiete festgesetzt werden sollten. Dennoch unterscheiden sich die M/G-Flächen von den "echten" Gewerbegebieten.

Entwicklungsgrundsatz:

Aus den M/G-Flächen des Flächennutzungsplans können eingeschränkte Gewerbegebiete als Dienstleistungsstandorte, Gebiete für Verwaltungen und gewerblich geprägte Mischgebiete entwickelt werden.

3.3.4 Gewerbliche Bauflächen (G)

Gewerbliche Bauflächen sollen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Dargestellt werden vorhandene und geplante Gewerbe- und Industriegebiete, in denen ein Vorrang für Betriebe des produzierenden Sektors gelten soll. Verwaltungen und Büros sollten hier nur als Teil übriger Betriebsstätten, nicht jedoch als selbständige Standorte geplant werden, da sie wohnungsnah in den M/W- und den M/G-Flächen untergebracht werden können.

Aus den dargestellten gewerblichen Bauflächen können daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Industriegebiete (§ 9 Baunutzungsverordnung) entwickelt werden und solche Gewerbegebiete, die vorwiegend auf die Nutzung durch den produzierenden Sektor, den Großhandel, die Verkehrswirtschaft (Speditionen und Lager), das Handwerk und die Bauwirtschaft beschränkt sind.

Entwicklungsgrundsatz:

Aus den gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans können Industriegebiete und Gewerbegebiete entwickelt werden. Selbständige Bürogebäude- und Einzelhandelsnutzungen für Endverbraucher sollen hier ausgeschlossen werden.

3.3.5 Sonderbaugebiete (S)

Als Sonderbaugebiete stellt der Flächennutzungsplan Baugebiete besonderer Zweckbestimmung dar, die sich von den o.g. Bauflächen wesentlich unterscheiden. Dies sind in Neuruppin zum einen die für entwicklungsfähige Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete genutzten oder vorgesehenen Flächen.

*Bauflächen besonderer
Zweckbestimmung*

Zum anderen entsteht eine aus der Umgebung deutlich herausgehobene Nutzung häufig dann, wenn sich ähnliche Anlagen so stark häufen, dass die allgemeine Zweckbestimmung einer anderen Baufläche nicht mehr gewahrt bleibt; dann wird eine Darstellung als Sonderbaugebiete erforderlich. Die Zweckbestimmung der einzelnen Sonderbaugebiete ist jeweils durch Symbol oder Text kenntlich gemacht (zum Beispiel Hotel, Bildung, Kliniken, Ferien- und Wochenendhausgebiet, Camping, Wassersport).

(Zur besonderen Systematik der Darstellung von Bungalow-, Ferien- und Wochenendhausgebiete siehe gesonderter Abschnitt 4.7.6 weiter unten.)

Gebiete für großflächige Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Einkaufszentren können in Bebauungsplänen nur aus den im Flächennutzungsplan für sie dargestellten Sondergebieten entwickelt werden. Kleinere Einheiten der Nahversorgung können auch ausnahmsweise aus einer gemischten Baufläche entwickelt werden

3.3.6 Gemeinbedarfsflächen

Als Flächen für den Gemeinbedarf werden im Flächennutzungsplan vor allem solche Flächen dargestellt, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, für die Allgemeinheit zugänglich sind und bei deren Trägern ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben fehlt. Einer öffentlichen Trägerschaft bedarf es hingegen nicht. Da der Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs im Wesentlichen darstellen soll, werden auch weitere Infrastruktureinrichtungen, wie etwa private Bildungseinrichtungen oder private Sportanlagen großflächig und symbolhaft dargestellt, sofern sie die Funktionen des Gemeinbedarfs abdecken.

Versorgung des Gemeindegebiets mit Gütern und Dienstleistungen

Die jeweiligen spezifischeren Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsflächen sind durch Symbole kenntlich gemacht zum Beispiel Schule, Kirche, Sozialeinrichtung (dazu gehören unter anderem Kinderheime, Kindertagesstätten, Alters- und Pflegeheime, Jugendfreizeiteinrichtungen), Sport, Feuerwehr. Kleinere Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (Fläche von weniger als 0,5 ha), die als Bestand oder abgestimmte Planung durch die vorbereitende Bauleitplanung gesichert werden sollen, werden ebenfalls durch Lagesymbol dargestellt. Sonstige kleinere Standorte werden im Rahmen der Fachplanung festgelegt und - soweit erforderlich - ohne Darstellung im Flächennutzungsplan durch Bebauungspläne gesichert, da sie in einer Reihe von Baugebietsarten der Baunutzungsverordnung allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Gemeinbedarfsstandorte, die insgesamt oder in wesentlichen Teilen als Freiflächen angelegt sind, werden als Standorte mit hohem Grünanteil dargestellt. Damit wird –ähnlich wie bei "Sondergebieten mit hohem Grünanteil"- das Ziel verdeutlicht, diese Flächen auch weiterhin als landschaftlich geprägte Freiflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln und bauliche Nutzungen nur in untergeordnetem Umfang zuzulassen. Dies gilt zum Beispiel für Sportplätze. In einigen Dörfern (Buskow, Gnewikow, Lichtenberg, Nietwerder, Radensleben und Stöfin) übernehmen diese Flächen zusätzlich auch Funktionen als Spielplatz und zeitweise als Festwiesen.

... mit hohem Grünanteil

3.4 Darstellung von sonstigen Nutzungen

3.4.1 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Bei den Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Stadttechnik und des öffentlichen Busverkehrs unterscheidet der Flächennutzungsplan die folgenden Zweckbestimmungen, die jeweils durch Symbol kenntlich gemacht

Infrastrukturstandorte

sind: Abwasserbehandlungsanlagen, Wasserwerke, Heizwerk, Umspannwerk, Busbetriebshof.

Kleinere Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Fläche von weniger als 0,5 ha), die als Bestand oder abgestimmte Planung durch die vorbereitende Bauleitplanung gesichert werden sollen, werden nur durch Lagesymbol dargestellt. Sonstige kleinere Standorte werden im Rahmen der Fachplanung festgelegt und - soweit erforderlich - ohne Darstellung im Flächennutzungsplan durch Bebauungspläne gesichert.

Ebenfalls dargestellt werden die überregionalen Versorgungsleitungen für Gas und Elektrizität. Auf die Darstellung der Hauptwasserleitungen insbesondere in den öffentlichen Straßen wurde verzichtet, da dies die Planzeichnung überfrachtet hätte. Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind die Betreiber zu beteiligen und ihre Belange zu berücksichtigen.

Mit einer gesonderten Randsignatur werden diejenigen Bauflächen gekennzeichnet, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. Hierbei handelt es sich vor allem um Siedlungsbereiche im Außenbereich, die nur mit großem Aufwand zentral zu entsorgen wären. Dies sind insbesondere Flächen in Rheinsberg-Glienicke, Neuglienicke, Zippelsförde, Klausheide und Gentzrode. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auf eine umwelt-schonende dezentrale Abwasserbeseitigung zu achten. Dieser Tatbestand ist übrigens auch ein zusätzliches Entwicklungshemmnis.

Flächen ohne zentrale Abwasserbeseitigung

3.4.2 Verkehrswege und -flächen

Der Flächennutzungsplan stellt die Schienentrassen und die Stationen des Regionalbahnnetzes dar.

Schiennetz

Im Straßennetz stellt der Flächennutzungsplan die Bundesautobahn A 24 Berlin Hamburg bzw. Rostock mit ihrem Teilstück in der Neuruppiner Gemarkung dar. Ohne weitere Differenzierung stellt der Plan ferner die Hauptverkehrsstraßen, darunter auch die Bundes- und die Landesstraßen, und die Anbindungen der Neuruppiner Ortsteile dar. Straßen und Anschlussknoten sind in symbolischer Breite und Ausformung dargestellt, die Festlegung des Straßenprofils und der Trassierung erfolgt im Rahmen der jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Planungsverfahren.

Straßenhauptnetz

Durch die Darstellung als Verkehrsfläche mit dem Symbol P für Parkplatz werden geeignete Standorte für öffentliche Stellplatzanlagen für den motorisierten Individualverkehr, zum Beispiel an der Bahnstation West, am Rheinsberger Tor und an der Ernst-Toller-Straße, dargestellt. Die größeren Anlagen befinden sich in der Nähe von Haltepunkten der öffentlichen Verkehrsträger. Die genaue Lagebestimmung und Abgrenzung der Standorte erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Verkehrsanlagenplanung. Ferner werden der Schulplatz und der Karl-Kurzbach-Platz nordöstlich des alten Gymnasiums als große innerstädtische Verkehrsflächen dargestellt, wozu auch Fußgängerzonen zählen.

Öffentliche Parkplätze

Der Flächennutzungsplan stellt ferner das Hauptnetz der Radwege für den Alltags- und den touristischen Verkehr, das Neuruppiner Teilstück der überregionalen Fernroute für Reiter und Kutschen sowie die Routen des Europa- und des Fontanewanderweges mit Parkplätzen für Wanderer bei Boltenmühle dar. Damit wird auf die besondere Bedeutung dieser Wegeführungen hingewiesen, es werden Schwerpunkte künftiger Investitionen verdeutlicht und es soll Nutzungskonflikten bei der Entwicklung örtlicher baulicher Nutzungen vorgebeugt werden. Alle weiteren Verkehrsflächen, Rad- und Wanderwege werden in entsprechenden untergeordneten Planwerken näher bestimmt und werden hier nicht dargestellt werden, um die Planung auf das Wesentliche zu beschränken.

Rad-, Wander- und Reitwege

3.4.3 Grünflächen

Der Flächennutzungsplan unterscheidet zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen sowie Landwirtschaftsflächen.

Die (öffentlichen) Grünflächen werden mit ihren jeweiligen Zweckbestimmungen (zum Beispiel Friedhof, Kleingärten, Spielplatz, Wassersport, Badestelle, Liegewiese, Festplatz) dargestellt. Sie werden nur durch Lagesymbol dargestellt, wenn die jeweilige Zweckbestimmung sich auf eine Fläche von mindestens 0,5 ha Größe, bei Kinderspielplätzen 0,2 ha, bezieht oder ihre Sicherung als Bestand oder abgestimmte Planung durch die vorbereitende Bauleitplanung beabsichtigt ist. Die Sicherung sonstiger Grünstandorte sowie die Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung soll - soweit sie nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist - unter Beachtung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der Grünordnungsplanung erfolgen. Insbesondere bleiben Festlegungen zur Ausgestaltung der dargestellten Ufergrünzüge (als Uferschutzstreifen oder Parkanlagen) sowie zu Art und Umfang ihrer öffentlichen Zugänglichkeit der Fach-, Rahmen- und der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Zweckbestimmung von Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind die Neuruppiner Parks und die großen Plätze, die Wallanlagen und die öffentlich zugänglichen oder geplanten öffentlichen Ufergrünzüge dargestellt. Im Gegensatz sind allerdings nicht alle als Grünfläche dargestellten Uferbereiche gleich auch als öffentlich begehbar fixiert. An etlichen Uferzonen dominiert zwar die Begrünung, aber ohne Zugänglichkeit. Ebenso sind die Festplätze in der Stadt und in den Dörfern dargestellt sowie die Friedhöfe. Für die Stadtplätze bedeutet das, dass hier typische Nutzungen wie Märkte, Spielen aber z.T. auch das Abstellen von Fahrzeugen nicht unterbunden werden sollen, sondern die Platzgestaltungen dem Anspruch in wesentlichen Teilen begrünter städtischer Freiflächen genügen müssen. Reine Parkplätze oder durchweg versiegelte Flächen (Schulplatz) werden dagegen als Verkehrsflächen dargestellt.

Öffentliche Grünflächen

Öffentlich zugängliche, das Stadtgebiet gliedernde Grünzüge innerhalb von Bauflächen sowie Ufergrünzüge werden zum Teil nur in symbolischer Breite dargestellt, wenn die tatsächliche Breite erst im Rahmen der nachgeordneten Planungen festgelegt werden kann und soll. In Teilbereichen kann auch eine Begehbarkeit ansonsten anders genutzter Flächen ausreichend für die öffentlichen Belange der Erholung sein. Grünverbindungen von besonderer Bedeutung für die Vernetzung von übergeordneten Freiflächen sind symbolisch durch grüne Punktlinien dargestellt, wenn sie noch über keinen Flächenbestand verfügen, jedoch durch besondere Maßnahmen in Bauflächen oder auf Verkehrsflächen, zum Beispiel Sicherung einer begrünter Vorgartenzone, Verkehrsberuhigung und Begrünung eines Straßenraumes, in ihrer Funktion als Grün- und Wegeverbindung aufgewertet werden sollen.

Grünverbindungen

Als nennenswerte Grünflächen sind der seit ca. 1840 bestehende Stadtpark im Norden und der sogenannte Gesundheitspark südlich des Krankenhauses zu nennen, der erst nach der Wende entstand.

Private Grünflächen werden innerhalb der Ortslagen im Regelfall in die Bauflächen einbezogen. Sie werden nur dann als private Grünflächen gesondert dargestellt, wenn sie für die Gliederung der Siedlungsstruktur oder die Einfügung von Siedlungen in den Landschaftsraum besondere städtebauliche Funktionen erfüllen. Hier verleiht der Flächennutzungsplan dem Ziel der grundsätzlichen Begrenzung von Bebauungsentwicklungen besonderen Ausdruck.

Die Darstellung als private Grünfläche ...

Dies ist insbesondere der Fall bei den Ortsrandbereichen von Dorflagen, wo private Gärten und Obstbaumwiesen einen Übergang zur freien Landschaft darstellen sowie an den Uferbereichen der Seen und Fließgewässer. In den Dörfern werden die zu den ehemaligen Gutshäusern gehörenden historischen Parkanlagen ebenfalls als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

... dient der Gliederung von Siedlungsbereichen und der landschaftlichen Prägung der Siedlungsränder

"Parkanlage" dargestellt.

3.4.4 Private Grünflächen: Zweckbestimmung „Erholungsgrundstück“, Erholungsflächen, Zeltplatz,

Nutz- und Erholungsgärten, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgrundstück

Kleingärten, Nutz- und Erholungsgärten werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutz- und Erholungsgärten dargestellt.

Diese Flächen dienen der langfristigen Sicherung der vorhandenen Kleingärten sowie teilgebietsweise der moderaten Entwicklung im Sinne von "Sommer-Wochenendwohnen". Neben allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen sollen nur Mindeststandards hinsichtlich Ver- und Entsorgung, Umweltschutz und verkehrlicher Erschließung gelten. Komfortausbauten sowie Heizanlagen sollen nicht zulässig sein. Eine Erreichbarkeit der Parzellen mit Kraftfahrzeugen wird von der Gemeinde nicht gewährleistet.

Entwicklungsgrundsatz

Aus privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutz- und Erholungsgärten können nur Grünflächen mit extensiver baulicher Nutzung entwickelt werden. Dies sind Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, wenn Gartenanlagen als solche gesichert oder gewidmet werden sollen sowie sonstige Nutz- und Erholungsgärten insbesondere mehrere nicht weiter zu entwickelnde Bungalowgebiete nach ehem. DDR-Recht. In sonstigen Nutz- und Erholungsgärten sollen Lauben und Wochenendhäuser eine Größe von 35 m² Grundfläche einschließlich Freisitz nicht überschreiten.

Als Grünflächen mit Sondernutzungen stellt der Flächennutzungsplan auch solche Flächen dar, die vorrangig durch ihren Vegetationsbestand und erst in zweiter Linie durch die Art der sonstigen Nutzung geprägt werden, z.B. auch Zeltplätze sowie die Freiflächenbereiche der Campingplätze Quäste und Karwer Heide. Diese Freiflächen, die der Erholung dienen, werden mit der Zweckbestimmung "Erholung" gekennzeichnet. Hier sind die freiraumbezogenen Nutzungen der angrenzenden Campingplätze, also Wiesen zum Zelten aber auch sonstige Aufenthalts- und Spielbereiche sowie allgemein zugängliche Erholungsbereiche im Übergang zu den angrenzenden Waldflächen vorgesehen.

3.4.5 Waldflächen

Als Waldflächen stellt der Flächennutzungsplan Wälder im Sinne des Landeswaldgesetzes dar, also alle mit Forstpflanzen bestockten Flächen relevanter Größe einschließlich Lichtungen. Diese Flächen wurden aus den Revierkarten des Amtes für Forstwirtschaft übernommen. Entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplans werden die von der Forstverwaltung vorgeschlagenen Erstaufforstungsflächen südwestlich von Kränzlin und Bechlin sowie am Gänsepuhl nicht dargestellt, da hier eine Aufforstung nicht Ziel der Landschaftsplanung ist. Waldflächen innerhalb von öffentlichen Grünflächen werden nicht gesondert dargestellt. Sonstige waldartige Bestände sind Teil der übrigen Grünflächendarstellungen. Erstaufforstungsflächen werden erst nach Durchlaufen eines entsprechenden Verfahrens in diese Darstellung aufgenommen und können z.B. anlässlich anderer Flächennutzungsplanverfahren nachgetragen werden.

Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes

Waldflächen besitzen verschiedene Funktionen, zum Beispiel als Wald für die Holzwirtschaft, oder als Schutzwald, zum Beispiel vorrangig für die Erholung, den Boden- oder den Klimaschutz. Zusätzlich zu den in den Revierkarten verzeichneten Waldflächen werden deshalb Waldflächen auch dort dargestellt, wo sie nach der Bewertung des Landschaftsplans besondere Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen, zum Beispiel als Uferschutzwälder. Ihre Darstel-

Funktionen von Waldflächen

lung macht das Ziel der Flächennutzungsplanung deutlich, die umfangreichen Waldbestände in Neuruppin zu erhalten und im Sinne der verschiedenen Funktionen zu entwickeln. Sonstige bauliche Einzelvorhaben in Waldgebieten unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans sind planungsrechtlich nach den Planersatzvorschriften des Baugesetzbuches (§§ 34 und insbesondere 35 Baugesetzbuch -Außenbereich) zu beurteilen; sie bedürfen zusätzlich einer Wald-Umwandlungsgenehmigung nach § 9 des Landeswaldgesetzes (LwaldG). Forstwirtschaftliche Belange bleiben durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans unberührt, da diese Darstellungen eine nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer Gesetzlichkeiten sind. Andererseits kann der Flächennutzungsplan in besonderen Fällen die Unterscheidung von Waldflächen und offenen Landschaftsflächen als gemeindliches Ziel der Erholungslandschaft vornehmen. Dazu gehört insbesondere der Erhalt von offenen Waldwiesen, Brachen, Waldrändern, insbesondere in den nördlichen großen Waldzonen.

In einer Waldfläche südlich von Gildenhall wird eine bestehende Anlage für Sportschützen als private Grünfläche mit dem Symbol "Schießstand" dargestellt. In Alt Ruppin wird ein Waldgrundstück entlang der Straße nach Krangen gemäß dem Waldbestand abweichend von der Innenbereichssatzung dargestellt, da diese diesbezüglich offenbar rechtsfehlerhaft ist bzw. in den Verfahren zur Waldumwandlung nicht durchsetzbar ist.

Die Regelungen des Waldgesetzes bleiben von den Darstellungen des Flächennutzungsplans unberührt. D.h. insbesondere, dass dort, wo bestehende Waldflächen im Flächennutzungsplan im Einzelfall für andere Nutzungen vorgesehen sind, gesonderte Planungs- und Waldumwandlungsverfahren durchzuführen sind. Auch Waldflächen, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt sind, also insbesondere Flächen, die kleiner als 0,5 ha sind, unterliegen den Vorschriften des Waldgesetzes.

Sonderfälle unter den Waldflächen sind diejenigen, die mit dem Symbol Erholungsgrundstück markiert sind. Durch diese Darstellung wird der auch zukünftig beabsichtigte Charakter dieser Flächen als "zeitweilig besiedelte" Waldflächen verdeutlicht, gleichzeitig wird auf die bestehende Prägung durch die Bebauung mit Bungalows und Wochenendhäusern innerhalb des Waldes hingewiesen. Eine Entwicklung und Verfestigung dieser Nutzungen soll durch geeignete Maßnahmen auf den nachfolgenden Planungsebenen nicht betrieben werden, bauliche Maßnahmen sind nur unterhalb der Schwelle eines Baugenehmigungsverfahrens möglich. (Zur gesonderten Darstellung der Bungalow-, Wochenend- und Ferienhausgebiete siehe auch Abschnitt weiter unten.)

Sonderfall: Wald mit Symbol Erholungsgrundstück

3.4.6 Flächen für die Landwirtschaft

Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft wird im Sinne einer generalisierenden Kategorie für all diejenigen Flächen gewählt, die weder den Bauflächen noch einer der anderen Freiflächenkategorien zugeordnet werden. Sie umfasst Äcker, Obstbaumkulturen, Nutz- und Feuchtwiesen ebenso wie Landwirtschaftsbrachen und frühere Militärfächen mit überwiegend landschaftlichem Charakter, die nicht einer baulichen oder sonstigen Freiflächennutzung zugeführt werden sollen. Heide- und Wiesenland wird durch eine Randsignatur gesondert gekennzeichnet, um den offenen besonderen Charakter dieser Flächen hervorzuheben. Es bleibt offen, ob sie im rechtlichen Sinne durchaus auch zum Wald hinzuzählen.

Auch die großflächigen ehemaligen LPG-Standorte sowie sonstige nicht integrierte Außenbereichsnutzungen wurden in diese Kategorie einbezogen; sie sollen langfristig nicht als Bauland oder Splittersiedlungen gesichert werden, genießen aber im Hinblick auf legal bestehende, insbesondere landwirtschaftliche Nutzung Bestandsschutz und Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Freiflächen können abgesehen von untergeordneten Grenzkorrekturen grundsätzlich keine Baugebiete in verbindlichen Bauleitplänen entwickelt werden. Im Einzelfall können einzelne Außenbereichsobjekte, die allen Anforderungen nach § 35 Baugesetzbuch entsprechen und nicht in angrenzenden Baugebieten untergebracht werden können oder einen hohen Landschaftsbezug haben, genehmigt werden, sofern das Oberziel einer unverbauten Landschaft nicht unterlaufen wird. Bauen im Außenbereich soll ein nur im Einzelfall anzuwendender Sonderfall bleiben.

Entwicklung von Bebauungsplänen

Vorrangig innerhalb der sonstigen Grünflächen stellt der Flächennutzungsplan durch Symbole Standorte von Badestellen, Wasserwanderstützpunkten und Festplätze (Letzteres im Bereich des ehemaligen Flugplatzes und in den Dörfern) dar. Wo die Zweckbestimmung "Wasserwanderstützpunkt" dargestellt ist, können im Einzelfall in der verbindlichen Bauleitplanung auch entsprechende kleinräumige Sondergebiete festgesetzt werden, wenn sie mit der Umgebung vereinbar sind.

Entwicklungsgrundsatz:

Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen, Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft bzw. sonstigen Grünflächen können keine Baugebiete entwickelt werden. Kleinräumige Flächen für den Gemeinbedarf und Sondergebiete für Wassersport sowie an den Außenbereich gebundene Einzelanlagen können entwickelt werden, wo dies der im Flächennutzungsplan dargestellten Zweckbestimmung nicht widerspricht.

3.4.7 Wochenend- und Ferienhausgebiete (vgl. 3.4.4)

Wochenend- und Ferienhausgebiete

Die Nachfrage nach Bungalows, Wochenend- und Ferienhäusern im Gebiet der Gemeinde Neuruppin lässt sich nur schwer quantifizieren, da hier auch aus dem Großraum Berlin Nachfrage besteht. Das Gebiet Neuruppins besitzt jedoch durch seine naturräumlichen Angebote entlang der Seenkette eine besondere Lagegunst, die es bereits zu DDR-Zeiten zum Standort großer privatisierter Erholungsgebiete gemacht haben. Dieser landschaftsräumlichen Prägung durch den Bestand an Erholungsgebieten muss auch in der Flächennutzungsplanung entsprochen werden. Belange des Naturschutzes und der Raumordnung müssen mit den Belangen der heutigen Nutzer in Einklang gebracht und abgewogen werden. Dabei sind komplexe Entscheidungen hinsichtlich der Unterscheidung in Bestandsentwicklung, Bestandsbegrenzung und Bestandsduldung zu treffen. Die damit verbundenen Schwierigkeiten führten in Neuruppin zu intensiven politischen Diskussionen, die im Flächennutzungsplan ihren Niederschlag fanden.

Die Darstellungssystematik unterteilt die Wochenend- und Ferienhaus- sowie Bungalowgebiete wie folgt:

A. Sonderbaugebiete mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet", "Ferienhausgebiet" oder "Camping"

Kat. A. Sonderbaugebiete mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet", "Ferienhausgebiet"

Hier treffen alle Anforderungen bundesdeutschen Rechts bzw. des Landesrechts, spätestens nach Veranlassung durch die Fachbehörden, zu. Es besteht größte Entwicklungssicherheit. Aus der Darstellung können Bebauungspläne mit Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der Nutzung entwickelt werden. Die Aufstellung von Bebauungsplänen kann auch dazu dienen, eine standardgerechte Erschließung vorzubereiten. In diese Kategorie sind ca. 2/3 aller Bestandsflächen aufgenommen.

B. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Erholungsgrundstück"*Kat. B. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Erholungsgrundstück"*

Diese Flächen dienen der langfristigen Sicherung des alten Bungalow- bzw. Datschenstandards im Sinne von "Sommer-Wochenendwohnen". Neben allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen sollen nur Mindeststandards hinsichtlich Ver- und Entsorgung, Umweltschutz und verkehrlicher Erschließung gelten. Komfortausbauten sowie Heizanlagen sollen nicht zulässig sein. Übernachtungen bleiben begrenzt möglich, Sanierungsmöglichkeiten sollen gewährleistet werden, dürfen aber in der Regel das Raumvolumen nicht verändern. Eine Erreichbarkeit der Parzellen mit Kraftfahrzeugen wird von der Gemeinde nicht gewährleistet, die Benutzung von Wald- und Feldwegen erfordert Regelungen der Bungalowgemeinschaften mit den Besitzern. Aus dieser Darstellungskategorie sind in Bebauungsplänen keine Baugebiete nach der Bau-nutzungsverordnung zu entwickeln, sondern private Grünflächen mit extensiver, dem Bestandsstandard entsprechender, baulicher Nutzung. In diese Kategorie wurden ca. 1/4 der bestehenden Datschen und Bungalowgebiete einbezogen, insbesondere wenn diese wegen ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht als Bauflächen weiterentwickelt werden dürfen.

C. Wald mit Symbol „Erholungsgrundstück“*Kat. C. Wald mit Symbol „Erholungsgrundstück“*

Hier sind bauordnungsrechtlich relevante neue Baumaßnahmen nicht zulässig, es besteht nur der grundgesetzlich gewährleistete Bestandsschutz. Vereinzelt Vernachlässigungen der Substanz oder das Fehlen hygienischer Mindeststandards können mittelfristig zur Aufgabe einzelner Standorte führen – für diese Flächen werden im Flächennutzungsplan in begrenztem Maß Ersatzflächen an anderen Standorten dargestellt, zum Beispiel westlich des Molchowsees. Aus dieser Darstellungskategorie sind in Bebauungs- oder Grünordnungsplänen nur Flächen für Wald oder für die Landwirtschaft zu entwickeln. Der Erhalt und das Nachpflanzen der Waldbäume sowie typischer Wald-Untergehölze sind hier pflichtgemäß durchzuführen, gärtnerische Nutzungen dürfen nur die nach dem Waldgesetz bestehenden Freiräume im Waldbaumbestand ausfüllen. Das Waldgesetz soll hier Anwendung finden. In dieser Kategorie befinden sich weniger als 10 % des Bungalowbestandes.

Entwicklungsgrundsatz:

Nur aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaugebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“, „Ferienhausgebiet“ oder „Camping“ können in Bebauungsplänen entsprechende (Sonder-) Baugebiete entwickelt werden. Aus den dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgrundstück“ können nur Grünflächen mit extensiver baulicher Bestandsnutzung, aus den dargestellten Waldflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgrundstück“ nur der Erhalt bestehender Bausubstanz mit übergeordneten Flächen für Wald oder Landwirtschaft entwickelt werden.

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Klein-, Nutz- und Erholungsgärten dar (siehe unten, Abschnitte 4.7.5 und 4.7.6)

3.4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Innerhalb der dargestellten Freiflächen für Landwirtschaft werden auf der Grundlage des zum Flächennutzungsplan erarbeiteten Landschaftsplans ökologische Entwicklungsräume als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesondert dargestellt, auf denen entweder aufgrund ihrer besonderen standörtlichen Gegebenheiten oder aufgrund der derzeitigen schützenswerten Nutzung künftig

besondere Bewirtschaftungsformen erhalten oder umgesetzt werden sollen. Die Darstellungen werden in Übernahme der Inhalte des Landschaftsplans weiter differenziert in Flächen zur Extensivierung, zur Renaturierung, zur Sukzession und in Trockenstandorte.

Ökologische Entwicklungsräume werden zum Beispiel im Bereich der ehemaligen Rieselbecken östlich des Krankenhauseingangs, im Mittelbereich des ehemaligen Militärflugplatzes, im Bereich Gentzrode, am Seeufer zum Beispiel bei Gnewikow und Karwe sowie im Bereiche der Teiche in Stöffin dargestellt. Nicht als Bereiche mit landschaftspflegerischen Entwicklungszielen dargestellt werden ohnehin geschützte Landschaftselemente wie zum Beispiel Erlbruchwälder, die ihre Qualität auch ohne besondere Pflege- oder Entwicklungsmaßnahmen be- oder erhalten.

Zusätzlich werden Flächen dargestellt, die zum Ausgleich von Eingriffen gemäß § 1a Abs.3 Baugesetzbuch herangezogen werden sollen, die durch Bauvorhaben oder Planungen verursacht werden und nicht eingriffsnah ausgeglichen werden können (ehemaliger Flugplatz, ehemalige Panzerkaserne, ehemalige Munitionsfabrik Wulkow). Das schließt nicht aus, auch andere hier nicht aufgeführten Flächen einer konkreten ökologischen Entwicklung zu unterziehen.

Entwicklungsgrundsatz:

Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als ökologische Entwicklungsräume können in Bebauungsplänen nicht nur keine Baugebiete, Gemeinbedarfs- oder Sonderbaugebiete entwickelt werden sondern auch die Art der Freiraumnutzungen unterliegt Begrenzungen (z.B. kein Rastplatz, keine Sportwiese, keine Baumschule etc.). Auch in Bezug auf die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch stellen die ökologischen Entwicklungsräume konkrete, der Zulässigkeit nicht nur sonstiger, sondern auch privilegierter Vorhaben als öffentlicher Belang entgegenstehende standortbezogene Aussagen dar.

3.4.9 Wasserflächen

Wasserflächen

Seen und Wasserläufe sind im Flächennutzungsplan entsprechend ihrem Bestand dargestellt. Kleinere Wasserflächen unter 0,5 ha werden in die umgebenden Flächendarstellungen einbezogen. Wasserwirtschaftliche Belange werden durch die Darstellungen nicht berührt.

3.4.10 Schutzgebiete

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch nachrichtlich die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Größtes Schutzgebiet ist Landschaftsschutzgebiet „Ruppiner Wald- und Seengebiet“, das am 18.03.2003 rechtswirksam wurde und das bis dahin gültige Landschaftsschutzgebiet (Neuruppin-Rheinsberg-Fürstenberger Wald- und Seengebiet) ablöst. Der Naturpark Stechlin-Ruppiner Land, der nördlich von Alt Ruppin liegt und weitgehend identisch mit dem Landschaftsschutzgebiet "Ruppiner Wald- und Seengebiet" ist, wird in der Beikarte "Natur- und Landschaftsschutz" verzeichnet.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Darüberhinaus vermerkt der Flächennutzungsplan Biotop, die nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) geschützt sind und eine Größe von mehr als 0,5 ha aufweisen, da dieser Schutztyp vielfach bei der Entwicklung von Vorhaben oder Plänen auch der Freiraumnutzung von Belang ist.

Weiterhin sind auch im Gemeindegebiet verschiedene Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU gemeldet und deren Festsetzung geplant (FFH-Gebiete). Diese für die künftige Bodennutzung relevanten Schutzgebiete sind in der Planzeichnung ebenfalls bereits vermerkt. Naturdenkmale, in der Regel Einzelbäumen, sind für eine Darstellung im Flächennutzungsplan zu klein und werden in einer Liste im Anhang aufgeführt.

Die meisten dieser Schutzgebiete dienen der Erhaltung und Entwicklung der Landschaft als Erholungsräume für den Menschen (Landschaftsschutzgebiet, Naturpark); einem Schutz der Natur und bestimmter Arten ggf. auch vor dem Menschen dienen insbesondere Naturschutz-, FFH-Gebiete und Naturdenkmale.

Ebenfalls gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch in die Planzeichnung übernommen sind die Wasserschutzzonen II und III der größeren Wasserwerke sowie die Trinkwasservorbehaltsgebiete II und III. Die künftigen, kleineren Wasserschutzzonen sind noch im Verfahren und daher in der Beikarte "Trinkwasserschutz" vermerkt (siehe Anhang). *Wasserschutz*

Ferner kennzeichnet der Flächennutzungsplan die denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen (Denkmalbereiche). Dies sind insbesondere der Bereich Altstadt Neuruppin und der Bereich Kiezstraße Alt Ruppin. Der Denkmalbereich Molchow ist nicht rechtskräftig und wird daher nur als in Aussicht genommene Regelung kenntlich gemacht. Darüber hinaus besteht eine Vielzahl von Einzeldenkmälern, die aufgrund der Aufgabe und Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans nicht im Plan verzeichnet sind. Zuständig ist die Untere Denkmalbehörde beim Landkreis Ostprignitz Ruppin. Bodendenkmale sind in der Beikarte "Bodendenkmale" verzeichnet. *Denkmalschutz*

Von einer Sendeanlage der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr im Gewerbegebiet Treskow gehen Richtfunkstrecken insbesondere in Richtung Wulkow (nach Gransee), Fehrbellin, Buskow (nach Nauen) sowie Kyritz aus. Im Bereich dieser Richtfunkstrecken können unter Umständen Beeinträchtigungen des Rundfunkempfangs entstehen. Vorhaben und Pläne im Bereich dieser Strecken sind daher mit der Telekom frühzeitig abzustimmen. Die Richtfunkstrecken sind jedoch aufgrund der Netzanforderungen des Betreibers veränderlich. Insofern sind die derzeit bekannten Richtfunkstrecken nicht in der Planzeichnung, sondern der Beikarte "Richtfunkstrecken" verzeichnet. Von diesen zu unterscheiden sind die neuen Kommunikationsnetze für mobile Telefone. Die Vielzahl dieser Sendeanlagen, die derzeit im ständigen Wandel sind, ist nicht erfasst. *Richtfunkstrecken*

3.4.11 Altlasten

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 Baugesetzbuch durch ein Symbol diejenigen für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, da dies für die künftige Bodennutzung von Belang sein kann. Dargestellt werden entsprechend der Systematik des Flächennutzungsplans nur Bereiche mit einer Größe von mehr als 0,5 ha. Dies sind zum Beispiel die Deponie in Krangen und die ehemalige Deponie nördlich von Alt Ruppin sowie Flächen im Seetorviertel und im Bereich Fehrbelliner Tor. *Altlasten*

Die Kennzeichnung der Flächen geht ausschließlich auf Angaben der Unteren Abfallbehörde beim Kreis Ostprignitz Ruppin zurück. (Im Anhang dieses Erläuterungsberichts findet sich eine Liste weiterer Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen.) *Liste der Altlasten(verdachts-)flächen im Anhang*

Gefahrenzonen

3.4.12 Gefahrenzonen

Als Hinweis zeigt der Flächennutzungsplan die Ergebnisse einer Gefährdungsabschätzung für ehemals militärisch genutzte Bereiche des Truppenübungsplatzes Gentzrode, die Auswirkungen auf die im Plan dargestellte Freiflächenutzung haben können. Es werden drei Gefahrenzonen unterschieden: die Grenze des ehemaligen Truppenübungsplatzes, ein weiträumiger Gefahrenbereich und ein engerer Gefahrenbereich mit Betretungsverbot aufgrund vermutter oder nachgewiesener Explosionsgefahren.

Ferner zeigt der Plan die Grenze des ehemaligen Truppenübungsplatzes im Norden des Gemeindegebiets sowie einen Sicherheitsbereich in den An- und Abflugzonen des Segelfluggeländes, der von Bebauung und größeren Bepflanzungen freizuhalten ist.

4. Sektorale Konzepte

4.1 Wohnen

Nach der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung gab es Ende 2000 in Neuruppin etwa 15.200 Wohneinheiten zuzüglich Wohnungen und Wohnplätze in Wohnheimen. Diese Wohnungen umfassten rund 1,08 Mio. m² Wohnfläche, so dass jedem Einwohner durchschnittlich 33,6 m² Wohnfläche zur Verfügung standen, eine deutlich Steigerung von jährlich etwa 0,5 m² Wohnfläche und Einwohner gegenüber den Vorjahren und deutlich mehr als kurz nach der Wende (rd. 27 m²). Die Wohnungen wurden im Durchschnitt von rund 2,2 Einwohnern bewohnt, so dass diesbezüglich seit Mitte der neunziger Jahre kaum Veränderungen zu verzeichnen sind.

Wohnen in Neuruppin

Im Gesamtbestand der Wohnungen waren gut 35 % Ein- und Zweiraumwohnungen, knapp 39 % Dreiraumwohnungen sowie nur ein knappes Viertel (23 %) Vier- und Fünfraumwohnungen. Gut zwei Drittel der Wohneinheiten (rd. 68 %) befand sich in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, ein Fünftel in Gebäuden mit nur einer Wohnung und weitere 9 % in Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen. Da überwiegend nur in den letztgenannten Gebäudetypen Einzel Eigentum vorhanden ist, kann von einer Eigentumsquote von etwa 25 % bezogen auf die Gesamtzahl der Wohneinheiten ausgegangen werden (22 % in 1995). Der Anteil von Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden lag bei unter 2 %.

1998: 35 % Ein- und Zweiraumwohnungen, 39 % Dreiraumwohnungen, 23 % Vier- und Fünfraumwohnungen

Geht man davon aus, dass die großen Schübe der Wohnungsfertigstellungen für die Zeit bis Ende 2002 nicht mehr maßgeblich sind, kann man abschätzen, dass jährlich per Saldo etwa 150 Wohnheiten zum Bestand hinzukommen. Danach würden in der Gemeinde Neuruppin mit Beginn der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans ab 2003 etwa 15.500 Wohneinheiten zur Verfügung stehen.

Bis Ende 2002 rd. 15.500 Wohnungen vorhanden

Signifikante Leerstände oder räumliche Konzentrationen von Leerständen sind im Wohnungsbestand 2002 nicht zu verzeichnen; lediglich in der Altstadt gibt es einen Anteil leerstehender Gebäude, die noch nicht saniert und nicht mehr vermietbar sind. In Dörfern zeichnet sich ein Leerstand von Wohnungen in mehrgeschossigen Mietshaustypen ab. Insgesamt herrscht ein im Wesentlichen ausgeglichener Mietwohnungsmarkt vor und es hat sich eine stetige Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser eingestellt.

Leerstände kein besonderes Problem; Ausnahme: nicht erneuerte Gebäude in der Altstadt

Der Wohnungsbedarf, für den innerhalb des Planungszeitraums im Rahmen des Flächennutzungsplans zusätzliche Wohnungsbaupotentiale bereitgestellt werden müssen, wird bestimmt vom Abbau der bestehenden quantitativen und qualitativen Defizite der Wohnungsversorgung, z.B. dem Nachholbedarf an

Bedarfsabschätzung für eine größere Bandbreite der künftigen Entwicklung

Wohnfläche in den neuen Bundesländern, von Wohnungsverlusten durch Abriss, von individualisierten Wohnformen, Zusammenlegung und Umnutzung sowie von der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung, insbesondere vom Anteil der auch heute noch feststellbaren Zuwanderer. (Der Bevölkerungsverlust wird stark aus dem Sterbeüberschuss errechnet.)

Wesentlich für die Zahl der nachgefragten Wohnungen wird auch die sich abzeichnende Tendenz sein, dass immer weniger Personen zu einem Haushalt gehören. Trifft zu, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße bis etwa 2015 auf gut zwei Personen je Haushalt sinkt, würden dann für 30.000 Einwohner etwa 15.000 Wohneinheiten, d.h. zahlenmässig weniger als heute schon vorhanden, für 32.500 Einwohner mehr als 16.000 Wohneinheiten und für 35.000 Einwohner etwa 17.500 Wohnungen im Gemeindegebiet erforderlich sein. Steigt der Wohnflächenkonsum auf durchschnittlich 36 m² pro Einwohner würden für 30.000 Einwohner etwa der heutige Wohnflächenbestand ausreichen, bei 35.000 Einwohnern jedoch rund 17 % der heutigen Wohnflächen hinzukommen müssen.

Es zeigt sich, dass zwischen einem negativen Bevölkerungsszenarium, einer stabilen Entwicklung und der Zielzahl der Gemeinde ein breiter Entwicklungskorridor für die Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen ist. Stabile Trends sind noch kaum erkennbar, wendebedingte Sonderentwicklungen aus der ersten Hälfte der neunziger Jahre können nicht für die künftige Entwicklung herangezogen werden. Auch Erfahrungen aus anderen, ähnlich strukturierten Städten lassen sich nicht uneingeschränkt auf Neuruppin übertragen und schon relativ geringe Fehleinschätzungen einzelner Faktoren können zu erheblichen Abweichungen im Prognoseergebnis führen. So ist nicht prognostizierbar, wie hoch die individualisierte Wohnungsnachfrage sein wird, wenn ein Zweitwohnsystem Sommerwohnen in den Bungalows und Winterwohnen im Mietwohnungsbau sich noch mehr stabilisiert.

Prognosen immer von Unsicherheiten belastet

Der Flächennutzungsplan folgt dem Grundsatz, vorhandene Wohnnutzungen zu erhalten. Bestehende Wohngebiete werden daher im Plan grundsätzlich als Wohnbauflächen dargestellt oder sie sind Teil wohngeprägter gemischer Bauflächen (M/W-Gebiete). Darüber hinaus können kleinere Wohnbauflächen aufgrund der Darstellungssystematik in umgebende Nutzungen einbezogen sein. Ein kleiner Teil von Wohnungen befindet sich auch jetzt schon in Gewerbe- oder Sondergebieten, z.B. Wohnungen für Aufsichtspersonal, ältere Wohnrechte in Datschen.

Bestandssicherung

Im Flächennutzungsplan werden Wohnbauflächen mit einer Größe von rund 646 ha dargestellt. Davon entfallen rund 472 ha auf den städtischen und 174 ha auf den ländlichen Bereich.

Da im Flächennutzungsplan keine Dichtestufen dargestellt werden, um auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einen größeren Handlungsspielraum für eine bedarfsgerechte und örtlich differenzierte Wohnraumversorgung und städtebauliche Entwicklung zu belassen, kann aus den Flächendarstellungen des Plans die Zahl künftig realisierbarer Wohneinheiten nicht unmittelbar abgeleitet werden.

Aufgrund der fortgeschrittenen Bebauungs- und Projektplanung in vielen Bereichen und umfangreicher Aufnahmen zu Baulücken im gesamten Gemeindegebiet können jedoch Baupotentiale, die ab 2003, dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Flächennutzungsplans, noch realisierbar sind, grob abgeschätzt werden. Dabei wird vereinfachend davon ausgegangen, dass die Zahl neuer Wohneinheiten, die zum Beispiel durch Dachgeschossausbau oder den Umbau von bislang landwirtschaftlichen Gebäuden entstehen, etwa der Zahl der abgängigen Wohneinheiten, die durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen oder Abrisse entsteht, entspricht. Ferner wurde angenommen, dass in Dorflagen Baulücken überwiegend für Einfamilienhäuser genutzt werden und auch in

Abschätzung der Bebauungspotentiale ab 2003 anhand vorhandener Planungsunterlagen

den Umstrukturierungsgebieten am Rande des verstärkten Bereichs (Vorstadt Nord, Vor dem Fehrbelliner Tor) künftig auch überwiegend individuelle Wohnformen zur Realisierung gelangen.

Die weitaus größte Zahl der Wohnungen wird auf dargestellten Wohnbauflächen durch neuordnende Umnutzungen, durch Nachverdichtung (zum Beispiel die Bebauung von Lücken) oder flächige Neubebauung entstehen. Hinzu kommen Wohnanteile in dargestellten gemischten Bauflächen (M/W). Nur geringe Wohnanteile, z.B. für Aufsichtspersonal, werden in Sonder- und Gewerbegebieten entwickelt werden. Sonderbaugebiete mit der Zweckbestimmung Ferien- oder Wochenendhausgebiet sind nicht für das dauernde Wohnen vorgesehen.

Insgesamt sind danach auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen gut 1500 neue Wohneinheiten realisierbar. Sie sind zu etwa 84 % im städtischen und zu etwa 16 % im ländlichen Bereich der Gemeinde angesiedelt; damit entsprechen die künftigen Zuwächse der schon jetzt vorherrschenden Verteilung der Bevölkerung auf städtische und ländliche Bereiche und der landesplanerischen Vorgabe, das Mittelzentrum auszubauen und im ländlichen Raum die Eigenentwicklung zu gewährleisten.

Mehr als 1500 neue Wohneinheiten in der Flächenkulisse des FNP realisierbar

Auch vor dem Hintergrund weiter sinkender Haushaltsgrößen werden über 1500 mögliche neue Wohneinheiten potentiell mehr als 3.000 Einwohner aufnehmen können, so dass auch die angestrebte Bevölkerung von 35.000 Einwohnern gut mit Wohnraum versorgt werden könnte. Als Angebotsplanung stellt der Flächennutzungsplan lediglich die erste Stufe der rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Inanspruchnahme der Flächen zur Verfügung. Diese könnte bei einem langsameren Entwicklungsverlauf auch erst deutlich nach dem Jahr 2015 stattfinden. Bleibt die Einwohnerzahl in der Prognose, so wird Wohnraum mit Qualitätsmängeln leerfallen und für Umstrukturierungen anstehen.

Versorgung auch einer wachsenden Bevölkerungszahl gut möglich

Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich in keinem Fall alle Nachverdichtungspotentiale innerhalb des Zeitraums bis 2015 realisieren werden und auch die Inanspruchnahme aller Neubaufflächen keineswegs wahrscheinlich ist. Zudem eignen sich verschiedene Flächen sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch - bei Berücksichtigung der absehbaren Nachfragestruktur - für den Bau von Eigenheimen, so dass ein breiteres Spektrum der Zahl von Wohnungsrealisierungen in die weiteren Planungen eingestellt werden kann. Auch bisher werden nur die Plangebiete in Angriff genommen, für die konkrete Vorhaben vorliegen.

Nicht alle Potentiale können aktiviert werden

Die gemeindliche Bauleitplanung kann sich zudem nicht von der Verfügbarkeit bestimmter Grundstücke oder Bereiche abhängig machen, so dass die Gesamtfläche der dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen auch eine Verfügbarkeitsreserve enthalten muss. Ein großer Teil der potentiellen, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnungsbaufflächen in Neuruppin ist aufgrund verschiedener Entwicklungshemmnisse nur mittel- bis langfristig für eine Nutzung mobilisierbar. Gerade diese Flächen sind es jedoch, die aufgrund ihrer attraktiven Lage und ihrer Beziehung zur Siedlungsstruktur aber Ordnungsbedarfen besonders für eine Entwicklung geeignet sind. Aus diesem Grund wird in Neuruppin zur Steuerung der Flächenentwicklung eine Prioritätenliste für die Entwicklung potentieller Bauflächen geführt, die die formellen Verfahren der Bauleitplanung um eine qualitative, prozessorientierte Ebene ergänzt. Durch diese Prioritätenliste wird sichergestellt, dass auch bei Ausweisungen des Flächennutzungsplans, die über die prognostizierte Einwohnerentwicklung bzw. die zu erwartenden Bedarfe an Wohnbauflächen hinausgehen, keine unwirtschaftlichen und für die Siedlungsstruktur nachteiligen Erweiterungen auf leichter mobilisierbaren Flächen stattfinden und schwieriger mobilisierbare Flächen

Steuerung der Inanspruchnahme durch Prioritätenliste

brachliegen. Andererseits muss darauf geachtet werden, dass nicht leichter mobilisierbare Flächen des Umlandes die Entwicklungspotentiale abschöpfen.

Im städtischen Bereich liegt ein knappes Drittel künftiger Wohnbaupotentiale in der Nutzung von Baulücken und kleineren Arrondierungen, gut zwei Drittel der künftigen Wohnungen liegen in Neubaubereichen auf neu zu ordnenden Flächen unterschiedlicher Größe. Dabei ist eine weitere Inanspruchnahme bislang nicht benutzter Freiflächen die absolute Ausnahme, vielmehr sind auch die Neubaubereiche in Konversions- oder Umstrukturierungsbereichen angesiedelt, so dass dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung weitgehend gefolgt wird.

Ein großes Einzelpotential für die Nutzung von Baulücken und untergenutzten Grundstücken ist die Altstadt. Innerhalb des städtebaulichen Rahmens des Bestandes sollen hier künftig neben Wohnungen im Geschossbau auch Gebäude für individuelle Wohnformen genutzt werden. Zusammen mit der Erneuerung des leerstehenden Gebäudebestandes, dem begrenzten Ausbau von Dachgeschossen und ggf. einer gemischten Bebauung am Stadteingang Steinstraße kann so mittelfristig ein erheblicher Wohnungsbestand mobilisiert werden, der dem Einwohnerschwind der Nachwendejahre entgegen wirken kann und der Altstadt eine ihrer Bedeutung angemessene Einwohnerzahl sichert.

Altstadt besitzt noch großes Wohnungspotential

Weitere Bebauungspotentiale in schon bebauten städtischen Bereichen finden sich in den Bereichen Bahnhofsvorstadt, Alt Ruppin und der Vorstadt Nord sowie Vor dem Fehrbelliner Tor sowie auf unterschiedlichsten Einzelflächen.

Neuruppin verfügt aufgrund seiner Siedlungsstruktur und seiner Geschichte als bedeutender Militärstandort über sehr umfangreiche Flächenpotentiale in Form von ehemals militärisch genutzten Arealen, brachgefallenen oder umzustrukturierenden Bahn-, Gewerbe- und Industrieflächen sowie vielfältigen kleinräumigen Arrondierungsflächen. Diese Flächen stellen heute städtebauliche Missstände dar und wirken stadträumlich als Barrieren. Gleichzeitig bilden sie durch ihre zumeist zentrumsnahe Lage günstige Potentiale für eine Ergänzung der Neuruppiner Siedlungsstruktur. Ein vollständiger Rückbau der baulichen Anlagen und die Rückführung als Landschaftsraum ist in den meisten Fällen wegen der Lagegunst nicht zu erwarten. Dagegen kann häufig nur im Zuge einer Nachnutzung eine Beseitigung von Altlasten und flächigen Versiegelungen erreicht werden, so dass sich hier auch aus Umweltgesichtspunkten eine sinnvolle Innenentwicklung anbietet. Diese schwieriger zu entwickelnden Flächen stehen häufig in Konkurrenz zu Flächen am Stadtrand oder Bebauungspotentialen in den peripheren Ortsteilen; dortige Entwicklungen sollen nur in dem Umfang betrieben werden, der die Entwicklung der innerstädtischen Neuordnungsflächen nicht schwächt.

Nach wie vor großer Umstrukturierungsbedarf in untergenutzten Bereichen

Größter Neubaubereich ist das Neuordnungsgebiet Vor dem Fehrbelliner Tor. Hier bestehen allein Potentiale für etwa 300 Wohneinheiten in bereits teilweise erschlossenen Lagen und guter Zuordnung zum See und zur Altstadt. Weitere größere Einzelpotentiale sind der Bereich um die nördliche Junkerstraße (Geschosswohnungsbau) und die Vorstadt Nord im Bereich des ehemaligen Flugplatzes und angrenzender Neuordnungsflächen. Hier bestehen Neubaupotentiale für unterschiedlichste Wohnformen, künftig ist aber vorrangig mit einer Nachfrage nach individuellen Wohnformen zu rechnen. Der Bereich Vorstadt Nord an der Wittstocker Allee sowie der südliche Teil Vor dem Fehrbelliner Tor sind zugleich die einzigen künftigen Wohnbereiche der Flächennutzungsplanung, die noch nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Entwicklung vorbereitet sind.

Vor dem Fehrbelliner Tor größter Neubaubereich, gefolgt von Vorstadt Nord und nördlicher Junkerstraße

In den Großwohnsiedlungen südlich der Innenstadt leben heute etwa 10.000 Einwohner. Der Flächennutzungsplan sichert durch seine Darstellungen die Gebiete als Wohnbauflächen. Hier soll insbesondere durch Wohnumfeldver-

Wohnumfeldverbesserung in den Großsiedlungsbereichen

besserung die Qualität der öffentlichen Räume weiter gesteigert werden. Auch langfristige Umstrukturierungen von Teilen des Wohnungsbestandes sind innerhalb der Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans möglich.

Anders als im städtischen Bereich soll sich die Bereitstellung von Wohnbauflächen in den Dörfern entsprechend der landesplanerischen Vorgaben an der Eigenentwicklung des jeweiligen Dorfes orientieren. Dies bedeutet, dass für die ortsansässige Bevölkerung in ausreichendem Maße Wohnbauflächen zur Verfügung stehen müssen. In den Dörfern und Siedlungen des ländlichen Bereichs des Gemeindegebiets sind Bebauungspotentiale für über 250 neue Wohneinheiten allein in Baulücken, Arrondierungsflächen und kleinen Erweiterungen vorhanden. Dabei wurden vereinfachend nur Einzelhäuser als gängige Bauform bei der potentialbewertung angesetzt, schon die Errichtung von Doppelhäusern und Einliegerwohnungen erhöht diese Zahl erheblich. Über die Hälfte der dargestellten Wohnbaupotentiale in Dörfern findet sich östlich des Ruppiner Sees zwischen Wulkow im Norden und Karwe im Süden; rund ein Drittel in den nördlichen Ortsteilen. Hinzu kommen jeweils neue Wohnungen, die durch Umnutzung bestehender Gebäude, z.B. Scheunen, entstehen können. Vereinzelt werden im ländlichen Bereich auch Wohnungen in Sondergebieten des Flächenutzungsplans entstehen, z.B. als Wohnungen für Personal in Anlagen der touristischen Infrastruktur. Sie sind in der o.g. Zahl nicht enthalten, ebenso wenig wie eine Dunkelziffer für die nicht genehmigte Umnutzung von Bungalows, Ferienwohnungen oder Außenbereichsanlagen für das Dauerwohnen.

Gesicherte Eigenentwicklung für die Dörfer des ländlichen Bereichs

4.2 Arbeitsstätten (G, M/G, S)

4.2.1 Gewerbeflächen

Der Flächennutzungsplan stellt Gewerbeflächen in einem Umfang von insgesamt etwa 186 ha (brutto) dar. Er schafft damit die planungsrechtlichen Grundlagen für eine planerisch gesteuerte Entwicklung und Umstrukturierung im gewerblichen Bereich und ein ausreichendes Potential für Neuansiedlungen. Daneben werden durch die Mehrausweisungen gegenüber dem rechnerischen Bedarf auch Flächenpuffer für schwer mobilisierbare Bestandsflächen geschaffen.

Flächenkulisse von 186 ha Gewerbeflächen

Flächen im Ortsteil **Treskow** waren bereits seit den siebziger Jahren gewerblich genutzt (insb. EPW, Feuerlöschgerätewerk, Fleischfabrik) und wurden nach der Wende zum größten Neuruppiner Gewerbestandort mit standardgerechter Infrastruktur ausgebaut. Der Flächennutzungsplan stellt Flächen von rund 120 ha gewerblicher Bauflächen dar, hinzu kommen gemischt genutzte Flächen (M/G) sowie ein Sondergebiet für Betriebserweiterungen (Fa. Prettl). Nach einer ersten Ansiedlungswelle bis Mitte der neunziger Jahre verfügt das nahe der Autobahn Berlin-Hamburg/Rostock günstig gelegene Gebiet auch künftig über innere Reserven, seien es betriebliche Vorhalteflächen, aufgegebenen Betriebsanlagen oder noch nicht veräußerte Flächen. Südlich der südlichen Erschließungsstraße stellt der Flächennutzungsplan bereits erschlossene Erweiterungsflächen dar, die erst bei Bedarf entwickelt werden sollen. Weitergehende Erweiterungen nach Süden sind zunächst nicht mehr Gegenstand der Planung, können aber später, zum Beispiel für Großprojekte, planerisch aktiviert werden.

Gewerbegebiet Treskow

Das Gewerbegebiet **Alt Ruppin** stellt mit rund 24 ha die größte altindustrialisierte Fläche der Gemeinde dar. Die bestehenden Nutzungen sind z.T. nach der Wende über unkoordinierte Immissionsschutzverfahren ausgeweitet worden. Durch Umnutzung früherer landwirtschaftlicher Flächen sowie Erweiterungen haben sich hier zahlreiche Betriebe angesiedelt, die aufgrund ihres ähnli-

Gewerbegebiet Alt Ruppin

chen Nutzungsprofils eine Schwerpunktsetzung im Bereich Bauwirtschaft und Recycling rechtfertigen. Dieses Profil ist auch im Hinblick auf die weitgehend isolierte Lage tragfähig. Der Bedarf nach Gewerbeflächen dieses Profils wurde im Baustein "Gewerbeflächen" untermauert. Im Gewerbegebiet Alt Ruppin besteht hoher Neuordnungsbedarf in Bezug auf Erschließung, Immissionsschutz, landschaftliche Einbindung und Grundstücksneuordnung. Neben Reserven von 5 ha bestehen erhebliche Nachverdichtungspotentiale. Im Flächennutzungsplan werden die vorgesehenen Ausgleichsflächen als Grünflächen dargestellt. Da die erforderliche Neuordnung, Erschließung und Nachverdichtung des Gebiets nur sehr schleppend vorangeht, erweist es sich wegen der andererseits bestehenden Nachfrage als notwendig, den einzigen bisher nur extensiv genutzten Teil nördlich der Bahnlinie zu entwickeln und damit einen wichtigen Impuls für das ganze Gebiet zu geben.

Der Bereich **Flugplatz Nord** ist durch ehemalige Flugzeug-Shelter und Ansätze gewerblicher Nutzungen vorgeprägt. Innerhalb einer Gesamtkonzeption für den rund 360 ha großen ehemaligen Flugplatz soll ein etwa 26 ha großes Gebiet als Gewerbegebiet entwickelt werden; die bauleitplanerische Vorbereitung ist bereits erfolgt. Bislang dominieren Nachnutzungen früherer Shelter durch Existenzgründer. Bei der Ansiedlung sollen kleinere und stärker auf die Versorgung der Bevölkerung bezogene und siedlungsorientierte Unternehmen bevorzugt werden, um den Umstrukturierungsprozess in Wohn- und Mischbereichen der Gemeinde innenstadtnah zu unterstützen. Ein Anschluss zur Westachse ist bereits vorhanden. *Flugplatz Nord*

In **Bechlin** wird eine weitere Flächenentwicklung zwischen den vorhandenen Gewerbeflächen an der B 167 (Autohäuser) und dem Dorfrand durch den Flächennutzungsplan vorbereitet. *Bechlin*

4.2.2 Gemischte Bauflächen

Aus den als gemischte Baufläche mit hohem Anteil an störungsarmem Gewerbe dargestellten Gebieten (**M/G**) sollen in Bebauungsplänen vor allem eingeschränkte Gewerbegebiete entwickelt werden. Damit eignen sich diese Flächen zur Ansiedlung von Betrieben des Dienstleistungssektors, aber auch für andere nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen. Auch Hotels sowie kleinere und mittlere Einzelhandelseinrichtungen, die nicht in die Innenstadt passen, können hier angesiedelt werden. Große M/G-Flächen werden an folgenden Standorten dargestellt:

Im **Bahnhofsbereich**, zwischen der Westachse und der Bahnlinie sowie im Bereich der Straße Zur Mesche werden größere gemischte Bauflächen ausgewiesen, auf denen nicht störendes Gewerbe, Büros und Dienstleistungen angesiedelt werden können. Aufgrund der hohen Erschließungsgunst nach dem Bau der Entlastungsstraße und durch die Nähe zur Bahnstation West und zur Altstadt ist langfristig eine qualifizierte Nachfrage nach diesen neu zuzuordnenden Flächen zu erwarten. *im Bahnhofsbereich, ...*

In der Ordnungsstruktur der Stadt besitzen die Flächen an der **Holländer Mühle** eine hohe Bedeutung. Die außerordentliche Lagegunst am Schnittpunkt der wichtigsten Verkehrsbeziehungen und direkt neben dem großflächigen Einzelhandelskomplex sowie wichtigen Einrichtungen der Verwaltung und des Gesundheitswesens hebt sich diese Fläche mit ihren Bebauungsresten im Stadtgebiet hervor. Die bisher fehlende Erschließung und ein ausreichendes Angebot an anderen Standorten, war der Hauptgrund, an dieser verkehrsmäßig hervorragend erschlossenen Stelle bislang kein verbindliches Planungsrecht zu schaffen; nun entsteht durch den Bau der Westachse eine direkte Zufahrt. Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Straße gemischte Bauflächen dar, die ein kleines und spezifiziertes Sondergebiet für Einzelhandel rahmen. *... an der Holländer Mühle, ...*

Aufgrund der mangelhaften städtebaulichen Einbindung und Raumbildung der Einzelhandelsnutzungen an der **Heinrich-Rau-Straße** werden hier ebenfalls Flächen für Büronutzungen dargestellt, die zu einer langfristigen Nutzungsintensivierung in diesem günstig gelegenen Bereich beitragen sollen, ohne jedoch die Einzelhandelsflächen an diesem Standort zu erweitern.

... entlang der Heinrich-Rau-Straße und ...

Entlang der nördlichen Ostseite der **Fehrbelliner Straße** haben sich aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen und Bebauungspotentiale gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Einzelhandel angesiedelt, weitere Potentiale zur Nutzungsintensivierung sind vorhanden, sollen aber keinen Einzelhandel für den Tages- oder Wochenbedarf mehr aufnehmen, um die Innenstadt nicht weiter zu schwächen.

... entlang der Fehrbelliner Straße...

4.2.3 Sonderbaugebiete

Zur Sicherung von Verwaltungsstandorten mit besonderer Bedeutung werden im Flächennutzungsplan **Sonderbaugebiete** dargestellt. Dies betrifft den Standort der Kreisverwaltung an der Neustädter Straße, insbesondere aber die Verwaltungsstandorte in den ehemaligen Kasernen vor dem Fehrbelliner Tor, wo ein Landesbehördenzentrum, die Stadtverwaltung, ein Justizzentrum und das Arbeitsamt angesiedelt sind.

... und auf Sonderbaugebiete Verwaltungszentren

4.2.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Landwirtschaftliche Betriebe sind gemäß den Regelungen des § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich generell zulässig. Außerhalb oder am Rand von Ortslagen befindliche Betriebe werden deshalb im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt. Die Nichtausweisung landwirtschaftlicher Betriebe als gemischte Baufläche oder Gewerbefläche steht der Standortsicherung und Entwicklungsfähigkeit eines Betriebes im Außenbereich nicht entgegen sondern belässt für diese die situationsbezogenen Beurteilungsspielräume gem. § 35 BauGB. Auch wenn diese Betriebe vom Konzept her schon zu den Gewerbebetrieben zählen sollten, bleiben sie schon allein wegen ihres Landbezuges, wegen Immissions-, Seuchen- und Tierschutzbelangen auf den Außenbereich angewiesen. Diese Anlagen sind als mit privilegierten landwirtschaftlichen Anlagen verbundene technische Folgeeinrichtung entstanden. Soweit diese nicht selbst an der Privilegierung teilhaben sollten, wären sie als sonstige Vorhaben genehmigungsfähig.

Landwirtschaft im Außenbereich ...

Betriebe innerhalb der Ortslagen, die nicht von vornherein baulich der Intensivlandwirtschaft zuzuordnen sind, wurden in den Dörfern durch die Darstellung als gemischte Baufläche mit hohem Wohnanteil berücksichtigt, aus der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete entwickelt werden können. Durch diese Abgrenzung zu den Wohnbauflächen in Dorflagen wird deutlich gemacht, dass die bestehenden Betriebe gesichert werden sollen und benachbarte Wohnnutzungen die möglichen Emissionen innerhalb des gesetzlichen Rahmens hinnehmen müssen, sofern diese nicht wesentlich stören und nach anderen gesetzlichen Regelungen gesondert zu beurteilen sind.

... oder in Mischgebieten bzw. Dorfgebieten

Anlagen mit intensiver Tierhaltung genießen an ihren derzeitigen Standorten Bestandsschutz. Bei Erweiterungen ist gemäß § 35 Abs.1 Nr. 1 Baugesetzbuch zu prüfen, ob das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, oder ob es als gewerblicher Betrieb anzusehen ist, oder als sonstiges Vorhaben in den Außenbereich eingebunden werden muss.

Umnutzung von LPG-Standorten verhindern

Generell soll durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Umnutzung nicht integrierter Landwirtschaftsstandorte für eine beliebige gewerbliche Nutzung verhindert werden. Da es sich bei diesen Standorten zumeist um e-

hemalige LPGs mit reinen Zweckbauten ohne werthaltige Ausbaustandards handelt, ist die Begünstigungsklausel des § 35 Abs.4 Baugesetzbuch nicht anzuwenden, die auf die zweckmäßige Verwendung historischer und erhaltenswerter Bausubstanz zielt. Der Flächennutzungsplan steht solchen Umnutzungen daher entgegen.

4.3 Öffentliche Einrichtungen

Die Ausstrahlung Neuruppins als Regionales Entwicklungszentrum wird maßgeblich bestimmt durch seine Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen der Kultur, der Verwaltung und der Daseinsvorsorge, die über die Stadtgrenzen hinauswirken. Die Lebensqualität für die Bewohner der Stadt ist darüber hinaus abhängig von einer guten und wohnungsnahen Versorgung mit Einrichtungen des Bildungswesens und der Kinder- und Jugendbetreuung.

Die Planung unterscheidet zwischen dem übergeordneten Gemeinbedarf, dem wohnungsbezogenen Gemeinbedarf sowie Einrichtungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung.

Begriffsdefinition

Einrichtungen des übergeordneten Gemeinbedarfs beziehen sich auf einen Einzugsbereich, der das gesamte Stadtgebiet und meist darüber hinaus mehr oder weniger große Teile des Umlandes umfasst. Dazu gehören beispielsweise Gesundheitseinrichtungen, Museen, berufsbildende und höhere Schulen und Dienstleistungseinrichtungen, die Kreisverwaltung, Justiz und sonstige Behörden sowie Standorte der Polizei. Einrichtungen des wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs sollen die Versorgung eines enger gefassten Wohnbereichs sicherstellen und deshalb von der Wohnung aus nach Möglichkeit zu Fuß erreichbar sein. Dazu gehören vor allem Grundschulen, Kindergärten und Kinderspielflächen. Mittelschulen, Sportanlagen und Jugendfreizeiteinrichtungen nehmen eine Zwischenstellung ein, werden im folgenden jedoch systematisch ebenfalls den wohnungsbezogenen Einrichtungen zugerechnet.

4.3.1 Oberzentrale Funktionen

Neuruppin wird durch die Landesplanung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft. Die Stadt übernimmt insbesondere in ihrer Funktion als Kreisstadt sowie durch ihre kulturellen Einrichtungen, als Standort fortbildender und höherer Schulen und im Bereich der Justiz und des Gesundheitswesens übergeordnete Aufgaben für einen Einzugsbereich, der über die Stadtgrenzen hinausgreift. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind die notwendigen Standorte für Einrichtungen des übergeordneten Gemeinbedarfs in für die zukünftigen Aufgaben ausreichender Größe und ihrer Funktion entsprechender Lage darzustellen.

Fachhochschule

In der Gemeinde Neuruppin wird die Errichtung einer Fachhochschule ggf. in privater Trägerschaft angestrebt. Als Standort wird ein Teilbereich der ehemaligen Panzerkaserne Alt Ruppiner Allee mit umnutzbarem Gebäudebestand favorisiert. Da eine endgültige Entscheidung über den Standort seitens des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport bislang nicht erreicht werden konnte, wird ein Teil der ehemaligen Panzerkaserne zwar weiterhin für die Fachhochschule vorgehalten, die Ansiedlung anderer überregional wirksamer Bildungs-, Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen ist aber ebenfalls möglich.

Fachhochschule am Standort der ehemaligen Panzerkaserne geplant

Kultur- und Veranstaltungsangebote

Neuruppin verfügt im Vergleich zu anderen kleinen Mittelstädten über ein reichhaltiges Kulturangebot. Zu den über die Stadt hinaus wirksamen Kultureinrichtungen zählen die Pfarrkirche als großes Kultur- und Veranstaltungsforum, das Kulturhaus "Stadtgarten" und das Kultur- und Bildungszentrum im Alten Gymnasium, in dem die Musikschule und die Jugendkunstschule untergebracht sind. Hinzu kommen das Heimatmuseum, die Stadtbibliothek in der Bilderbogenpassage, das Handwerkermuseum und die Siechenkapelle. Im Einkaufszentrum Süd (REIZ) ist ein Kinozentrum mittlerer Größe mit moderner Ausstattung vorhanden. Das kulturelle Angebot wird ergänzt durch temporäre Veranstaltungen auf Straßen und Plätzen sowie der Klosterkirche und in den Schulen.

Reichhaltiges kulturelles Angebot

In den ländlich geprägten Teilen des Gemeindegebietes ist das Angebot naturgemäß weitaus geringer. Kultureinrichtungen in öffentlicher Trägerschaft sind das Waldmuseum in Stendenitz und die Heimatstube in Karwe. Zudem finden auch Veranstaltungen in den Kirchen, den ehemaligen Gemeindehäusern und auf Festplätzen statt. Örtliche Künstler tragen mit Ausstellungen und Veranstaltungen zum dörflichen Kulturleben bei (zum Beispiel Alte Schäferei, Karwe Ausbau).

Kultureinrichtungen in den Dörfern

Am Innenstadtrand ist auf der Fläche des Käthe-Kollwitz-Platzes ein größerer Festplatz vorhanden. Freiluftveranstaltungen werden auch auf innerstädtischen Plätzen (Bernhard-Brasch-Platz, Am Alten Gymnasium) sowie auf dem ehemaligen Flugplatz und den Flächen am Oberstufenzentrum ausgerichtet.

Festplätze

Zur langfristigen Sicherung des bestehenden Angebots werden diese Einrichtungen zum Teil im Flächennutzungsplan durch Lagesymbole dargestellt. Die kleineren Einrichtungen werden in die Bauflächen einbezogen, neue Einrichtungen können aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Sicherung vorhandener Standorte

Gesundheit und Sozialfürsorge

In Neuruppin stehen zur Gesundheitsfürsorge ein großes Krankenhaus an der Fehrbelliner Straße, drei Arzthäuser sowie verschiedene Einzelpraxen niedergelassener Ärzte zur Verfügung. Die Arzthäuser befinden sich an der Neustädter Straße, an der Artur-Becker-Straße und am südlichen Innenstadtrand. Mit der Aufgabe von Praxen im ländlichen Raum besitzt Neuruppin eine zunehmend wichtigere Stellung im Bereich einer differenzierten medizinischen Versorgung sowie der Notfallmedizin auch für den ländlichen Raum. Das Krankenhaus befindet sich in einem längeren und umfangreichen Umbau und Ergänzungsstadium.

Krankenhaus und Arzthäuser

Medizinische Versorgung für den ländlichen Raum

Darüber hinaus ist in Neuruppin ein differenziertes Netz an sozialer Infrastruktur vorhanden. Die Versorgung mit Pflegeeinrichtungen ist ebenso gewährleistet wie ein Angebot an Freizeitstätten, Beratungsstellen und Sozialstationen. Soziokulturelle Beratungsstellen und Begegnungsstätten ergänzen diese Angebote insbesondere auch auf dem Sektor der Jugendsozialarbeit.

Dichtes Netz an Infrastrukturstandorten

Da in den nächsten Jahren mit einer Zunahme der Zahl der Personen im Alter über 60 Jahren zu rechnen ist, muss - in Abstimmung mit der Pflegeplanung des Landkreises - rechtzeitig dafür Sorge getragen werden, dass weitere Flächen für Pflegeheime und betreutes Wohnen ermittelt und gesichert werden. Diese Aufgabe der Fachplanung kann im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht vorweggenommen werden. Einer Entwicklung neuer Standorte steht der Flächennutzungsplan nicht entgegen, da diese aus den verschiedenen Gebietsdarstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

Standortsicherung der Altenpflege in der Fachplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Bestand an Krankenhäusern und anderen medizinisch-sozialen Standorten dar. Die Präzisierung und Differenzierung der Nutzung einzelner Standorte ist Gegenstand der Fachplanungen. Flächenbezogene Mehrbedarfe im Bereich der Gesundheits- und Sozialfürsorge sind – nach der Erweiterung des Krankenhausstandortes- nicht erkennbar, deshalb werden keine zusätzlichen Flächen dargestellt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass das vorhandene Angebot, auch eine wachsende Einwohnerzahl tragen kann. Möglicherweise zusätzlich erforderliche kleinere Standorte können aus den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Darstellungen des FNP

4.3.2 Schulen

Eine ausreichende und qualitativ hochwertige Schulversorgung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen, ist eine der wichtigsten kommunalen Aufgaben. Die Bauleitplanung hat in diesem Zusammenhang die Funktion, rechtzeitig die erforderlichen Standorte in ausreichender Größe und richtiger Lage zu sichern. Für welche Schulzweige, in welcher zeitlichen Reihenfolge und für welche baulichen Maßnahmen diese Standorte im einzelnen genutzt werden, ist durch die Fachplanung zu bestimmen. Neben den Standorten der öffentlichen Schulträger werden auch die Standorte privater Schulträger im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aufgaben der Bauleitplanung und der Fachplanung

Die Schließung, Zusammenlegung bzw. der Aus- oder Neubau von Schulstandorten wird auf der Grundlage einer Prognose des Schülersaufkommens und des absehbaren Verhaltens bei der Wahl weiterführender Schulen bestimmt. Grundlage des Flächennutzungsplans ist die kommunale Schulentwicklungsplanung. Infolge der Rückgänge der Geburtenzahlen ist künftig weniger ein Mehrbedarf an Schulen und Schulflächen zu decken, als eine Differenzierung der Schultypen vorzusehen. Trotz Rückgangs der Schülerzahlen konnten sich in Neuruppin zum Beispiel ein evangelisches Gymnasium und eine Montessori-Grundschule neu etablieren.

Über den zu sichernden Bestand hinaus ist zur Sicherung der Schulversorgung nach den Ergebnissen der Schulentwicklungsplanung keine Neuausweisung von Standorten erforderlich. Dies gilt selbst angesichts der absehbaren Tendenzen, dass künftig mehr Schüler aus umliegenden Städten und Gemeinden weiterführende Schulen in Neuruppin besuchen werden, da dort die Mindestnachfrage nach Schulen nicht mehr gegeben ist sowie für den Fall einer Zunahme der Bevölkerungszahl.

Anpassungen, die aufgrund der künftigen Schulentwicklung erforderlich werden, sind ggf. in späteren Verfahren zu berücksichtigen.

Erweiterte Bedarfsrechnung im Baustein zum FNP

4.3.3 Grundschulen (Primarstufe)

In der Gemeinde Neuruppin gibt es derzeit sechs Grundschulen, darunter fünf in kommunaler Trägerschaft und eine private Grundschule:

Darstellung von künftig sechs Grundschulstandorten

Grundschule Alt Ruppın, Am Weinberg 1
 Grundschule Gildenhall, Hermsdorfer Weg 1
 Grundschule "Wilhelm Gentz", Gerhart-Hauptmann-Straße 18
 Grundschule "Rosa Luxemburg", Rosa-Luxemburg-Straße 16
 Grundschule "Karl Liebknecht", Franz – Mehring Straße 1 B
 Montessori Grundschule, Wichmannstraße 11

Diese Standorte werden durch Flächen für den Gemeinbedarf bzw. als Teil der umgebenden gemischten Bauflächen im Fall der Montessori Grundschule und das Standortssymbol "Schule" im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Grundschüler aus den Ortsteilen Gühlen-Glienicke mit Neuglienicke, Rheinsberg-Glienicke und Binenwalde gehen auch in Flecken-Zechlin zur Grundschule. *Bedarfsdeckung auch außerhalb des Gemeindegebiets*

4.3.4 Oberschulen (Sekundarstufe I und II)

Für die Bildungsgänge der Sekundarstufen I und II stehen im Gemeindegebiet Neuruppin zur Zeit sieben Oberschulen zur Verfügung, davon fünf in kommunaler Trägerschaft sowie jeweils eine in Trägerschaft des Kreises Ostprignitz Ruppin und eine in Trägerschaft der evangelischen Kirche. *gegenwärtige Situation*

Maßgebend für die Planung im Bereich der Oberschulen ist das Schüleraufkommen, das sich aus dem Wahlverhalten beim Übergang von der Grundschule in die Oberschule und beim Übergang von der Sekundarstufe I in die Sekundarstufe II ergibt. Die Übergangsquoten wurden im Schulentwicklungsplan auf der Grundlage empirisch ermittelter Ausgangsdaten des Wahlverhaltens der vergangenen Jahre im Kreis Ostprignitz-Ruppin ermittelt. Wegen rückläufiger Schülerzahlen wird ab 2003 der Gesamtschulzweig der Schule in Alt Ruppin geschlossen. *Schüleraufkommen*

Für die Standorte der Oberschulen in der Gemeinde Neuruppin ergibt sich danach künftig folgende Standortverteilung: *Darstellung von sechs Standorten weiterführender Schulen*

Realschule "Alexander Puschkin", Puschkinstraße 5
 Fontane-Gesamtschule, Artur-Becker-Straße 11
 Gesamtschule "Gustav Kühn", Artur-Becker-Straße 11
 Alfred-Wegener-Gymnasium, Gerhart-Hauptmann-Straße 18
 Karl-Friedrich-Schinkel- Gymnasium, Käthe-Kollwitz-Straße 2
 Evangelisches Gymnasium, Scholtenstraße 13
 Diese Standorte werden durch Flächen für den Gemeinbedarf und das Standortsymbol "Schule" im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.3.5 Berufsbildende Schulen

Als berufsbildende Schulen gelten nach § 16 Abs.2 des Brandenburgischen Schulgesetzes die Oberstufenzentren (OSZ). Schulträger sind die Kreisverwaltungen. Die Oberstufenzentren sind in Wirtschaftsabteilungen gegliedert und umfassen Berufsschule, Berufsfachschule, Fachoberschule und Fachschule. Daneben bestehen auch Berufsqualifizierungsschulen der Wirtschaft mit wachsender Bedeutung für die Region. *Oberstufenzentren*

Nach Angaben des Schulentwicklungsplans des Kreises ist seit 1993 insgesamt ein Anstieg der Schulabgänger, die eine berufliche Bildung anstreben, zu verzeichnen. *Anstieg der Schülerzahlen*

Die früheren Oberstufenstandorte Schifferstraße, Gildenhall, Neustädter Straße und Erich-Dieckhoff-Straße wurden aufgegeben und am Standort Alt Ruppiner Allee zusammengefasst. Durch diese Konzentration wird sich dieses Oberstufenzentrum mittelfristig zum zentralen Standort der berufsbildenden Schulen in Neuruppin mit regionaler Bedeutung entwickeln. Im Ausbau befindet sich darüber hinaus die ländliche Erwachsenenbildung, die den Standort des Oberstufenzentrums erweitert. *Aufgabe von vier OSZ und Konzentration am Standort Alt Ruppiner Allee*

Der Standort des Oberstufenzentrums Alt Ruppiner Allee wird durch Flächen für den Gemeinbedarf und das Standortsymbol "Schule", die Waldarbeiterschule Kunsterspring wird als Sondergebiet "Bildung" im Flächennutzungsplan dargestellt. *Darstellung des OSZ und der Waldarbeiterschule Kunsterspring*

4.3.6 Berufqualifizierungszentrum

Das Berufqualifizierungszentrum (BQZ) ist eine Tochtergesellschaft der Kreis-Handwerkerschaft des Landkreises Ostprignitz Ruppin mit zwei Standorten im Gewerbegebiet Treskow. Das Berufqualifizierungszentrum ist ein örtlich wie überregional wirksamer Teil der Fort-, Weiter- und Meisterausbildung in unterschiedlichsten Zweigen des Handwerks.

Berufqualifizierungszentrum (BQZ) in Treskow

4.3.7 Förderschulen

In der Gemeinde Neuruppin existieren zwei Förderschulen in Trägerschaft des Landkreises. Im Bereich der Förderschulen wird im Planungszeitraum des Schulentwicklungsplans von einem Rückgang der Schülerzahlen ausgegangen. Da die Förderschulen als Bestand des Förderschulnetzes des Landkreises Ostprignitz-Ruppin dazu beitragen, eine gute Versorgung bei vertretbarem Beförderungswegen zu gewährleisten, sollen die Standorte in der Stadt Neuruppin erhalten bleiben. Der Standort Puschkinstraße wird ausgebaut.

Sicherung von zwei Standorten

4.3.8 Volkshochschulen und Erwachsenenbildung

In der Erwachsenenbildung bietet die Kreisvolkshochschule neben den üblichen Kursangeboten auch alle Bildungsgänge (Sekundarstufen I und II) im zweiten Bildungsweg an. Des Weiteren befindet sich auch ein kleineres Lehrerfortbildungsinstitut in der Stadt.

Bildungsgänge im zweiten Bildungsweg

Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Neuruppin für entsprechende Bildungs- bzw. Weiterbildungsmöglichkeiten im künstlerischen Bereich die Jugendkunstschule und die Musikschule. Der Standort des Alten Gymnasiums wird durch eine Fläche für den Gemeinbedarf und das Standortsymbol "Kultur" im Flächennutzungsplan dargestellt.

Jugendkunstschule und Musikschule

4.3.9 Kinder- und Jugendeinrichtungen

Kindertagesstätten und Kinderhorte

Durch den gesetzlich definierten Rechtsanspruch auf Kinderbetreuung und den starken Rückgang der Zahl der Geburten haben sich für die Kindertagesstättenplanung deutlich veränderte Rahmenbedingungen ergeben. In Neuruppin stehen gegenwärtig etwa 1350 Plätze in insgesamt etwa 20 Krippen, Kindergärten und Horten zur Verfügung. Die Mehrzahl der Einrichtungen wird in kommunaler und fünf werden in freier Trägerschaft geführt.

Kindertagesstätten

Das gesetzlich vorgeschriebene Angebot ist damit mehr als gedeckt, es kann von einer Überversorgung ausgegangen werden. Die gute quantitative Versorgung relativiert sich jedoch dadurch, dass die vorhandenen Gebäude und Spielflächen hinsichtlich Größe, Ausstattung und Umfeldbedingungen sowie Lagezuordnung teilweise nicht den üblichen Standards entsprechen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Kindertagesstätten in ihrem derzeitigen Bestand dar. Zusätzlich wird aufgrund seiner günstigen Lage im Zentrum des zukünftigen Wohngebiets vor dem Fehrbelliner Tor das ehemalige Wasserwerk an der Trenkmannstraße mit einem Symbol als Kindertagesstätte dargestellt. Hier können auch Platzbedarfe aus der Altstadt sowie aus Treskow, Buskow und Stöfthin abgedeckt werden. Insgesamt wird damit auch der Bedarf für eine ggf. zunehmende Zahl der Einwohner abgedeckt.

Darstellung des Bestands und eines neuen Standortes im ehemaligen Wasserwerk

Jugendfreizeiteinrichtungen

In der Gemeinde Neuruppin liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter von unter 13 bis unter 27 Jahren bei ca. 20 % der Gesamtbevölkerung. Für Kinder und Jugendliche steht ein Angebot von diversen Jugendfreizeiteinrichtungen zur Verfügung, das durch Angebote diverser Gruppen und Vereine ergänzt wird. Hinzu kommen zwei Jugendfreizeitzentren, das Jugendhaus in der Karl-Liebknicht-Straße und die Alte Brauerei. Die Angebote liegen fast ausschließlich im Bereich der Kernstadt und konzentrieren sich hier vor allem in der Altstadt und der Südstadt, außerhalb der Kernstadt liegt der Jugendclub in Alt Ruppin . *derzeitige Situation*

Für die Einrichtungen der Kinder- und Jugendpflege kann insgesamt von einer Vollversorgung ausgegangen werden. Das gute Angebot an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung lässt erkennen, dass Neuruppin auch diesbezüglich eine überörtliche Versorgungsfunktion, vor allem für die an das Stadtgebiet angrenzenden Ortsteile und Gemeinden, zukommt. *gute Versorgungssituation*

Ein Mehrbedarf an Kinder- und Jugendeinrichtungen ist auch im Hinblick auf eine wachsende Zahl von Einwohnern nicht ermittelbar.

4.3.10 Sportflächen

Bezüglich der Sportflächen besteht im Bereich der Kernstadt ein insgesamt ausreichendes Angebot. Die Verteilung der Sportflächen im Stadtgebiet ist jedoch ungünstig. Über 60 % der Flächen sind auf dem nördlich der Kernstadt gelegenen Stadiongelände konzentriert. Daher bestehen insbesondere trotz der Sanierungsmaßnahmen am Stadion im Norden als Landesstützpunkt für Fußball und Leichtathletik in den anderen Teilen der Stadt rechnerische Defizite. *ausreichendes Angebot an Sportflächen*

Auf den Sportflächen bestehen zum Teil starke qualitative Mängel. Die Anlagen sind überaltert und dadurch teilweise in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt, dies trifft z.T. auch auf Schulsportanlagen zu. Sie werden in ihrem derzeitigen Zustand weder ihrer örtlichen noch ihrer überörtlichen Funktion im Zusammenhang mit der Stellung Neuruppins als Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen gerecht. In jüngster Zeit konnten jedoch zwei Schulsportanlagen erneuert werden; eine dritte wird gerade in Angriff genommen. *qualitative Mängel*

Zentrale und größte Sportstätte der Stadt ist die an der Alt Ruppiner Allee gelegene Stadionanlage, an der umfangreiche Um- und Ausbauten vorgenommen werden. *ungedeckte Sportflächen: Stadion Alt Ruppiner Allee, ...*

Ein weiterer Sportplatz befindet sich in Gildenhall in unmittelbarer Nachbarschaft zur dortigen Grundschule. Er wird sowohl für den Schulsport, als auch von Vereinen genutzt. *... Sportplatz Gildenhall, ...*

Das Waldstadion in Alt Ruppin liegt am nördlichen Ortsrand. Die Anlage umfaßt zwei Großspielfelder sowie ein Kleinspielfeld. Bei allen Spielfeldern handelt es sich um Rasenflächen. *... Waldstadion Alt Ruppin, ...*

In den Dörfern Gühlen-Glienicke, Radensleben, Wuthenow, Lichtenberg, Buskow und Stöffin bestehen Sportplätze in Form von einfachen Rasenspielfeldern. Einzelne Sportplätze werden zur Zeit nicht genutzt und befinden sich in einem schlechten Zustand. Außerdem existieren Reitsportanlagen in Wulkow und Lichtenberg, neben mehreren städtischen Kegel- und Bowlingbahnen eine Kegelbahn in Wuthenow sowie eine einfache Tennisanlage in Treskow. *Sportplätze in den Dörfern*

Darüber hinaus verfügen die Schulen, z.B. das Schinkelgymnasium und die Grundschule "Karl Liebknicht", über ungedeckte Sportflächen, die zum Teil *Schulsportplätze*

auch außerschulisch genutzt werden können.

In Neuruppin bestehen keine größeren städtischen gedeckten Sportstätten (Sporthallen). Die Schulen verfügen in der Regel über Schulsporthallen, ebenso das Oberstufenzentrum. Diese werden in der unterrichtsfreien Zeit auch von Sportvereinen genutzt. Eine privat betriebene Sporthalle befindet sich in der Trenckmannstraße. *gedeckte Sportstätten*

Das ehemalige städtische Hallenbad an der Heinrich-Rau-Straße ist als öffentliche Anlage aufgegeben und wird für Zwecke des nahen Krankenhauses genutzt. Ein privates Sportbad ist an der Trenckmannstraße geplant und soll künftig den öffentlichen Bedarf für das Sport- und Freizeitschwimmen abdecken. In Ergänzung zu diesem Sportbad wird die Planung eines Thermal- bzw. Hotel- und Gesundheitsbades verfolgt, das im Seetorviertel angesiedelt werden soll. Dieses könnte zu einer Verbesserung der Freizeitinfrastruktur Neuruppins beitragen und damit nicht nur ein Angebot für auswärtige Besucher schaffen, sondern auch die Versorgung der Bevölkerung verbessern. *Hallenbäder*

Für die Kernstadt bestand nach den Erhebungen der Grünflächenkonzeption im Sektor ungedeckter Sportflächen ein Defizit von 20.000 m², das durch die Intensivierung der Nutzung im Bereich des Stadions teilweise behoben werden konnte. Der Flächennutzungsplan stellt entsprechend den Aussagen der Grünflächenkonzeption die Erweiterung für ungedeckte Sportanlagen im Bereich des Stadions dar. Weitere neue Flächen sind in der Bahnhofsvorstadt vorgesehen. *Stadionumbau deckt Defizit bei ungedeckten Sportstätten*

Bei den gedeckten Sportflächen ergibt sich als Ergebnis dieser Studie eine rechnerische Bedarfsdeckung in Bezug auf die derzeitige Einwohnerzahl. Durch den Bau des Sportzentrums an der Seekaserne sind in unmittelbarer Nähe zum zukünftigen Bedarfsschwerpunkt vor dem Fehrbelliner Tor Flächen in einer Größenordnung von etwa 4.000 m² entstanden, die auch vom evangelischen Gymnasium genutzt werden. Damit ist eine rechnerische Bedarfsdeckung auch für eine wachsende Zahl der Bevölkerung gewährleistet.

In den Dörfern wird eine Grundausstattung mit mindestens einer öffentlichen Grünfläche angestrebt, die je nach Bedarf als Festwiese, Spiel- oder Sportplatz genutzt werden kann. *Grundausstattung in den Dörfern*

Sonderformen des Sportes bieten in Neuruppin zahlreiche Wassersporteinrichtungen, Badestellen aber auch der noch im Aufbau befindliche Segelflugplatz.

4.3.11 Kirchliche Einrichtungen

Für evangelische Gottesdienste werden die Klosterkirche St. Trinitas am Niemöllerplatz in Neuruppin, die Kirche St. Nikolai in Alt Ruppın sowie die Dorfkirchen in Treskow, Bechlin, Wulkow, Wuthenow, Radensleben, Buskow sowie ein Saal im Altenpflegeheim genutzt. Desweiteren sind in Neuruppin etwa 6 weitere Glaubensgemeinschaften mit eigenen Räumlichkeiten aktiv, davon 3 in z.T. denkmalwerten historischen Kapellen. Die Gottesdienste der katholischen Kirche finden in der Kirche in der Präsidentenstraße statt. Ferner gibt es in den umliegenden Dörfern kleinere Dorfkirchen, die jedoch nicht mehr genutzt werden können.

Kirchliche Einrichtungen

Die ehemalige Pfarrkirche St. Marien am Kirchplatz wurde saniert und wird als Kongress- und Veranstaltungsstandort für weltliche Zwecke genutzt.

4.3.12 Behindertenbetreuung

In Neuruppin bieten das Ruppiner Klinikum sowie das Pflgeheim der evangelischen Kirche (Alt Ruppın) gut 100 vollstationäre, die Lebensräume Tagesstätte *Angebote für Behinderte*

"Steinklee" und die ASB Integrationskita "Bummi" gut 50 teilstationäre Betreuungsplätze für körperlich und geistig Behinderte an. Nach dem Landespflegeplan gilt ein Orientierungswert von 0,2% der Wohnbevölkerung als Bedarf für solche Betreuungsplätze, so dass quantitativ der Eigenbedarf der Stadt auch bei Erreichen der Zielzahl von 35.000 Einwohnern mehr als erfüllt ist. Vor allem die Angebote des Ruppiner Klinikums stehen für die mittel- und oberzentrale Funktion der Stadt über den Eigenbedarf hinaus. Darüberhinaus bestehen zwei Förderschulen im Stadtgebiet, darunter die Förderschule für geistig Behinderte (vgl. 4.1.2), sowie verschiedene Angebote der Kirchen und sozialen Verbände.

4.4 Ver- und Entsorgung

Voraussetzung für jede geordnete Stadtentwicklung ist ein funktionsfähiges, umweltgerechtes und wirtschaftlich tragfähiges System von Anlagen und Netzen der Ver- und Entsorgung, wie Wasser, Abwasser, Fernwärme, Energie usw.. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es, dafür diejenigen Standorte vorzuhalten, die im Hinblick auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung erforderlich sind. Dabei sind die zusätzlichen Flächenanforderungen durch Erhöhung der Kapazitäten und für Maßnahmen des Umweltschutzes ebenso zu berücksichtigen wie die Möglichkeiten der Flächeneinsparung durch neue Techniken, die Ausnutzung von Flächenreserven auf vorhandenen Grundstücken und die Optimierung der Standortverteilung.

Ver- und Entsorgung

4.4.1 Wasserversorgung

Die Kernstadt Neuruppins einschließlich der Bereiche Alt Ruppin, Gildenhall, Lindenallee und Treskow werden durch die Wasserwerke Gentzstraße (WW 2), Gildenhall (WW 3) und Treskow (WW 4) versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt ausschließlich über die Entnahme von Grundwasser. Das frühere Wasserwerk Trenkmannstraße (WW 1) ist außer Betrieb.

3 zentrale Wasserwerke

Angeschlossen und damit zentral versorgt sind auch die Dorflagen Bechlin, Wulkow, Nietwerder, Wuthenow, Gnewikow, Lichtenberg, Radensleben, Seehof, Karwe sowie Krangen, Molchow und Zermützel.

Das Wasserwerk Buskow versorgt die Ortschaft Buskow mit Trinkwasser. Stöfin wird nach wie vor von dem außerhalb des Gemeindegebiets gelegenen Wasserwerk Küdow versorgt, ein Anschluss an das Neuruppiner Netz wäre langfristig möglich. Binenwalde wird vom Wasserwerk Rheinsberg und vom Wasserwerk Zühlen versorgt. Die benachbarte Gemeinde Storbeck wird ebenfalls über das zentrale Neuruppiner Trinkwassernetz mit versorgt.

Damit verfügen große Teile des Gemeindegebiets über eine zentrale und künftig vernetzte Trinkwasserversorgung. Die nördlichen Ortsteile und Siedlungsbereiche Steinberge, Gühlen-Glienicke, Neuglienicke werden über dezentrale Wasserwerke versorgt. Die übrigen Siedlungsteile, zum Beispiel Zippelsförde, Pabstthum, Stendenitz, Neumühle, Klausheide und diverse Wochenendhausbereiche, bleiben auf eine Eigenwasserversorgung angewiesen.

Die Brunnenanlage in Wulkow dient der Notwasserversorgung. Das WW Gnewikow wurde zurückgebaut.

Der Trinkwasserschutz besitzt aufgrund der Gefährdung bestehender Vorkommen und erhöhter Qualitätsanforderungen zunehmende Bedeutung. In den Trinkwasserschutzonen hat nach den geltenden gesetzlichen Regelungen der Schutz des Grundwassers Vorrang vor den Interessen der Siedlungsentwicklung.

Der Flächennutzungsplan stellt die zentralen Wasserwerke 2, 3 und 4 sowie die dezentralen Wasserwerke in den nördlichen Ortsteilen durch Symbol dar. Nachrichtlich übernommen werden die Wasserschutzonen II und III der zent-

Wasserwerke

ralen Wasserwerke 2 und 3 sowie die Wasserschutzzonen II der dezentralen Wasserwerke. Bis zur rechtlichen Verbindlichkeit der neuen Schutzzonen gelten die bislang bestehenden Schutzzonen fort und sind für Baugenehmigungsvorgänge heranzuziehen. Dies gilt auch für das stillgelegte Wasserwerk Trenckmannstraße. Für die dezentralen Wasserwerke wurde keine Schutzzone III festgelegt, die Schutzzonen I und II umfassen nur Bereiche von 10 und 20 m Radius und werden daher aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans nicht nachrichtlich in den Plan übernommen. Abweichend wird beim Notwasserwerke Wulkow die Schutzzonen II dargestellt, um diese weiterhin im Plan kenntlich zu machen.

Nördlich von Neuruppin sowie bei Stöffin sind zudem Trinkwasservorbehaltsgebiete ausgewiesen. Die Schutzzone II nördlich der Innenstadt liegt östlich des Teetzensees, die Schutzzone III umfasst den Molchow- und Teetzensee und reicht im Osten bis zur Ortslage Krangen. Auch diese Gebiete wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Konflikte mit der noch in Betrieb befindlichen Deponie Krangen können auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur kenntlich gemacht, nicht aber gelöst werden.

Trinkwasservorbehaltsgebiete

Die bisherigen Schutzzonen III der Wasserwerke 1, 2 und 3 umfassen fast die gesamte Neuruppiner Innenstadt und die am See gelegenen Ortsteile Gildenhall, Lindenallee sowie Teile Alt Ruppins und Wuthenows. Die Schutzzone II der Werke umfasst in der Regel Flächen von 20 bis 50 m Radius, die Wasserschutzzone I Flächen von 5 bis 10 m Radius um die Brunnenanlagen. Der Gutsbereich Gentzrode liegt im unmittelbaren Anstrombereich des Wasserwerkes 2, Gentzstraße. Derzeit werden die Schutzzonen überarbeitet, präzisiert und dabei in der Regel verkleinert. Die geplanten neuen Schutzzonen sind in der Beikarte "Trinkwasserschutz" vermerkt.

Wasserschutzgebiete

Der Wasserverbrauch ist auch in Neuruppin seit 1990 stark rückläufig; mit einer Stabilisierung der durchschnittlichen Verbrauchswerte auf dem Niveau vergleichbarer westdeutscher Städte ist zu rechnen. Daher reichen die im Flächennutzungsplan dargestellten Standorte auch für die Versorgung einer ggf. wachsenden Bevölkerung aus.

keine neuen Standorte

4.4.2 Abwasserbehandlung

Ausbau und Unterhaltung des Abwassersystems erfolgen auf der Grundlage des Generalentwässerungsplans. Die Kernstadt Neuruppin besitzt ein funktionsfähiges Abwassernetz mit Trennsystem. Angeschlossen sind die Kernstadt, die Ortsteile Treskow, Gildenhall, Lindenallee und Alt Ruppin sowie die Dörfer Bechlin, Nietwerder, Wuthenow, Wulkow und Stöffin sowie Storbeck außerhalb des Gemeindegebiets.

Generalentwässerungsplan; hohe Anschlussraten in der Kernstadt, ...

Dagegen besteht in den Dörfern Rheinsberg-Glienicke, Neuglienicke, Binenwalde, Zermützel, Stendenitz, Krangen, Molchow, Radensleben, Lichtenberg, Karwe, Seehof und Buskow keine zentrale Abwasserentsorgung. Die Kläranlagen in Gnewikow (Hermannshof) und Gühlen-Glienicke sind veraltet und sollen stillgelegt werden.

... Entsorgungslücken in der Fläche

Die Abwässer werden zu der im Norden der Stadt gelegenen Kläranlage am Rande der ehemaligen Rieselfelder gepumpt, die eine Kapazität von 45.000 Einwohnergleichwerten besitzt. Ein Teil des insgesamt rund 33 ha großen Areals soll auch künftig für Schönungsteiche genutzt werden, um so die charakteristische Rieselfeldlandschaft und wichtige Lebensräume für Wasservögel erhalten zu können sowie Versickerungen zu ermöglichen.

Neubau der Kläranlage und Teil-Rekultivierung der Rieselfelder

Das gesammelte Regenwasser wird über ein separates, stark instandsetzungsbedürftiges Kanalnetz abgeleitet und fließt zur Zeit noch überwiegend

Sanierung des Regenwasser-netzes

ungereinigt in die als Vorfluter dienenden Gewässer, hauptsächlich den Ruppiner See. Die Stadtwerke streben für die Zukunft eine Reinigung des Regenwassers an, erste Maßnahmen wurden begonnen.

Die nicht mehr genutzten Rieselflächen des im Süden der Stadt gelegene Krankenhauses werden im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Sie sollen ggf. im Rahmen einer Landesgartenschau (voraussichtlich um 2010) neu gestaltet werden.

Die im Gemeindegebiet bestehenden, zum Teil sehr weit abseits der Ortslagen gelegenen Wochenendhausgebiete sind meist nicht an das Schmutzwasser-Netz angeschlossen. Dies ist in der Regel auch in Zukunft mit einem angemessenen Kostenaufwand nicht möglich. Kurzfristig ist daher dort der Bau neuer bzw. die Abdichtung vorhandener Abwassersammelanlagen von besonderer Bedeutung.

Sanierung der Abwasseranlagen in den Wochenendhausgebiete

Nach dem Generalentwässerungsplan ist neben der Sanierung der Pumpwerke sowie älterer Kanalisationsabschnitte vor allem der Ausbau der Anschlussleitungen zu bisher nicht angeschlossenen Ortsteilen auf den Strecken Zermützel - Krangen - Molchow nach Alt Ruppín, Buskow und Stöffin nach Treskow, Radensleben - Lichtenberg sowie Karwe und Seehof nach Gnewikow Gegenstand der Planung. Der Anschluss Gnewikow - Wuthenow ist in Realisierung. Für die Sonderbaufläche Gentzrode erscheint hingegen langfristig ein Anschluss an die Leitung von Storbeck sinnvoll.

Anschluss der Ortsteile

Für die weit im Norden des Gemeindegebiets gelegenen Orts- und Siedlungsteile Gühlen-Glienicke, Steinberge, Kunsterspring, Boltenmühle und Binenwalde sind jeweils dezentrale Kläranlagen vorhanden bzw. vorgesehen. Die Anlage in Gühlen-Glienicke wird ersetzt.

Dezentrale Entsorgungsgebiete

Nur in den Siedlungsbereichen Rheinsberg-Glienicke und Neuglienicke, Tornow und Zippelsförde und weiteren kleineren Siedlungssplittern ist der Anschluss an das zentrale Netz der Abwasserbeseitigung nicht geplant. Die in § 5 Abs. 2 Nr.1 Baugesetzbuch geforderte Kennzeichnung von Baugebieten, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, erfolgt entsprechend für die Bereiche Rheinsberg-Glienicke, Neuglienicke, die Bauflächen in Zippelsförde und die Sonderbaufläche Klausheide. Durch die Kennzeichnung wird darauf hingewiesen, dass bei einer baulichen Nutzung insbesondere auf Abwasserfragen Rücksicht zu nehmen und dass eine Gefährdung der Seen, insbesondere innerhalb der Wasserschutzzonen zu vermeiden ist. Bauherren und betroffene Verwaltungen werden darauf hingewiesen, dass die Abwasserentsorgung individuell gewährleistet werden muss und ggf. gemeinsame Lösungen als Kleinstkläranlagen sinnvoll erscheinen.

4.4.3 Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung für die Gemeinde Neuruppin ist der Landkreis Ostprignitz-Ruppín.

Kreis als Träger der Abfallbeseitigung

Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbemüll wird derzeit noch ohne besondere Behandlung auf die Deponie Krangen gebracht. Dort wird auch eine Mietenkompostieranlage für Grünabfälle betrieben, die aber bis zum Jahr 2005 geschlossen werden soll. Wilde Hausmüll-Deponien wurden in den vergangenen Jahren weitestgehend gesichert und zum Teil rekultiviert. Im Gewerbegebiet bestehen Planungen, eine weitere Kompostieranlage zu errichten.

Standorte für Hausmüll, ...

Kompostierungsanlagen des Kreises oder von privaten Betreibern bestehen in Molchow, Alt Ruppín und in Stöffin.

... Grünabfälle, ...

Im Plangebiet existieren zur Zeit keine gesonderten Bauschutt-Deponien, anfallender Bauschutt wird auf dem Gewerbestandort in Alt Ruppín von privaten

... Bauschutt und Altpapier

Entsorgern zerkleinert, sortiert und weiterverkauft.

Nach dem Abfallwirtschaftskonzept wird der Kreis langfristig keine eigenen Deponien mehr bewirtschaften. Alle existierenden Standorte sollen geschlossen und rekultiviert, der anfallende Müll zu anderen Deponien exportiert werden.

Die Deponie Krangen wird entsprechend als sonstige Grünfläche dargestellt. Sonstige Standorte von Abfallbeseitigungsanlagen können aus den dargestellten gewerblichen Bauflächen entwickelt werden, wenn sie mit der Umgebung vereinbar sind. *Darstellung im FNP*

4.4.4 Energieversorgung

Neuruppin wird über eine 200-HD-Leitung mit Erdgas versorgt, die aus Richtung Neustadt/Dosse kommend in Südwest-Nordost-Richtung durch das Stadtgebiet und weiter in Richtung Rheinsberg führt. Das Versorgungsgebiet umfasst nahezu die gesamte Innenstadt mit Ausnahme der Großwohnsiedlung und des Bereichs Fehrbelliner Tor sowie die Stadt- und Ortsteile Treskow, Gildenhall und Lindenallee sowie Alt Ruppin. *Gasversorgung umfasst Kernstadt*

Neue Standorte für die Gasversorgung sind im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. *Planung*

Das Neuruppiner Fernwärmenetz entstand im Zusammenhang mit dem Bau der Großwohnsiedlung sowie in dem Altstadtkern seit den 70er Jahren. Angegeschlossen sind außerdem ehemals militärisch genutzte Bereiche wie die Kasernen südlich der Innenstadt, die ehemalige Flughafenkasernen und die Panzerkasernen, ferner das Gewerbegebiet Treskow. Im Stadtgebiet bestehen verschiedene Heizkraftwerke, Hauptlieferant von Fernwärme ist ein Blockkraftwerk an der Heinrich-Rau-Straße. Zur Zeit wird das Versorgungsnetz modernisiert, verdichtet und erweitert. Für die Erweiterung sind in erster Linie diejenigen Stadtteile vorgesehen, in denen kein Gasversorgungsnetz existiert, d.h. südlich der Trenckmannstraße und in der Weststadt, oder für die die Fernwärmevorsatzung vorrangig eine Erschließung vorsieht. Die bestehenden und geplanten Versorgungsbereiche unterliegen satzungsgemäß einem Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung. *Ausbau der Fernwärmeversorgung*

Das Wohngebiet an der Wuthenower Landstraße verfügt über ein eigenes Heizwerk zur Wärmeversorgung. Die bestehenden und geplanten Versorgungsbereiche unterliegen satzungsgemäß einem Anschlusszwang.

Das Stadtgebiet ist über zwei 110 kV-Leitungen an das überregionale Verbundnetz angebunden. Die Übernahme aus dem regionalen Verbundnetz erfolgt in einem Umspannwerk an der Straße Zur Mesche. Die Feinverteilung im Stadtgebiet erfolgt über ein Mittelspannungsnetz. Die Trassen der 110-kV-Leitungen werden im Flächennutzungsplan in ihrem derzeitigen Verlauf übernommen, da eine Veränderung der erneuerten Leitungen auch langfristig nicht absehbar ist. *Stromversorgung*

4.4.5 Windkraftnutzung

In Neuruppin soll die Windenergie als umweltfreundliche Form der Energiegewinnung gefördert werden. Hierzu war die Darstellung einer Konzentrationszone im Flächennutzungsplan zur Steuerung von Windkraftanlagen vorgesehen. Es sollte vermieden werden, dass Ansiedlungen in empfindlichen Bereichen stattfinden, beziehungsweise eine unverträgliche Streuung solcher Anlagen über viele Bereiche des Gemeindegebiets erfolgen kann. Gemäß § 35 Abs.1 Nr. 6 Baugesetzbuch sind Vorhaben zur Nutzung der Windenergie *Förderung der Windnutzung*

als privilegierte Vorhaben zu behandeln, die im Außenbereich generell zulässig sind. Im Genehmigungsverfahren hängt die Bestimmung der Zulässigkeit eines solchen Vorhabens dann nur noch davon ab, dass ihm öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Mit der positiven Standortzuweisung durch die Darstellung einer Konzentrationszone für Windkraftanlagen würde der Flächennutzungsplan gemäß § 35 Abs.3 Satz 3 Baugesetzbuch gleichzeitig für den Rest des Gemeindegebiets eine Ausschlusswirkung für Windparks auslösen. Dies ist wegen der ausgedehnten Uferzonen, der Landschafts- und Naturschutzgebiete im nördlichen Gemeindegebiet, der Großvogeleinstandsgebiete sowie sehr empfindlicher Sichtbeziehungen in einer topografisch kaum bewegten Landschaft gerechtfertigt. Durch die o.g. Darstellung würde der Flächennutzungsplan als qualifizierter öffentlicher Belang der Ansiedlung auch privilegierter Vorhaben wie Windkraftanlagen an anderen Standorten entgegenstehen und damit dort eine sehr hohe Genehmigungsschwelle definieren.

Aufgrund eines anders abgegrenzten Eignungsgebietes für die Windenergienutzung des Regionalplans wurde die gemeindliche Konzentrationszone für Windkraftanlagen von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen und ist daher nicht wirksam; sie ist als von der Genehmigung ausgenommene Darstellung im Plan markiert.

Ebenso von der Genehmigung ausgenommen wurde die Teilfläche des Flächennutzungsplans an der Gemeindegrenze westlich von Bechlin, innerhalb derer das im "Sachlichen Teilplan Windenergienutzung" zum Regionalplan dargestellte Eignungsgebietes für die Windenergienutzung des Regionalplans liegt; sie ist als von der Genehmigung ausgenommene Teilfläche markiert.

Bei der Planung von Windkraftanlagen sind mögliche Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom, die von Treskow ausgehen, abzustimmen.

Die Lage der im Aufstellungsverfahren vorgesehenen Konzentrationszone wurde im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes aufgrund einer Bewertung nach verschiedenen Kriterien ermittelt, wobei die Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten eine wichtige Rolle spielte. Eine Vorprägung dieser Zone besteht inzwischen durch drei Windkraftanlagen an der Kreuzung des Weges Stöffin - Buskow mit der Landesstraße 16 und hinsichtlich der Zerschneidung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die angrenzende Autobahn A 24. Die Fläche zeichnet sich damit im Vergleich zu anderen Teilräumen durch einen relativ geringen Raumwiderstand aus. Nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes Potsdam ist mit einer ausreichenden Windhöflichkeit und -geschwindigkeit zum Betreiben von Windkraftanlagen zu rechnen. In der Konzentrationszone verläuft eine 15-kV-Mittelspannungsleitung, die ggf. modifiziert den Netzanschluss ermöglicht. Die Fläche liegt ferner innerhalb der Eignungsbereiche gemäß des "Windkraftrlasses" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 24.5.1996. Es werden keine schützenswerten Kuppen oder Hangkanten berührt. Ein Bebauungsplan, in dem Lage und Dichte der Anlagen sowie gegebenenfalls erforderliche Kompensationsmaßnahmen weiter konkretisiert werden, ist zur Aufstellung beschlossen. Damit werden im Gemeindegebiet ausreichende Flächen für Betreiber von Windkraftanlagen zur Verfügung gestellt.

Die Prüfung alternativer Flächen ergab Restriktionen im gesamten Nordteil des Gemeindegebietes aufgrund des erforderlichen Landschaftsschutzes sowie aufgrund von Konfliktpotentialen mit der dort gewünschten Erholungsnutzung. Frühzeitig wurde im Rahmen der Abstimmungen zur Landschaftsplanung entschieden, dass das Ostufer des Ruppiner Sees und der sich anschließende leicht bewegte Teil der Ruppiner Platte von Windkraftanlagen freigehalten werden soll. Aufgrund des schwach kuppigen Charakters ist die Sensibilität gegenüber Eingriffen in das Landschaftsbild hier höher als in dem vorbelasteten Bereich westlich des Ruppiner Sees.

*Günstiger Bereich für
Windkraftanlagen westlich
von Treskow*

Im rechtswirksamen Regionalplan, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (Stand 3/2003) werden Eignungsgebiete für die Windenergienutzung dargestellt, deren Auswahl nur zum Teil auf der landesplanerischen Zielsetzung beruht, Standorte für die wirtschaftliche Erzeugung von Energie aus Windkraft raumordnerisch zu sichern. Darin wird für das Gemeindegebiet Neuruppins nur ein kleiner Bereich südwestlich von Bechlin entlang der Autobahn als südlicher Abschluss des größeren außerhalb des Gemeindegebiets von Neuruppin liegenden Eignungsgebiets Nr. 37 (nördliche Anschlussstelle A 24) dargestellt, da dieser Bereich durch drei bestehende Windkraftanlagen bereits erheblich geprägt sei. Die drei Windkraftanlagen am Stöffiner Weg werden dagegen nicht berücksichtigt.

Abweichende Planungsvorstellungen gegenüber der Regionalplanung

Bei der regionalplanerisch befürworteten Fläche handelt es sich um einen Niederungsbereich, der Bestandteil der Mesche ist, so dass eine Beeinträchtigung von Brut- und Zugvögeln somit zu befürchten ist (Hauptäusungsbereich). Auch die Baugrundverhältnisse lassen Schwierigkeiten bei der Errichtung von Windkraftanlagen erwarten. Zudem wird hier aufgrund der Lage an der Autobahnausfahrt eine wichtige Sicht auf die Stadtsilhouette ermöglicht, die freigehalten werden soll. Durch die Darstellung einer nur kleinen Konzentrationszone würde auch die von der Stadt Neuruppin beabsichtigte Förderung umweltschonender Anlagen zur Energieerzeugung nicht erreicht und u.U. die beabsichtigte Ausschlusswirkung für das übrige Gemeindegebiet rechtlich gefährdet. Es stünden keine ausreichenden Flächen zum Betrieb von Windkraftanlagen zur Verfügung. Auch im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz und Landschaftsbild erscheint die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche dagegen als weniger empfindlich.

Die fast gleichzeitig mit der Flächennutzungsplanentwurfsabwägung erfolgte Entwurfsabwägung des Regionalplanes, sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ hat zu keiner Harmonisierung der den gleichen Sachbereich behandelnden Inhalte geführt. Eine einvernehmliche Lösung, die das „Gegenstromprinzip“ der Berücksichtigung der kommunalen Interessen sicherstellt, wurde von Seiten der Regionalen Planungsgemeinschaft nicht angestrebt.

Da die Stadt bei Befolgen der regionalplanerischen Minimaldarstellungen weder den energiepolitischen Zielen des Landes nachkommen kann, noch die Ausschlusswirkungen außerhalb der Vorrangflächen gewahrt erscheinen und ihre älteren Alternativplanungen nicht nur nicht ausreichend gewürdigt wurden, betrachtet sie die Abwägung der Regionalversammlung und das Nichtbeachten des Gegenstromprinzips als eine fehlerhafte und beklagbare Eingrenzung des landesplanerischen Auftrages.

4.5 Zentren

Die Struktur des Neuruppiner Einzelhandels als wichtigste zentrenbildende Nutzung ist gekennzeichnet durch die Konzentration kleinteiliger Einrichtungen in der Altstadt, eine Reihe mittelgroßer Einrichtungen vor dem Altstadtrand und die Einkaufszentren Süd und Nord mit überwiegend großflächigen Anbietern. In einigen Wohngebieten der Randlagen sowie in den Dörfern ist die wohnungsnah Ausstattung mit Einzelhandelsangeboten unzureichend.

Als Regionales Entwicklungszentrum hat die Kernstadt Neuruppin einen Einzugsbereich, der über das unmittelbare Gemeindegebiet hinausgeht. Im Bereich der Waren und Dienstleistungen für den periodischen Bedarf gehören dazu einige kleinere Umlandgemeinden, im Bereich des übergeordneten bzw. aperiodischen Bedarfs umfasst der Einzugsbereich dagegen neben dem Stadtgebiet auch das weitere Umland. Der Einzugsbereich ist je nach Branche unterschiedlich und nur grob definierbar. Die Innenstadt konnte sich bisher noch nicht zur Einkaufsstadt der Region entwickeln, obwohl zwischen Berlin - Neustrelitz – Schwerin und der Stadt Brandenburg keine vergleichbaren Zentren bestehen. Auch durch die Bedeutung Neuruppins für den Tourismus ergibt sich

Regionaler Einzugsbereich

in gewissem Umfang eine Nachfrage, die über den eigentlichen Einzugsbereich hinausgeht.

Bis zur Eröffnung des Einkaufszentrums Süd war der größte Teil des Einzelhandelsangebotes, ebenso wie die Mehrzahl anderer zentrenbildender Funktionen in der Neuruppiner Altstadt konzentriert. Heute sind in der Altstadt trotz gleichgebliebener Verkaufsflächengrößen nur ca. 25 % aller Verkaufsflächen der Stadt angesiedelt. In der Umbruchzeit bis Mitte der neunziger Jahre kamen unintegrierte und provisorische Standorte in umgenutzten Hallen hinzu, die in der Folgezeit wieder aufgegeben wurden. Zentraler Anziehungspunkt ist die zum Teil als Fußgängerzone gestaltete Karl-Marx-Straße mit ihrer attraktiven Verbindung von historischer Bausubstanz, Einzelhandel, Kultur, Gastronomie und Dienstleistungen, deren Angebot in den Querstraßen ergänzt wird.

Hauptzentrum Innenstadt

Über die Hälfte der Kaufkraft fließt in das seit 1994 betriebene Einkaufszentrum Süd, das an einem vergleichsweise gut integrierten Standort unmittelbar neben der Großwohnsiedlung errichtet wurde. Hier haben sich einerseits großflächige Einrichtungen angesiedelt, die in der Altstadt keine ausreichenden Bedingungen insbesondere hinsichtlich der Unterbringung des Stellplatzbedarfes vorfinden. Andererseits bilden mehr als ein Dutzend innenstadtrelevanter Läden und Filialen allein auch durch bessere Öffnungszeiten und Marketing eine starke Konkurrenz für die Altstadt, insbesondere auch für auswärtige Kunden. Das Einkaufszentrum am Nordring umfasst dagegen nur ein erweitertes Monop Angebot, wird aber ebenfalls sehr stark von den Kunden angenommen.

*neues Einkaufszentrum Süd
REIZ*

In den größeren Wohngebieten haben sich einzelne Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt, die nur bedingt wohnungsnah Versorgung gewährleisten, da die Standortwahl eher straßenbezogen als gebietsbezogen erfolgte und weitgehend nur Discounter-Angebote erfolgen, die etwa nur 1/3 der Produkte eines vollwertigen SB-Marktes bieten. Dazu zählen die Standorte an der Fehrbelliner Straße, der Neustädter Straße, der Feldmannstraße. Alt Ruppin wird durch einen weiteren Standort an der B 167 versorgt. Auch im Ortsteil Lindenallee hat sich die Versorgung durch den Einzelhandelsstandort im Wohngebiet an der Straße nach Wuthenow verbessert. Im übrigen besteht in den Ortsteilen keine eigenständige Einzelhandelsversorgung, da die Einwohnerzahl nirgends eine Grundauslastung gewährleistet.

Nebenzentren in den Ortsteilen

Der Flächennutzungsplan soll die flächenmäßigen Voraussetzungen für eine zeitgemäßen Standards entsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen in guter räumlicher Zuordnung zu den Wohngebieten schaffen. Darüber hinaus soll Neuruppin weiterhin die seiner Bedeutung als Regionales Entwicklungszentrum angemessene Versorgung seines regionalen Einzugsbereichs mit höherwertigen Waren und Dienstleistungen übernehmen.

Da Einzelhandelsnutzungen in verschiedenen Gebietskategorien des Flächennutzungsplans in unterschiedlicher Mischung mit anderen Nutzungen möglich sind, ist ein direkter Vergleich von Flächenbedarf und Flächenausweisung im Flächennutzungsplan nicht möglich. Aus dem gleichen Grund kann der Flächennutzungsplan eine Steuerung des Flächenangebotes nur in einem sehr eingeschränkten Maß vorbereiten (für großflächige Einrichtungen, die nur in Sondergebieten oder Kerngebieten anzusiedeln sind).

Kein direkter Abgleich möglich

Die Funktion des historischen Stadtzentrums als Schwerpunkt für Angebote des aperiodischen Bedarfs für das Stadtgebiet und das Umland soll gesichert werden. Dazu dient auch die Ausweisung als Sanierungsgebiet, so dass einige gesonderte Steuerungsinstrumente herangezogen werden können. Gute Erreichbarkeit, insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln, und ein attraktives Umfeld sind dafür ebenso wichtig wie die Breite und Vielfalt des Angebots sowie attraktive Öffnungszeiten. Der zentrale Versorgungsbereich entlang der Karl-Marx-Straße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche mit ho-

hem Wohnanteil dargestellt. Damit soll die Planungsabsicht deutlich gemacht werden, an dieser Stelle die charakteristische Mischung von Wohnungen mit Einzelhandelsgeschäften und anderen zentrumstypischen Nutzungen sowie mit kleinen Handwerksbetrieben langfristig zu sichern und zu entwickeln. Auch die für die Identifikation sinnvolle Verbindung eigengenutzter Wohn- und Geschäftsräume soll gefördert werden. Erweiterungen der Einzelhandelsflächen sollen sich in die historische Stadtstruktur einfügen; die historische Bau- und Parzellenstruktur stellt eine besondere Herausforderung für die Ansiedlung standardgerechter Einzelhandelsangebote dar. Ein Parkraumkonzept mit dem Ziel der Verlagerung von Dauerparkern ergänzt die Bemühungen um eine Stärkung der Innenstadt. Dabei ist die Zahl der potentiellen Besucherstellplätze zwar ausreichend, die räumliche Verteilung aufgrund der Baustrukturen wird aber teilweise nur als zufriedenstellend empfunden.

Der Standort des Einkaufszentrums Süd sollte mehr auf großflächige Einrichtungen hin gelenkt werden, um die Konkurrenz zur Altstadt nicht weiter zu erhöhen.

Die in Ansätzen erkennbaren Wohngebietszentren sollen vorrangig aufgewertet werden, um die wohnungsnaher Versorgung zu verbessern und unnötigen Verkehr zu vermeiden. Die bestehenden Einrichtungen werden dargestellt, sofern ihre Größe die Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans erreicht; kleinere Standorte sind aus den Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Sicherung der Versorgung auch in den Nebenzentren

4.6 Verkehr

4.6.1 Bahnflächen

Die Erreichbarkeit Neuruppins mit der Bahn hat sich seit Inbetriebnahme des Prignitz-Express nach Berlin deutlich verbessert. Weitere Verbesserungen sind erforderlich, um die landesplanerisch gewollten Funktionen der Stadt zu stärken. Hierzu gehört insbesondere eine umwegfreie Anbindung an das Zentrum Berlins und weiter zu weiteren wichtigen regionalen Zielen, zum Beispiel zum geplanten Großflughafen Schönefeld, um Wegezeitvorteile gegenüber der Autobahnverbindung zu optimieren und die Funktion Neuruppins als Wirtschafts- und Arbeitsort, aber auch als Wohnort für Pendler aus dem Metropolenraum auszubauen. In Neuruppin sollte auch der Bahnhof West und die von hier erschlossenen Stadtbereiche in besserer Taktfrequenz angefahren werden. Das gegenwärtige Umfeld des Bahnhofs West wird der herausgehobenen Rolle im Regionalverkehr funktional und städtebaulich noch nicht gerecht und wird deshalb aufgewertet.

Bahnverkehr

Der Flächennutzungsplan stellt im Wesentlichen das vorhandene Betriebsgelände der Deutschen Bahn, einschließlich der Anlagen für den Güter- und Rangierverkehr, als Bahnfläche dar. Als Trassen werden die vorhandenen Bahnstrecken mit Bahnhöfen dargestellt.

Darstellungen im FNP

Anstelle des Standortes des alten Hauptbahnhofes stellt der Flächennutzungsplan den Bahnhof West für den Schienenverkehr an der Präsidentenstraße dar. Mit der Ansiedlung dieses Bahnhofs wurde die traditionelle Nähe der beiden Bahnhöfe aufgelöst und eine Station in der Nähe der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte mit verbesserten Straßen- und Wegeanbindungen im Süden der Stadt geschaffen. Nicht zuletzt sollen mit der Ansiedlung dieses zweiten Bahnhofs die Flächenpotentiale in der Weststadt mobilisiert werden.

Neuer Bahnhofsstandort und ...

Der Bahnhof Rheinsberger Tor hat sich als attraktivere Station und "Konkurrenz" zum früheren Hauptbahnhof entwickelt. Er bietet einen direkten Zugang zur Altstadt und ist auch für Touristen, die etwa zum See oder in die Ruppiner

... Aufwertung des Bahnhofs Rheinsberger Tor

Schweiz wollen, der erste Aussteigepunkt. Aufgrund seiner hervorgehobenen Bedeutung als Stadteingang erhielten Gebäude und Umfeld eine gestalterische Aufwertung; der umliegende Bereich ist aber schon aufgrund der Flächenbegrenzungen nur bedingt in der Lage, HauptbahnhofsFunktionen zu erfüllen.

4.6.2 Wasserstraßen

Die Seen im Gemeindegebiet sind in der Anlage 1 zum Brandenburgischen Wassergesetz als Landesgewässer 1. Ordnung klassifiziert. Das Landesgewässer "Ruppiner Wasserstraße" umfasst im Gemeindegebiet den Lindower Rhin, den Möllensee, den Zermützensee, den Teetzensee, den Molchowsee, den Ruppiner See und den Bützsee. Als Gewässer 2. Ordnung gelten alle anderen oberirdischen Gewässer, das sind der Kalksee, der Tornowsee mit dem Rottstiefließ und der Tholmannsee. Als schiffbare Landesgewässer wird in der Anlage 2 zusätzlich zur "Ruppiner Wasserstraße" der Tornowsee mit dem Rottstiefließ bis zur Boltenmühle eingestuft, obwohl der See aus Gründen des Erholungs- und Naturschutzes für den privaten Motorbootbetrieb nicht freigegeben ist. Unterhaltspflichtig an den Landesgewässern 1. Ordnung ist das Landesumweltamt Brandenburg. *Wasserstraßen*

4.6.3 Flächen für den Flugverkehr

Der Flächennutzungsplan stellt an zwei Standorten Flächen für den Flugverkehr dar: *Flugverkehr*

Auf dem ehemaligen Flugplatzgelände wird eine Fläche für ein Segelfluggelände mit vorgelagerten Freihalteflächen dargestellt; zur Genehmigung der Anlage wurden Anflugwege vorgegeben, die ein Überfliegen von Wohngebieten weitgehend vermeiden. In der Regel werden Winden-Schleppverfahren angewandt, so dass Schallbelastungen durch Flugmotoren sehr gering sein werden. Bauhöhenbegrenzungen für Baugebiete werden i. R. nicht zu Einschränkungen von Bauvorhaben führen; die unmittelbaren An- und Abflugsschneisen auf dem ehemaligen Militärflugplatz sind von Bebauung und von höherer Vegetation freizuhalten. Das eigentliche Flugfeld ist mit ca. 1,5 km Länge so groß dimensioniert, dass die Windenaufstellplätze überflogen werden können.

Südlich des Segelfluggeländes befindet sich auf dem ehemaligen Flugplatzgelände ein Modellfluggelände, das im Flächennutzungsplan durch Standortssymbol dargestellt wird. Beide Nutzungen müssen sich durch Betriebsverfahren laut Luftfahrttechnischer Genehmigungen arrangieren.

Südlich der Ruppiner Kliniken wird ein genehmigter Hubschrauberlandeplatz für den Notfallrettungsdienst und den Krankentransport durch Standortssymbol dargestellt. Aufgrund der geringen Größe wird die dortige Freihaltezone nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie steht somit auch nicht im Konflikt mit der geplanten Windkraftkonzentrationszone.

4.6.4 Straßenflächen

Durch die beiden außerhalb des Gemeindegebiets gelegenen Autobahnanschlussstellen Neuruppin-Süd und Neuruppin ist die Stadt gut an das Autobahnnetz angebunden. Der Flächennutzungsplan stellt den innerhalb des Gemeindegebiets verlaufenden Abschnitt der A 24 (Berlin-Hamburg bzw. Rostock) dar. Ebenso werden die durch das Gemeindegebiet verlaufenden Bundes- (B 167), Landes- (L 16, L 18, L164, L167, L 192) und Kreisstraßen dargestellt. Für die Bundesautobahn ist eine Erweiterung um zwei Fahrstreifen auf dann sechs Fahrstreifen vorgesehen (ca. 2004 bis 2007). *Autobahn und übergeordnete Hauptverkehrsstraßen*

Im übrigen folgt die Darstellung des Hauptverkehrsstraßennetzes dem Grundsatz, alle wichtigen Teile der Stadt unter möglichst weitgehender Schonung empfindlicher Baugebiete und Landschaftsteile, sowie von Gebieten mit denkmalpflegerischer Bedeutung, untereinander und mit dem regionalen Straßen- und Autobahnnetz zu verbinden. Zusätzlich stellt der Flächennutzungsplan diejenigen Ortsanbindungen als örtliche Hauptverkehrszüge dar, die von den Straßen des übergeordneten Netzes aus die Erschließung der Neuruppiner Ortsteile gewährleisten. Dabei wird überwiegend auf vorhandene und entsprechend ausgebaute Straßen zurückgegriffen.

Verknüpfung zu einem Gesamtnetz

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Netz der Hauptverkehrsstraßen soll dazu beitragen, besonders sensible Stadtbereiche vom Kraftfahrzeugdurchgangsverkehr zu entlasten. Dabei geht der Plan unter anderem von dem Ziel aus, den Verkehr innerhalb der Wallanlagen überwiegend auf den Quell- und Zielverkehr sowie den Wirtschaftsverkehr zu beschränken. Dadurch sollen Spielräume für eine Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltqualität und für eine fußgänger- und fahrradfreundlichere Gestaltung der Straßenräume gewonnen und Konflikte mit Schutzziele der Denkmal- und Stadtbildpflege in besonders empfindlichen Stadtbereichen reduziert werden.

Entlastung der Innenstadt durch...

Eine solche Zielsetzung ist auch bei intensiver Förderung des öffentlichen Verkehrs nur dann umsetzbar, wenn es gelingt, die auf Neuruppin zulaufenden Bundes- und Landesstraßen bereits vor Erreichen des eigentlichen Kernstadtbereichs miteinander zu verknüpfen und die Durchschneidungseffekte der Bundes- und Landesstraßen zu vermindern.

... neue Westachse und ...

Dies erfolgt im innenstadtnahen Bereich zum einen durch die Westumfahrung, die im Süden von der Neustädter Straße kommend die Bahnanlagen unterquert, dann durch den Entwicklungsbereich der Weststadt parallel zur Bahn nach Norden verläuft und schließlich in einem Bogen um die Vorstadt Nord zur Wittstocker Allee und Alt Ruppiner Allee führt. Modellrechnungen belegen, dass diese Verbindung einen hohen Entlastungseffekt gegenüber der die Stadt durchschneidenden Bundesstraße hat.

Sie ersetzt aber nicht die im Bundesverkehrswegeplan vorgesehene eigentliche Ortsumgehung, für die bislang keine Trassierung vorliegt (Planung nach 2007, voraussichtlicher Bau nach 2012). Die bisher angedachten Varianten sind so vielfältig, dass eine Übernahme eines Vorbehaltsgebiets in den Flächennutzungsplan bisher nicht sinnvoll ist.

Ortsumgehung nach 2012

Für die Landesstraße L 167, die vom Seedamm kommend in die Innenstadt führt, wird zur Entlastung des Bahnübergangs am Rheinsberger Tor und der innerstädtischen Steinstraße eine neue Trasse dargestellt, die nördlich der Bahn Richtung Seedamm verläuft und dann die Bahn unterquert, ohne dass bisher konkrete Planungen vorliegen.

... neue Verbindung zwischen Rheinsberger Tor und Seedamm

Durch Symbol "P" und z.T. eine flächenhafte Darstellung als Verkehrsflächen werden an geeigneten Standorten größere Stellplatzanlagen dargestellt, zum Beispiel am Rheinsberger Tor und am Bahnhof West. Die genaue Standortbestimmung und -abgrenzung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleit-, Verkehrs- oder Objektplanung.

Öffentliche Parkplätze

4.6.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Neben der Bahnanbindung besitzt die Gemeinde Neuruppin ein ausgedehntes Bussystem. Hierzu gehören zwei Stadtbuslinien, die den städtischen Bereich zwischen Alt Ruppim im Norden und Treskow im Süden auf zwei unterschiedlichen Routen bedienen sowie eine Reihe von regionalen Buslinien, die die Verknüpfung mit den ländlichen Ortsteilen und den Nachbargemeinden herstellen sowie wichtige Funktionen im Schülerverkehr übernehmen. Stadt- und Regio-

nalbuslinien sind an verschiedenen Punkten, vor allem aber im Altstadtbereich Neuruppins, miteinander verknüpft. Wichtigster Umsteigepunkt zur Regionalbahn ist der Haltepunkt Rheinsberger Tor. Mit Ausnahme der Fläche eines regionalen Busbetriebes an der Wittstocker Allee sind die Anlagen des Busverkehrs nicht flächenrelevant und werden aus Gründen der Darstellungssystematik nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.6.6 Hauptrad-, Wander- und Reitwege

Hauptrad-, Wander- und Reitwege

Das Gebiet der Kernstadt von Neuruppin weist trotz seiner länglichen Form im Prinzip eine günstige Entfernungsstruktur für den Fußgänger- und insbesondere für den Radverkehr auf. Die Lage der Wohngebiete zu den Haupt- und Nebenzentren, den Arbeitsstättenschwerpunkten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen erfordert nur relativ wenige Wege, die über die Fahrradreichweite hinausgehen.

Auch das im Plan dargestellte Netz der Grünverbindungen, Ufergrünzüge und "grünen Straßen" soll dazu dienen, kurze und attraktive Wege abseits des Autoverkehrs zwischen wichtigen Zielen in der Stadt aufzunehmen. Unter Einbeziehung dieser Grünzüge wurde ein attraktives und flächendeckendes Zielnetz fußgänger- und radfahrerfreundlicher Verbindungen entwickelt, das auch den Belangen des Tourismus Rechnung trägt.

Grünzüge als fußgänger- und radfahrerfreundliche Verbindungen

Als Grundelemente dieses geplanten Netzes werden im Flächennutzungsplan die Hauptwege des Alltags- und des Freizeitradverkehrs dargestellt. Darüber hinaus wird wegen seiner besonderen Bedeutung für die Anbindung Neuruppins an das Reitwegenetz das Neuruppiner Teilstück des Reit- und Kutschweges von Neustadt/Dosse nach Rheinsberg dargestellt sowie wegen seiner überregionalen Bedeutung das Neuruppiner Teilstück des Europawanderwegs, das die Gemeinde in Nord-Süd-Richtung durchquert, ferner das Neuruppiner Teilstück des Fontanewanderwegs, das in Höhe Kunsterspring in Ost-West-Richtung verläuft.

Darstellung der Hauptrad- und Wanderwege und des regionalen Reit- und Kutschweges

Die Parallelität einiger Wege verschiedener Funktionen erfordert auf der fachplanerischen Ebene Regelungen. Das jeweilige Flächenangebot scheint verschiedene Möglichkeiten der Trennung insbesondere von Rad- und Reitwegen auf der gleichen Trasse ausreichend zu gewährleisten.

4.7 Freiflächen

Grün- und Freiflächen sind Voraussetzung für die Regeneration des Menschen und seiner Lebensgrundlagen wie Luft, Wasser und Boden. Sie verbessern das Stadtklima und die Luftqualität, fördern die Durchlüftung der bebauten Stadtgebiete und sorgen für Ausgleich im Wasserhaushalt. Sie sollen die unterschiedlichen Bewegungs- und Erholungsbedürfnisse der Stadtbewohner sowie Erfahrungs- und Sozialisationsbereiche der Kinder befriedigen und als Lebensräume für Flora und Fauna dienen. Als räumliche Gliederungselemente prägen sie die Siedlungsstruktur und das Stadtbild. Die Erhebung und Planung der öffentlichen Grünflächen im Gemeindegebiet erfolgte als Baustein "Grünflächenkonzeption" zum Flächennutzungsplan mit einer quantitative Bewertung des bestehenden Angebots an Grün-, Spiel- und Sportflächen. Bei der Berechnung der jeweiligen Bedarfe in den Quartieren wurden die privaten Grünflächen berücksichtigt.

Kleinräumige Bedarfsanalyse im Baustein zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, in allen Teilen der Stadt eine bedarfsgerechte Ausstattung mit öffentlichen und privaten Grünflächen zu gewährleisten. Daher wird ein differenziertes System von wohnungsnahen und stadtteilbezogenen Grünflächen, Grünflächen von gesamtstädtischer Bedeu-

Bedarfsgerechte Versorgung

zung, von Sportanlagen und großen Naherholungsgebieten gesichert und ausgebaut. Bei bestehenden Grünflächen sollen Mängel schrittweise beseitigt und die Erreichbarkeit verbessert werden.

Für die Dörfer im Gemeindegebiet Neuruppin können die auf städtische Gebiete zugeschnittenen Orientierungswerte nicht angewendet werden. Bedingt durch die Lage in der freien Landschaft sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend Freiflächen vorhanden, allerdings fehlen oft günstige Zugänge und Wegeverknüpfungen. Die dorftypischen Grünflächen wie Dorfanger oder Obstwiesen werden im Flächennutzungsplan überwiegend ausdrücklich dargestellt. Zum Teil fehlen aber öffentlich nutzbare Grünflächen innerhalb oder am Rand der Ortslagen. Als Grundausstattung sollen in jedem Dorf eine Dorfweiese, ein Spielplatz sowie ein Sport- oder Bolzplatz zur Verfügung stehen. Diese Funktionen sollen nach Möglichkeit auf einer oder auf zwei Flächen vereint werden.

Grünflächenausstattung in den Dörfern

4.7.1 Öffentliche Grünflächen

Die Altstadt und die Neubaugebiete verfügen rechnerisch über eine flächenmäßig ausreichende Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen. Hierzu tragen in der Altstadt in erster Linie die großen Stadtplätze, das Seeufer und die Wallanlagen bei. Auch die nördliche Kernstadt ist aufgrund ihrer Nähe zum Stadtpark ausreichend versorgt. In einzelnen Quartieren der Kernstadt und in den übrigen Stadt- und Ortsteilen bestehen aber offensichtliche Defizite bei der Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen, Spiel- und Sportflächen. Der größte Handlungsbedarf besteht derzeit sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht in den nördlichen und westlichen Vorstädten (Rheinsberger Tor Vorstadt, Bahnhofsvorstadt).

Versorgungsdefizite in Teilen der Stadt

Der Vernetzung der Grünbereiche untereinander dient ein System von Grünverbindungen. Das Grundgerüst bilden zwei grüne Ringe, die sich aus bestehenden und geplanten Grünflächen zusammensetzen und durch radial dazu verlaufende Wegeverbindungen ergänzt werden. Die Wallanlagen bilden den ersten Grünring, der zweite verläuft von der Heinrich-Rau-Straße an der Bahn entlang nach Norden durch die Vorstadt Nord und den Friedhof zum Stadtpark.

System öffentlicher Grünzüge

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Grünsystems ist ein öffentlicher Ufergrünzug am Ruppiner See. Daneben werden weitere Grünverbindungen zum Beispiel auf der Trasse der ehemaligen Paulinenaauer Eisenbahnlinie dargestellt.

Ein Hauptelement der gesamtstädtischen Grünplanung ist die Erschließung der Mesche als Naherholungsgebiet für die Bewohner der Kernstadt. Daher soll die Barriere der Bahngleise aufgehoben, eine Barrierebildung zwischen Stadt und Landschaft durch neue Baugebiete verhindert und Grünzüge geschaffen werden, die attraktive Verbindungen in diesen Landschaftsraum ermöglichen.

Ein Teil der öffentlichen Grünflächen hat in den letzten Jahren nach der Durchführung von Instandsetzungs- und Umgestaltungsmaßnahmen bereits eine erhebliche Aufwertung erfahren. Dies gilt insbesondere für Flächen in der Großwohnsiedlung, die im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung umgestaltet wurden, für den Stadtpark und die Seepromenade (Bollwerk und Niemöller Platz). Auch die anderen Grünflächen mit Funktions- bzw. Gestaltungsmängeln sollen in den nächsten Jahren aufgewertet werden, um ihre Nutzbarkeit zu erhöhen. Dabei sind insbesondere in der Altstadt die unterschiedlichen Anforderungen von Anwohnern, Kunden der Geschäfte und Touristen und bei den Wallanlagen die Kriterien des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Aufwertung bestehender Flächen

Zur Deckung des Defizits an öffentlichen Grünflächen und zur Flächenvorsorge in geplanten Wohngebieten sieht der Flächennutzungsplan an mehreren

Neue Grünflächen ...

Standorten die Ausweisung neuer Grünflächen vor:

Im Zusammenhang mit der Konversion des ehemaligen Flugplatzes und den zugeordneten Kasernen zu einem Wohngebiet wird als Übergang in die Landschaft und zur Versorgung der zukünftigen Bewohner eine große öffentliche Grünfläche geplant, die auch einen Spielplatz aufnehmen soll. ... *in der Vorstadt Nord, ...*

In der Eichendorffsiedlung soll zur Versorgung der Einwohner des neuen Wohngebiets eine zentrale Grünfläche entstehen, die auch einen Bolzplatz aufnehmen soll. ... *in der Eichendorffsiedlung, ...*

Entlang der Bahn sollen im Sinne eines "Zweiten Grünrings" attraktive Verbindungen zum neuen Standort des Bahnhofes West geschaffen werden. Am Rande dieses Grünzugs stellt der Flächennutzungsplan an der Eisenbahnstraße im Zusammenhang mit Kleingärten eine neue öffentliche Grünfläche dar, die zur Reduzierung des Versorgungsdefizits in der Bahnhofsvorstadt beitragen soll. ... *an der Eisenbahnstraße und ...*

Im Zuge der weiteren Umstrukturierung des Gebietes vor dem Fehrbelliner Tor soll auf der Fläche des heutigen Trinkwasserschutzgebietes am Wasserwerk Trenckmannstraße eine zentrale Quartiersgrünfläche geschaffen werden und gleichzeitig die Uferzone als Grünzug nutzbar gemacht werden. ... *beim ehemaligen Wasserwerk*

An der Südwestseite der Großwohnsiedlung sollen der Siedlungsrand als weiterer Grünzug ausgestaltet und Verbindungen in die landwirtschaftlichen Flächen verstärkt werden. ... *Südlich der Großwohnsiedlung*

In den Dörfern wird eine Grundausstattung mit mindestens einer öffentlichen Grünfläche angestrebt, die je nach Bedarf als Festwiese, Spiel- oder Sportplatz genutzt werden kann. Der Flächennutzungsplan stellt daher in allen dörflichen Ortsteilen mit Ausnahme von Rheinsberg-Glienicke und Neuglienicke öffentliche Grünflächen als Spielplatz und/oder Festplatz dar. In Nietwerder, Wuthe-now und Radensleben werden hingegen die örtlichen Sportplätze als Flächen für Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil dargestellt. ... *in den Dörfern*

In Alt Ruppín bilden neben der Halbinsel, dem Rhingrünzug und zwei Waldzäsuren ausreichende wohnungsnaher Freiflächen. Sie werden ergänzt von punktuellen begrünten Plätzen an der Kirche und am Weinberg. ... *in Alt Ruppín*

4.7.2 Spielplätze

Bei der Versorgung mit öffentlichen Spielflächen gibt es nach der Berechnung des Bausteins "Grünflächen" in allen Stadtteilen quantitative und qualitative Defizite. Insgesamt fehlen in der Kernstadt über 25.000 m² öffentliche Spielflächen. Der weitaus überwiegende Teil der bestehenden Spielflächen befindet sich in der Großwohnsiedlung. In fast allen anderen Quartieren ist die Spielflächenausstattung auch unter Berücksichtigung der zum Teil vorhandenen Privatgärten mangelhaft, weil damit öffentliche kommunikative Flächen nicht ersetzt werden. ... *Defizite in fast allen Stadtteilen*

Auch bei den Spielplätzen soll zunächst eine Aufwertung der bestehenden Anlagen zu einer spürbaren Verbesserung der Versorgung beitragen. Daneben kann die Öffnung und teilweise Umgestaltung von Schulhofflächen in bestimmten Bereichen Defizite reduzieren. ... *Aufwertung vorhandener und*

Für die großen neuen Wohnviertel Vorstadt Nord, Eichendorffsiedlung und vor dem Fehrbelliner Tor werden im Flächennutzungsplan Standorte für Spielflächen ausgewiesen, ebenso in der Altstadt insbesondere an den Standorten Heimatmuseum, Rosengarten/Platz der Opfer des Faschismus, Rosenstraße, Kitagelände Schifferstraße und Bollwerk. Zur Deckung des Defizits im Bereich ... *Anlage neuer Standorte*

der Bahnhofsvorstadt soll auf einer geplanten Quartiersgrünfläche an der Eisenbahnstraße ein neuer Spielplatz entstehen. Im Bereich Neuer Markt sind Spielmöglichkeiten in die Platzgestaltung integriert.

4.7.3 Badestellen und Liegewiesen

Die Uferzonen der Neuruppiner Gewässer dienen verschiedensten funktionalen Anforderungen: als Biotope für Flora und Fauna, als Erholungsraum, als Begrenzung einer Wasserstraße und als Siedlungsraum. Im Rahmen der "Uferkonzeption", die 1996 als Baustein zum Flächennutzungsplan erstellt wurde, wurden die Bademöglichkeiten an den Neuruppiner Seen und Gewässern aufgenommen, bewertet und Konzepte für eine Standortneuordnung entwickelt. Bei den Badestellen wurde unterschieden zwischen öffentlichen Badestellen, die über eine geordnete Entsorgung verfügen und Liegewiesen, deren Pflegeaufwand und sanitärer Standard demgegenüber stark reduziert ist und wo das Baden auf eigene Gefahr ohne besondere Vorrichtungen und Kontrollen stattfindet.

Badestellen und Liegewiesen

In den Flächennutzungsplan übernommen wurden die für eine dauerhafte Nutzung zu sichernden öffentlichen Badestellen als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung. Die Liegewiesen werden nur als Lagesymbol auf den jeweils dominierenden unterschiedlichen Flächennutzungen, zum Beispiel Fläche für die Landwirtschaft oder private Grünfläche dargestellt. Gegenüber dem bei den Badestellen verfolgten Ziel der Flächensicherung steht bei den Liegewiesen der Informationscharakter des Plans im Vordergrund. An geeigneten Standorten, zum Beispiel als Ergänzung zu Campingplätzen, werden neue öffentliche Badestellen dargestellt. Im übrigen sichert das allgemeine Betretungsrecht der Landschaft –ggf. im Rahmen der Restriktionen des Landschafts- und Naturschutzes die prinzipielle Öffentlichkeit von Uferzonen.

Standortsicherung im FNP

4.7.4 Private Grünflächen

Private Grünflächen werden insbesondere in den Ortsrandbereichen von Dörfern, wo private Gärten und Obstbaumwiesen einen Übergang zur freien Landschaft herstellen dargestellt. An den Uferbereichen der Seen und Fließgewässer, die zwar überwiegend nicht öffentlich zugänglich sind, aber durch die Weiterführung gesamtstädtisch bedeutsamer Grünzüge in die bebauten Bereiche hinein besondere Funktionen besitzen, sind weitere private Grünflächen zu deren Schutz vor Eingriffen dargestellt.

Private Grünflächen

In den als private Grünflächen dargestellten Bereichen sollen in der verbindlichen Bauleitplanung keine Hauptnutzungen ("Bebauung in der zweiten Reihe") festgesetzt werden. Es handelt sich also um eine qualitative Sicherungskategorie, die Bauvorhaben, insbesondere auch privilegierten Vorhaben im Außenbereich, entgegensteht. Die Nutzung durch Nebenanlagen, wie ein untergeordnetes Garten- oder Sommerhaus kann im Bebauungsplan zusammen mit Kompensationsmaßnahmen ermöglicht werden. Im Einzelfall können auch ortsgebundene Vorhaben, wie kleine Bootshäuser und Schankgärten innerhalb der privaten Grünflächen entwickelt werden.

Freihaltung von Bebauung

In den Dörfern werden die zu den ehemaligen Gutshäusern gehörenden historischen Parkanlagen ebenfalls als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Damit wird die besondere Bedeutung hervorgehoben, die sie für die Siedlungsstruktur und das Ortsbild besitzen. Eine öffentliche Zugänglichkeit ist erwünscht, inwieweit diese auch rechtlich gesichert werden soll, bleibt den nachfolgenden Planungsebenen überlassen.

Sonderfälle: Gutsparks, ...

... Klein- Nutz- und Erholungsgärten und ...

Kleingärten, Nutz- und Erholungsgärten werden ebenfalls als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutz- und Erholungsgärten dargestellt. (siehe unten)

Als weitere Kategorie -neben Klein-, Nutz- und Erholungsgärten und den Sondergebieten für Ferien- und Wochenendhäuser- werden im Flächennutzungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Erholungsgrundstück" dargestellt. (Zur gesonderten Darstellung der Bungalow-, Wochenend- und Ferienhausgebiete siehe auch Abschnitt 4.7.6.)

... Erholungsgrundstücke

Als Grünflächen mit Sonder- oder Gemeinbedarfsnutzungen stellt der Flächennutzungsplan solche Flächen dar, die vorrangig durch ihren Vegetationsbestand und erst in zweiter Linie durch die Art ihrer sonstigen Nutzung geprägt werden. Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen soll für diese Flächen sichergestellt werden, dass der überwiegende Teil der Fläche unversiegelt bleibt und standortgerecht begrünt wird bzw. bleibt, und dass die Bebauung oder sonstige Nutzung sich nach Höhe, Maßstäblichkeit und Störungsgrad der landschaftlichen Prägung unterordnet. Dabei handelt es sich zum Beispiel um die öffentliche Grünfläche mit Sondernutzung für den Tierpark in Kunsterspring, den Zeltplatz Rehwinkel oder die privaten Grünflächen mit Sondernutzung als Freiflächen der geplanten Campingplätze Quäste und Krawe Heide. (siehe Abschnitte 3.4.7 / 4.7.6)

Grünflächen mit Sondernutzungen

4.7.5 Klein-, Nutz- und Erholungsgärten

In Neuruppin gibt es insgesamt in 22 Gartengebieten rund 2.170 Klein-, Nutz- und Erholungsgartenparzellen. Der überwiegende Teil der Parzellen liegt im unmittelbaren Umfeld der Neuruppiner Kernstadt, also in der Nähe der Bedarfsschwerpunkte. Weitere Gebiete befinden sich in Alt Ruppin, Treskow, Gildenhall und Gühlen-Glienicke. Die Unterschiede zwischen Klein-, Nutz- und Erholungsgärten zum einen und Ferien- und Wochenendhäusern auf der anderen Seite sind oft fließend. Insofern ist es die Aufgabe des Flächennutzungsplanes, jeweils die Entwicklungsrichtung zu definieren, auch wenn diese den Bestand nicht ändert, aber für neue Vorhaben schon die Verträglichkeit lenkt.

rückläufiger Bedarf ...

Angebot und Nachfrage nach Gartenparzellen sind in Neuruppin relativ ausgeglichen. Im entsprechenden Baustein zum Flächennutzungsplan wird davon ausgegangen, dass in Annäherung an westdeutsche Verhältnisse langfristig ein Rückgang der Nachfrage erfolgen wird. Insbesondere die Nutzung von Kleingärten zum Anbau von Obst und Gemüse ist im Vergleich zur schlechten Versorgungslage in der DDR-Zeit immer weniger erforderlich, viele Gärten tendieren daher zu reinen Freizeit-, Erholungs- und Grillgärten. Zudem werden in den Neubaugebieten durch Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung attraktive wohnungsnaher Grün- und Freiflächen geschaffen, die den Bedarf an ergänzende Flächen weiter reduzieren. Ein Teil der Bevölkerung wird Kleingärten zugunsten von Hausgärten aufgeben. Andererseits besteht auch die Tendenz, frühere Kleingärten mehr oder weniger legal auszubauen und als dauernde Sommerwohnung zu nutzen.

Kleingärten, Nutz- und Erholungsgärten werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutz- und Erholungsgärten dargestellt. Damit bleibt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes offen, ob es sich um Kleingärten nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes handelt oder um sonstige Gartenflächen. In jedem Fall sollen diese Flächen nicht als Wochenend- oder Ferienhausgebiete oder gar als Wohngebiete entwickelt werden. In der verbindlichen Bauleitplanung sollen in den Gartengebieten auch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden, um die Funktion dieser Flächen als Grünverbindungen und auch für die Öffentlichkeit zugängliche Erholungsbereiche zu stärken.

Rund 95 % der heute vorhandenen Parzellen werden an ihren Standorten gesichert. Auf diesen Flächen kann bei einer Verringerung der heute extrem hohen durchschnittlichen Parzellengröße die zu erwartende Nachfrage nach Klein- und Erholungsgärten auch künftig gedeckt werden.

... ermöglicht geringfügige Überplanungen

Nur in geringem Umfang wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans die Umnutzung von Klein-, Nutz- und Erholungsgartenflächen vorbereitet (an der Eisenbahnstraße, nördlich des Rheinsberger Tors und in Gildenhall.)

4.7.6 Wochenendhausgebiete und Erholungsgrundstücke

Im Gemeindegebiet von Neuruppin existieren zahlreiche baulich unterschiedlich ausgeprägte Wochenendhausgebiete vor allem in der Ruppiner Schweiz und am Ostufer des Ruppiner Sees. Diese haben eine große Bedeutung als Naherholungsgebiete nicht nur für die Neuruppiner Bevölkerung. In der Ruppiner Schweiz konzentrieren sich die Erholungsnutzungen auf die Kette der Rhinseen mit den Orten Stendenitz/Zermützel und Molchow. Die Wochenendhausgebiete liegen sowohl am Rand der genannten Ortslagen als auch an isolierten Uferabschnitten von Molchowsee, Teetzensee und Zermützelsee, in zum Teil großen Entfernungen zum nächsten Ort. Auch entlang des Ruppiner Sees finden sich verschiedenste Wochenendhausgebiete. Sie befinden sich hier meist am Rand oder in der Nähe der Ortslagen. Diese Gebiete sind meist in den letzten 30 bis 40 Jahren mehr oder weniger im Einklang mit dem DDR-Recht entstanden; zumindest in Detailfragen verstoßen sie jedoch insbesondere gegen Regelungen des Landschaftsschutzes. Sie wurden meist zunächst als einfache Sommerlauben errichtet, ohne sanitäre Vollausstattung und Heizung, ohne Müllabfuhr, leistungsfähige Stromversorgung oder Abwasserentsorgung und ohne KFZ-gerechte Wegeerschließung.

zahlreiche Standorte an Seeufern

Die oft einseitigen Wegeanschlüsse machen deren Unterhalt besonders teuer. Erforderliche Begegnungsstellen oder ausgefahrene Abschnitte führen zu zumindest temporären Wegeverbreiterungen mit Landschaftsschäden in Wald und Flur. Die leichten Sand- oder auch Moorböden werden durch die stärker gewordenen PKW-Antriebe zusätzlich erodiert. Die Unterhaltskosten steigen damit, so dass die Konsequenz schon auch aus finanziellen Gründen ein höherwertiger Ausbau wird – was oft unverhältnismäßig zu dieser Nutzung steht.

Viele dieser Gebiete liegen in landschaftlich reizvollen und ökologisch wertvollen Bereichen, zum Teil direkt an den somit privatisierten Seeufern. An mehreren Standorten stehen sie im Widerspruch zum rechtsgültigen Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund ihrer Lage verhindern die Gebiete oftmals eine öffentliche Nutzung der Seeufer. Auch die Mindestanforderungen einer geregelten Wasserver- oder Abwasserentsorgung, und einer ausreichenden Erschließung sind schon problematisch. Als Zufahrten werden oft Feld- und Waldwege genutzt, die dafür nicht ausreichend sind. In der Folge entstanden zusätzliche Zerschneidungen der Erholungslandschaft, zerfahrene Wege für Fußgänger und Radfahrer und eine Erreichbarkeit fast aller attraktiven Uferzonen direkt mit dem Auto (Vermüllung, Vandalismus), so dass der eigene Erholungszweck genauso wie die naturnahe öffentliche Erholungsnutzung durch Folgeerscheinungen konterkariert werden.

konfliktreiche Lage

Die Nachfrage im Freizeitbereich lässt sich nur schwer quantifizieren, da hier auch der Großraum Berlin einen deutlichen Einfluss zeigt. Das Stadtgebiet Neuruppins besitzt jedoch durch seine naturräumlichen Angebote entlang der Seenkette eine besondere Lagegunst, die es bereits zu DDR-Zeiten zum Standort großer Erholungseinrichtungen gemacht haben. Dieser landschaftsräumlichen Prägung der Erholungsgebiete muss auch in der Flächennutzungsplanung entsprochen werden. Belange des Naturschutzes und der Raumordnung sowie der Erholung der Allgemeinheit in der Landschaft müssen mit den Belangen der privaten Nutzer und den sich daraus ergebenden Conse-

Bedarfsabschätzung schwierig

quenzen in Einklang gebracht und abgewogen werden. Dabei sind komplexe Entscheidungen hinsichtlich der Unterscheidung in Bestandserweiterung, Bestandsverfestigung und Bestandsausdünnung zu treffen. Die damit verbundenen Schwierigkeiten führten in Neuruppin zu intensiven politischen Diskussionen.

Im Baustein "Wochenendhausgebiete" zum Flächennutzungsplan wurden für jedes der Gebiete Entwicklungsperspektiven aufgezeigt, bei denen insbesondere auch die Anforderungen des Landschaftsschutzes und die Erschließungssituation Berücksichtigung fanden. Aufgrund der bürgerschaftlichen Proteste gegen eine zu sehr an dem Allgemeinwohl orientierten Strategie für die Wochenendhausgebiete fand im Laufe des Jahres 1998 eine Abstimmung der Planungen in Form von Anliegergesprächen statt, deren Ergebnisse nun in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit einem Beschluss von 2000 aufgenommen wurden. In vielen Fällen konnte dabei ein Kompromiss unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen, den planerischen Zielen und den Interessen der privaten Nutzer gefunden werden.

*Baustein zum FNP
prüfte Standorte*

Bei der Überarbeitung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes wurden in Abstimmung mit zuständigen Trägern öffentlicher Belange die Darstellungskategorien verfeinert, wodurch eine präzisere Zuordnung aller Flächen entsprechend der verschiedenen Entwicklungsoptionen ermöglicht wird. Die nun im Flächennutzungsplan verfolgte Darstellungssystematik beachtet streng den politischen Auftrag des Bestandsschutzes und seiner Absicherung; der Plan unterscheidet die Wochenendhausgebiete wie folgt:

Darstellung in drei Kategorien:

Sonderbaufläche Wochenend- und Ferienhausgebiet (Kat. A)

Entwicklungsfähige bzw. verfestigte Bestandsgebiete und geplante Gebiete werden als Sonderbaugebiete mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" bzw. "Ferienhausgebiet" dargestellt. Das sind etwa zwei Drittel der derzeit bestehenden Ferien- und Wochenendhausgebiete. Hier sollen standardgerechte Erschließungen erfolgen, um u.a. auch in landschaftlich sensibleren Bereichen die, mit den Nutzungen verbundenen, Beeinträchtigungen zu vermindern. Es treffen alle Anforderungen bundesdeutschen Rechts bzw. des Landesrechts zu. Es besteht Entwicklungssicherheit, wenn auch keine zeitlichen Verpflichtungen der Gemeinde für bestimmte Maßnahmen. Die Grundstücke werden jedoch auch durch die Pflichten und Kosten von Erschließungsmaßnahmen belegt werden müssen, wenn einzelfachlichen Anforderungen nachgekommen werden muß. Aus der Darstellung können in Bebauungsplänen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der Nutzung entwickelt werden. Die Aufstellung von Bebauungsplänen kann auch dazu dienen, eine heutigen Ansprüchen entsprechende, standardgerechte Erschließung herzustellen.

*als Wochenendhausgebiete,
(Kat. A)...*

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgrundstück“ (weitergehender Bestandsschutz = Kat. B)

Um auf die spezifische Situation der zur DDR-Zeit angelegten Bungalow- und Wochenendhausgebiete einzugehen, wurde die Darstellungssystematik um weitere Kategorien erweitert. Als mittlere Kategorie wird die Darstellung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgrundstücke" eingeführt. Mit dieser Bezeichnung, die der rechtlichen Definition des Einigungsvertrags entspricht, soll verdeutlicht werden, dass diese Gebiete zwar in ihrem Bestand und baulichen Anlagen mit begrenztem Komfort akzeptiert werden, eine Entwicklung zu standardgerechten Wochenendhausgebieten mit vollwertiger Erschließung aber aufgrund landschaftspflegerischer, verkehrs- und erschließungstechnischer Belange nur eingeschränkt möglich sein wird. Dabei wird der extensive Charakter der Anlagen betont. Etwa ein Viertel des Bestandes an Wochenend- und Ferienhausbereichen im Gemeindegebiet sind in dieser Kategorie dargestellt.

*... als private Grünflächen,
Zweckbestimmung Erho-
lungsgrundstücke, (Kat. B).
oder ...*

Die so dargestellten Flächen dienen der langfristigen Sicherung des alten Bungalow- bzw. Datschenstandards im Sinne von "Sommer-Wochenendwohnen". Neben allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen sollen nur Mindeststandards hinsichtlich Ver- und Entsorgung, Umweltschutz und verkehrlicher Erschließung gelten. Komfortausbauten sowie Heizanlagen werden nicht von diesem Bestandsschutz abgedeckt. Übernachtungen bleiben begrenzt möglich, Sanierungsmöglichkeiten sollen gewährleistet werden, dürfen aber das Raumvolumen nicht verändern. Eine Kfz-Erreichbarkeit der Parzellen wird von der Gemeinde nicht gewährleistet, die Benutzung von Wald- und Feldwegen erfordert Regelungen der Bungalowgemeinschaften mit den Besitzern und unterliegt ggf. Begrenzungen durch öffentliche Belange. Aus dieser Darstellungskategorie sind in Bebauungsplänen keine baunutzungsverordnungstypischen Baugebiete zu entwickeln, sondern private Grünflächen mit extensiver, dem Bestandsstandard entsprechender, baulicher Nutzung. Für die öffentliche Hand sollen hier keine Verpflichtungen entstehen, insbesondere auch nicht aus der meist notwendigen und auch aufwändigen äußeren Erschließung.

Reiner Bestandsschutz im Wald (Kat. C)

Auch die, nach den Ergebnissen des Bausteins zum Flächennutzungsplan sowie den öffentlichen Belangen, landschaftlich an sich unverträglichen Bestandsgebiete werden dargestellt und zwar jeweils als Wald mit Symbol Erholungsgrundstück. Hier besteht nur der grundgesetzlich gewährleistete Bestandsschutz. Vereinzelt Vernachlässigungen der Substanz oder das Fehlen hygienischer Mindeststandards können mittelfristig zur Aufgabe einzelner Standorte führen. Für diese Fälle werden in begrenztem Maß Ersatzflächen dargestellt, zum Beispiel westlich des Molchowsees.

Bauordnungsrechtlich relevante Baumaßnahmen sind in den so dargestellten Bereichen nicht zulässig. Aus dieser Darstellungskategorie sind in Bebauungs- oder Grünordnungsplänen nur Flächen für Wald oder Flächen für die Landwirtschaft zu entwickeln und erlauben keine Innenbereichsregelungen. Es gibt das Außenbereichsrecht, d.h., die Landschaft ist vor (weiteren) Zersiedlungen zu bewahren. Ein Erhalt und das Nachpflanzen der Waldbäume sowie typischer Walduntergehölze sind Ziel und können nach dem Waldgesetz verpflichtend sein, gärtnerische Nutzungen sollen nur forstrechtlich legal entstandene, zum Beispiel in Forstakten oder Luftbildern dokumentierte, alte Freiräume ausfüllen. Diese Areale unterliegen somit der forstwirtschaftlichen Aufsicht. Zu erheblichen Teilen sind hier Hanglagen, Feuchtgebiete und Uferareale betroffen, die z.T. entgegen der rechtlichen Regelungen des Landschaftsschutzgebiets verändert wurden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes schließen lediglich Entwicklungsmöglichkeiten aus, sind aber nicht Rechtsgrundlage für Beseitigungsmaßnahmen. Wer seinen Bestand unterhalb der Baugenehmigungspflichtigen unterhält, hat allerdings die bestehenden Rechtsregelungen von Waldgesetz, Naturschutzrecht und Landschaftsschutzverordnung sowieso einzuhalten.

... als Wald mit Symbol Erholungsgrundstück (Kat.C)

Der Flächennutzungsplan verfolgt das grundsätzliche Ziel, die Uferbereiche der Ruppiner Seenkette von neuen, insbesondere privaten Belastungen und Einschränkungen freizuhalten und ihre naturräumlichen Funktionen zu stabilisieren und zu stärken. Insbesondere im Bereich der Bungalowgebiete bestehen allerdings Nutzungskonflikte mit den etablierten Privatnutzungen. Bei der Überprüfung aller Bungalowgebiete entsprechend der definierten Systematik wurden die Darstellungen in den empfindlichen Seeuferzonen weiter differenziert. Es wird nun der unmittelbare Uferstreifen der Sondergebietsgrundstücke als private Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan folgt damit den gesetzlich verankerten Zielen des Uferschutzes und steht damit einer Genehmigung zusätzlicher seeseitiger baulicher Anlagen nach § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich) entgegen; eine Öffnung für die Öffentlichkeit wird damit allerdings nicht generalisierend vorbereitet.

generelle Freihaltung der Uferzonen

Das Gebiet um den Molchowsee gehört zur Erholungslandschaft der Ruppiner Seenkette bzw. zum städtisch oder durch ehemalige Militärunutzungen geprägten Bereich. Entsprechend soll die Weiterentwicklung und Ergänzung bestehender Erholungsgebiete auf der stadtnahen Seite erfolgen. Die Kritik an den im Vorentwurf dargestellten umfangreichen Erweiterungsflächen für Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebiete wurde aufgenommen. Die Flächen wurden soweit reduziert, dass nur noch die Erschließungsfunktion der bestehenden Wege beidseitig genutzt wird, aber keine flächige Inanspruchnahme von größeren Waldflächen mehr erfolgt. Ein vollständiger Verzicht auf Erweiterungsflächen ist nicht sinnvoll, da insbesondere entlang der Seenkette mehrere Bungalowgebiete in der Kategorie C „Wald mit Symbol Erholungsgrundstück“ dargestellt werden, für die auf freiwilliger Basis Ersatz angeboten werden muss und wenigstens hier durch zweiseitige Erschließungen der Aufwand wirtschaftlich akzeptabel werden soll. Da hier seeseitig Bungalowgemeinschaften, großflächige Einzelanwesen und auch städtische Grundstücke liegen, besteht die Chance, diesen neuen Sondergebieten mittelfristig auch einen Seezugang zu erschließen und in Bebauungsplänen zu regeln.

Erweiterungsflächen im Bereich Quäste

4.7.7 Campingsplätze, Stellplätze für Wohnmobile

Anfang der 90er Jahre wurden im Norden des Gemeindegebiets mehrere ungeordnete Camping- und Zeltplatzstandorte geschlossen, die sich an naturräumlich besonders empfindlichen Standorten befanden. Heute befinden sich im Gemeindegebiet Neuruppins noch vier Zelt- und Campingplätze, die alle in der Ruppiner Schweiz liegen:

Sicherung von vier Standorten

- Tornow (ca. 100 Aufstellflächen für Dauercamper in Wohnwagen und umgebauten Bauwagen)
- Rehwinkel (ca. 90 Standflächen für Zelte, Wohnanhänger und (Vor-)Zelte)
- Stendenitz (ca. 120 Standflächen für Zelte; Mischung aus Dauercampern und temporären Nutzern) und
- Am Rottstiefließ (ca. 120 Standplätze für Zelte und Wohnwagen, 6 Aufstellflächen für vermietete Bungalows)

In Tornow wird der Platz künftig der Kategorie private Grünfläche, Zweckbestimmung "Erholungsgrundstück" zugeordnet, da diese Nutzung vorherrschend ist (vgl. hierzu Abschnitt 4.7.6)

Im Bereich Großer Rehwinkel wird eine zunehmende Nutzung von Wasserwanderern angestrebt, um die Wegezufahrt in ihrer Bedeutung zu vermindern, da sie z.T. hoch sensible Bereiche streift und wegen ihrer großen Länge pflegeaufwändig ist sowie eine erhebliche Störung der Erholungslandschaft darstellt. Die Fläche wird entsprechend als private Grünfläche, Zweckbestimmung "Zeltplatz", dargestellt. Die Standorte Stendenitz und Rottstiel werden weiterhin als Campingplätze dargestellt und sollen durch Modernisierungsmaßnahmen an heutige Standards angepasst werden.

Der Nachfrage nach Campingplätzen kann im Gemeindegebiet aber durch diese Darstellungen nicht vollständig entsprochen werden, insbesondere weil touristisch ausgerichtete Angebote fehlen. Daher ist die Planung eines ausreichenden Angebotes an weiteren Campingplätzen erforderlich. Ansonsten ist trotz der günstigen Lage Neuruppins als Tor zur Ruppiner Schweiz zu befürchten, dass Urlauber sich anderen Regionen zuwenden und so ein wichtiges Potential zur Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur ungenutzt bleibt.

großer Bedarf an Stellplätzen

Insbesondere an den Tourismus- und Naherholungsschwerpunkten am Ruppiner See können bestehende und zukünftige Bedarfe sinnvoll befriedigt werden, da hier sowohl die Erholung in der Natur als auch die Nutzung der kulturellen Angebote der Stadt möglich ist. Hier ist ein ausgewogenes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten für unterschiedliche Besuchergruppen zur Verfügung

zu stellen. Im betreffenden Baustein zum Flächennutzungsplan wurde ein überschlägiger Bedarf für einen neuen Campingplatzstandort nördlich der Kernstadt sowie von ein bis zwei Standorten im südlichen Umfeld des Ruppiner Sees ermittelt. Dabei wurde von einer sinnvollen Größenordnung von rund 200 Stellplätzen je Standort ausgegangen.

Bei der Standortsuche wurde eine Kriterienliste verwendet, die unter anderem eine Bewertung anhand der Einbindung in die Stadtstruktur, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Möglichkeiten umweltschonender und effizienter Ver- und Entsorgung, des Freizeit- und Erholungspotentials und der Konflikte mit anderen Nutzungen erlaubte. Da die Gemeinde Neuruppin das grundsätzliche Ziel eines naturverträglichen Tourismus befürwortet, wurden insbesondere solche Standorte positiv bewertet, bei denen die Konversion ehemaliger Militärflächen ermöglicht wird. Die Lage zu Gebieten, die besondere Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz besitzen, wurde ebenfalls besonders berücksichtigt.

Qualitative Anforderungen

Im Ergebnis der Studie wurden zwei neue Campingplatz-Standorte unterschiedlichen Profils ausgewählt, die eine ausgewogene Verteilung der Standorte im Gemeindegebiet ermöglichen. Der Flächennutzungsplan stellt folgende neue Standorte dar:

Neuplanung von zwei weiteren Standorten

- Quäste
- Karwer Heide

Sie sollen aufgrund der Profilierung Neuruppins als Erholungszentrum zwischen Berlin und Hamburg als Campingplätze entwickelt werden, auf denen sowohl Angebote für Dauercamper wie auch für Durchreisende entstehen können. Damit wird den breit gefächerten Bedarfen entsprochen, auch ohne eine intensive Seennutzung an diesen beiden Standorten anzubieten. Sie sind stärker auf die verschiedenen Angebote der Umgebung ausgerichtet als die o.g.; Seen sind in Fuß- und Radentfernung erreichbar.

Sie vereinen eine gute Einbindung in die Stadtstruktur und ein hohes Freizeit- und Erholungspotential mit der Schonung der umliegenden Landschaft. Beide Standorte liegen in der Nähe von übergeordneten Straßen und auch Bahnhöfen des Prignitz-Expresses. Die unmittelbaren Zuwegungen müssen jeweils relativ aufwändig hergerichtet werden.

Der Standort Quäste liegt auf dem Gelände des ehemaligen Truppenübungsplatzes Gantzrode, nördlich der ehemaligen Panzerkaserne. Eine Konversion zu Freizeit Zwecken bedeutet daher einen verhältnismäßig geringen Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber der alten Nutzung. Die Altlastenräumung muss bewältigt werden. Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, jedoch teilweise im regional wirksamen Freiraumverbundsystem. Durch die großräumige Lage zwischen Alt Ruppin und Neuruppin im Süden und der Ruppiner Schweiz im Norden lassen sich Naturerholung und kulturelle Angebote gut verbinden. Der Standort ist modifiziert dargestellt, in seiner Intensität reduziert und mit der Regionalplanung nunmehr abgestimmt.

Quäste: zwischen Landschaft und kulturellen Einrichtungen

Der Standort Karwer Heide wird weniger unter dem Gesichtspunkt der Ufernutzung an der Seenkette geplant, sondern als Reservestandort für Dauercamper, Zwischenstation für Durchreisende sowie für eine sportbezogene Erholung. Es handelt sich um eine beräumte Konversionsfläche (ehemaliges Tanklager) Hier sollen Nutz- und Bauflächen in naturverträglichem Umfang, darunter auch Flächen für Ferienhäuser entwickelt werden. Der Standort ist wegen seiner Nähe zum Bahnhof Radensleben (ca. 500 m) und zum Erholungsort Altfriesack (unter 500 m) günstig gelegen. Die Nähe zur Landesstraße mit Buslinie stellt hinsichtlich des oben beschriebenen Profils eine weitere Lagegunst dar. Der nahe gelegene Bützsee soll von Nutzungen freigehalten werden, sein

Karwer Heide: Landschaftserleben zwischen Wald und See

Flachwasser mit Schilf- und Erlengürtel eignet sich nicht für Freizeitnutzungen. Für Badenutzungen soll auf den Ruppiner See auf Wustrauer Gebiet ausgewichen werden. Der Artenschutz ist für die innere Konzeption der Anlage prägend, ihm dient die Konzentration der dargestellten Nutzungen im Norden des Geländes; in den weiterführenden Planungen muss dafür Sorge getragen werden, dass die Belange von Natur und Landschaft in diesem empfindlichen Bereich besonders berücksichtigt werden.

Bei beiden Standorten wird zwischen der Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Camping" für die intensiveren Nutzungen und die Darstellung private Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Erholung" für freiraumbezogene Nutzungen unterschieden.

Über die dargestellten Campingplätze hinaus (die in unterschiedlichem Umfang auch besondere Stellplätze für Wohnmobile umfassen werden) stellt der Flächennutzungsplan durch Standortsymbol Stellplätze für Wohnmobile am Jahnbad und am Sportzentrum Trenkmannstraße zwei zusätzliche Wohnmobilstandorte dar, die mit Einrichtungen für diese Nutzung versehen werden sollen und damit dem Städtetourismus dienen.

5. Berücksichtigung des Umweltschutzes

5.1 Landschaftsplan

5.1.1 Generelle landschaftsplanerische Ziele

Nicht nur das Baugesetzbuch verpflichtet die gemeindliche Bauleitplanung dazu, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Freiflächen, landwirtschaftliche Flächen oder Wald sollen nur in dem notwendigen, d.h. besonders zu begründenden Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden.

Der Flächennutzungsplan begrenzt durch die ausgewiesenen Möglichkeiten einer Verdichtung oder Umnutzung untergenutzter oder in Hinblick auf ihre Lagegunst innerhalb der Stadt fehlgenutzter Siedlungsflächen die Inanspruchnahme von für den Naturhaushalt wertvollen Freiflächen innerhalb und an der Peripherie der Stadt. Durch eine verträgliche Dichte der städtischen Bebauung und eine Wiedernutzung bereits bebauter Flächen, insbesondere in den ehemaligen Gewerbegebieten und den ehemaligen Kasernen, wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bestehende Grün- und Freiflächen innerhalb der bebauten Stadt werden im Flächennutzungsplan weitgehend gesichert, insbesondere dort, wo sie von besonderer Bedeutung für das Stadtklima und für die Biotopvernetzung, aber auch für die wohnungsnaher Erholung sind. Eingriffe in vorhandene Freiflächen am Stadt- oder Dorfrand werden auf das vertretbare Minimum beschränkt. Innerhalb der neu dargestellten Bauflächen sieht der Plan weiterhin Grünflächen oder -verbindungen zu den benachbarten Grünräumen vor.

Sicherung von Frei- und Grünflächen

Durch die Lage des Gemeindegebiets von Neuruppin, das sich entlang der Ruppiner Seenkette erstreckt, spielt die Berücksichtigung der sensiblen Uferzonen eine wichtige Rolle in der räumlichen Planung. Sie sind im Außenbereich nach § 48 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes von baulichen Anlagen freizuhalten. Sowohl im Landschaftsraum, als auch im Umfeld von Erholungsanlagen und im Stadtgebiet werden die Uferzonen im Flächennutzungs-

Freihaltung der Uferzonen

plan als Grünflächen dargestellt, die von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden sollen. Auch wenn eine Darstellung als Teil von Baugebieten erfolgt, ist damit nicht notwendigerweise eine weitere Bebaubarkeit der engeren Uferzonen verbunden. Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist die Inanspruchnahme möglichst gering zu halten, um die natürlichen Standortvorteile zu wahren.

Durch den Vorrang der Innenentwicklung leistet der Flächennutzungsplan einen Beitrag zur Dämpfung des Verkehrsanstiegs und zur besseren Nutzung und Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel. Damit soll auch die Lärm- und Luftbelastung durch den Kfz-Verkehr begrenzt werden, soweit dies mit den Instrumenten der Flächennutzungsplanung möglich ist.

Verkehrsvermeidung, Vorrang für den öffentlichen Verkehr

Der Landschaftsplan, der von 1994 bis 1997 in zwei Teilen erarbeitet wurde, stellt die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar, die gemäß § 1 Abs.5 Satz 2 Nr. 7 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen in die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange einzustellen sind. Durch die Erarbeitung des Landschaftsplanes für die Gemeinde Neuruppin liegen umfassende Informationen zur ökologischen Situation für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans vor. Die Ergebnisse des Landschaftsplans werden im Folgenden zusammengefasst soweit sie für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind.

5.1.2 Klima und Luftbelastung

Klimatische Belastungslagen zum Beispiel durch Aufheizung größerer versiegelter Flächen, aber auch durch Verkehrsemissionen, bestehen im Gemeindegebiet insbesondere im Bereich der Gewerbegebiete. Wegen der Hauptwindrichtung Süd-Süd-West besitzen die Freiflächen westlich der Siedlungsbereiche eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion. Hierzu zählen die Feldflur Neuruppin und Treskow, die Bechliner Mesche, der ehemalige Militärflugplatz und die Neuruppiner Mesche. An den Ufern der Gewässer entsteht durch Temperaturunterschiede angeregter Luftaustausch. Auch die sich nördlich von Neuruppin anschließenden großflächigen Forstgebiete wirken als Frischluftproduzenten günstig auf die unmittelbare Umgebung. Trotzdem ist die Luft durch eine hohe Sandfracht infolge lockerer Böden belastet.

Der Landschaftsplan formuliert in Bezug auf das Klima folgende Ziele:

- Die lufthygienische Belastung innerhalb der Siedlungsgebiete soll verringert werden.
- Unbebaute, unbelastete, zusammenhängende Flächen, insbesondere die Acker- und Grünlandstandorte im Westen und Südwesten Neuruppins, sollen als großräumige Schneisen für Luftströme erhalten werden.
- Auch im Siedlungsbereich soll durch die Sicherung bzw. Schaffung unversiegelter, beschatteter und vegetativer Freiflächen wie die Wallanlagen, große Plätze sowie Sport- und Klein- und Erholungsgartenanlagen die kleinklimatische Situation erhalten und verbessert werden.
- Die Forstflächen, die nördlich an das Siedlungsgebiet anschließen und die einen ausgleichenden klimatischen Effekt auf das Stadtgebiet haben, sollten als Klimaschutzwald gesichert werden, ebenso die Restwaldflächen in Gildehall und im Wohngebiet Lindenallee.

Die Stadt ist in einem Pilotprojekt eines kombinierten Luftreinhalte- und Lärm-minderungsplan. Die vorläufigen Erkenntnisse zeigen bisher keine gravierenden Probleme auf, denen auf der Flächennutzungsplanebene entgegengewirkt werden müsste. Kritische Luftschadstoffkonzentrationen und Lärmprobleme gibt es nur an wenigen Stellen der Innenstadt und sind nur operativ zu lösen.

5.1.3 Wasser

Bedingt durch die eiszeitliche Überformung weist das Plangebiet eine große Zahl von Seen auf. Die zentral verlaufende Ruppiner Seenrinne (Tornowsee, Zermützelsee, Teetzensee, Molchowsee und Ruppiner See) ist über den Lindower Rhin mit der östlich gelegenen Seenrinne Möllensee - Tholmannsee verbunden. Hauptzufluss dieses Seensystems ist der Rheinsberger Rhin und ein Seen- und Gewässergebiet östlich Lindows mit zahlreichen kleinen Bachläufen. Der Binenbach und die Kunster, die beide in den Tornowsee münden, sowie der Klappgraben und der Landwehrgraben, die das Niederungsgebiet der Mesche entwässern, sind weitere kleine Fließgewässer des Gebietes. Sie besitzen zwar jeweils relativ geringe Fließgeschwindigkeiten und Wassermengen, zusammen mit Grundquellen sorgen sie aber für eine ausreichende Wassererneuerung und speisen den Rhin.

Oberflächengewässer

Die Wasserqualität ist insgesamt als mittel bis gut zu beurteilen. Sie hat sich seit 1990 deutlich gebessert. Die Hauptnährstofffrachten werden vom Rheinsberger und Lindower Rhin in das Seensystem eingetragen. Der Tornowsee und Kalksee, die nicht vom Rhin durchflossen werden, weisen entsprechend bessere Wasserqualitäten auf. Ursache für die Nährstoffanreicherung in den Seen ist neben dem Eintrag über den Rhin die Einleitung von unzureichend geklärten Abwässern sowie von Nährstoffen über die Düngung der landwirtschaftlichen Flächen. Die Puffer- und Filterfunktion der Gewässerufer gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch die Befestigung der Ufer infolge von großen Wochenendhausgebieten nur eingeschränkt wirksam. Potentielle Gefahren für die Gewässergüte entstehen durch Altstandorte und Ablagerungen im Uferbereich.

mittlere Wasserqualität

Der Grundwasserflurabstand schwankt im Plangebiet erheblich. In der Ruppiner Mesche, im Uferbereich der Seen, in den Flussniederungen sowie im Niederungsbereich zwischen Radensleben und Wulkow liegt er bei weniger als 2 m, im Bereich der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen der Ruppiner Platte bei bis zu 60 m unter der Geländeoberfläche.

Grundwasser

Innerhalb der Trinkwasserschutzgebiete bzw. -vorbehaltsgebiete sind besonders die intensive Landwirtschaft durch Nährstoff- und Pestizideintrag, gewerbliche Nutzungen und der Autoverkehr sowie alte Militärlasten als Gefährdungsquellen für das Grundwasser anzusehen.

Gefährdungen

Erhebliche Gefährdungen für das Grundwasser bestehen darüber hinaus durch Altstandorte und Ablagerungen in Trinkwasserschutzgebieten, insbesondere auch dort, wo das Grundwasser aufgrund des sandigen Bodensubstrats nicht gegenüber Eintragungen geschützt ist, wie beispielsweise im Bereich des ehemaligen Flugplatzes, der ehemaligen Panzerkaserne oder auf dem Standort der ehemaligen Munitionsfabrik bei Wulkow. Trinkwasser muss deshalb dort aus tiefen Schichten gewonnen werden.

Der Landschaftsplan formuliert in Bezug auf den Wasserhaushalt folgende Ziele:

- Natürliche Gewässer und ihre angrenzenden Bereiche sollten in ihrem ursprünglichen Zustand wiederhergestellt, geschützt und entwickelt werden.
- Die Einführung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung vor allem auch in den Dörfern und Ferienhausgebieten ist Voraussetzung für eine Verbesserung der Wasserqualität im Gemeindegebiet.
- Zur Verringerung der Schad- und Nährstoffeinträge in die Gewässer ist der Anschluss zusätzlicher Haushalte an die Kläranlagen oder die Erneuerung bestehender Sammelgruben dringend erforderlich.
- Altlasten insbesondere in den Wasserschutzgebieten sind zu untersuchen, schrittweise zu sanieren bzw. zu sichern; dies gilt auch für den Deponiestandort in Krangen.

- Waldgebiete innerhalb von Trinkwasserschutz- bzw. Trinkwasservorbehaltsgebieten sollen in ihrer Funktion als Wasserschutzwald gesichert werden; sie dienen in besonderem Maße dem Schutz und Erhalt des Wasserdargebotes.
- Innerhalb der Wasserschutzgebiete muss der Reinhaltung des Trinkwassers der Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt werden. Hier soll und darf nur eine extensive Bewirtschaftung stattfinden.
- Für die Beibehaltung bzw. Verbesserung der Wasserqualität ist die Menge der Wasserentnahme aus den Rhinseen zur Bewässerung des Rhinluchs von großer Bedeutung. Durch starke Wasserstandsschwankungen insbesondere in den Sommermonaten wird die zur Selbstreinigung der Seen wichtige Ufervegetation geschädigt und es stellen sich Eutrophierungerscheinungen ein. Deshalb sollten die Wasserstandsschwankungen möglichst gering gehalten werden.

5.1.4 Boden

Der nördliche Teil des Plangebietes ist geprägt von Endmoränen, Sandern und Talsandflächen. Dabei handelt es sich um nährstoffarme Standorte, die meist forstwirtschaftlich genutzt werden. Aus der Grundmoräne entwickelten sich ton-, kalk- und schluffhaltige Geschiebemergel und -lehme. Diese Böden sind im allgemeinen nährstoffreicher und werden landwirtschaftlich genutzt. Die bei Bechlin und Karwe vorkommenden Lehm-Parabraunerden sind die ertragreichsten Böden des Planungsgebiets. Die bei Krangen, Alt Ruppin und Nietwerder sowie südlich von Radensleben anstehenden Sandrosterden sind für landwirtschaftliche Nutzung nicht oder nur eingeschränkt brauchbar. Sie können, je nach Sichtweise, als wertvolle Biotope oder als Zeichen reduzierter Produktivität gesehen werden.

Auf den grundwasserbeeinflussten Böden der Ruppiner, Bechliner und Dabergotzer Mesche, des Keglitz-, des Rhin- und Neukammerluchs sowie der Niederung zwischen Radensleben und Wulkow wird entsprechend den standörtlichen Bedingungen hauptsächlich Grünlandwirtschaft betrieben.

Neben Niedermoorböden sind die Dünen nördlich von Neuruppin und bei Klausheide, im Südteil des Radenslebener Forstes und auf den Sander- und Endmoränenflächen im Norden des Plangebietes als seltene und schützenswerte Böden einzustufen.

Trotz des Vorrangs der Innenentwicklung ist aufgrund der zukünftig zu erwartenden Baumaßnahmen im Bereich Verkehr, Siedlung und Erholung mit einer zusätzlichen Versiegelung der Böden an bisher unbeeinträchtigten Standorten zu rechnen, während an anderen Standorten großflächige Entsiegelungen (ehemalige Panzerkaserne, Gentzrode, ehemaliger Flugplatz, Munitionsfabrik Wulkow, Teilbereiche vor dem Fehrbelliner Tor) zu erwarten sind. Die zunehmende touristische Erschließung des Gemeindegebietes wird zu Schäden durch verstärktes Befahren und Betreten der Uferbereiche führen, während ehemals militärische Übungsgelände in naturnahe Zustände (Sukzessionsbereiche) zurückfallen.

Die Aufgabe der militärischen Nutzung aller Standorte eröffnet gezielt die Möglichkeit der Entsiegelung und Regeneration der Böden. Positiv auf das Schutzgut Boden wird sich auch die Beseitigung ungeordneter Müllkippen, die Sanierung von Altlasten sowie der Betrieb der Kläranlage auswirken.

Der Landschaftsplan formuliert in Bezug auf den Bodenhaushalt folgende Ziele, die hier für den Flächennutzungsplan konkretisiert werden:

- Bodenversiegelungen und Verdichtungen sollten auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Aus landschaftspflegerischer Sicht sowie nach

den Grundsätzen des Bodenschutzes ist die Nachverdichtung und Innenentwicklung der Ausweisung neuer Baugebiete in der Regel vorzuziehen. Neubebauungen sollten in flächensparender Bauweise ausgeführt werden.

Aufgrund der Flächenintensität heutiger Gewerbenutzungen, der erforderlichen Entflechtungen von Wohnen und Gewerbe und der Entwicklungspotentiale der gewerblichen Nutzungen ist es als zielkonform zu bewerten, wenn vorrangig vorhandene Siedlungs- und Konversionsflächen gewerblich entwickelt werden. In Treskow war die Ausdehnung in die landwirtschaftlichen Flächen hinein nicht zu vermeiden, weil hier das Ergänzen bestehender Gewerbeflächen eine effektivere Erschließung mit weiteren wirtschaftlichen Synergieeffekten nach sich zog.

- Zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen sollten weiterhin Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden. In hochverdichteten Gebieten zum Beispiel dem Altstadtbereich sollten Blockentkernungen geprüft, versiegelte Gewerbegebiete, LPG-Standorte und ehemalige Militärflächen (Flugplatz) sowie Bereiche an den Seeufern vorrangig entsiegelt werden.
- Der durch starken Nutzungsdruck entstandenen Bodenverdichtung an Seeufern und innerhalb von Grünflächen sollte durch Besucherlenkung begegnet werden. Eine Reihe ehemals vom Militär beanspruchte Uferzonen sind bereits geräumt, begrünt, aufgeforstet oder entsiegelt worden.
- Böden sollten standortgemäß bewirtschaftet werden. Flächen mit einer Ackerzahl von weniger als 23 sollten aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassen oder als extensives Grünland genutzt werden. Hierzu zählen die Krangener, Alt Ruppiner und Gühlen-Glienicker Feldflur sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen bei Nietwerder, Wulkow und im Neukammer Luch.
- Die Vermeidung von Bodenerosion wird u.a. durch die Bestockung der entsprechenden Flächen insbesondere den großräumigen Feldflurrändern und die Ausweisung als Bodenschutzwald erreicht. Die Anlage von Bodenschutzwäldern wird für die Randzonen der Gewässer, die Forste Wulkow und Radensleben empfohlen. Bodenerosion ist auch durch das Anpflanzen von Hecken und sinnvollen Bewirtschaftungsarten (Gründüngung, lange Vegetationsbedeckung, etc.) zu vermindern.
- Zur Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sollten Forstflächen vorrangig in naturnahe und strukturreiche Bestände entsprechend der potentiell-natürlichen Vegetation umgewandelt werden. Durch eine günstigere Humusform wirkt dies der Versauerung entgegen, erhöht die Bodenfruchtbarkeit, dient der Erhöhung der Artenvielfalt und verringert die Gefahr von Schädlingsbefall.
- Der in Niederungen und flachen Uferbereichen auftretende Bruchwaldtorf, Relikte des Hochmoors bei Stendenitz sowie die im Plangebiet erhaltenen Dünen sind aufgrund ihrer Natürlichkeit und Seltenheit schützenswert und zu erhalten.
- Bodendenkmäler, wie die Landwehr nördlich von Neuruppin, sollten erhalten und rekonstruiert werden.

Grünland auf Flächen mit einer Ackerzahl von unter 23

5.1.5 Berücksichtigung landschaftsplanerischer Ziele im Flächennutzungsplan / Ergänzung durch gesonderte Konfliktanalyse

Das Verhältnis des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan wird in einem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24.10.1994, neu gefasst am 29.4.1997, bestimmt. Danach soll der städtebauliche Plan in weiten Teilen die Rechtsverbindlichkeit für den Landschaftsplan herstellen, eine direkte Übernahme der Darstellungen in den Flächennutzungsplan wird empfohlen. Eine bloße Erklärung, dass der Landschaftsplan Bestandteil des städtebaulichen Plans sei, ist nicht zulässig.

Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplans

Beide Teile des Landschaftsplans wurden als Grundlageninformation und als Abwägungsmaterial in die Bearbeitung des Flächennutzungsplans einbezogen. Dabei waren die Aussagen des Landschaftsplans den Zielen und Konzepten aus anderen Bereichen zum Beispiel Wohn-, Gewerbe- oder Verkehrsentwicklung gegenüberzustellen.

Landschaftsplan als Abwägungsmaterial

Der Landschaftsplan bezieht sich jedoch in Bezug auf seine Eingriffsbewertung auf den Stand der Bebauungs- und Flächennutzungsplanung im Jahr 1995. Durch den Fortgang der verbindlichen wie der vorbereitenden Bauleitplanung sowie veränderter Rahmenbedingungen ist der Landschaftsplan in Teilbereichen in Bezug auf die Eingriffsbewertung, insbesondere in der Kernstadt, nicht mehr aktuell. Die Bewertung geplanter Vorhaben in Bezug auf ihre Verträglichkeit mit den Zielen des Naturschutzes wurde deshalb im Rahmen einer gesonderten Konfliktanalyse auf der Grundlage des Landschaftsplans erneut vorgenommen. Durch diesen Abstimmungsprozess war die Landschaftsplanung in das Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans weiterhin einbezogen und konnte die Flächendarstellungen der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes fachplanerisch bewerten.

Fortschreibung durch gesonderte Konfliktanalyse

Die Konfliktanalyse, nach dem Runderlass die "Beurteilung von Vorhaben der Stadtentwicklung auf der Grundlage des Landschaftsplanes", wurde als Ergänzung zum Textband des Landschaftsplanes gesondert erstellt und zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes nochmals als Abwägungsmaterial herangezogen.

Siehe Ergänzungsband

5.1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft

Die Ziele der Landschaftsplanung haben im Rahmen dieser Abwägung über die Bauflächendarstellungen Eingang in die Inhalte der Flächennutzungsplanung gefunden. Bei der Ausweisung neuer Bauflächen wurde mit wenigen Ausnahmen (vgl. „Konfliktfälle“) insbesondere die im Landschaftsplan empfohlene Grenze des Siedlungsbereichs berücksichtigt.

Integration des Landschaftsplans durch Bauflächenanordnung ...

Ein weiteres wichtiges Element der Übernahme landschaftsplanerischer Vorstellungen in die Bauleitplanung besteht in der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft im Sinne ökologischer Entwicklungsräume. Diese entsprechen denjenigen Bereichen, für die im Landschaftsplan Entwicklungsziele formuliert wurden und überlagern die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Nicht als Bereiche mit landschaftspflegerischen Entwicklungszielen dargestellt werden geschützte Lebensräume wie zum Beispiel Erlenbruchwälder, die ihre ökologische Qualität und Wertigkeit auch ohne laufende Pflegemaßnahmen behalten.

... und Darstellung von Entwicklungsräumen

Die Darstellungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft wurden gemäß der Empfehlungen des Landschaftsplanes wie folgt differenziert:

Flächen zur Extensivierung (Flächenbezeichnung E): Diese Darstellung umfasst drei verschiedene Typen: Zum einen Flächen mit hoch anstehendem Grundwasser, die als Nass- und Feuchtwiesen bewirtschaftet werden sollen, zum Beispiel in den Uferbereichen des Rheinsberger Rhins, der Rhinplagge, des Lindower Rhins und der Kunster oder Niederungsbereiche nördlich von Alt Ruppín, an der Lanke bei Wuthenow, am kleinen Werbellinsee und bei Radensleben. Daneben werden auch Uferbereiche von Seen dargestellt, die nicht mehr unmittelbar vom Grundwasserstand beeinflusst werden und die künftig als Grünland genutzt werden sollten, um Schadstoffeinträge in Oberflächengewässer durch Ackernutzung zu reduzieren. Dies betrifft die Ufer des Ruppiner Sees zwischen Wuthenow und Altfriesack (Ostseite) sowie zwischen Treskow und Altfriesack (Westseite).

Extensivierungsflächen: Extensives Dauergrünland (E)...

Als eigener Typ eines ökologischen Entwicklungsraums, der in extensive Nutzung gehen sollte, werden die städtischen Rieselfelder im Norden der Stadt und die ehemaligen Rieselfelder der Ruppiner Kliniken als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft zur extensiven Nutzung dargestellt. Sie sollten weiterhin mit Wasser beschickt werden, um ihre ökologischen Funktionen aufrechtzuerhalten. Spezifische Entwicklungskonzepte müssen ebenso wie wasserwirtschaftliche Fragestellungen in nachfolgenden Planungen geklärt werden.

... und Rieselfelder im Norden

Die Darstellung von Renaturierungsflächen (Flächenbezeichnung R) bezieht sich insbesondere auf den Rückbau baulicher Anlagen und versiegelter Flächen sowie die anschließende Durchführung landschaftsbaulicher Maßnahmen. Durch die Aufgabe militärischer Nutzungen stehen im Neuruppiner Gemeindegebiet relativ große Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung. Dazu zählen die Start- und Landebahnen auf dem ehemaligen Militärflugplatz Neuruppin, die Erschließungsflächen der ehemaligen Panzerkaserne sowie Teile der Bunkeranlagen auf dem Gelände der ehemaligen Munitionsfabrik Wulkow (MUNA)

*Renaturierung (R)
ehemaliger Militärgelände,*

Auch nach der Schließung der Deponie Krangen sind Renaturierungsmaßnahmen erforderlich. Die Rückentwicklung der Müllhalde in einen naturnäheren Zustand mit dem Ziel der besseren Einbindung in die Landschaft sollte insbesondere durch eine Initialbegrünung erfolgen.

...der Deponie Krangen

Die ehemaligen Rieselfelder der Ruppiner Kliniken im Süden der Kernstadt eignen sich ebenfalls für eine Renaturierung. Die derzeit ungehindert voranschreitende Sukzession führt zu einer Vereinheitlichung der Lebensbedingungen und einer Minderung des ökologischen Potentials des Areals. Eine Aufwertung der Flächen sollte sich aufgrund der Lage am Stadteingang und in Seenähe allerdings auch an den Bedürfnissen der Bevölkerung nach siedlungsnahen Grünflächen orientieren. Zur Entwicklung einer landschaftlich geprägten Grünanlage können neben Renaturierungsmaßnahmen, wie die Wiedervernässung einzelner Versickerungsbecken, auch gestalterische Maßnahmen, z.B. die Freistellung von Sichtachsen und die Verbesserung der Durchwegung durchgeführt werden.

und der Rieselfelder am Krankenhaus

Weiterhin werden Trockenrasenflächen und Heidestandorte nach den Empfehlungen des Landschaftsplanes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft gekennzeichnet (Flächenbezeichnung T). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Standorte auf den ehemaligen Truppenübungsplätzen Wittstock und Storbeck sowie um Flächen auf dem ehemaligen Flugplatz Neuruppin. Trockenrasen und Heide sind anthropogen beeinflusste Standorte. Ohne Pflegemaßnahmen entwickeln sie sich im Verlauf der natürlichen Sukzession mehr oder weniger schnell über Vorwaldstadien zu Wäldern. Deshalb sollte auch weiterhin eine extensive Nutzung gewährleistet werden, um die wertvollen Biotoptypen zu erhalten.

Trockenstandorte (T)

Nur geringe pflegerische Maßnahmen sind bei den dargestellten Sukzessionsflächen (Flächenbezeichnung S) erforderlich. Zu dieser Kategorie zählen die ehemalige Raketenstation Bechlin, ein Teilbereich auf dem ehemaligen Flugplatz sowie die Kiesgrube in Krangen.

Sukzessionsflächen (S)

5.1.7 Nicht übernommene Darstellungen des Landschaftsplanes

Gemäß § 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) besteht bei der Nicht-Berücksichtigung von Ergebnissen des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan eine besondere Begründungspflicht. Diese betrifft zum Einen systematische Gründe, die einer Übernahme bestimmter Darstellungen in den Flächennutzungsplan entgegenstehen, auch wenn inhaltlich kein Dis-

sens besteht; zum Anderen inhaltliche Gründe, wenn in der Abwägung aller Belange den Empfehlungen des Landschaftsplanes für bestimmte Flächen nicht gefolgt wird.

Die folgenden Darstellungen des Landschaftsplanes werden in den Flächennutzungsplan aus systematischen Gründen nicht übernommen:

Differenzierung der landschaftspflegerischen Maßnahmen in den Forsten nach Ausweisung in verschiedene Schutzwaldkategorien: naturnahe Waldentwicklung entlang von Vorrangzonen, Entwicklung artenreicher und gestufter Waldränder

Der Flächennutzungsplan übernimmt die Abgrenzungen der vorhandenen und geplanten Waldflächen aus dem Landschaftsplan, wie dieser sie aus den Forstkartierungen übernommen hatte. Eine weitergehende Differenzierung der Darstellungen der Flächen für Wald ist aufgrund der Funktion und gesetzlich gebotenen Beschränkung auf die Grundzüge der Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan nicht sinnvoll und würde eine zu enge Koppelung an forstfachliche Planungen bedeuten.

Differenzierung von Landwirtschaftsflächen: Umwandlung von Acker in Grünland, Umstellung von Weide- auf Wiesennutzung, Extensivierung der Ackernutzung in Wasserschutzgebieten

In den Flächennutzungsplan wurden alle landwirtschaftlich genutzten Flächen aus dem Landschaftsplan übernommen. Dieser formuliert darüber hinaus langfristig wirksame und großflächige angelegte Anforderungen an eine standortverträgliche landwirtschaftliche Bodennutzung. Durch die Übernahme vorrangiger ökologischer Entwicklungsziele auf (potentiellen) Standorten mit extensivem Dauergrünland einschließlich der Magerrasen wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Aufwertungsabsicht für besonders geeignete Flächen ausreichend verdeutlicht. Eine weitergehende Differenzierung der Darstellungen ist aufgrund der Funktion und gesetzlich gebotenen Beschränkung auf die Grundzüge der Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan nicht sinnvoll. Eine Verküpfung der Flächennutzungsplanung mit der agrarstrukturellen Planung und Praxis ist nicht sinnvoll. Eine gesonderte fachliche agrarstrukturelle Planung lag weder zum Landschaftsplan noch Flächennutzungsplan vor.

Entwicklung von Biotopverbundelementen, Anlage von Feldgehölzen, Gehölzstreifen und Alleen, Renaturierung von Gräben, Errichtung von Pufferzonen bzw. extensiv genutzten Uferstrandstreifen, Sicherungsmaßnahmen zum Schutz empfindlicher Lebensräume, sonstige Nutzungseinschränkungen, Durchgrünung und Eingrünung strukturarmer Siedlungsgebiete

Die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen, Renaturierungs- und kleinteilige Schutzmaßnahmen für aquatische und terrestrische Lebensräume sowie die Siedlungsrandgestaltung sind wichtige Planungsziele. Diesen Zielen dient teilweise die Darstellung neuer Grünflächen, Grünverbindungen, Ufergrünzügen und Eingrünungen von Teilen der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan. Eine weitergehende Präzisierung und Differenzierung der Darstellungen ist jedoch aufgrund der Größe des Gemeindegebiets kaum möglich und mit der gebotenen Beschränkung auf die Grundzüge der Art der Bodennutzung nicht vereinbar, sie erfolgt vielmehr auf anderen Planungs- und Entscheidungsebenen.

Darstellung neuer Schutzgebietsgrenzen

Für die Schutzgebietsausweisung nach § 4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes ist die oberste Naturschutzbehörde zuständig. Die Aussagen des gemeindlichen Landschaftsplanes zur Erweiterung oder Neuausweisung

von Schutzgebieten haben nur empfehlenden Charakter. Der Flächennutzungsplan übernimmt deshalb nur bestehende oder bei den zuständigen Fachbehörden im Verfahren befindliche Schutzgebiete.

5.1.8 Abwägungen zu Konfliktfällen

Aus inhaltlichen Gründen verbleiben darüber hinaus mehrere Konflikte, bei denen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als grundlegende Zielsetzungen für die Neuruppiner Stadtentwicklung den Aussagen des Landschaftsplanes widersprechen. Hier wurden die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung geringer gewichtet als andere private oder öffentliche Belange, wie etwa die Wohnungsversorgung oder die Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen und damit Arbeitsplätzen.

Gemäß § 3 Brandenburgisches Naturschutzgesetz besteht bei der Nicht-Berücksichtigung von Ergebnissen des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan eine besondere Begründungspflicht:

Begründungspflicht für Abweichungen

Weststadt westlich der Bahn (Plan Nr. 41.2 „Am Certaldo-Ring“)

Am Certaldo-Ring

Die ursprüngliche landschaftsplanerische Zielsetzung sah für den stadtseitigen Bereich östlich der Gleisanlagen der Bahnstrecke Berlin-Wittstock am neuen Bahnhof West die Freihaltung der Fläche für die siedlungsnahen Erholung und zum Erhalt von klimatisch wirksamen Ausgleichsräumen für das östlich angrenzende Stadtgebiet vor. Der Flächennutzungsplan stellt im Einklang mit dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 41.2 „Am Certaldo-Ring“ eine Mischbaufläche dar und widerspricht damit der Zielsetzung des Landschaftsplanes.

In der Weststadt vollzieht sich durch den Bau der Umgehungsstraße und die Verlegung des Bahnhofs in den nächsten Jahren eine weitere Verdichtung der baulichen Nutzung, die durch mehrere Bebauungsplanverfahren verfolgt wird. Aufgrund der Nähe zum neuen Bahnhof und der unmittelbaren Nachbarschaft zur geplanten Westachse besitzt der genannte Bereich eine besondere Standortgunst, der durch die Darstellung als Baufläche entsprochen werden soll. Gleichzeitig soll das neue Bahnhofsumfeld auch eine hohe soziale Sicherheit durch bauliche Nutzungen erhalten. Die Idee eines grünen Ringes, der sich um die Kernstadt legt, spiegelt sich in der dargestellten Planung in reduzierter Form in der Schaffung einer Grünverbindung östlich entlang der Bahngleise wider; zur Zeit der Bearbeitung des Landschaftsplanes war der neue Bahnhofstandort noch nicht präzisiert.

Gewerbegebiet Alt Ruppin

Gewerbegebiet Alt Ruppin

Im Gewerbegebiet Alt Ruppin siedelten sich in den letzten Jahren im Zuge von Nachverdichtungen und Flächenerweiterungen neue Betriebe an, Anlagen wurden nach Immissionsschutzrecht genehmigt. Eine weitere Flächenausdehnung nach Osten, wie sie auch in dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Alt Ruppin“ vorgesehen ist, ist nach Aussage des Landschaftsplanes im Hinblick auf die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes, die Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen und die Versiegelung bislang intakter Böden jedoch nicht vertretbar.

Trotz dieser Bedenken sieht der Flächennutzungsplan in dem genannten Bereich eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen vor, um den vorhandenen Betrieben Expansionsmöglichkeiten zu eröffnen und die günstige Verkehrslage an der B 167 für die Schaffung von Arbeitsplätzen zu nutzen. Zumal eine Erweiterung über die im Norden und Süden liegenden Verkehrsstrassen nicht möglich ist und das Landschaftsbild nur von eingeschränkter Vielfalt und Eigenart ist. Zur Eingriffsminimierung erfolgt eine Eingrünung des neuen Siedlungsrandes, die gleichzeitig als Pufferzone zu der östlich angrenzenden, nach § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz geschützten, Feuchtwiese dient. Bio-

topwertverbessernde Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebiets, wie die Öffnung der Gräben und die Schaffung eines Biotopverbunds sind geeignet, die Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Biotope annähernd zu kompensieren.

Wochenendhausgebiet Molchow

Wochenendhausgebiet Molchow

Auf der westlichen Seite des Molchowsees ist eine etwa 2,3 ha große Erweiterungsfläche für den Bau von Wochenend- bzw. Ferienhäusern vorgesehen. Davon ist u.a. eine mit Waldbäumen bestockte Fläche westlich der bestehenden Bungalowfläche im Seeuferbereich betroffen, die als Vorrangzone für eine naturnahe Waldentwicklung und dem Biotopverbund dienen sollte. Der Landschaftsplan sieht für die Fläche die Ausweisung als Erholungs- Dauerschutzwald vor. Durch die Ausdehnung des Wochenendhausgebiets westlich des Weges gehen weiterhin rd. 4000 m² Aufforstungsflächen verloren. Bei Realisierung der Planung entsteht ein Kompensationsbedarf, für den Flächen innerhalb des Plangebiets nicht zur Verfügung stehen.

Der Flächennutzungsplan folgt der Empfehlung zur Darstellung von Flächen für Wald nicht, da ein Ersatzbedarf für Wochenendhäuser besteht, insbesondere weil langfristig Standorte an noch sensibleren Ufer- und Waldbereichen möglichst auf freiwilliger Basis ausgedünnt werden sollen. Das neue Sondergebiet für Erholung schließt an ein vorhandenes Sonder- bzw. Wohngebiet auf der stadtnahen Seite des Molchowsees an. Die Erschließungsfunktion des bestehenden Weges wird künftig beidseitig genutzt. Zudem handelt es sich um einen Standort von vergleichsweise hoher ökologischer Tragfähigkeit. Flächen für Ersatzaufforstungen und zum Ausgleich der Versiegelung stehen an anderen Standorten des Gemeindegebiets von Neuruppin ausreichend zur Verfügung (z.B. angrenzende Konversionsflächen).

Siedlungserweiterungen in Karwe

Karwe

In der Ufergemeinde Karwe sind mehrere kleinere Siedlungserweiterungen vorgesehen, die im Gegensatz zur landschaftsplanerischen Zielsetzung stehen. Am Ortsausgang in Richtung Lichtenberg werden alte Obstgärten durch Wohnbauflächen überplant. Neben dem Verlust ökologisch hochwertiger Biotopstrukturen bedeutet dies auch eine Monotonisierung und Nivellierung des Landschaftsbildes. Eine weitere Erweiterung ist auf einem vorbelasteten LPG-Standort am südöstlichen Ortsrand vorgesehen, der aus Sicht des Landschaftsplanes nicht verfestigt werden sollte.

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage am Wasser herrscht in Karwe eine große Nachfrage nach Wohnbau land. Dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird im Falle des LPG-Betriebsgeländes durch die Nutzung eines vorbelasteten Standorts Rechnung getragen. Um Konflikte mit dem Landschaftsschutzgebiet zu vermeiden, bietet sich als weitere Wohnbaupotentialfläche nur die Überbauung des bisherigen Ortsrandbereichs im Nordosten von Karwe (Richtung Lichtenberg) an. Zur Kompensation dieses ausgleichspflichtigen Eingriffs eignen sich umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen mit standortheimischen Gehölzen. Die Entwicklung eines neuen Grüngürtels stellt einen engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes her.

Campingplatz Karwer Heide

Campingplatz Karwer Heide

Bei dem Campingplatz Karwer Heide handelt es sich um eine Konversionsfläche eines ehemaligen Tanklagers. Um eine Befreiung dieser Fläche von den technischen Anlagen zu begünstigen, ist eine Nachnutzung erforderlich, die über die bloße Wiederaufforstung hinausgeht. Der Standort ist wegen seiner Nähe zum Bahnhof Radensleben, zur Landesstraße und zum Erholungsort Altfriesack günstig gelegen. Der Artenschutz soll für die innere Kon-

zeption der Anlage prägend sein, der sensible Uferbereich des Bützsees soll von Nutzungen freigehalten werden. Durch besucherlenkende Maßnahmen können Schutzaufgaben besser gelöst werden, als durch eine Wiederaufforstung. Es bestehen daher voraussichtlich keine naturschutzfachlichen Konflikte, die nicht im Rahmen der Bebauungsplanung gelöst werden können. Deshalb kann auch hier von den Vorschlägen des Landschaftsplanes abgewichen werden.

Diverse Baulückenschließungen und Arrondierungen

Diverse Baulückenschließungen

Der Flächennutzungsplan sieht unter anderem in Neuglienicke, Rheinsberg-Glienicke, Krangen, Stöffin, Buskow und Lichtenberg Baulückenschließungen vor, die aus landschaftsplanerischer Sicht aufgrund ihrer teilweise hochwertigen Biotopausstattung oder zum Erhalt von Blickbeziehungen von Bebauung freigehalten werden sollten. In Krangen ist außerdem am nordwestlichen Ortsausgang in Richtung Zermützel eine durchgängige Wohnbebauung entlang der Dorfstraße vorgesehen. Sowohl der Landschaftsplan als auch die Innenbereichssatzung befürworten jedoch eine Siedlungszäsur am Eingangsbereich zur Kiesgrube.

Die Baulückenschließungen sind voraussichtlich schon jetzt nach § 34 Baugesetzbuch zulässig. Der Innenentwicklung der Ortsteile, der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der effektiven Nutzung von Erschließungsanlagen wird deshalb gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan Vorrang eingeräumt.

5.2 Eingriffsbewertung

5.2.1 Grundsätze

Nach § 1 a Baugesetzbuch ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen, wenn aufgrund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist beim Flächennutzungsplan Neuruppin insofern der Fall, als über den Siedlungsbestand hinausgehende Bauflächen dargestellt und damit jeweils potentielle Eingriffe vorbereitet werden. Nach der Eingriffsregelung sollen vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Der Umfang dieser Kompensation wird in der Abwägung mit den übrigen Belangen gemäß § 1 Abs.6 Baugesetzbuch bestimmt.

*Berücksichtigung der Belange
von Natur und Landschaft*

Damit besteht eine Prüfpflicht, ob die Eingriffe gemäß § 1 Abs.3 Baugesetzbuch erforderlich sind, d.h., ob sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde "unvermeidbar" sind, und ob der Eingriffsumfang ggf. vermindert werden kann. Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot steht dabei in engem Zusammenhang mit dem Grundsatz von § 1 Abs.5 Baugesetzbuch, wonach in Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

*Prüfung der Erforderlichkeit
von Eingriffen*

Für Bebauungspläne, die bis Anfang 2002 festgesetzt waren oder für die zu diesem Zeitpunkt eine abschließende Abwägung vorlag, ist die Eingriffsbewertung bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung und in der Regel im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt. Diese Planungen und damit die ggf. zugeordnete Kompensation von Eingriffen werden in den Flächennutzungsplan lediglich übernommen und hier nicht nochmals bewertet. Sie werden in der Flächenbilanzierung des Flächennutzungsplanes nur hinsichtlich des Ausgleichsumfanges noch betrachtet, der außerhalb des jeweiligen Plangebiets erforderlich wird und nur noch nicht umgesetzt ist.

Nachstehend wird entsprechend des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.4.1997 dargestellt, wie die Anforderungen zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Abwägung Berücksichtigung fanden, ob ggf. Kompensationsmöglichkeiten in räumlicher Zuordnung zum Ort des Eingriffs bestehen und durch welche Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Ausgleich vorbereitet werden kann. Die Konfliktanalyse schreibt die Eingriffsbewertung des Landschaftsplanes mit Stand Februar 1997 fort und umfasst verschiedene Planungskategorien:

Aktuelle Konfliktanalyse zur Eingriffsbewertung

- Planungen des Flächennutzungsplanes
- Vorhaben in Bebauungsplänen nur mit Aufstellungsbeschluss
- Vorhaben in Bebauungsplänen im Verfahren
- sonstige Vorhaben insbesondere aufgrund von Fachplanungen

5.2.2 Ersatz- und Ausgleichsbedarfe

Zwischen der Wittstocker Allee und der Westachse stellt der Flächennutzungsplan zur Vervollständigung der Vorstadt Nord Misch- und Wohnbauflächen auf ehemals zum Teil versiegelten Konversionsflächen dar. Zur landschaftlichen Einbindung und Gliederung des Plangebiets dienen Grünverbindungen, deren Ausgestaltung auch im Zuge der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden soll. Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Vorstadt Nord

Am Übergang zum Landschaftsraum der Mesche soll die Arrondierung bestehender gemischter Bauflächen entlang der Straße Zur Mesche und des Kolonienwegs erfolgen.

Zur Mesche

Eine angemessene Durchgrünung der Baugrundstücke, die sorgfältige Eingrünung des südwestlichen Ortsrands und Maßnahmen zur qualitativen Kompensation innerhalb des Plangebiets, wie unter anderem die Begrenzung der Bodenversiegelung, die Rückhaltung von gefasstem Niederschlagswasser sowie eine Fassaden- und gegebenenfalls Dachbegrünung können zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen führen .

Ein Teilstück der Westachse, das durch Bebauungsplan Nr. 32.3 ("Westachse, Präsidentenstraße, Zur Mesche, Neustädter Straße (B 167)") planungsrechtlich gesichert wird, verbindet künftig die Straßenkreuzung Neustädter Straße / Heinrich-Rau-Straße mit dem bereits realisierten Certaldo-Ring.

Anschluss der Westachse an die Neustädter Straße und Entwicklung des Bahnhofsvorfelds

Der Verlust eines Teiles des Baumbestands in der Umgebung der Kreisverwaltung kann durch straßenbegleitende Baumpflanzungen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung ausgeglichen werden. Die Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelung erfolgt nach Aussage des Grünordnungsplanes durch den im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32.1 „Am Umspannwerk“ vorhandenen Kompensationsüberschuss. Um das Umfeld des neuen Bahnhofs West künftig stadtgesterisch einzubinden, ist weiterhin eine Umstrukturierung und Umnutzung des Bereichs Weststadt zwischen Kränzliner Straße und Präsidentenstraße notwendig. Dazu gehört auch die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Eisenbahnstraße bis zur Bahnhofstraße. Mögliche Eingriffe auf den vorbelasteten Standorten können durch die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und -verbindungen sowie durch eine ausreichende Durchgrünung innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Der Flächennutzungsplan sieht die Nachverdichtung des bereits gewerblich genutzten Areals im Bahnbogen an der Kränzliner Straße als Mischbaufläche vor. Die Zunahme an versiegelten Flächen kann überschläglicher Einschätzung durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Bahnbogen an der Kränzliner Straße

In Verbindung mit der Entwicklung des WK 3 ist eine Neubebauung von rd. 1,1 ha Größe auf einer südlich angrenzenden Ackerfläche vorgesehen. *Erweiterung WK 3*

Durch die Schaffung eines landschaftlich gestalteten Ortsrandes und der Aufwertung des Stöffiner Weges als öffentliche Grünverbindung kann voraussichtlich ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets bzw. in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort erfolgen.

Am Weideweg in Alt Ruppin ist eine Nachverdichtung für Wohnzwecke vorgesehen. *Nachverdichtung Weideweg in Alt Ruppin*

In dieser zentralen und gut erschlossenen Lage Alt Ruppins sind weitere Wohnnutzungen stadtplanerisch sinnvoll. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope, die durch eine über das nach § 34 Baugesetzbuch zulässige Maß hinausgehende Bebauung entstehen, können mindestens teilweise durch Bepflanzungsmaßnahmen auf den Grundstücken ausgeglichen werden. Für weitere Ausgleichsmaßnahmen stehen ausreichend Flächen innerhalb des übrigen Gemeindegebiets zur Verfügung.

Zum Schutz der Uferbereiche des Rhins und des Ruppiner Sees vor Bebauung, aber auch um die Uferbereiche wenigstens partiell einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen, ist die städtebauliche Neuordnung von Ufergrundstücken in Alt Ruppin erforderlich. *Uferbereiche in Alt Ruppin*

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen durch diese Planung voraussichtlich nicht.

Durch die Nachnutzung der ehemaligen Panzerkaserne an der Alt Ruppiner Allee als Sonderbaugelände sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten; vielmehr sind Teile des Kasernengeländes für Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen und stehen damit als Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. *ehemalige Panzerkaserne*

Entlang der östlich des Rheinsberger Tors gelegenen Güntherstraße ist die Umnutzung von Klein- und Erholungsgartenflächen zu Wohnzwecken geplant. *Nachverdichtung Günther Straße*
Nach landschaftsplanerischer Einschätzung ist auch bei einer relativ geringen Bebauungsdichte und einer angemessenen Begrünung der Baugrundstücke aufgrund der zusätzlichen Versiegelung mit einem externen Kompensationsbedarf zu rechnen. Hierzu stehen ausreichende Flächen im übrigen Gemeindegebiet zur Verfügung, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu konkretisieren sind.

Entsprechend seiner exponierten Lage innerhalb des Stadtgebiets am Ruppiner See soll das ehemals gewerblich und z.T. zeitlich militärisch genutzte, heute überwiegend brachliegende und großflächig versiegelte Seetorviertel als Sonder- und Mischgebiet entwickelt werden. *Seetorviertel*
Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist dabei auch die Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit des Quartiers, insbesondere der Uferbereiche.

Durch eine intensive Begrünung des Plangebiets und die Ausgestaltung eines - in Teilen naturnahen- Uferparks können nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft voraussichtlich vermieden bzw. kompensiert werden.

Der in Seenähe gelegene Bereich vor dem Fehrbelliner Tor wird künftig umstrukturiert und mit Wohnungen nachverdichtet. Nach bisheriger Planung sind ~~Stadtvillen sowie eine weniger dichte Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern~~ *Vor dem Fehrbelliner Tor* vorgesehen.

Eingriffsmindernd wirken sich voraussichtlich die Anrechnung bestehender Versiegelungen, die Freihaltung der Uferzonen von Bebauung sowie eine Begrünung der Straßenräume aus. Für Eingriffe, die nicht im Plangebiet kompensiert werden können, stehen ausreichende Flächen im übrigen, zu auch angrenzenden, Gemeindegebiet zur Verfügung.

Nördlich der Straße "Zur Keglitz" sieht der Flächennutzungsplan auf bislang ackerbaulich genutzten Flächen, eine die zweite Straßenseite ausfüllende, neue Wohnbaufläche für max. 10 Grundstücke vor. *Wohngebietserweiterung „Zur Keglitz“*

Zu einem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Landschaftsbild ist die Eingrünung des Baugebiets durch Siedlungsgehölze aus standortheimischen Arten erforderlich.

Am südlichen Rand des Gewerbegebiets Treskow stellt der Flächennutzungsplan Erweiterungsflächen mit ca. 6 ha Größe dar. *Südliche Erweiterung des Gewerbegebiets Treskow*

Die durch die vorhandene Straße bereits erschlossenen Flächen sollen als langfristige Reserve vorgehalten werden. Damit bleibt der Flächennutzungsplan entsprechend den Empfehlungen im Landschaftsplan hinter der ursprünglichen Planung zurück, die die Ausweisung des Gewerbegebiets bis zum Buskower Weg vorgesehen hatte. Aufgrund der nach brandenburgischem Naturschutzgesetz geschützten Sölle und zum Erhalt der leicht welligen Oberflächengestalt der Ackerfläche ist eine allgemeine Erweiterung über das dargestellte Maß hinaus unter gegenwärtigen Rahmenbedingungen kaum vertretbar. Zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollte die landschaftliche Einbindung auch des Südrandes des Gewerbegebiets erfolgen.

Ist langfristig eine Erweiterung der Gewerbeflächen bis zum Buskower Weg erforderlich (z.B. für großflächigere Betriebe), müssen zu den sensiblen Biotopen ausreichend große Pufferflächen eingehalten und der Erhalt eines Biotopverbundes gewährleistet werden. Bodenverbessernde Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden können auf den gekennzeichneten Ausgleichsflächen innerhalb des Gemeindegebiets von Neuruppin erfolgen.

Gewerbefläche am Ortseingang von Bechlin

Gewerbeerweiterung in Bechlin

Am Ortseingang von Bechlin ist in Ergänzung des vorhandenen Dienstleistungsstandorts eine Ausdehnung der Gewerbefläche von der Bundesstraße B 167 bis zur Mittelspannungsleitung in nördliche Richtung vorgesehen. Die großflächige Versiegelung von Ackerflächen stellt trotz der eingeschränkten ökologischen Bedeutung dieses Biotoptyps einen nachhaltigen und schwerwiegenden Eingriff dar. Es findet außerdem eine Verstärkung der technischen Überprägung des Landschafts- und Ortsrandbildes (in beide „Richtungen“) statt. Durch das Heranrücken der Bebauung an den Bechliner Ortsrand wird das Landschaftserleben gestört. Zur Eingriffsminimierung ist eine sorgfältige Abpflanzung des Areals in Richtung Bechlin und zur offenen Landschaft nach Westen erforderlich. Für Entsiegelungsmaßnahmen stehen ausreichend Flächen im übrigen Neuruppiner Stadtgebiet zur Verfügung (insbesondere Konversionsflächen).

Im Süden des Gemeindegebiets sieht die Gemeinde geeignete Flächen für die Konzentration von Windkraftanlagen vor. Dies folgt dem Ziel der Ansiedlung umweltschonender Windenergieanlagen und deren landschaftsverträglicher Einfügung in den Landschaftsraum. Entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplans befindet sich das Gebiet östlich entlang der Autobahn A 24 zwischen L 16 und der Bundesstraße B 167. Planungsrechtlich relevante Eingriffe betreffen hier insbesondere das Landschaftsbild und den Artenschutz. Ausgleichsmaßnahmen können im Bereich der Agrarlandschaft durch gezielte Anpflanzungen entlang von Wegen erfolgen. Mehrere Feldgehölzgruppen, wie der Schwarze Wald oder die Keglitz sind Nistplätze der Avifauna, allerdings sind keine störungsempfindlichen oder Groß-Vogelarten an dieser Stelle bekannt. Durch die Errichtung und Betreibung eines Windparks kann eine nachhaltige Beeinträchtigung dieser Lebensräume nicht ausgeschlossen werden. Im geprüften Vergleich mit anderen potentialen Standorten scheint die hier gewählte Fläche jedoch den geringsten Restriktionen zu unterliegen. Die Einhaltung ausreichend großer Pufferzonen zu den Gehölzstrukturen sollte daher *Konzentration von Windkraftanlagen*

gesichert werden. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan Ausgleichsmöglichkeiten im übrigen Gemeindegebiet dar.

In der Siedlung Steinberge stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dar. *Steinberge*

Hierzu dient ein überwiegend baulich vorbelasteter Standort, erhebliche neue Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher nicht zu erwarten, zumal frühere Aufschüttungen auch beseitigt werden sollen. Der Standort ist mit der Grenze des in Aufstellung befindlichen Landschaftsschutzgebiets abgestimmt.

In Zermützel ist die Einrichtung eines Wasserwanderstützpunktes, die Entwicklung eines Ferienhausgebiets auf einem ehemaligen LPG-Betriebsgelände und die Wiedernutzung von Teilflächen für Wohnnutzungen vorgesehen (z.B. ehemaliges Gut). *Zermützel*

Die Darstellung dient zur Stärkung des Siedlungsbereichs mit dem Schwerpunktgebiet für Tourismus und Ausflugsverkehr. Um den Eingriff auf dem Grundstück des künftigen Wasserwanderstützpunktes zu mindern, sind Festsetzungen zum Uferschutz sowie zum weitgehenden Erhalt der vorhandenen Waldvegetation zu treffen. Diese Maßnahmen stimmen mit der Darstellung des gesamten Gebiets als private Grünfläche mit Erholungsnutzung überein. Mögliche Beeinträchtigungen des nach § 32 Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützten Röhrlichtgürtels bedürfen objektbezogen der Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Für die Erweiterung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet am südlichen Ortsrand von Zermützel ("Am Waldhang") ist eine landschaftliche Einbindung zu den angrenzenden Freiflächen erforderlich.

Kleine Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Zermützel (Stendenitz), die durch Umnutzung von Erholungsflächen für dauerhaftes Wohnen entstehen, lassen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht erwarten.

Am nördlichen Ortsausgang von Molchow ermöglicht der Flächennutzungsplan künftig die in Ansätzen vorhandene Nachverdichtung einer Fläche mit Wochenendhäusern und relativ dichtem Baumbestand zu einer Wohnbaufläche. *Molchow*

Um den Eingriff zu mindern, sollte auf den nachfolgenden Genehmigungsebenen eine geringe Baudichte unter Berücksichtigung des Baumbestands beibehalten werden. Ausgleichspflichtige Maßnahmen sind hier nicht zu erwarten, soweit Eingriffe nicht über das nach § 34 Baugesetzbuch zulässige Maß hinausgehen.

Im Bereich Quäste stellt der Flächennutzungsplan großflächig eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Camping dar. Auch wenn die Darstellung eines Campingplatzes nordöstlich des Komplexes der ehemaligen Panzerkaserne im Einklang mit den Zielen des Landschaftsplans steht, kommt es absehbar zu einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. *Sondergebiet Campingplatz Quäste*

Einer landschaftsästhetischen Verarmung kann durch die Anlage von Grünflächen und Baumgruppen zur Gliederung der Anlagen und zur Einbindung in die Landschaft gemindert werden. Diese Maßnahmen sind ebenfalls geeignet, einen Teil der Beeinträchtigungen, die durch die Beseitigung und Überbauung von Vegetation entstehen werden, auszugleichen. Voraussichtlich ist auch die Zunahme der Versiegelung infolge des Baus von Erschließungswegen und Infrastruktureinrichtungen mindestens teilweise über Bepflanzungen ausgleichbar.

Ein künftiger Betreiber muss zudem voraussichtlich eine Kampfmittelberäumung und Beseitigung einzelner baulicher Anlagen veranlassen. Für verbleibende Kompensationserfordernisse stehen innerhalb des übrigen Gemeindegebiets, insbesondere auf den mit E bezeichneten Entwicklungsflächen, ausreichend Flächen zur Aufwertung von Natur und Landschaft zur Verfügung.

Wulkow

Durch die Arrondierung des Ortsrandes nördlich der Straße „Zur Stege“ werden Hausgärten durch eine Wohnbaufläche überplant. Der Eingriff in die dörflichen Biotopstrukturen kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine Begrenzung der Bebauungsdichte gemindert, erhaltenswerte Bäume können damit teilweise in das Baugebiet eingebunden werden. Durch eine sorgfältige Eingrünung des neuen Ortsrandes kann voraussichtlich ein vollständiger Ausgleich erzielt werden. Weiterhin sieht der Flächennutzungsplan auf der Seite des ehemaligen Gutsparks eine städtebauliche Abrundung auf einer bereits versiegelten und verdichtete Fläche vor. Diese Bebauung verursacht voraussichtlich bei einer angemessenen Durchgrünung keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft.

Im Bereich des Siedlungsteils Nietwerder-Ausbau sieht der Flächennutzungsplan eine Nachverdichtung der Wohnnutzung und damit eine Überbauung von Haus- und Nutzgärten vor.

Nietwerder-Ausbau

Trotz der anthropogenen Vorprägung der Flächen und einzelner schon nach § 34 Baugesetzbuch zulässiger Vorhaben kann aufgrund der zusätzlichen Versiegelung ein Eingriff entstehen, der zum Beispiel durch Pflanzmaßnahmen am nördlichen Siedlungsrand oder ergänzende Baumpflanzungen entlang des Weges von Nietwerder nach Alt Ruppin eingriffsnah kompensiert werden kann.

Am südlichen Ortsrand von Wuthenow entlang der Freileitung nach Gnewikow ist im Flächennutzungsplan eine kleine Siedlungserweiterung auf einem Grünflächenstandort (ehemalige Hofweiden) geplant.

Wuthenow

Zur Vermeidung von Konflikten unter anderem mit dem unmittelbar westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ist eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Gebiets anzustreben.

Im Ortsteil Radensleben sind nach der Darstellung des Flächennutzungsplans jeweils an den Ortsausgängen in Richtung Lichtenberg (Lückenschluss), Karwe sowie Pabstthum kleinere Siedlungserweiterungen vorgesehen.

Radensleben

Für die betroffenen Flächen ist absehbar, dass Beeinträchtigungen aufgrund der Überbauung von Biotopstrukturen mittlerer bis geringer Wertigkeit bei niedriger Bebauungsdichte durch Eingrünung der Grundstücksflächen weitgehend ausgeglichen werden können.

Im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens wird der Ausbau der Bundesautobahn A 24 Berlin-Hamburg auf sechs Fahrspuren vorbereitet.

Verbreiterung der BAB 24

Neben dem Verlust der natürlichen Bodenfunktion durch zusätzliche Versiegelungen werden voraussichtlich Vegetationsverluste sowie Verluste an straßenbegleitenden Gehölzen in erheblichem Umfang verursacht. Da innerhalb des Gemeindegebiets von Neuruppin ausreichend große Kompensationsflächen zur Verfügung stehen, sollten die erforderlichen Maßnahmen auf den entsprechenden Flächen innerhalb des Gemeindegebiets umgesetzt werden. Gerade auch im Anschluss an die Autobahn bietet z.T. großräumige Landwirtschaft gute Kompensationsmöglichkeiten durch Schaffung biotopverbindender Flurgehölze.

Eine Vielzahl von Vorhaben der verbindlichen Bauleitplanung liegen mit Satzungsbeschluss vor oder sind weitgehend bearbeitet, so dass das Ausgleichserfordernis bereits im Rahmen von Bebauungsplänen abschließend abgewogen worden ist. So sind für die Bebauungspläne Nr. 4.1 "Holländer Mühle" und Nr. 7.3.1 "Walter-Rathenau-Straße Süd" auf dem ehemaligen Flugplatz rund 3 ha Entsiegelungsflächen erforderlich. Die Entsiegelung von weiteren 2,2 ha für die genehmigten B-Pläne Nr. 7.3.2 "Walter-Rathenau-Straße Nord" sowie Nr. 7.3.3 "Wohngebiet Vorstadt Nord" ist auf dem ehemaligen Flugplatzgelände bereits erfolgt.

weiterer Kompensationsbedarf durch B-Pläne

5.2.3 Ersatz- und Ausgleichsflächen

Die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als Folge von Darstellungen des Flächennutzungsplans zeigt, dass bei einer Reihe von Vorhaben und Plänen Ausgleichserfordernisse entstehen können, die voraussichtlich nicht innerhalb der Plangebiete selber kompensiert werden können. Ausgehend von der vorstehenden Konfliktanalyse ergibt sich ein Bedarf von etwa 7 ha Ausgleichsflächen sowie zusätzlich weiterer 3 ha für den Vollzug des Ausgleichs für Bebauungspläne mit Satzungsabschluss.

Entsprechend stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Ausgleich und Ersatz auf besonders geeigneten Flächen des Gemeindegebiets dar. Neben den Eigentumsverhältnissen und damit der praktischen Verfügbarkeit ist das Aufwertungspotential dieser Flächen ausschlaggebend für die Auswahl:

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Für das Gelände des ehemaligen Flugplatzes besteht das Ziel des Rückbaus von Versiegelungen im Bereich der Start- und Landebahnen, der Beseitigung von Altlasten und der Stabilisierung und Pflege der wertvollen Trockenrasenflächen. Insgesamt stehen hier rund 20 ha versiegelte Verkehrs- und Gebäudeflächen zum Rückbau zur Verfügung, von denen bislang 3,0 ha entsiegelt wurden (Stand Mai 2002).

Ehemaliger Flugplatz..

Im Bereich der ehemaligen Panzerkaserne wurden auf einer Fläche von 13 ha ebenfalls bereits Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt. Sie stehen als Kompensation für andere Maßnahmen im Stadtgebiet zur Verfügung.

... und ehemaligen Panzerkaserne als Flächenpool

Teile der Bunkeranlagen und der Erschließungsflächen der ehemaligen Munitionsfabrik nordöstlich von Wulkow am Tholmannsee können rückgebaut werden. Neben Entsiegelungsmaßnahmen sind hier vor allem Artenschutzmaßnahmen zum Beispiel für Fledermäuse sinnvoll. Prinzipiell sollten auch diese Flächen und Maßnahmen für Eingriffe im Gemeindegebiet herangezogen werden; sie dienen jedoch voraussichtlich der Kompensation von Eingriffen, die im Zuge der Errichtung von Windparks oder des übergeordneten Straßenbaues außerhalb des Gemeindegebiets verursacht werden. Insgesamt stehen rund 14 ha Fläche zur Entsiegelung an; davon wurden bislang 7,5 ha entsiegelt.

Zusätzlich: ehemalige Munitionsfabrik Wulkow

Im Sinne dieser Ausgleichskonzeption und des künftigen Kompensationsmanagements, aber auch zur Integration der Erholungserfordernisse, sollten insbesondere für den Bereich des Flugplatzes, aber auch für die übrigen Flächen, entsprechende Pflege- und Entwicklungsplanungen aufgestellt werden.

Die Gegenüberstellung der Eingriffs- und der Ausgleichsflächen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zeigt, dass die im Gemeindegebiet von Neuruppin vorbereiteten und absehbaren Eingriffe ausgeglichen werden können. Darüber hinaus besteht im Gemeindegebiet aufgrund der ausgedehnten Konversionsflächen ein zusätzliches Potential zum Ausgleich von Eingriffen an anderen Standorten außerhalb der Gemeinde. (zum Beispiel Bahn- und Fernstraßenbau)

Fazit: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist ausgeglichen

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsumfang und Ausgleichserfordernis ist außerdem zu beachten, dass eine exakte Eingriffsprognose auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich ist. Der Flächennutzungsplan beschränkt sich dem gesetzlichen Auftrag entsprechend auf die Grundzüge der Planung; er ist daher nicht parzellenscharf und stellt Flächen unter 0,5 ha Größe i.d.R. nicht gesondert dar. Weiterhin lässt sich zum Zeitpunkt der Abwägung noch nicht mit hinreichender Genauigkeit bestimmen, wann und wie eine Fläche während des Planungszeitraums bebaut werden wird, welche Bebauungsdichte realisiert wird und welcher Flächenanteil in der Konkretisierung auf der Ebene der Bebauungsplanung bzw. der Vorhabengenehmigung un-

Grenzen einer gesamtstädtischen Eingriffsbewertung

versiegelt bleibt. So können zum Beispiel Biotop oder Grünverbindungen, die auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans "überplant" sind, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gleichwohl im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege gesichert werden. Die notwendigerweise pauschale Eingriffsbewertung des Landschaftsplans überschätzt deshalb u.U. in einigen Fällen den Umfang des tatsächlich auszugleichenden Eingriffs. Andererseits können durch detailliertere Untersuchungen im Rahmen von Vorhabenplanungen oder Planverfahren auch bislang nicht erkannte Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt werden; die Verpflichtung zu einer präzisierenden Eingriffsbeurteilung gemäß § 1a Baugesetzbuch sowie ggf. nach dem Umweltverträglichkeits-Gesetz in nachfolgenden Planverfahren bleibt von den Darstellungen und Abwägungen des Flächennutzungsplans unberührt.

5.3 Schutzgebiete

Der Flächennutzungsplan stellt folgende bestehende Schutzgebiete und geschützte Objekte als nachrichtliche Übernahme dar:

Bestehende Naturschutzgebiete als nachrichtliche Übernahme

- das Naturschutzgebiet Kunsterspring
- das Naturschutzgebiet Ruppiner Schweiz

Darüber hinaus vermerkt der Flächennutzungsplan Biotop, die nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) geschützt sind und eine Größe von mehr als 0,5 ha aufweisen, da dieser Schutztyp vielfach bei der Entwicklung von Vorhaben oder Plänen von Belang ist (Kenntlichmachung). Der Flächennutzungsplan hat hier eine Hinweisfunktion für die Bodennutzung. Die § 32-Biotop sind zunächst der Kartierung des gemeindlichen Landschaftsplans und seiner Überprüfung durch die untere Naturschutzbehörde sowie ergänzenden Angaben der Unteren Naturschutzbehörde entnommen, da eine verbindliche Eintragungsliste der Fachbehörden nach § 32 Absatz 3 BbgNatSchG nicht vorliegt. Über die verzeichneten § 32-Biotop hinaus können weitere Biotop dieses Schutztyps bestehen, die bei baulichen Entwicklungen zu berücksichtigen sein werden; sei es, weil ihre Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans liegt oder weil sie aufgrund natürlicher Prozesse erst in den kommenden Jahren entstehen. Desgleichen können heute bekannte § 32-Biotop durch natürliche Prozesse entfallen.

Ferner ist in weiten Teilen des Gemeindegebiets das Landschaftsschutzgebiet "Ruppiner Wald- und Seengebiet" mit dem 18.03.2003 bestätigt und neu festgesetzt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind entsprechend darauf abestimmt. Das neu festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Ruppiner Wald- und Seengebiet“ wird im Plan dargestellt, da es für die künftige Bodennutzung größere Relevanz hat. Das alte Landschaftsschutzgebiet Neuruppin-Rheinsberg-Fürstenberger Wald- und Seengebiet und der bestehende Naturpark Stechlin-Ruppiner Land werden in der Beikarte "Natur- und Landschaftsschutz" dargestellt.

Neues Landschaftsschutzgebiet festgesetzt mit dem 18.03.2003

Ferner sind auch im Gemeindegebiet verschiedene Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) im Verfahren. Der Flächennutzungsplan vermerkt auch diese im Verfahren befindlichen Schutzgebiete im Plan, da sie für die künftige Bodennutzung Relevanz haben, selbst wenn sie nicht vollständig in die formale EU-Liste aufgenommen werden sollten:

FFH-Gebiete als Vermerk

- FFH Rheinsberger Rhin und Hellberge (290)
- FFH Revier Rottstiel Tornow (291)
- FFH Oberes Rhinluch (463)
- FFH Südufer Ruppiner See (528)
- FFH Wahlendorf Luch, Klappgraben, Gänsefuhr (529)

- FFH Lindower Rhin und Fristower Plagge (287)
- FFH Storbeck (286)
- FFH Wittstock Ruppiner Heide (556)
- FFH Kunsterspring (16, zugleich NSG)
- FFH Ruppiner Schweiz (17, zugleich NSG)

Die dargestellten Gebiete, mit Ausnahme der § 32 Biotope, wurden nach den Angaben der Fachbehörden übernommen und stellen keine eigenen Planungen dar. Die im Landschaftsplan noch verzeichneten Flächennaturdenkmale nach DDR-Recht werden hingegen nicht in den Flächennutzungsplan übernommen, da in der Zwischenzeit die einstweilige Sicherung überwiegend nicht mehr besteht oder andere Schutzgebietskategorien, zum Beispiel als geplantes FFH-Gebiet, zum Tragen kommen. Als Naturdenkmale sind lediglich noch Einzelbäume und ein Findling geschützt, die aufgrund der geringen Flächengrößen nicht in den Flächennutzungsplan übernommen, sondern in einer Liste im Anhang aufgeführt werden.

5.4 Ehemalige Truppenübungsplätze

Da das Planverfahren über die von der Bundeswehr geplante militärische Nutzung auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz der Sowjetarmee in der Wittstocker Heide nicht abgeschlossen und von gravierenden inhaltlichen und Verfahrensfehlern gekennzeichnet ist, stellt der Flächennutzungsplan die betroffenen Flächen den Vorschlägen des Landschaftsplans entsprechend als Freifläche oder als Wald dar. Dies entspricht dem gültigen Rechtsentscheid, der eine militärische Nutzung nicht zuläßt. Zusätzlich enthält die Planzeichnung als Hinweis die Grenze des ehemaligen Truppenübungsplatzes, der nur zum Teil auf Neuruppiner Gebiet liegt, so dass auch der Gefährdungsbereich aufgrund zu vermutender Kampfmittel kenntlich wird.

Hinweis auf den ehemaligen Truppenübungsplatz im Norden

Desgleichen sind im Bereich Gentzrode als Gefahrenzonen deklarierte Flächen aufgezeigt. Hier werden zivile Nachfolgenutzungen angestrebt, um diese Flächen zu dekontaminieren.

Hinweis auf Gefahrenzonen bei Gentzrode

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst geht darüberhinaus davon aus, dass das gesamte Gemeindegebiet insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist (z.B. Blindgänger mind. dreier Bombardierungen sowie Frontauflösungsfolgelasten und sorgloser Umgang der Stationierungstreitkräfte) . Dies ist jeweils in Einzelabfragen zu klären.

5.5 Schadstoffbelastete Böden

Auf schadstoffbelasteten Standorten können je nach Nutzung sowie Art und Umfang des Schadstoffeintrags Gefahren für Menschen, Tiere und Pflanzen, das Trinkwasser und für Bauten und Versorgungsleitungen bestehen. In Neuruppin befinden sich zudem mehrere Flächen mit Altablagerungen innerhalb von Wasserschutzgebieten, wo sie ein besonderes Gefahrenpotential für die öffentliche Wasserversorgung darstellen.

Gefahren durch schadstoffbelastete Böden

Bodenverunreinigungen können die Nutzungsmöglichkeiten von Flächen in erheblichem Maße einschränken bzw. bestimmte Nutzungen erst nach Durchführung kostenintensiver Sanierungsmaßnahmen zulassen. Da der Flächennutzungsplan grundsätzlich von der Priorität der Innenentwicklung vor der Stadterweiterung ausgeht, kommt der Wiedernutzung auch von Flächen mit schadstoffbelasteten Böden eine besondere Bedeutung zu. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewährleistet sein. Entsprechend soll die Flächennutzungsplanung keine Nutzungen vorsehen, die

Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten

mit vorhandenen Bodenbelastungen unvereinbar wären, soweit diese nicht im Zuge der baulichen Nutzung der Flächen beseitigt bzw. verträglich gemacht werden können.

Im Flächennutzungsplan sind alle Flächen gekennzeichnet, deren Böden nachgewiesenermaßen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. für die eine solche Belastung mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist und die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden.

Der Informationsstand über Art und Umfang der Bodenbelastungen auf den einzelnen Flächen ist sehr unterschiedlich. Während in vielen Fällen genauere Erkenntnisse aus Bodenuntersuchungen und Gutachten vorliegen, besteht in einigen Fällen nur ein allgemeiner insbesondere branchentypischer Verdacht auf Bodenbelastungen. Entsprechend der nicht parzellenscharfen Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans werden nur Bodenverunreinigungen mit einer Flächengröße von mindestens 0,5 ha und räumliche Konzentrationen kleinflächiger Bodenverunreinigungen, die zusammen eine Fläche von mindestens 0,5 ha Größe beeinträchtigen, durch ein Symbol gekennzeichnet. Folgende Flächen wurden gekennzeichnet (detaillierte Angaben siehe Anlage 1):

- im Seetorviertel das ehemalige Gaswerk und das Areal EPW III
- zwei Flächen an der Seekaserne
- ein gewerblich genutzter Standort an der Friedrich-Ebert-Straße 8
- mehrere Standorte im Bereich vor dem Fehrbelliner Tor.
- Panzerkaserne,
- Raum Flugplatz,
- Wulkow

Auch mit einem Lagesymbol für Altlastenverdacht gekennzeichnet werden die zumeist innerhalb von landwirtschaftlichen Flächen liegenden ehemaligen Müllkippen und -deponien. Die Kennzeichnung dient insbesondere der Information bei Genehmigungen gemäß § 35 Baugesetzbuch.

*Kennzeichnung im FNP:
Altlasten unter Bauflächen, ...*

*und im Bereich ehemaliger
Müllkippen*

Die gekennzeichneten Flächen beruhen auf Zuarbeiten des Umweltamtes und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises.

Im Anhang dieses Erläuterungsberichtes findet sich eine Liste der bekannten Altlasten und der Altlastenverdachtsflächen, die auch diejenigen Flächen enthält, die aufgrund geringer Größe und bisher nicht ausreichend gesicherter Annahmen nicht im Plan gekennzeichnet wurden.

*Warnfunktion: ausführliche
Liste im Anhang*

Auf den gekennzeichneten Standorten wird davon ausgegangen, dass die vorliegenden Bodenverunreinigungen eine Wohnnutzung nicht grundsätzlich ausschließen. Durch die Darstellung von Nachfolgenutzungen soll eine Dekontamination verunreinigter Böden ermöglicht werden. Weitergehende Regelungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen auf den nachfolgenden Planungsebenen. Für die nachfolgenden Planungs- und Handlungsebenen stellt die Kennzeichnung jedoch keine abschließende Bewertung dar und entbindet nicht von eigenständigen Recherchen. Wegen der auf die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans beschränkten Kennzeichnung kann aus der Nicht-Kennzeichnung nicht auf eine unbelastete Fläche geschlossen werden. Gleiches gilt für Freiflächen, die nicht als Baugebiete vorgesehen sind. In Freiflächen sind keine Altlasten dargestellt, es kann nicht automatisch auf die Anfrage beim Kreis verzichtet werden.

*Keine abschließende
Bewertung*

Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleit- oder Vorhabenplanung kann dann durch fundierte nutzungsbezogene Untersuchungen entschieden werden, ob in Abwägung mit dem Ziel der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse eine Wohnnutzung oder für Teilbereiche auch eine andere Nutzung zugelassen werden kann.

*Entscheidung erst in der
verbindlichen Bauleitplanung*

5.6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. In Konkretisierung dieses Planungsleitsatzes nimmt der Flächennutzungsplan folgende für den Immissionsschutz relevanten Aufgaben wahr:

Aufgaben des FNP

- Bestandsbestätigung verträglicher Nutzungsmischungen,
- Zuordnung neuer, miteinander verträglicher Nutzungen und Unterstützung einer polyzentrischen Stadtstruktur mit dem Ziel der Verkehrsvermeidung,
- Standortbestimmung neuer Nutzungen auch nach Maßgabe ihrer Immissionsempfindlichkeit bzw. ihres Emissionsverhaltens,
- Umwidmung immissionsempfindlicher Nutzungen, wenn Schutzmaßnahmen zur Lösung eines Immissionskonfliktes nicht ausreichen,
- Schutz zusammenhängender Ruhegebiete,
- Darstellung von Grünstreifen entlang von Hauptverkehrsstraßen,
- Entlastung empfindlicher Stadtgebiete von den Auswirkungen des Verkehrs durch Deklarieren der Hauptverkehrsstraßen und Darstellung unempfindlicher Randnutzungen.
- Neuordnung von Fehlstrukturen hin zu einer Trennung unverträglicher Nutzungen
- Bereicherung der größeren Altlastenfläche zur Vermeidung neuer Konflikte

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung lässt sich der Immissionsschutz am wirksamsten bei der Darstellung von neuen Nutzungen berücksichtigen. Dies geschieht vor allem durch eine räumliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen, die Immissionskonflikte reduziert, unnötigen Verkehr vermeiden hilft, und günstige Ausgangsbedingungen für den öffentlichen Nahverkehr schafft. Die Entschärfung von bestehenden Immissionskonflikten ist dagegen vor allem Aufgabe der nachfolgenden Planungs-, Genehmigungs- und Entscheidungsebenen.

Durch Trassierung der neuen Westachse in lärmäßig weniger sensiblen Bereichen der Stadt und durch die damit verbundene Bündelung von Verkehrsströmen werden Lärmprobleme im Innenstadtbereich reduziert.

Westachse bündelt Verkehr: Lärmentlastung der Innenstadt

Bei den wenigen übrigen Neudarstellungen von Straßentrassen und Baugebieten des Flächennutzungsplans wird soweit wie möglich eine störungsarme Zuordnung vorgenommen. Im Bereich Güntherstraße, wo aufgrund einer Neuplanung des Flächennutzungsplans potentiell emittierende und lärmempfindliche Gebiete aneinander grenzen, müssen ggf. auftretende Immissionskonflikte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine entsprechende Gebietsgliederung, durch Festsetzung von Schutzmaßnahmen oder andere geeignete Festsetzungen vermieden werden.

Der Flächennutzungsplan stellt keine neuen Eisenbahntrassen in der Nähe lärmempfindlicher Nutzungen und nur an der Güntherstraße eine neue lärmempfindliche Nutzung in unmittelbarer Nähe der Bahn dar. Von den neu dargestellten gewerblichen Bauflächen sind, von wenigen eng begrenzten Ausnahmen abgesehen, ebenfalls keine neuen Immissionskonflikte zu erwarten. Schutzmaßnahmen sind auch hier auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren (zum Beispiel Bereiche Bechlin, Alt Ruppin).

keine neuen Lärmkonflikte durch Eisenbahntrassen oder Gewerbeflächen

In Bestandsgebieten und nur vereinzelt bei geplanten Gebieten werden an vorhandenen Hauptverkehrsstraßen auch Wohnbauflächen dargestellt. Nicht immer ist es sinnvoll, zur Abpufferung von Lärm weniger sensible Nutzungen an Straßen vorzusehen und damit u.U. Bestandsnutzungen zu verdrängen bzw. neue Störungsquellen in diese Randzonen selber hineinzuziehen. Viel-

mehr können auch sensible Nutzungen mit Vorbelastungen in Teilbereichen akzeptiert werden, da durch objektbezogene Detaillösungen ein ausreichender Immissionsschutz erreicht werden kann.

Bei Neuplanungen wurde versucht, durch die Planung von gemischten Bauflächen die Möglichkeit für die Anordnung unsensibler Nutzungen zu eröffnen. Dies ist der Fall insbesondere entlang der Heinrich-Rau-Straße, der Neustädter Straße sowie an der Fehrbelliner Straße. Damit kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmschutz nicht nur durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes, sondern auch durch Anordnung weniger lärmempfindlicher Nutzungen entlang der Straßen erreicht werden.

Einige bereits bestehende Lärmkonflikte zwischen vorhandenen Hauptverkehrsstraßen und sensiblen Nutzungen können durch den Flächennutzungsplan nicht entschärft werden, da auf der einen Seite eine Herabstufung der Verkehrsfunktion aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist oder nur zu einer Verlagerung der Verkehrsprobleme in noch ungünstigere Bereiche führen würde, und auf der anderen Seite eine weniger sensible Nutzungsdarstellung dem Bestand nicht entsprechen würde und somit neue Konflikte innerhalb des Baugebietes herbeiführen bzw. die bestehenden Probleme nur verdecken würde. Dies ist z.B. der Fall in Treskow an der L 16, in Neuruppin und Alt Ruppin an der B 167 sowie der L 167 und der Bahntrasse.

bestehende Lärmkonflikte können durch den FNP nicht gelöst werden

Die im Flächennutzungsplan gemäß dem Bestand dargestellte Sport-Schießanlage in Gildenhall sollte aufgrund ihrer Lärmemissionen gekapselt werden, um mit den umliegenden Wohn- und Grünutzungen verträglich zu werden. Entsprechend werden im Plan Flächen für Nutzungsbeschränkungen bzw. für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Sport-Schießanlage Gildenhall

Auf eine konkrete Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen gemäß § 5 Abs.2 Nr.6 Baugesetzbuch im Flächennutzungsplan wird generell verzichtet, da die Möglichkeiten für einen wirksamen Immissionsschutz vielfältig und auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans noch nicht konkretisierbar sind. Es wird davon ausgegangen, dass die hier meist kleinräumig erforderlichen Maßnahmen insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Genehmigungsplanung festgelegt werden müssen.

Zusammenfassend und konkreter werden mögliche Maßnahmen im Lärmschutz- und Luftreinhalteplan der Stadt dargestellt. Dieser soll als Pilotprojekt des Landes erste in folgender Zeit anstehen und konnte nicht mehr zur Erstellung dieses Flächennutzungsplanes herangezogen werden. Sollte es erforderlich werden, muss später eine Flächennutzungsplananpassung erfolgen.

Ein besonderes Aufgabenfeld ergibt sich für den Immissionsschutz in den Dörfern, wo auf ehemaligen LPG-Arealen heute Massentierhaltung vor allem in Rinder- und Putenanlagen betrieben wird. Dies betrifft insbesondere die Ortsteile Neuglienicke, Radensleben, Gnewikow und Karwe, Alt Ruppin/Roomwinkel, Bechlin, Nietwerder und Stöffin. Die in der Regel großflächigen Anlagen unterliegen den Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg. Danach sind Abstände von mehr als 200 m bzw. 500 m erforderlich, um Belästigungen für sensible Nutzungen in einem erträglichen Ausmaß zu halten. Diese Abstände werden bei Neuplanungen berücksichtigt. Allerdings befinden sich im Umfeld der Anlagen bestehende Wohnnutzungen in denen die Duldung nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme erfolgen muss. In Gnewikow wird als Umnutzung eines Teiles des ehemals durch die LPG genutzten Areals ein Feriendorf geplant. Da dieses selbst auch einen Bezug zu (alternativen) landwirtschaftlichen Nutzungen haben soll, kann eine Abstimmung erst bei Vorlage einer entsprechenden Konzeption erfolgen. Der Konflikt ist innerhalb einer Nutzereinheit zu bewältigen.

Vorbelastung in der Nachbarschaft von Tierzuchtanlagen

Gegen die regelmäßig von Stallanlagen ausgehenden Geruchsbelästigungen können weder auf Seiten des Emittenten noch auf Seiten der sensiblen Nutzung wirksame Vorkehrungen getroffen werden. Eine Überplanung der verfestigten Standorte kommt absehbar nicht in Betracht. Das Anlagenrecht muss hier im spezifischen Fall steuern. In Gnewikow soll das geplante Feriendorf in der Nachbarschaft der bestehenden Anlage sukzessive entwickelt werden. Dabei sollen zunächst die weiter von der Rinderanlage entfernten Flächen westlich der Straße in Anspruch genommen werden, wo das ehemalige Gutshaus und das Schulgebäude sich für eine Nachnutzung anbieten. Bis zur Realisierung einer Erweiterung östlich der Straße sollen die ehemaligen LPG-Stallanlagen umgenutzt bzw. modifiziert werden. Die konkreten Anforderungen an eine Umnutzung werden auf den nachfolgenden Planungsebenen geklärt.

Einen weiteren Immissionskonflikt stellt die Agrarsammelstelle in Wulkow dar, wo aufgrund der Funktion der Anlage als Erntesammelstelle ein zeitweilig erhöhtes Verkehrs- und Lärmaufkommen im gesamten Dorf zu verzeichnen ist. Dieser Konflikt kann nur auf der Ebene der Anlagengenehmigung bewältigt werden.

Agrarsammelstelle in Wulkow

Die meisten gewerblichen Anlagen, die einer Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, liegen innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen. Eine Ausnahme bilden die Heizwerke, die aufgrund ihrer Funktion der Nähe zu Wohngebieten bedürfen und dort auch keine erheblichen Beeinträchtigungen verursachen.

Heizwerke

Von dem in der Trenckmannstraße ansässigen fleischverarbeitenden Betrieb können Geruchsbelästigungen ausgehen, die nach TA Luft einen Abstand von 350 m erforderlich machen. Im Zuge der Umstrukturierungen des Bereichs vor dem Fehrbelliner Tor soll der Standort langfristig aufgegeben werden. In der Nachbarschaft befinden sich auch im Bestand bereits Wohnnutzungen, die eine Vorbelastung aufweisen. Der Standort wird entsprechend den planerischen Entwicklungszielen im Entwurf als gemischte Baufläche, sein Umfeld als Wohnbaufläche dargestellt. Das Immissionsproblem soll im Zuge der Umsetzung der Planung durch Aufgabe des Standortes gelöst werden.

Fleischverarbeitung Trenckmannstraße

Auch wenn bei den Neudarstellungen des Flächennutzungsplans soweit wie möglich versucht wird, eine störungsarme Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen vorzunehmen, kann der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, d.h. vor "Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen" (§ 3 Abs.1 Bundesimmissionsschutzgesetz) auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht differenziert gelöst werden.

Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung

Vielmehr sind ergänzende Festsetzungen in Bebauungsplänen erforderlich, um vorhandene Immissionsbelastungen zu begrenzen und neue zu vermeiden. Dazu gibt es grundsätzlich vier Ansatzpunkte:

- Interne Gliederung der Baugebiete oder Festsetzung von Schutzabständen, die eine enge Nachbarschaft von störenden und störungsempfindlichen Nutzungen ausschließen,
- Emissionsminderung an der Quelle durch technische Maßnahmen,
- bauliche Schutzvorkehrungen auf dem Ausbreitungsweg zwischen störender und schutzbedürftiger Nutzung,
- bauliche Maßnahmen und technische Vorkehrungen an den schutzbedürftigen Anlagen.

Sofern alternative Maßnahmen des Immissionsschutzes in Frage kommen, ist der Emissionsminderung grundsätzlich Priorität einzuräumen. Wo ein wirksamer Immissionsschutz nicht durch Begrenzung der Emissionen erreicht werden kann, sind Maßnahmen zur Gewährleistung ausreichender Abstände, Schutzvorkehrungen auf dem Ausbreitungsweg oder an den schutzbedürftigen

Priorität für Emissionsminderung

Flächen und Gebäuden zu treffen; flächensparenden Lösungen ist dabei der Vorzug zu geben.