

# Fontanestadt Neuruppin FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Fontanestadt Neuruppin



Fontanestadt Neuruppin  
Dezernat III

Amt für Stadtentwicklung und Umwelt  
Sachgebiet Stadtplanung und Gestaltung  
Karl-Liebknecht-Straße 33/ 34, 16816 Neuruppin

Ansprechpartnerin: Antje Lange  
Telefon: 03391/ 355 722, Telefax: 03391/ 355 788  
E-Mail: [antje.lange@stadtneuruppin.de](mailto:antje.lange@stadtneuruppin.de)

Bearbeitung:  
regioteam - Spath und Nagel  
Bundesplatz 8  
10715 Berlin

Projektleitung: Torsten Meß  
Telefon: 030/ 789 594 51  
E-Mail: [post@regioteam-berlin.de](mailto:post@regioteam-berlin.de)



## I. Anlass und Planungsinhalt

Der Flächennutzungsplan der Fontanestadt Neuruppin (FNP) wurde am 23.03.2005 rechtswirksam. Seit dem letzten Änderungsverfahren (4. Änderung und 2. Ergänzung, rechtswirksam am 15.01.2020) hat sich für Teilbereiche das planerische Konzept verändert oder wurde konkretisiert. Für weitere Teilbereiche wurden zudem redaktionelle Änderungen notwendig.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Fontanestadt Neuruppin umfasst im Entwurf zum Feststellungsbeschluss (Stand 06.10.2023) 12 einzelne Änderungen, die ohne räumliche Schwerpunktbildung über das gesamte Gemeindegebiet von Neuruppin verteilt liegen:

1. Stadtservice- und Energiepark
2. Reitsport- und Pferdezuchtanlage
3. Wohngebiet Eisenbahnstraße
4. *wurde nicht weiterverfolgt (s.u.)*
5. Verlagerung Spielplatz Neustädter Straße (*Für den weggefallenen Standort wird kein neuer dargestellt.*)
6. Neustädter Straße, ehemalige Poliklinik
7. Feuchtwiesen Lichtenberg (Ortsteil Lichtenberg)
8. Spielplatz in Molchow (Ortsteil Molchow)
9. Hundeauslaufgebiet Franz-Mehring-Straße
10. Quäste (z. T. Ortsteil Alt-Ruppin)
11. Erweiterung Wohnsiedlung Heimbürger Straße (Ortsteil Alt-Ruppin)
12. *wurde nicht weiterverfolgt (s.u.)*
13. Erweiterung Wohnbebauung Zermützel (Ortsteil Krangen)
14. Solarpark Flugplatz West

Der bisherige Änderungsbereich 4 (Neue Wohnbauflächen Musikersiedlung) wurde bereits in der Entwurfsfassung (Stand 01.03.2023) zurückgestellt und wurde im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht weiterverfolgt.

Die Planung zum Änderungsbereich 12 (Erweiterung Wohnbebauung Stege, Ortsteil Wulkow) wurde aufgrund einer Machbarkeitsabschätzung zu den Geruchsimmissionen durch einen seitens der Fontanestadt Neuruppin beauftragten Gutachter (Gutachten vom 12.09.2023) nicht weiterverfolgt und ist daher nicht mehr Gegenstand der 5. FNP-Änderung.

Im Rahmen der 5. Änderung des FNP wurden Teilbereiche in Flächen für die bauliche Nutzung vorbereitet sowie in mehreren Teilbereichen Anpassungen an tatsächliche Nutzungen und Konkretisierungen, die durch die Bebauungsplanung erfolgt sind, nachvollzogen. In zwei Teilbereichen wurde die bisher hier vorgesehene bauliche Nutzung aufgegeben und aus der Darstellung herausgenommen. Daraus ergab sich das Erfordernis, auch die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) in einem parallelen bzw. nachgeführten Verfahren fortzuschreiben.

## II. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.10.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Fontanestadt Neuruppin in mehreren Teilbereichen beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.06.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Inhalte der 5. FNP-Änderung unterrichtet und um Äußerung gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.06.2022 bis 11.07.2022 durch öffentliche Auslegung. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zum Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bis zum 07.07.2023 eine Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, abgewogen und teilweise berücksichtigt. Eine Änderung der Planung wurde nicht erforderlich, die Begründung und der Umweltbericht wurden ergänzt bzw. korrigiert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.



Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.12.2023 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Fontanestadt Neuruppin in der Fassung vom 06.10.2023 festgestellt. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 06.10.2023 wurden gebilligt.

Die Genehmigung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Fontanestadt Neuruppin erfolgte durch den Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit Bescheid vom 15.02.2024 i.V.m. Schreiben vom 26.02.2024 (Az. 001/24).

Mit der Bekanntmachung ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans am 03.04.2024 wirksam geworden. Dem Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchem Grund der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **II. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht (sowohl für die einzelnen Änderungsbereiche als auch für den Gesamtbereich) erstellt. Hierbei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht basiert u.a. auf den ausführlichen Aussagen des Landschaftsplanes der Fontanestadt Neuruppin sowie in einigen Teilbereichen auf bereits vorliegende Umweltberichte und Gutachten auf Ebene der Bebauungsplanung. Für drei Teilbereiche wurden zudem Potenzialanalysen zum Artenschutz durch die Fontanestadt Neuruppin erstellt. Diese Grundlagen wurden im Rahmen mehrerer Abwägungsschritte in den Umweltbericht integriert. Im Umweltbericht wurde eine Konfliktanalyse zu den Eingriffen in die verschiedenen Schutzgüter Boden und Fläche, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild und Erholungswert sowie Mensch, Kultur- und Sachgüter durchgeführt. Es erfolgte die naturschutzfachliche Bewertung der Planvorhaben und es wurden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Bestandteil des Umweltberichtes ist auch die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG. Da es sich bei der Planung um eine Änderung in mehreren Teilbereichen handelt, wurden ausschließlich die Auswirkungen der Veränderungen untersucht.

Die im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Fontanestadt Neuruppin in dieser Entwurfsfassung geplanten 12 Änderungen betrafen eine Vielzahl von Bereichen, die über das gesamte Gemeindegebiet von Neuruppin verteilt liegen. Dabei wurden in einigen Teilbereichen Flächen für die bauliche Nutzung vorbereitet. In einigen Fällen wurden nur Darstellungen geändert, die keine Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten lassen.

### Ausgleichbarer Eingriff

In den Änderungsbereichen 1 (Stadtservice- und Energiepark), 2 (Reitsport- und Pferdezuchtanlage) und 14 (Solarpark Flugplatz West) sind aufgrund der Flächengröße der hier geplanten Nutzungen erhebliche Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu erwarten. In den Änderungsbereichen 11 (Erweiterung Wohnsiedlung Heimbürger Straße, Ortsteil Alt Ruppin) und 13 (Erweiterung Wohnbebauung Zermützel, Ortsteil Krangen) sind aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur voraussichtlich ebenfalls erhebliche Auswirkungen zu befürchten. Für die geplanten Änderungen können Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zu naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen entweder im Plangebiet selbst, im näheren Umfeld oder als externe Maßnahmen im Änderungsbereich 10 (Quäste, z.T. Ortsteil Alt Ruppin) realisiert werden. Hierzu werden in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren die Festsetzung bzw. Sicherung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen bzw. wird ein Ausgleich / Kompensation in nachfolgenden Verfahren (Waldumwandlungsverfahren, Baugenehmigungsverfahren) erfolgen.

### Verbesserung der Umweltsituation

Im Änderungsbereich 10 (Quäste, z.T. Ortsteil Alt Ruppin) wurde eine bisher geplante Siedlungserweiterung aufgegeben und stattdessen Wald und Maßnahmeflächen dargestellt. Daher ist gegenüber der bisherigen Situation von Verbesserungen für die Umwelt auszugehen.

### Änderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf FNP-Ebene

Im Änderungsbereich 13 (Erweiterung Wohnbebauung Zermützel, Ortsteil Krangen) werden durch den Flächennutzungsplan Beeinträchtigungen des Umweltzustandes vorbereitet. Weil aber nur kleine Flächen und teils geringwertige Biotope überplant werden, sind diese Änderungen auf der gesamtstädtischen Betrachtungsebene nicht erheblich. Dies schließt die Ermittlung und den ggf. erforderlichen Ausgleich / Kompensation von Eingriffen im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens bzw. im Rahmen der Vorhabenzulassung allerdings nicht aus.



Im Änderungsbereich 5 (Verlagerung Spielplatz Neustädter Straße) wurde durch den Flächennutzungsplan lediglich die Entwicklung, d.h. der Wegfall eines Spielplatzstandortes, nachvollzogen. Die Errichtung eines Ersatzspielplatz oder die Aufwertung anderer Spielplatzstandorte als Ersatz für den Wegfall kann im Suchraum der Wohnkomplexe 1 bis 3 künftig ohne Darstellung eines neuen Spielplatzstandortes im FNP erfolgen

In den Änderungsbereichen 8 (Spielplatz in Molchow) und 9 (Hundeauslaufgebiet Franz-Mehring-Straße) wurden bzw. werden zwei einzelne Standorte für einen Spielplatz und einen Hundeauslaufplatz erstmalig geschaffen, wobei der grundlegende Gebietscharakter durch die Planänderung jedoch nicht berührt wird.

Beeinträchtigungen des Umweltzustandes sind auf diesen Flächen aufgrund deren geringer Größe auf der gesamtstädtischen Betrachtungsebene nicht erheblich.

### Konkretisierungen und Anpassungen an tatsächliche Nutzungen ohne umweltrelevante Auswirkungen

Im Änderungsbereich 7 (Feuchtwiesen Lichtenberg) wurde die Darstellung an die tatsächliche Nutzung angepasst. In den Änderungsbereichen 3 (Wohngebiet Eisenbahnstraße) und 6 (Neustädter Straße, ehemalige Poliklinik) wurden die Planungen lediglich konkretisiert und die Art der Nutzung geändert ohne dabei neue Bauflächen zu schaffen.

Durch die Änderungen des Flächennutzungsplans werden insgesamt etwa 42 ha neue Bauflächen dargestellt. Davon entfallen allein 29,3 ha auf zusätzliche Sondergebietsflächen für die städtische Entsorgungsinfrastruktur und Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sowie 10,5 ha auf die Erweiterung und Stärkung von bestehenden typischen Außenbereichsnutzungen. Diese Flächen liegen vollständig auf vorgeprägten Standorten (ehemalige Rieselfelder bzw. ehemaliger Militärflugplatz). Auswirkungen auf den Freiraum sind für diese Flächen daher nicht zu erwarten.

Bei den übrigen zusätzlichen Bauflächen handelt es sich um neue Wohnbauflächen von geringer Größe (zusammen 2,25 ha), die jeweils der Erweiterung bestehender Siedlungen dienen. Abgesehen von den oben genannten Sonderbauflächen wird somit keine wesentliche Erweiterung baulich nutzbarer Flächen dargestellt.

Im Gegenzug werden im Norden der Stadt durch die Aufgabe einer hier nie verwirklichten Siedlungsentwicklung ca. 12,2 ha Fläche für Wald und ca. 30,3 ha Fläche für die Landwirtschaft / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) gesichert.

Damit stehen neu dargestellte Freiflächen bzw. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie Waldflächen zu den gegenwärtig geplanten Eingriffsflächen im Verhältnis von etwa 1:1 zur Verfügung.

Die Ausweisung neuer Bauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt überwiegend auf Konversionsflächen (ehemaliger Flugplatz, ehemalige Rieselfelder), bestehenden Siedlungsflächen oder anderen überwiegend geringwertigen Standorten. Hier sind – mit wenigen Ausnahme – weitgehend keine hochwertigen Biotope von Siedlungserweiterungen betroffen.

Die Inanspruchnahme der im Änderungsbereich 14 (Solarpark Flugplatz West) vorhandenen geschützten Biotope wurde auf Ebene der Bebauungsplanung ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt, dabei werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt. In zwei weiteren Änderungsbereichen (Änderungsbereich 1 - Stadtservice- und Energiepark sowie Änderungsbereich 2 - Reitsport- und Pferdezuchtanlage) sollen die hier vorhandenen geschützten Biotope in die Planung integriert werden und dadurch erhalten bleiben.

Ansonsten sind insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser negative Auswirkungen, bedingt durch Neuversiegelungen, zu erwarten. Auf die Schutzgüter Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind von den geplanten Flächenausweisungen weitgehend keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Planänderung wurden bestehende und mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen sowie Verkehrsstrassen untersucht. Dabei wurden tlw. im Rahmen der Bebauungsplanung erstellte Gutachten zu möglichen Emissionen (Lärm, Geruch, Erschütterungen) herangezogen. Durch geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz auf nachgeordneten Planungsebenen können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden werden.

Zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind verschiedene Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.



Für die großflächigen Darstellungen neuer Bauflächen können im Rahmen der Bebauungsplanung umfassende Entsiegelungsmaßnahmen an verschiedenen Standorten in der Stadt Neuruppin als Ausgleichsmaßnahmen herangezogen bzw. angerechnet werden (z.B. Flächenpool Landebahn Flugplatz, Rückbau Steinlager, Rückbau Munitionszwischenlager). Weitere Entsiegelungsmaßnahmen werden außerhalb der betroffenen Änderungsbereiche auf Flächen von Dritten geprüft. Darüber hinaus werden auf nachgeordneten Planungsebenen als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein flächiges Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher sowie als Ausgleichsmaßnahme flächige Gehölzpflanzungen in mehreren Änderungsbereichen umgesetzt.

#### Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes zu jeder einzelnen neuen Baufläche durchgeführt und in den Umweltbericht integriert. Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz (§ 44 BNatSchG) der vorgesehenen Flächenentwicklung des Flächennutzungsplanes waren im Detail auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplans aufgrund der Maßstäblichkeit nicht möglich bzw. nicht sinnvoll. Eine detaillierte Bearbeitung hat daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Bisher waren in den Änderungsbereichen 1 (Stadtservice- und Energiepark), 2 (Reitsport- und Pferdezuchtanlage) und 14 (Solarpark Flugplatz West) Konflikte mit dem Artenschutz bekannt (Vorkommen von geschützten Vogelarten und Bodenbrütern (1, 2, 14), Fledermäusen (2) und Reptilien, insbes. Zauneidechsen (1, 2, 14)). Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden bzw. werden geeignete Schutzmaßnahmen (u.a. Bauzeitenbeschränkung, Anlage von Ersatzhabitaten und Ersatzniststätten und Umsiedlung der Zauneidechsen) mit den zuständigen Behörden abgestimmt; entsprechende erforderliche Ausnahmen und Befreiungen werden im weiteren Verfahren beantragt.

Für die Änderungsbereiche 9 (Hundeauslaufgebiet Franz-Mehring-Straße), 11 (Erweiterung Wohnsiedlung Heimbürger Straße, Ortsteil Alt Ruppín) und Änderungsbereich 13 (Erweiterung Wohnbebauung Zermützel, Ortsteil Krangen) wurden im Rahmen der 5. FNP-Änderung Potenzialanalysen zu möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten durchgeführt. Im Änderungsbereich 9 sind demnach keine Konflikte mit dem besonderen Artenschutz zu befürchten. Für die Änderungsbereiche 11 und 13 wurde eine Beeinträchtigung der artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse festgestellt bzw. konnte nicht ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich 13 konnte zudem ein Reptilienvorkommen aufgrund vorhandener geeigneter Habitate (Fundamentreste, Holzhaufen) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für die Änderungsbereiche 11 (Erweiterung Wohnsiedlung Heimbürger Straße, Ortsteil Alt Ruppín) und 13 (Erweiterung Wohnbebauung Zermützel, Ortsteil Krangen) wird nach bisheriger Kenntnislage davon ausgegangen, dass die Lösung möglicher Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder des Baugenehmigungsverfahrens verlagert werden kann. Die Fragen des Artenschutzes sollen in den entsprechenden Verfahren geklärt und mögliche Konflikte dort bewältigt werden.

Für den Änderungsbereich 3 (Wohngebiet Eisenbahnstraße) besteht seit dem 02.11.2022 der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohngebiet Eisenbahnstraße“. Die Fragen des Artenschutzes wurden im Rahmen dieses Verfahrens geklärt. Ebenso ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Belange für die Änderungsbereiche 8 (Spielplatz Molchow) und 6 (Neustädter Straße, ehemalige Poliklinik) im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigungen geprüft wurden.

Im Änderungsbereich 7 (Feuchtwiesen Lichtenberg) wurde die Darstellung des FNP jeweils an die bestehende Nutzung angepasst. Konflikte mit dem Artenschutz sind hier daher nicht zu erwarten.

Die ursprünglichen Planungen für den Änderungsbereich 10 (Quäste, zuvor Camping- und Ferienhausgebiet) werden mit dieser Änderung hingegen aufgegeben; die damit verbundenen Eingriffe in den Artenschutz entfallen daher für diesen Bereich. Hier wird durch die künftig geplante Anlage von Waldflächen und die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe an anderen Orten der Stadt eine Verbesserung des Umweltzustandes angestrebt. Dadurch werden voraussichtlich auch neue Lebensräume für geschützte Arten geschaffen.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung hat die Prüfung zusammenfassend ergeben, dass mit geeigneten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich nachweislich und potenziell vorkommender EU-rechtlich geschützter Arten (Störung und Vernichtung von Lebensräumen) weitgehend vermindert werden können. Somit wird für die relevanten EU-rechtlich geschützten Arten keine Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich sein.



### III. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 09.06.2022 bis einschließlich 11.07.2022 im Rahmen einer Auslegung der Planungsunterlagen statt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023. Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

### IV. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Wesentliche abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligungen waren:

- Die Untere Bauaufsichtsbehörde, die untere Bodenschutzbehörde und das Gesundheitsamt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wiesen auf Altlastenverdachtsflächen in mehreren Änderungsbereichen hin.  
Abwägungsentscheidung: Die bisherige Systematik des Flächennutzungsplanes wird beibehalten, d.h. keine Darstellung von Flächen mit geringer Größe (<0,5ha) und/oder bisher nicht ausreichend gesicherter Annahmen. In der Anlage 1 zur Begründung werden die gekennzeichneten und nicht gekennzeichneten Flächen aufgeführt; diese Anlage wird hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Änderungsbereiche der jetzigen 5. Änderung aktualisiert. Die Ergebnisse der Altlastengutachten aus den Bebauungsplanverfahren wurden in den Umweltberichten ergänzt.
- Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin regte die Aufnahme neuer Änderungsbereiche an (Wohnbebauung Mittelländer Weg, Einzelhandel Treskow und Feuerwache An der Holländer Mühle).  
Abwägungsentscheidung: Der Vorschlag wurde nicht berücksichtigt, da am Mittelländer Weg die derzeit im FNP bestehende Nutzung (private Grünflächen, Nutz- u. Erholungsgärten) vorerst erhalten bleiben soll, ein Nahversorgungsstandort am Standort Treskow schon zulässig ist, aber bisher an geeigneten Flächen scheitert, und die Aufnahme eines Änderungsbereichs Feuerwache aufgrund noch fehlender Grundlagen das Verfahren der 5. FNP-Änderung ausbremsen würde.
- Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin und die untere Naturschutzbehörde bemängelten den Umfang der Umweltberichte insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Klima sowie der Bewertung der Versiegelung und des Artenschutzes.  
Abwägungsentscheidung: Die Hinweise aus dem Umwelt-Scoping im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden im weiteren Verfahren bearbeitet und die Umweltberichte entsprechend ergänzt. Dabei erfolgt eine Beschreibung, Bewertung und Prognose des Umweltzustandes (Auswirkung des Planvorhabens) gesondert nach den Schutzgütern, u.a. auch zu den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft/Klima sowie zum Artenschutz. Es erfolgt auch eine Aussage zu möglichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion und der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Dabei konnte auf verschiedene Gutachten u.a. zum Immissionsschutz und Artenschutz aus den Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen werden. Für einzelne Teilbereiche wurden Potenzialanalysen zu den Belangen des Artenschutzes erstellt. Die Erheblichkeit möglicher Auswirkungen wird ermittelt und beschrieben. Eine Prüfung von Planungsalternativen und der geplanten Maßnahmen und Kompensation von Beeinträchtigungen wird bei Erforderlichkeit auf Maßstabsebene des FNP ergänzt. Detaillierte Betrachtungen bleiben den nachgeordneten Verfahren vorbehalten.
- Das Gesundheitsamt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin regte die Berücksichtigung des Kita-Standortes an der Straße Zur Mesche/Bahnhof West an. Zudem hat sich die Nutzung des Kreiswehrrersatzamtes geändert.  
Abwägungsentscheidung: Eine Nutzung als Kita ist aus der FNP-Darstellung (Mischgebietsfläche M/G) entwickelbar; eine Änderung der FNP-Darstellung somit planungsrechtlich nicht erforderlich. Im Bereich des ehem. Kreiswehrrersatzamtes wird die Planunterlage aktualisiert.
- Das Gesundheitsamt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wies darauf hin, dass die Verlagerung des Spielplatzes Neustädter Str. sich unter einer 110 kV Hochspannungsleitung befindet.  
Abwägungsentscheidung: Der Spielplatz wird künftig an einem anderen Standort verlagert.
- Das Gesundheitsamt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin verwies auf Stellungnahmen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren, die Bedenken und Hinweise zu den Belangen des Schallschutzes in den Änderungsbereichen 1, 2, 3 und 4 beinhalten. Beim Änderungsbereich 4 (Neue Wohnbauflächen in der Musikersiedlung)



sollte auf eine Ausweisung von Wohnbauflächen aufgrund der Lärmbelastung verzichtet werden. Im Änderungsbereich 6 (Neustädter Str. ehemalige Poliklinik) werden Schallschutzregelungen angeregt. Abwägungsentscheidung: Die Ergebnisse der Altlastengutachten aus den Bebauungsplanverfahren wurden in den Umweltberichten jeweils ergänzt. Die Planung zum Änderungsbereich 4 wird nicht weiterverfolgt und ist nicht mehr Gegenstand der 5. FNP-Änderung. Der Forderung der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen im Änderungsbereich 6 auf Ebene des FNP wird nicht gefolgt, da es sich hierbei um ein Bauvorhaben handelt, für das bereits eine Baugenehmigung existiert. Diese beschäftigt sich auch mit den Fragen des passiven Schallschutzes.

- Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wiesen auf vorhandene Bodendenkmale in einigen Änderungsbereichen hin.  
Abwägungsentscheidung: Die Belange des Denkmalschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Baugenehmigung aufgegriffen und mögliche Konflikte dort bewältigt; sie beeinträchtigen die FNP-Darstellungen nicht vom Grundsatz her.
- Das Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft, SG Landwirtschaft des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wies darauf hin, dass mit der Umsetzung der Wohnbebauung Stege die Beihilfefähigkeit der Fläche im Rahmen der EU-Agrarförderung erlischt.  
Abwägungsentscheidung: Die Planung zum Änderungsbereich 12 wird nicht weiterverfolgt und ist nicht mehr Gegenstand der 5. FNP-Änderung.
- Das Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wies auf die Lage des Änderungsbereichs 14 (Solarpark) im Vorbehaltsgebiet Kulturlandschaft hin; Widersprüche zum Vorbehaltsgebiet sind nicht erkennbar.  
Abwägungsentscheidung: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
- Der Landesbetrieb Forst lehnte die Inanspruchnahme von Wald im Änderungsbereich 13 (Wohnbebauung Zermützel) ab; die Fläche sei im FNP als Wald darzustellen.  
Abwägungsentscheidung: Der Forderung wird nicht gefolgt, da eine Darstellung als Wald für eine Fläche von 0,2 ha auf der Maßstabebene des FNP nicht angezeigt ist. Die Bedeutung dieses Waldstückes ist bzgl. seiner Funktion für den Naturhaushalt, Erholung, Klima und wirtschaftliche Bedeutung gering. Die Waldfläche hat keine besondere Erholungsfunktion, zudem gibt es insbesondere in der Umgebung von Zermützel größere Waldstücke, die diese Funktion übernehmen. In Abwägung mit dem Ziel der Arrondierung des Siedlungsbereichs von Zermützel durch Schließung der Lücke zwischen der bestehenden Bebauung am östlichen Ortsausgang sowie dem Ziel der Schaffung von Bauland zur Eigenentwicklung des Ortsteils wird die Darstellung von Wohnbauflächen statt Wald- oder Freiraumflächen höher gewichtet. Im Rahmen nachgeordneter Verfahren soll zur Inanspruchnahme der Waldfläche ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt werden.
- Das Stadtwerke Neuruppin GmbH äußert Bedenken hinsichtlich Geruchsemissionen und Lärmemissionen ausgehend vom geplanten Standort Stadtservice und Energiepark Neuruppin, ein Abstand von 500 m sei durch die geplante Wohnbebauung einzuhalten. Es wurde auf Altlasten im Änderungsbereich 2 (Reitsport und Pferdezuchtanlage) verwiesen sowie auf die Lage des Änderungsbereichs 4 in der Trinkwasserschutzzone II. Zudem wurden Hinweise zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung und zur Brandgefahr gegeben.  
Abwägungsentscheidung: Die Ergebnisse der Immissionsgutachten und Altlastenuntersuchungen aus den Bebauungsplanverfahren wurden in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt. Die Planung zum Änderungsbereich 4 wird nicht weiterverfolgt und ist nicht mehr Gegenstand der 5. FNP-Änderung. Die Hinweise zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sowie zur Brandgefahr werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.
- Die Deutsche Bahn AG wies beim Änderungsbereichs 3 (Wohngebiet Eisenbahnstraße) auf die Belange des Immissionsschutzes hin (Lärm, Erschütterungen durch Bahnverkehr). Die Planungen zum Großprojekt i2030-Korridor Prignitz-Express werden genannt.  
Abwägungsentscheidung: Die im Rahmen der Bebauungsplanung erstellten Gutachten wurden bei Erarbeitung der Entwurfsfassung der FNP-Änderung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Immissionsgutachten aus dem Bebauungsplanverfahren wurden in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt. Detaillierte Betrachtungen bleiben den nachgeordneten Verfahren vorbehalten.



- Die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde berlin-Brandenburg fordert ein Blendgutachten als Nachweis über blendungsfreien Flugbetrieb am Segelflugplatz Neuruppin hinsichtlich der im Änderungsbereich 14 geplanten Photovoltaikanlagen hin.  
Abwägungsentscheidung: Ein Blendgutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Aufgrund des Gutachtens wird davon ausgegangen, dass eine Konfliktbewältigung auf den nachgelagerten Planungsebenen des Bebauungsplans und/oder der Baugenehmigung möglich ist.
- Das Landesamt für Umwelt – Abt. Wasserwirtschaft verweist auf vorhandene Gewässer in den Änderungsbereichen 1 (Stadt-service- und Energiepark), 7 (Feuchtwiesen Lichtenberg) und 12 (Erweiterung Wohnbebauung Stege) sowie auf die Belange des Gewässerschutzes.  
Abwägungsentscheidung: Die Belange des Gewässerschutzes werden im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. der Baugenehmigung geregelt. Auswirkungen auf die FNP-Darstellung sind nicht erkennbar. Im Änderungsbereich 7 wird durch die Änderung der FNP-Darstellung der Erhalt des Gewässers im Bestand aufgegriffen. Die Planung zum Änderungsbereich 12 wird nicht weiterverfolgt und ist nicht mehr Gegenstand der 5. FNP-Änderung.
- Das Landesamt für Umwelt – Abt. Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz äußert Bedenken hinsichtlich der heranrückenden Wohnbebauung im Änderungsbereich 11 (Erweiterung Wohnsiedlung Heimbürger Straße) an den im Änderungsbereich 1 geplanten Standort Stadt-service und Energiepark Neuruppin, der Emissionen ausgehend vom Eisenbahnverkehr (Lärm und Erschütterungen) im Änderungsbereich 3 (Wohngebiet Eisenbahnstraße), vom Verkehr einwirkend auf die Wohnnutzung im Änderungsbereich 6 (Neustädte Straße, ehemalige Poliklinik) und vom geplanten Hundeauslaufplatz im Änderungsbereich 9.  
Abwägungsentscheidung: Zu den Änderungsbereichen 1, 3 und 11 wurden die Ergebnisse der Immissionsgutachten aus den Bebauungsplanverfahren in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt. Die Erweiterung der Wohnbebauung im Änderungsbereich 11 wird unter Berücksichtigung der Entfernung zum Stadt-service und Energiepark Neuruppin entsprechend bewertet. Etwaige Vorsorgemaßnahmen aus Gründen des Immissionsschutzes sind in den jeweiligen Bebauungsplänen (B-Plan Nr. 66 „Stadt-service und Energiepark“ und zur Wohnbaufläche Heimbürger Straße) sowie im Rahmen der Baugenehmigungen zu treffen. Eine Konfliktlösung auf diesen nachgeordneten Ebenen erscheint möglich und realistisch. Im Änderungsbereich 6 wurden die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bereits behandelt. Die Lärmauswirkungen des geplanten Hundeauslaufplatzes im Änderungsbereich 9 wurden in einem Gutachten untersucht, die Ergebnisse im Umweltbericht ergänzt (Erforderlichkeit der Begrenzung des Nutzungszeitraums).
- Die Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (BBG) verwies auf Stellungnahmen in den verschiedenen Bebauungsplanverfahren mehrerer Änderungsbereiche. Die Stellungnahmen beinhalteten Bedenken zu Immissionen ausgehend vom Änderungsbereich 1 Stadt-service und Energiepark und damit verbundene Auswirkungen auf angrenzende BBG-Grundstücke sowie Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeit von BBG-Grundstücken durch heranrückende störungsempfindliche (Wohn-) Nutzungen im Änderungsbereich 2. Weiterhin wird auf vorhandene Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen in mehreren Änderungsbereichen hingewiesen.  
Abwägungsentscheidung: Die Ergebnisse der Immissionsgutachten und Altlastenuntersuchungen aus den Bebauungsplanverfahren wurden in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass einer Nutzung der Flächen der BBG an der Alt Ruppiner Allee mit „Wohnen und Gewerbe“ die durch diesen ermöglichte zukünftige Bebauung Stadt-service und Energiepark nicht entgegen steht bzw. durch diese nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt wird. Die Ferienappartements/ Reitsporthotels im Bereich der geplanten Reitsportanlage wurde durch das LfU die Schutzwürdigkeit dieser konkreten Sondergebiete analog einer Wohnnutzung in einem Mischgebiet eingestuft. Das gilt auch für die Betriebswohnungen, die auch nicht ruhig und abgeschieden, sondern möglichst nahe an den diversen Aktivitäten der Reitsportanlage ihren Standort haben sollen. Ein Mischgebiet kann grundsätzlich an ein Gewerbegebiet angrenzen. Der Kampfmittelverdacht in den genannten Änderungsbereichen ist bekannt. Bei konkreten Maßnahmen ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung einzuholen.
- Der Wasser- und Bodenverband „Rhin-/ Havelluch verwies auf betroffene Gräben im Änderungsbereich 12.  
Abwägungsentscheidung: Die Planung zum Änderungsbereich 12 wird nicht weiterverfolgt und ist nicht mehr Gegenstand der 5. FNP-Änderung.





Die Leitungsträger gaben Hinweise zu vorhandenen Leitungen ab. Daraus ergab sich jedoch keine Änderung der Planung, der Bestand der Leitungen oder deren Verlagerung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung sondern werden auf Ebene der Baugenehmigung geregelt.

Weitere Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange enthielten Hinweise, die entweder ebenfalls lediglich die Bauausführung betreffen, nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung sind oder redaktionelle Hinweise enthielten, die teilweise in der Planzeichnung, der Begründung und im Umweltbericht redaktionell eingearbeitet worden sind.

## **V. Grund der Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Änderungsbereich 1 sollen durch die verschiedenen Tätigkeitsbereiche des Stadtservices und der Kläranlage sinnvoll mögliche Synergien geschaffen werden. Die Ansiedelung des „Energiepark/ Bildungszentrum“ entwickelt das vorhandene Angebot des „Kleinen Energieparks“ fort. Planungsmöglichkeiten an anderen Standorten scheiden somit aufgrund des fehlenden Bezugs zur Bestandsnutzung aus. Bei Nichtdurchführung der Planung und deren Umsetzung wird die geplante städtebauliche Entwicklung verhindert (Nullvariante). Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die innerhalb des Plangebietes geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter haben, wurden im Rahmen der Bebauungsplanung aufgegriffen. So wurden die Planung und der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach dem Aufstellungsbeschluss in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst angepasst, um eine Inanspruchnahme von vorhandenen Waldflächen weitgehend zu vermeiden.

Die Planung einer Reitsport- und Pferdezuchtanlage im Änderungsbereich 2 impliziert einen gewissen Flächenbedarf, der eine Alternativenprüfung hinsichtlich einer Standortauswahl kaum zulässt. Die benötigten Flächen stehen am gewählten Standort auf dem ehemaligen Flugplatzgelände in ausreichender Größe zur Verfügung und gleichzeitig war der Flächenerwerb durch den Investor möglich. Zusätzlich stellt die geplante Nutzung eine angemessene/sensible Nachnutzung der Konversionsfläche dar, die die vorhandenen Strukturen (Shelter) nutzt und den Offenlandcharakter erhält. Das spezifische Landschaftsbild bleibt auch nach Planrealisierung erhalten. Die Lage des zukünftigen Standortes abseits von bestehender schützenswerter Wohnnutzung und trotzdem in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt Neuruppins sowie die verkehrliche Anbindung der Anlage über die Umgehungsstraße (Bad-Kreuznach-Ring) an den übergeordneten Verkehr sind als besonders günstig zu bewerten. Eine Alternativenprüfung hinsichtlich verschiedener Standortmöglichkeiten für das geplante Vorhaben entfällt vor diesem Hintergrund.

Durch die innenstadtnahe Lage des Änderungsbereichs 3, die sehr gute verkehrliche Anbindung und die Verfügbarkeit städtischer Flächen eignet sich dieses Plangebiet, um in der Fontanestadt dringend erforderliche Wohngrundstücke zu entwickeln und den Standort "Bahnhofsvorstadt" zu stärken. Im näheren Umfeld des Plangebiets gibt es keinen Alternativstandort zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken.

Der Standort im Änderungsbereich 14 für die Errichtung eines Solarparks wurde vor allem unter dem Aspekt der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit und Vorbelastung ermittelt. Vorherige Versuche ein solches Vorhaben auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen zu verwirklichen, scheiterte an der Flächenverfügbarkeit. In Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes wurde aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses (Errichtung eines Solarparks durch ein 100 %-iges städtisches Tochterunternehmen und dadurch bedingte direkte Weitergabe finanzieller Vorteile an die Einwohner:innen Neuruppins) beschlossen, die Planung an diesem Standort durchzuführen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die innerhalb des Plangebietes geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter haben, wurden im Rahmen der Bebauungsplanung aufgegriffen.

In zwei weiteren Änderungsbereichen ist die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen zur Arrondierung von bestehenden Wohngebieten und zur wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließung in diesen Teilbereichen sinnvoll. Zudem ist eine Untersuchung von Planungsalternativen auf FNP-Ebene in Anbetracht der geringen Flächengröße der beiden Änderungsbereiche nicht angemessen.

In einem Änderungsbereich ist eine andere Planungsmöglichkeit nicht zu untersuchen, da es sich bei der Planung um die Umnutzung eines bestehenden Gebäudekomplexes handelt; auf Ebene des FNP's werden dabei keine Eingriffe vorbereitet.

In den übrigen Änderungsbereichen sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht zu untersuchen, da die hier jeweils vorliegende Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Neuruppin, 03.04.2024