

## BEGRÜNDUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Stadt  
Niemegek



**Bearbeitungsstand:  
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 09.12.2008**



Architekturbüro  
Ernicke & Partner  
Architekten und Ingenieure  
14929 Treuenbrietzen  
Belziger Straße 25  
Tel. 033748/70013  
Fax 033748/70014  
e-mail: [ernicke.partner@t-online.de](mailto:ernicke.partner@t-online.de)

<b>0.0</b>	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	
<b>0.0</b>	<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>0.1</b>	<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>6</b>
<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>1.1</b>	<b>NOTWENDIGKEIT DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3</b>	<b>GRUNDZÜGE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....</b>	<b>9</b>
<b>1.4</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG UND UMWELTSCHUTZ.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5</b>	<b>PLANUNGSEBENEN .....</b>	<b>10</b>
<b>1.6</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT .....</b>	<b>11</b>
<b>2.0</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN, PLANUNGSZIELE.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....</b>	<b>14</b>
2.1.1	Landesplanung .....	14
2.1.2	Regionalplanung.....	16
<b>2.2</b>	<b>KOMMUNALE PLANUNG .....</b>	<b>18</b>
2.2.1	Sanierungssatzung .....	18
2.2.2	Erhaltungssatzung .....	18
2.2.3	Gestaltungssatzung .....	18
2.2.4	Dorferneuerungsplanung .....	18
2.2.5	Bebauungspläne, verbindliche Bauleitplanung .....	18
2.2.6.	Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen .....	20
<b>2.3</b>	<b>PLANUNGSZIELE.....</b>	<b>20</b>
<b>3.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN/ PLANUNGSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>22</b>
<b>3.1</b>	<b>LAGE IM RAUM.....</b>	<b>22</b>
<b>3.2</b>	<b>NATUR UND UMWELT UND UMWELT .....</b>	<b>22</b>
3.2.1	Naturräumliche Einheiten, Geologie und Relief .....	22
3.2.2	Potenziell natürliche Vegetation .....	24
3.2.3	Hydrologie .....	25
3.2.4	Schutzgut (Lokal-)Klima/ Luft/ Lärm .....	25
3.2.5	Landschaftsbild .....	26

<b>3.3.</b>	<b>HISTORISCHE ENTWICKLUNG.....</b>	<b>26</b>
<b>3.4</b>	<b>SIEDLUNGSSTRUKTURELLE ENTWICKLUNG.....</b>	<b>29</b>
<b>3.5</b>	<b>VERKEHRRÄUMLICHE LAGE .....</b>	<b>30</b>
<b>3.6</b>	<b>EINWOHNER/ EINWOHNERENTWICKLUNG .....</b>	<b>30</b>
<b>3.7</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>34</b>
<b>4.0</b>	<b>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>36</b>
<b>4.1</b>	<b>BAUFLÄCHEN .....</b>	<b>37</b>
<b>4.1.1</b>	<b>Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen.....</b>	<b>37</b>
4.1.1.1	Ausgangssituation .....	37
4.1.1.2	Bauflächenbedarf .....	42
4.1.1.3	Bauflächenentwicklung/ Erweiterungsflächen.....	42
<b>4.1.2</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen .....</b>	<b>48</b>
4.1.2.1	Ausgangssituation .....	48
4.1.2.2	Bauflächenerweiterung.....	48
<b>4.1.3</b>	<b>Sonderbauflächen .....</b>	<b>49</b>
4.1.3.1	Ausgangssituation .....	50
4.1.3.2	Bauflächenentwicklung .....	51
<b>4.1.4</b>	<b>Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf.....</b>	<b>54</b>
4.1.4.1	Schulen .....	54
4.1.4.2	Sporteinrichtungen .....	55
4.1.3.3	Kindertagesstätten und Horte .....	55
4.1.3.4	Jugend- und Senioreneinrichtungen .....	56
4.1.3.5	Bildungs- und Kultureinrichtungen.....	56
4.1.3.6	Kirchen und Gemeindezentren .....	56
4.1.3.7	Gesundheitswesen .....	56
4.1.3.8	Behörden und öffentliche Dienstleistungsträger .....	56
<b>4.2</b>	<b>FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN VERKEHRSZÜGE.....</b>	<b>57</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>57</b>
4.2.1.1	Öffentliche Verkehrsmittel .....	58
4.2.1.2	Ruhender Verkehr .....	59
<b>4.3</b>	<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, für ABLAGERUNGEN SOWIE FÜR HAUPTVERSORGUNGS- UND- HAUPTABWASSERLEITUNGEN .....</b>	<b>59</b>
4.3.1.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung .....	59

4.3.1.2	Energieerschließung .....	60
4.3.1.3	Gasversorgung .....	60
4.3.1.4	Abfallentsorgung .....	60
<b>4.4</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN.....</b>	<b>60</b>
4.4.1	öffentliche Grünflächen .....	61
4.4.2	Private Grünflächen .....	61
4.4.3	Friedhöfe .....	61
4.4.4	Sportflächen .....	61
4.4.5	Spielplätze .....	61
<b>4.5</b>	<b>VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>62</b>
4.5.1	Nutzungskonflikt Wohnen /Stallanlagen .....	62
<b>4.5.2</b>	<b>Nutzungskonflikt Wohnen/ Verkehrslärm .....</b>	<b>63</b>
<b>4.6</b>	<b>FLÄCHEN FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN .....</b>	<b>63</b>
<b>4.6</b>	<b>FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD .....</b>	<b>64</b>
<b>4.7</b>	<b>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN , NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>65</b>
<b>4.7.1</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....</b>	<b>67</b>
4.7.1.1	Umwandlung von Acker- in Grünland .....	67
4.7.1.2	Vorrangiger Umbau von Kiefernforsten in naturnahe Waldbestände (M F10 und M F11).....	68
4.7.1.2	Anlage von Hecken .....	69
4.7.1.4	Ortsrandgestaltung .....	70
<b>4.7.2</b>	<b>Rechtlich verbindlich festgesetzte Ausgleichs- .....</b>	<b>70</b>
<b>4.7.8</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>73</b>
<b>5.0</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN .....</b>	<b>74</b>
<b>5.1</b>	<b>FLÄCHEN MIT BERGRECHTEN .....</b>	<b>75</b>
<b>6.0</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>75</b>
<b>6.1</b>	<b>SCHUTZAUSWEISUNGEN ZUM NATURSCHUTZ.....</b>	<b>75</b>
6.1.1	Landschaftsschutzgebiet, § 22 BbgNatSchG .....	76
6.1.2	Naturpark § 26 BbgNatSchG .....	77
6.1.3	Naturdenkmale § 23 BbgNatSchG .....	78
6.1.4	Europäisches Netz „Natura 2000“ § 26a BbgNatSchG .....	79
<b>6.2</b>	<b>GESETZLICH GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR.....</b>	<b>80</b>
6.2.3	Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet .....	84

<b>6.3</b>	<b>SCHUTZAUSWEISUNG ZUM SCHUTZ DES TRINKWASSERS .....</b>	<b>86</b>
<b>6.4</b>	<b>SCHUTZAUSWEISUNG ZUM SCHUTZ VON BODEN- UND DENKMALEN</b>	<b>87</b>
<b>6.5</b>	<b>FLÄCHEN MIT BERGRECHTEN .....</b>	<b>88</b>
<b>7.0</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>88</b>
<b>7.1</b>	<b>ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN .....</b>	<b>88</b>
<b>7.2</b>	<b>FUNKSENDETÜRME .....</b>	<b>90</b>
<b>7.3</b>	<b>KABEL UND GASTRABEN .....</b>	<b>90</b>
<b>7.4</b>	<b>SCHUTZZONEN OBSEVATORIUM NIEMEGK .....</b>	<b>91</b>
<b>7.5</b>	<b>LÄRMEINWIRKUNGEN VOM SONDERLANDEPLATZ .....</b>	<b>91</b>
<b>7.6</b>	<b>KATASTER UND VERMESSUNG .....</b>	<b>92</b>
<b>7.7</b>	<b>GRUNDWASSERMESSTELLEN.....</b>	<b>92</b>
<b>8.0</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>92</b>

## 0.1 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bbg	Brandenburg
BbgBauO	Brandenburgische Bauordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BbgNatSchG	Brandenburgisches Naturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
	EAG Bau Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU Richtlinien
EG	Europäische Parlament und Rat
EU	Europäische Union
FFH	Flora, Fauna, Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
G	gewerbliche Baufläche
GBI.	Gesetzblatt
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung
GO	Gemeindeordnung
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
i.d.F.	in der Fassung
LEPro	Landesentwicklungsprogramm für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg
LEP 1	Landesentwicklungsplan Brandenburg
LEP GR	Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin- Brandenburg
LEP B-B	Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg
LEPe.V	Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LP	Landschaftsplan
M	gemischte Baufläche
MIR	Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung
MSWV	Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
MUNR	Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung
ND	Naturdenkmal
NSG	Naturschutzgebiet
NP	Naturpark
OVG	Oberverwaltungsgericht
PlanzV 90	Planzeichenverordnung
RdErl.	Runderlass
ROG	Bundesraumordnungsgesetz
S	Sonderbaufläche
SUP	strategische Umweltprüfung

SPA	Special Protected Area
TÖB	Träger öffentlicher Belange
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
W	Wohnbaufläche

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 NOTWENDIGKEIT DER PLANUNG**

Die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes ist grundsätzlich immer geboten. Nur mit dem Flächennutzungsplan kann die Gemeinde für ihr gesamtes Hoheitsgebiet langfristig ihre planerischen Entwicklungsvorstellungen außenwirksam darstellen und vermitteln.

Das Erfordernis für den Flächennutzungsplan ergibt sich aus § 1 des BauGB und aus der Verantwortung der Gemeinde, die für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben hat, so dass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Der Flächennutzungsplan geht zeitlich und inhaltlich dem Bebauungsplan voraus. Aus dem Flächennutzungsplan sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

Grundsätzlich besteht die Nützlichkeit und Notwendigkeit des Flächennutzungsplanes darin, dass er in kompakter und übersichtlicher Form die Gesamtplanung der Gemeinde aufzeigt und Informationen enthält, die den Bürgern, den Dienststellen, der Verwaltung und den Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung stehen.

Gemäß eines gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) vom Mai 1997 ist parallel zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan aufzustellen, deren Darstellungen nach erfolgter Abwägung in den städtebaulichen Plan zu übernehmen sind.

Im Landschaftsplan wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft erfasst, und danach wird bewertet, wie die einzelnen Schutzgüter in ihren Funktionen den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und Landschaftspflege entsprechen.

### **1.2 RAHMENBEDINGUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Gemäß § 2 Abs.1 BauGB liegt die Verantwortung für die Aufstellung der Bauleitpläne grundsätzlich bei der Gemeinde.

Die Gemeinde hat das Recht alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Der Gemeinde obliegt es die städtebauliche Entwicklung ihres Gemeindegebietes zu lenken.

Die Planungshoheit der Gemeinde hat sich jedoch innerhalb eines konkretisierenden und limitierenden gesetzlichen Rahmens zu vollziehen. Sie hat die ihr von Art. 14 GG gezogenen Schranken zu beachten.



- Bei der Durchführung der Planung unterliegt sie der aufsichtbehördlichen Rechtmäßigkeitskontrolle,
- sie muss ihre Planung an die Ziele der Raumordnung anpassen (§ 1 Abs.4 BauGB),
- sie ist an die Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB gebunden,
- ihre planerische Gestaltungsfreiheit darf sie nur im Rahmen einer gerechten Abwägung umsetzen (§ 1 Abs. 6 BauGB),
- die Planungen sind mit den Nachbargemeinden abzustimmen (§ 2 Abs. 2 BauGB),
- sie muss die Privilegierung bestimmter Fachplanungen und hoheitlicher Baumaßnahmen beachten (§§ 7, 37, 38 BauGB) und letztendlich hat sie sich an die Vorgaben der BauNVO, des BauGB und der Planzeichenverordnung zu orientieren.

### **1.3 GRUNDZÜGE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die vorhandene (soweit sie beibehalten werden soll) und die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darstellen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Plan ist im Unterschied zum Bebauungsplan kein rechtsverbindlicher Bauleitplan, d.h., er ist nicht Rechtssatz, er entfaltet aus sich heraus nicht unmittelbare Rechtswirkungen gegenüber Dritten.

Er wird von der Gemeinde nicht als Satzung beschlossen, sondern nur als verwaltungsinternes Planwerk.

Der Flächennutzungsplan unterliegt dennoch der Genehmigungspflicht. Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan ist der Landkreis.

Es gehen vom Flächennutzungsplan nicht unerhebliche Bindungswirkungen aus. Am wichtigsten ist die Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes für nachfolgende Bebauungspläne. Sie müssen aus ihm heraus entwickelt werden. Je grobmaschiger der Flächennutzungsplan ist, desto weiter ist der Entwicklungsspielraum.

Eine gewisse Bindungswirkung hat der Flächennutzungsplan nicht nur für Bebauungspläne, sondern auch für die Genehmigung von Einzelvorhaben, zwar nicht in den Gebieten nach § 34 BauGB, also im Innenbereich, wohl aber im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Das Baurecht nach § 34 BauGB geht den Entwicklungsabsichten eines Flächennutzungsplanes voraus.

Zum Beispiel: Wenn der Flächennutzungsplan vorsieht, dass ein derzeit stark mit gewerblicher Nutzung bebautes Gebiet allmählich zu einer reinen Wohnsiedlung entwickelt werden soll, kann ein Bauantrag, der die Schließung einer Baulücke mit einem Gewerbebetrieb vorsieht, nicht abgelehnt werden, weil der Flächennutzungsplan die Entwicklung in ein Wohngebiet vorsieht. Solange sich der beantragte Gewerbebe-

trieb in die vorhandene Umgebung einfügt, muss er genehmigt werden. Die Umplanung zum Wohngebiet kann nur mit Hilfe eines Bebauungsplanes erfolgen.

#### **1.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG UND UMWELTSCHUTZ**

Angesicht der Aufgaben des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen hat der Flächennutzungsplan eine wesentliche Funktion für die vorrausschauende Steuerung und Koordinierung der Belange von Umwelt und Naturschutz.

Die Darstellung der Art der Nutzung setzt voraus, dass die grundsätzliche Eignung der Fläche für die jeweilige Nutzungsart und die möglichen Nutzungskonflikte ermittelt wurden. Ist eine bauliche Nutzung vorgesehen, so ist neben der Prüfung der Verträglichkeit mit anderen baulichen Nutzungen insbesondere zu prüfen, ob umweltrechtliche Aspekte wie der Naturschutz, der Immissionsschutz oder Gewässerschutz der Flächendarstellung entgegen stehen und wie auftretende Konflikte einer Bewältigung zugeführt werden können. Ist eine bauliche Nutzung nicht beabsichtigt, so ist die Funktion einer Fläche im Freiraumsystem zu bewerten, d.h. ist sie für eine Bewirtschaftung als Forst- oder Landwirtschaftsfläche geeignet oder soll sie als öffentliche oder private Grünfläche genutzt werden und stehen diesen Nutzungen Umweltschutzbelange entgegen bzw. wie können diese miteinander in Einklang gebracht werden.

Mit der Einführung der generellen Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Planaufstellungsverfahrens wird die Vorgehensweise bei der Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung nunmehr und abschließend und einheitlich im Baugesetzbuch geregelt.

§ 2a Satz 2 BauGB bestimmt, dass in der Begründung entsprechend dem Stand des Verfahrens nicht nur die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darzulegen sind, sondern in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und Belange des Umweltschutzes. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

#### **1.5 PLANUNGSEBENEN**

Der Amtsausschuss des Amtes Niemegk hat im August 1995 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für den gesamten Amtsbereich beschlossen.

Die Flächennutzungspläne wurden für jede Gemeinde getrennt erarbeitet und als Einzelplan erstellt. Parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgte die Erarbeitung des Landschaftsplan für den gesamten Amtsbereich.

Die erste Auslegung der Planentwürfe und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich für alle am angehörigen Gemeinden von Dezember 1997 bis Januar 1998.

Die weitere Bearbeitung, die sich aus den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen ergab, erfolgte getrennt für jede Gemeinde. Bedingt durch die Gemeindegebietsreform wurden die Verfahren nach 2000 nicht weitergeführt.

2004 wurde vom Amtsausschuss die Wiederaufnahme der Verfahren und die Weiterbearbeitung der Planung beschlossen.

Es werden für das Amt Niemeck vier Flächennutzungspläne erarbeitet. Flächennutzungsplan Stadt Niemeck, Flächennutzungsplan Gemeinde Mühlenfließ, Flächennutzungsplan Gemeinde Planetal, Flächennutzungsplan Gemeinde Rabenstein.

Die jetzige Planung basiert auf der Grundlage der Gemeindegebietsreform, baut auf die Entwürfe der Flächennutzungspläne der einzelnen Gemeinden auf und berücksichtigt die sich zwischenzeitlich vollzogene Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Niemeck besteht aus einem Plan im Maßstab 1 : 12.500.

Mit der Fortführung der Flächennutzungsplanung bestand für die Stadt Niemeck als Träger der Bauleitplanung nach § 7 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (im folgenden BbgNatSchG) gleichfalls die Notwendigkeit, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu aktualisieren.

## **1.6 VERFAHRENSÜBERSICHT**

Der erste Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Niemeck hat wie die anderen Orte des Amtes in der Zeit von Dezember 1997 bis Mitte Januar 1998 öffentlich ausgelegen, gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Überarbeitung und die erneute Auslegung beschlossen.

Die Auslegung des zweiten Entwurfes erfolgte im Oktober 1998.

Der Flächennutzungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 09.12.1998 beschlossen.

Die beantragte Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde aufgrund des Prüfvermerkes der Genehmigungsbehörde vom 20.05.1999 zurückgezogen.

Der Entwurf wurde auf der Grundlage des Prüfvermerkes überarbeitet und im Oktober 1999 nochmals ausgelegt.

Da sich die Gemeindegebietsreform andeutete wurde die Bearbeitung seitens des Amtes zurückgestellt.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung wurde das Verfahren wieder aufgegriffen.

Die Auslegung des überarbeiteten und der Entwicklung angepasste Entwurfes des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23.08.2005 beschlossen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom 24. Oktober 2005 bis zum 25. November öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 24.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Auf grund der Einwendungen, die seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises erhoben wurden und den Gesprächen, die zu den Einwendungen geführt wurden, sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Landschaftsplan darzustellen, bzw. ist der Landschaftsplan fortzuschreiben, wenn die Planungen sich ändern. Die Darstellungen des Landschaftsplanes sind nach Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Der Landschaftsplan mit dem Bearbeitungsstand von 1997 bildet keine Abwägungsgrundlage, da er die Aktualisierung der Planung, die sonstigen Neuerungen des Naturschutzrechtes sowie inzwischen vorliegende Fachplanungen und aktualisierte übergeordnete Planungen nicht berücksichtigt.

Auf der Grundlage der in den Ortsteilen erläuterten städtebaulichen Planung wurde der Landschaftsplan aktualisiert. Der Vorentwurf dieses Landschaftsplanes wurde der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Fachstellungnahme nach § 7 Abs. 7 BbgNatSchG vorgelegt, um zu gewährleisten, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend in die Abwägung eingestellt bzw. in den FNP integriert werden konnten.

Gemäß § 233 Abs.1 BauGB wird das Verfahren nach dem BauGB 2004 zu Ende geführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit der Offenlage der Planung im Oktober/ November 2005 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in dem gleichen Zeitraum.

Die Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 zur Durchführung der strategischen Umweltprüfung (SUP-Richtlinie) sieht für Pläne und Programme eine separate Umweltprüfung vor. Die Richtlinie wurde in Deutschland durch Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 24. Juni 2005 umgesetzt.

Als zentrales Element der SUP ist ein Umweltbericht zu erstellen. Dabei sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, sofern sie erheblich sind, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht erarbeitet, deren Inhalte in die Planung, nach erfolgter Abwägung eingeflossen sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.03.2007 den Entwurf des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung gebilligt und deren Auslegung beschlossen.

Die Auslegung der Planung erfolgt in der Zeit vom 28.04.2008 bis zum 30.05.2008.

Die betroffenen Behörden wurden beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 08. Juli 2008.

Das Ergebnis der Abwägung macht eine erneute Auslegung erforderlich.

Folgende Inhalte der Planung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet.

- Reduzierung der Bauerweiterungsflächen, die Fläche E 4 entfällt.

Bedingt durch die Anregung der regionalen Planungsgemeinschaft und durch den Einwand der Agrargenossenschaft zu den Kompensationsmaßnahmen, die auf die Bauflächenerweiterungen zurückzuführen sind, und eine wesentliche Einschränkung der Bewirtschaftung darstellen, wird auf die Ausweisung der Fläche E 4 Fläche verzichtet. Ein weiteres Argument stellt die Erschließung der Fläche dar. Eine Bebauung ist unter den derzeitigen Bedingungen nicht möglich, da eine Zufahrt von der Bundesstraße nicht möglich ist. Eine Klärung der Situation ist nicht absehbar.

Vom Landesumweltamt wurde auf mögliche Immissionen aus dem Industriegebiet hingewiesen.

- Fläche E 3, keine Bauflächenerweiterung

Die Fläche E 3 (Bauflächenerweiterung) ist seit ca. 1 Jahr eine Teilfläche des Betriebsgeländes der APM GmbH und wird als Lagerfläche von der APM GmbH und der Veolia Umweltservice Nord-Ost GmbH genutzt. Somit handelt es sich nicht um eine Bauflächenerweiterung die der Flächennutzungsplan vorbereitet.

- Reduzierung der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Seitens der Agrargenossenschaft, von Flächeneigentümern und dem Fachdienst Agraraufsicht des Landkreises wurden gegen die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen und die Maßnahmen Einwände erhoben. Sie würden die Bewirtschaftung der Flächen einschränken und damit landwirtschaftliche Betriebsstrukturen gefährden. Den Belangen der Landwirtschaft wird der Vorrang eingeräumt und den Einwänden wird in weiten Teilen gefolgt. Insbesondere werden die flächenintensiven Grünlandextensivierungsmaßnahmen nicht mehr dargestellt.

- Ergänzung von Maßnahmen zum Waldumbau als Kompensationsmaßnahme.

Die bereits vorher als „Anforderung an die Forstwirtschaft“ aufgeführten Maßnahmen werden nunmehr auf zwei ausgewählten Flächen im Süden des Planungsgebietes als Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die Änderung bewahrt ein ausgeglichenes Verhältnis Eingriffs- und Kompensationsflächen bei gleich-

zeitiger Streichung von Kompensationsflächen auf Landwirtschaftsflächen (s. o.).

- Streichung einer anzupflanzenden Hecke

Die Ackerfläche wird von der Agrargenossenschaft bewirtschaftet. Die Fläche wird beregnet. Die Hecke lässt das Befahren mit der mobilen Beregnungsanlage nicht zu.

- Änderung der Darstellung im Bereich des Bergwerkseigentums der ChrisCat GmbH

Im nördlichen Teil des Bergwerksfeldes befinden sich noch Bodenschätze, die bei Bedarf abgebaut werden sollen. Die Fläche ist daher nur als Fläche für Abgrabungen dargestellt. Die Fläche, die bereits rekultiviert ist, ist zusätzlich als Grünfläche dargestellt.

Die Auslegung mit den oben genannten Änderungen wurde von den Stadtverordneten beschlossen.

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgt im „Flämingboten“ am 15.08.2008. Die Auslegung erfolgt vom 25.08.2008 bis zum 30.09.2008. Die Behörden werden über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 9. Dezember 2008. Der Flächennutzungsplan wurde beschlossen.

## **2.0 PLANUNGSVORGABEN, PLANUNGSZIELE**

### **2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

Die kommunale Bauleitplanung ist als Planung auf örtlicher Ebene der Gemeinde in übergeordnete Planungen eingebunden. Sie kann nicht losgelöst von den Erfordernissen betrachtet werden, die sich aus besonderen überörtlichen Anforderungen ergeben. Diese sind Gegenstand der Landesplanung und der Regionalplanung, die durch das Recht der Raumordnung geregelt werden und in mannigfaltiger Weise die kommunale Planung beeinflussen.

Unter Raumordnung wird die zusammenfassende und übergeordnete Planung und Ordnung des Raumes verstanden.

#### **2.1.1 Landesplanung**

Landesplanung ist die Raumordnung, die auf die Ebene eines Bundeslandes beschränkt ist. Die im Land Brandenburg für die Landesplanung zuständige Behörde ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Ber-

lin-Brandenburg als eine Abteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR).

Als ein Instrument der Landesplanung wurde ein Landesentwicklungsprogramm (LEPro) für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg erarbeitet mit dem Ziel, Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und –potentiale zwischen dem Verdichtungsraum Berlin und den überwiegend ländlich geprägten Räumen Brandenburgs zu schaffen und dadurch die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des gemeinsamen Planungsraumes zu ermöglichen.

Der Gesamttraum wurde unter Berücksichtigung seiner Siedlungsstruktur und -dichte sowie seiner Nutzungsstruktur in Teilräume gegliedert. Das Amt Niemeck liegt demnach im äußeren Entwicklungsraum Brandenburgs im ländlich dünnbesiedelten Gebiet.

Die ländlichen Räume sind Wirtschaftsraum für Land- und Forstwirtschaft sowie für Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen, sie sind in ihrer Funktion dauerhaft zu sichern.

Aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm wurde der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP 1 - Zentralörtliche Gliederung entwickelt. Er konkretisiert das Ziel, die Siedlungsstruktur des Landes nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln und legt für das Land Brandenburg die zentralen Orte oberer und mittlerer Stufe fest.

Mittelzentrum für das Amt Niemeck ist die Stadt Belzig, Oberzentren in der Umgebung sind die Städte Potsdam und Brandenburg.

Ausgehend vom gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm für das Gebiet des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg vervollständigt der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin- Brandenburg (LEP GR) mit den ergänzenden Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum die Planungen zur räumlichen Ordnung und nachhaltigen Entwicklung.

Der LEP GR trifft für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes keine flächenbezogenen Festlegungen.

Entsprechend der allgemeinen Festlegungen hat die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu erfolgen, das regionaltypische Ortsbild ist zu erhalten, die Siedlungsentwicklung soll sich auf eine bestandsanteilige Schwerpunktsetzung mit Orientierung auf den historisch gewachsenen Hauptort konzentrieren, sie soll sich an den Zugangsstellen des Schienenverkehrsnetzes orientieren, Streu- und Splittersiedlungen sind zu vermeiden.

Gemäß Ziel 1.1.6 ist in der Stadt Niemeck ohne ober- und mittelzentraler Funktion eine Siedlungsflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ausgehend vom Bedarf darf in der Regel ein planerischer Angebotszuwachs von höchstens 10 % auf der Grundlage des Bestandes vom 31.12.2003 nicht überschritten werden.

Die Stadt Niemeck liegt an der Großräumigen Straßenverbindung zwischen der Metropole Berlin. Großräumige Straßenverbindungen, hier

die Bundesautobahn BAB 9, sind zu sichern und zu entwickeln und funktions- und umweltgerecht zu gestalten.

Gleiches gilt für die überregionale Straßenverbindung, die als Bundesstraße B 102 durch das nördliche Gemeindegebiet der Stadt Niemeck verläuft.

Das landesplanerisch festgelegte „ökologisch wirksame Freiraumverbundsystem“ (LEP GR –Entwurf) verläuft über das westliche Amtsgebiet. Mit den darin integrierten besonders bedeutsamen Freiraumfunktionen, Werten des Naturhaushaltes und der Kulturlandschaft ist es zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln.

Seit August 2007 liegt für die Länder Berlin und Brandenburg der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Berlin- Brandenburg (LEP B- B) vor. Mit einem Inkrafttreten des Planes wird für 2009 gerechnet.

Mit der Vorlage des LEP B- B werden der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP 1 - Zentralörtliche Gliederung, der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin- Brandenburg (LEP GR) und der landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPe.V) abgelöst.

Der LEP B- B soll räumliche Rahmenbedingungen fördern, die für eine wachstumsstarke Wirtschaftsregion und für die Schaffung dauerhafter und wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze erforderlich sind.

Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes wurden keine Festlegungen im LEP B-B getroffen.

### **2.1.2 Regionalplanung**

Regionalplanung ist Landesplanung, bezogen auf eine Teilfläche eines Landes, die mehr als nur eine Gemeinde umfasst.

Auf der Grundlage des Gesetzes zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg (RegBkPIG) wurde für die Regionalplanung das Land in fünf großflächige Teilräume gegliedert.

Das Amt Niemeck liegt in der Region Havelland- Fläming.

Die Regionalpläne vertiefen die Grundsätze der Raumordnung und der im Landesentwicklungsprogramm und im Landesentwicklungsplan enthaltenen Ziele. Der Regionalplan setzt quantitative Vorgaben der Entwicklung der Region zur Einfügung in die gesamträumliche Entwicklung des Landes fest.

Das OVG für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland- Fläming für nichtig erklärt.

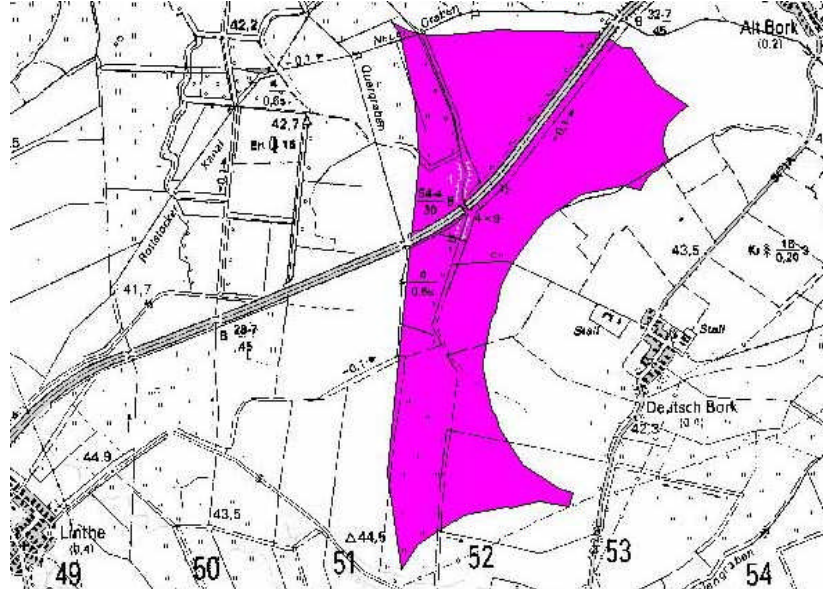
Der sachliche Teilplan „Windenergienutzung“ ist mit Bekanntmachung vom 30.04.2008 in Kraft getreten. Die durch den Teilplan festgesetzten Eignungsgebiete für die Windenergienutzung bewirken als Konzentrationsgebiete den Ausschluss der Zulässigkeit von raumbedeutsamen Windkraftanlagen.



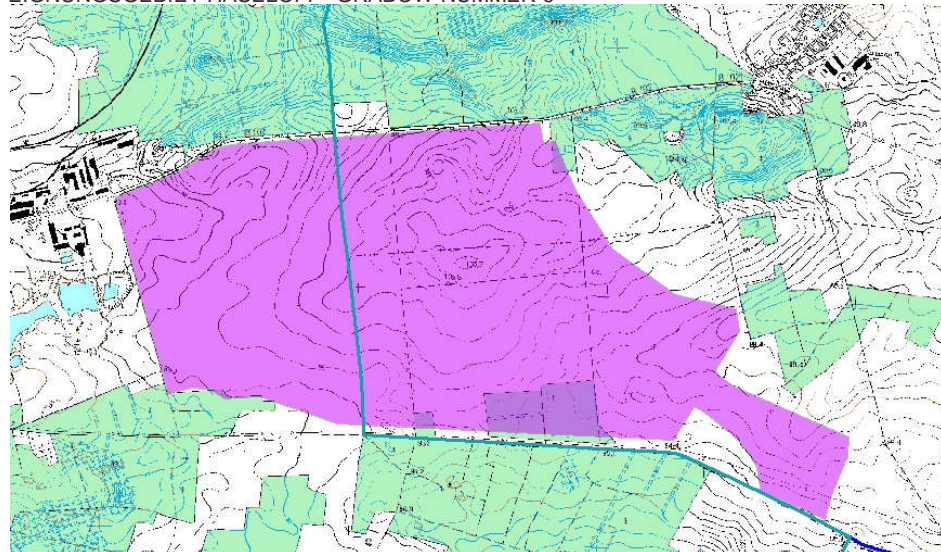
Der Teilplan weist im Bereich des Amtes Niemeck das Eignungsgebiet, Gebietsbezeichnung „Nr.6 Haseloff- Grabow“ und das Eignungsgebiet „Nr. 5“ Brück aus. Das Gebiet Nr. 6 umfasst eine Fläche von 247 ha und liegt an der nordöstlichen Gemeindegebietsgrenze der Stadt Niemeck und setzt sich auf der Gemarkung Haseloff- Grabow fort. In dem Niemecker Gemarkungsgebiet liegen ca. 92 ha und in dem Haseloff-Grabower Gebiet ca.155 ha von dem Eignungsgebiet.

Das Gebiet Nr. 5 umfasst eine Fläche von 401 ha und liegt an der nordwestlichen Gemeindegebietsgrenze der Gemeinde Mühlenfließ in der Gemarkung Schlalach und setzt sich auf der Gemarkung Deutsch Bork, Gemeinde Linthe, Amt Brück fort. von den 401 ha Gesamtfläche liegen ca.241 ha in der Gemarkung Schlalach.

AUSSCHNITT AUS DEM TEILREGIONALPLAN WINDEIGNUNGSGEBIET BRÜCK NUMMER 5



AUSSCHNITT AUS DEM TEILREGIONALPLAN WIND EIGNUNGSGEBIET HASELOFF- GRABOW NUMMER 6



## **2.2 KOMMUNALE PLANUNG**

### **2.2.1 Sanierungssatzung**

Das förmliche Sanierungsgebiet „Stadtkern Niemegk“ umfasst eine Fläche von ca. 20 ha. Die Sanierungssatzung wurde am 17. April 1996 erlassen und durch Beschluss der Stadtverordneten vom 03. Mai 2000 geändert. Die Änderung der Sanierungssatzung wurde im Amtsblatt am 09. Juni 2000 öffentlich bekannt gemacht.

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### **2.2.2 Erhaltungssatzung**

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst das Gebiet „Historischer Stadtkern Niemegk“. Die Erhaltungssatzung wurde am 08.03.1995 durch die Stadtverordneten beschlossen.

### **2.2.3 Gestaltungssatzung**

Die Gestaltungssatzung für die Stadt Niemegk wurde am 21. April 1999 durch die Stadtverordneten beschlossen und im Amtsblatt am 27.08.1999 bekannt gemacht. Sie gilt für den „Historischen Stadtkern“.

### **2.2.4 Dorferneuerungsplanung**

Für Hohenwerbig und Lühnsdorf wurde eine Dorferneuerungsplanung erarbeitet.

### **2.2.5 Bebauungspläne, verbindliche Bauleitplanung**

#### Bebauungsplan „Kunads Garten

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde aufgehoben. Das Plangebiet liegt südöstlich vom Stadtkern, zwischen der Waldstraße und der Jüterboger Straße. Die Fläche ist bebaut. Auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB wurden Baugenehmigungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern ( 2x 10 WE) und vier Reihenhäusern (2x 3 WE, 2x 4 WE) erteilt. Die Baugenehmigung für die sich zur Zeit im Bau befindlichen zwei Zweifamilienhäuser wurde nach § 34 BauGB erteilt.

#### Bebauungsplan Paradiesmühlenweg

Das Plangebiet liegt nördlich vom Stadtkern, westlich der Bahnhofstraße, zwischen der Bebauung der Ringstraße und dem Paradiesmühlenweg. Der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes umfasst 3,86 ha. Als Art der Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Insgesamt sind im Geltungsbereich Bauflächen für ca. 25 WE als Einzelhäuser ausgewiesen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches (geplante Grünflächen des Bebauungsplanes) befindet sich im Landschaftsschutzgebietes „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen einer Überarbeitung rausgenommen. Eine Vereinbarkeitserklärung mit den Zielen der Schutzverordnung durch das Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz ist daher nicht erforderlich

#### Bebauungsplan „Lärchenwäldchen“

Das Plangebiet liegt südöstlich vom Stadtzentrum, nördlich der Friedhofstraße, am Rande des Tonabbaugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 3,2 ha. Als Art der Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Insgesamt sind im Geltungsbereich Bauflächen für ca. 50 WE ausgewiesen. Das Verfahren wurde nach der Auslegung nicht weitergeführt und ruht zur Zeit. Im Rahmen der Weiterbearbeitung ist eine Aktualisierung der Planung unter Beachtung der Uferfreihaltezone gemäß § 48 BbgNatSchG erforderlich. Der besondere Artenschutz ist bei der weiteren Planung zu beachten. Im Landschaftsplan wurde festgestellt, dass durch den Eingriff besonders und streng geschützte Arten betroffen sind. Ein Verbotstatbestand im Sinne von § 42 Abs. 1 BNatSchG liegt voraussichtlich vor.

Im weiteren nachfolgenden Verfahren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung erforderlich.

#### Bebauungsplan „Industriegebiet Niemegk“

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Stadt. Der Geltungsbereich überplant eine Fläche von 33 ha. Als Art der Nutzung ist ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist seit dem 03.08.1992 rechtskräftig. Das Plangebiet ist über die neu gebaute Erschließungsstraße an die Bundesstraße B 102 angebunden und komplett erschlossen. Die Flächen sind zu 90 % belegt.

#### Bebauungsplan „Altes Ziegelwerk“ Niemegk

Das Plangebiet liegt zwischen dem Industriegebiet und der Bundesstraße B 102 und überplant das Gelände des Alten Ziegelwerkes und des auf der Grundlage von § 33 BauGB errichteten Felswerkes. Als Art der Nutzung ist ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet hat eine Größe von 8,3 ha. Das Verfahren ist abgeschlossen. Die Planung hat noch keine Rechtskraft erlangt.

#### Bebauungsplan „Windkraftanlagenpark der Stadt Niemegk“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant den größten Teil der Fläche, die der Teilregionalplan „Windenergienutzung“ auf dem Gemarkungsgebiet von Niemegk als Eignungsgebiet für Windenergie ausweist. Das Plangebiet hat eine Größe von 92 ha, es liegt an der nordöstlichen Gemeindegebietsgrenze der Stadt Niemegk und setzt

sich auf der Gemarkung Haseloff- Grabow fort. Siehe hierzu auch den Punkt 2.1.2 des Erläuterungsberichtes. Der Bebauungsplan ist seit dem 01.07.2003 rechtskräftig. In dem gesamten Plangebiet, einschließlich des Plangebietes auf der Gemarkung Haseloff- Grabow wurden seit November 2004 bis heute 15 Windkraftanlagen mit einer Nabenhöhe 100 m und einer Energieleistung von jeweils 2000 Kilowatt errichtet. Vier der Anlagen stehen im Plangebiet der Stadt Niemeck.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Umnutzung eines Stallgebäudes zu Wohnungen“

Am 17.08.2004 wurde für die Planung der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Plangebiet schließt sich an die rückwärtige Bebauung der Poststraße an. Der Geltungsbereich überplant die Fläche des Stallgebäudes das zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Dachgeschosses geschaffen werden. Das Verfahren wurde über den Aufstellungsbeschluss nicht weitergeführt. Die Fläche befindet sich im LSG. Das MLUR wurde zur Vereinbarkeit der Flächendarstellung mit den Schutzziele des LSG beteiligt. Laut dem Bescheid des MLUR vom 19.07.2006 steht die Darstellung der Baufläche nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das LSG. Die Flächenausweisung wird mitgetragen. Die Anlage genießt Bestandsschutz. Ein weiterer Ausbau soll mit der Überplanung der Fläche nicht ermöglicht werden.

### **2.2.6. Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen**

Für die Stadt Niemeck einschließlich Hohenwerbig und Lühnsdorf liegen Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen als Entwurf vor. Das Verfahren ruht.

## **2.3 PLANUNGSZIELE**

Aufbauend auf der bisherigen Entwicklung der Stadt Niemeck werden folgende Zielvorstellungen für die zukünftige Stadtentwicklung formuliert.

Stärkung der Stadt als attraktiver Ort mit einer guten Funktionsmischung

Die Stadt Niemeck soll die Versorgungsfunktion für die Ortsteile und die angrenzenden ländlichen Gemeinden übernehmen.

Stärkung der Stadt als attraktiver und vielseitiger Wohnstandort

Neben der Bereitstellung entsprechender Infrastruktur gehört dazu vor allem die Schaffung von ausreichendem Flächen für den individuellen Wohnungsbau.

#### Stärkung der Stadt als Arbeitsstandort

Durch die Ausweisung von Erweiterungsflächen für industrielle und gewerbliche Nutzung werden Erweiterung- und Ansiedlungswünsche berücksichtigt, die zu einer Stärkung als Arbeitsstandort führen. Die verkehrsgünstige Lage zur der Anschlussstelle an die Bundesautobahn BAB 9 und die Anbindung über die neue Industriestraße werden dabei als ein entscheidender Standortfaktor für die Ansiedlung von neuen Unternehmen gesehen.

#### Stärkung des Erholungswertes der Stadt

Niemegk, auch Pforte zum Hohen Fläming genannt, soll für die Besucher ein Ausgangspunkt für die Ausflüge in den Naturpark sein. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für Wochenendhäuser im Bereich des Lehmstiches, der immer einen Stellenwert für die Erholungsnutzung ein eingenommen hat, wird dem Ziel entsprochen. Es soll damit eine Stärkung des Angebotes für Erholungssuchende, die den Fläming erkunden wollen erreicht werden.

Die Ausweisung der bereits bestehenden Wochenendhaussiedlungen am Sauanger und in der Wendemark unterstreicht das Ziel der Stadt den Erholungswert der Stadt zu festigen und weiter auszubauen. Eine Steigerung der Qualität des Erholungswertes und des Wohnwertes soll durch das Anlegen von Wanderwegen in unmittelbarer Stadtnähe erfolgen. Dabei sollen Wegverbindungen, die jetzt schon im Ansatz vorhanden sind, genutzt werden und der Bereich der Anglerteiche in das Wegenetz einbezogen werden.

#### Stärkung der Siedlungsstruktur

Die vorhandene Siedlungsstruktur soll beibehalten werden. Dabei ist die Selbstständigkeit der bewohnten Gemeindeteile und deren Charakter zu respektieren.

Für den Eigenbedarf an Wohnbauflächen sind innerörtliche Flächen und die Ortsrandabrundungsflächen vorrangig vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu bebauen.

Außenbereich und Freiraum sollen geschützt werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme des Freiraumes haben. Auf kompakte Siedlungskörper ist zu achten.

### **3.0 RAHMENBEDINGUNGEN/ PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Die Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde werden anhand der naturräumlichen Lage, der siedlungsstrukturellen Entwicklung, der verkehrsräumlichen Lage sowie der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung erläutert.

#### **3.1 LAGE IM RAUM**

Die Gemeinde Niemeck besteht aus den Ortsteilen Stadt Niemeck, Hohenwerbig und Lühnsdorf.

Die Stadt Niemeck ist Amtsort für das Amt Niemeck.

Das Amt liegt im südlichen Bereich des Kreises Potsdam- Mittelmark am Rande des Hohen Flämings und des Baruther Urstromtals.

Die Stadt Niemeck liegt mittig im Amtsgebiet. Zum Amt Niemeck gehören die drei Gemeinden Stadt Niemeck mit den Ortsteilen Lühnsdorf und Hohenwerbig, Gemeinde Mühlenfließ mit den Ortsteilen Schlalach, Nichel, Niederwerbig- Jeserig, Haseloff- Grabow, Gemeinde Planetal mit den Ortsteilen Dahnsdorf, Krahnepuhl, Locktow- Ziezow, Mörz und die Gemeinde Rabenstein mit den Ortsteilen Buchholz, Groß Marzehns, Klein Marzehns, Garray-Zixdorf, Raben und Rädigke. Das Amt Niemeck mit einer Fläche von 22,505 km<sup>2</sup> besteht in seiner Form seit April 1993. Im Amtsgebiet leben ca. 5.300 Einwohner, davon ca. 2.300 in der Stadt Niemeck. Das Amt Niemeck wird umgrenzt im Westen durch die Ämter Wiesenburg und Belzig, im Norden durch das Amt Brück, im Osten durch das Gebiet der Stadt Treuenbrietzen und im Süden durch das Land Sachsen - Anhalt mit den Verwaltungsgemeinschaften Coswig / Anhalt und Südfläming. Die durchschnittliche Entfernung nach Berlin - Mitte beträgt ca. 65 km und zur Landeshauptstadt Potsdam ca. 45 km.

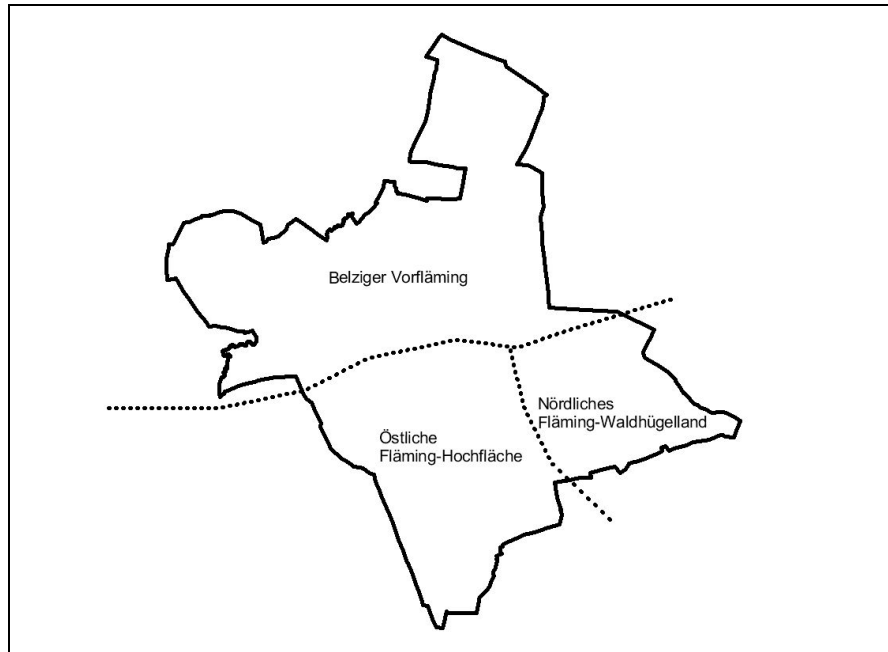
#### **3.2 NATUR UND UMWELT UND UMWELT**

(überwiegend aus dem LP übernommen)

##### **3.2.1 Naturräumliche Einheiten, Geologie und Relief**

Nach SCHOLZ (1962) gehört das Bearbeitungsgebiet zur Großlandschaft „Fläming“, wobei der größte Teil in der naturräumlichen Haupteinheit „Belziger Vorfläming“ liegt. Der Südosten gehört allerdings zum „Nördlichen Wald-Fläming-Hügelland“ und der mittlere südliche Bereich zur „Östlichen Fläming-Hochfläche“ vgl. LRP 2006 Abb. 2). Der Fläming ist einer der markantesten Landrücken im norddeutschen Flachland. Dieser Höhenzug hat seine Gestalt durch pleistozäne Ablagerungen erhalten, die den präquartären Untergrund in einer Mächtigkeit von 70 bis 100 m überlagern. Bei den Ablagerungen handelt es sich um Ge-

schiebemergel und -lehm, Kiese und Sande, Bändertone, Talsande sowie spätglaziale Dünensande.



Der Belziger Vorfläming wird gegen die umgebenden Landschaften durch geänderte Reliefverhältnisse, -gestaltung und hydrographische Grundzüge deutlich abgegrenzt. Diese in den Nordhang eingesenkte Stufe zum Fläming ist flachwellig bzw. teilweise hügelig. Insgesamt handelt es sich um ein durch Talsandflächen gegliedertes, übersandetes Grundmoränenland (SCHOLZ 1962). Die Talflächen der Plane und deren Nebenbäche wurden durch das Abschmelzen des warthestadialen Eises geprägt. Es bildeten sich Rinnen, die durch die Rinnen der höhergelegenen Eisflächen ausgeformt wurden. Das Nördliche Fläming-Waldhügelland wird charakterisiert durch Endmoränen und Dünen, die sich in Form von mittel- bis steilhängigen Sand- und Kieshügeln darstellen. Das heutige Oberflächenprofil der Östlichen Fläming-Hochfläche wurde durch die Endmoränenbildungen des Warthestadium der Saalevereisung entscheidend geprägt. Verbliebene Kuppen bilden mit flachmuldigen Talungen und Becken das Relief dieser Landschaft. Besonders markant sind die tiefgefurchten, nacheiszeitlichen Erosionsrinnen (Rummeln). Von besonderer Bedeutung für die Nutzung ist eine in West-Ost-richtung verlaufende ca. 5km breite Lösssandverwehung. Diese Schicht (0,6 bis 0,8 m stark) befindet sich grundwasserfern auf einer mächtigen Sandablagerung.

Das Relief steigt insgesamt von Nordwesten nach Süden und Südosten hin an. Die Ränder des Planetales im Nordosten des Stadtgebietes liegen bei 61 m ü. NN, der höchste Punkt im äußersten Süden befindet sich auf über 142 m ü. NN.

Im Plangebiet kommen die Bodenarten Niedermoor, Anmoorgley, Gley, Braunerde-Gley, Pseudogley, Fahlerde, Braunerde sowie Komplexstandorte vor. Braunerden befinden sich überwiegend auf den Endmoränen des Hohen Flämings sowie deren Ausläufer, die bis in den Belziger Vorfläming hineinreichen. Im Stadtgebiet dominieren sie im nördlichen und mittleren Bereich mit Ausnahme der Talräume. Fahlerden bildeten sich hauptsächlich auf Decksandlöss und Sandlöss-Streifen im Bereich südlich von Hohenwerbig und westlich von Lühnsdorf. Regosole kommen kleinflächig auf Dünen östlich von Hohenwerbig vor. Nicht einem bestimmten Bodentyp zuzuordnen sind die Trockentäler (Rummeln) südlich von Hohenwerbig, bei denen es sich um Komplexstandorte handelt. Gleyböden kommen großflächig um Niemeck vor sowie im Planetal und entlang von Buffbach, Funderbach und Lühnsdorfer Bach. Niedermoorböden mit über drei dm mächtigem Torfhorizont sind im Planetal oberhalb der Werdermühle und entlang der Adda vorhanden. Aufgrund umfangreicher Entwässerungsmaßnahmen (Komplexmelioration) haben sich diese zurückgebildet. Während im Planetal noch Grünlandnutzung und Weidewirtschaft vorherrschen, wurden in den Seitentälern mit Dränagesystem und begradigten Bachführungen die Niedermoorböden entwässert. Dies gilt besonders für den Lühnsdorfer Bach und den Buffbach. Kleinflächig wurden auch die Wiesenflächen zwischen den Tongruben und der nördlichen Bebauung von Niemeck melioriert.

### **3.2.2 Potenziell natürliche Vegetation**

Als natürliche Vegetation werden die Vegetationsformationen bezeichnet, welche ein Gebiet ursprünglich vor der Veränderung durch den wirtschaftenden Menschen bedeckten. Unter potenziell natürlicher Vegetation versteht man die Vegetation, die sich unter heutigen Bedingungen nach Aufgabe der Landnutzung durch den Menschen einstellen würde. Demnach wäre das Bearbeitungsgebiet nahezu vollständig bewaldet. Je nach Standort würden verschiedene Waldformationen vorherrschen. Im Planetal und den Nebentälern (Lühnsdorfer Bach, Buffbach, Adda und Funderbach) würden sich Traubenkirschen-Eschenwälder einstellen, auf den grundwassernahen Talrändern Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwälder. Auf den Hochflächen im Süden und teilweise im östlichen Bereich könnte sich auf den besseren Böden ein Hainrispen-Winterlinden-Hainbuchwald entwickeln, für einen kleineren Bereich direkt östlich der Stadt wird der Sternmieren-Steileichen-Hainbuchenwald angegeben. Auf den grundwasserfernen Hochflächen im Nordosten, Südosten und Südwesten würde ein Straußgras-Eichenwald dominieren, der im Südosten im Fläming-Waldhügelland in einen Straußgras-Traubeneichen-Buchenwald übergehen würde. Ganz im Süden auf der Fläminghochfläche würden sich Hainrispen-Hainbuchen-Buchenwälder einstellen.



### 3.2.3 Hydrologie

Bereiche, in denen das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist (Flurabstand 0 bis 5 Meter), befinden sich in den Niederungsbereichen um Niemeck, im Planetal, den Nebenbäche sowie in den angrenzenden Bereichen.

#### Quellen

Als Schnittstellen zwischen Grund- und Oberflächenwasser von herausragender Bedeutung und gleichzeitig besonders empfindlich sind Quellstandorte. Im Planungsgebiet befinden sich die Quellen von Adda und Funderbach sowie Quellbereiche in der Umgebung der Paradiemühle.

#### Standgewässer

Natürliche Seen kommen im Planungsgebiet nicht vor. Mehrere Abtragungsgewässer sind östlich von Niemeck entstanden. Je nach Ausgangsgestein sind sie ursprünglich oligo- bis mesotroph, was sich durch natürliche Alterung sowie anthropogene Nutzungen (v. a. Angeln, Baden) im Laufe der Zeit ändert.

Im mittleren und südlichen Teil des Planungsgebietes existieren mehrere Kleingewässer in Form von Dorfteichen, Feldsöllen und Waldtümpeln.

#### Fließgewässer

Die Plane ist das größte Fließgewässer im Planungsgebiet und gleichzeitig prägend für den gesamten Naturraum Hoher Fläming (Hauptgewässer). Nebenbäche sind der Funderbach, die Adda, der Buffbach östlich der Plane und der Lühnsdorfer Bach westlich der Plane. In der Umgebung von Niemeck sowie im Planetal befinden sich darüber hinaus mehrere Gräben, die in die o. g. Gewässer münden. Die Plane befindet sich im Gemeindegebiet in einem naturnahen Zustand; ihr Lauf ist an keiner Stelle verbaut, sie fließt in Mäandern. Die Nebenbäche der Plane sind überwiegend verbaut (Regelprofil) und wenig naturnah.

### 3.2.4 Schutzgut (Lokal-)Klima/ Luft/ Lärm

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme des engeren Stadtgebietes als ländlicher Raum mit besonderer klimatischer Erholungseignung anzusehen. Die großen offenen Acker- und Forstflächen flächen stellen Kaltluftproduktionsflächen, die Niederungen zusätzlich Kaltluftsammlgebiete dar. Da Niemeck in einer Senke liegt und von drei Seiten von höhergelegenen Flächen umgeben ist, ist für ausreichenden Zufluss von Kaltluft gesorgt. Entsprechende Kaltluftbahnen verlaufen von Süden, Südwesten, Osten und Norden in Richtung Stadt. Die großflächige Gewerbebebauung nördlich der B102 wirkt dabei als Barriere.

Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Staub sowie Lärm entstehen betriebsbedingt durch die Autobahn sowie die Bundesstraße und Landstrassen, mehrere Betriebe (u. a. Brecheranlage) im Industrie- bzw. Gewerbegebiet nördlich und nordöstlich der Stadt (Treuenbrietzenner Straße) sowie anlagebedingt im Zuge der Verfüllung des westlichen

Tonabbaugebietes (LKW-Verkehr). Lärmemissionen werden weiterhin durch die Windenergieanlagen des Windparks östlich von Niemegek erzeugt. Witterungsbedingt gehen Geruchsbelästigungen von der Stallanlage im Süden von Niemegek aus.

### **3.2.5 Landschaftsbild**

Die grünlandreichen Niederungen entlang der Pläne und deren Zuflüssen (Lühnsdorfer Bach) im zentralen Belziger Vorfläming haben aufgrund der begrenzten Zahl an naturnahen Elementen einen mittleren Erlebniswert (LP 1997). Beeinträchtigungen ergeben sich durch die BAB 9. Die strukturierten Wald- und Agrargebiete im Zentralen Belziger Vorfläming um Niemegek nehmen den größten Teil im Planungsgebiet ein. Ihr Erlebniswert ist aufgrund der begrenzten Zahl an naturnahen Elementen ebenfalls mittelwertig (LP 1997). Beeinträchtigend wirken die Aufschüttungen im westlichen Bereich der Tongruben (Verfüllung mit Bauschutt, Aufschüttungen in erheblichen Größenordnungen), der Windpark Niemegek, die landwirtschaftlichen Produktionsstätten, die 110-KV-Bahnstromleitung, das Gewerbegebiet Niemegek sowie die BAB 9. Die großflächigen Kiefernforsten im Zentralen Belziger Vorfläming (zwischen Autobahn und B 102 sowie Bereich des Hohenwerbiger Waldes) haben einen geringen Erlebniswert. Beeinträchtigend wirken die BAB 9 und die B 102. Die strukturarmen Agrargebiete des Belziger Vorfläming um Hohenwerbig sind ebenfalls als geringwertiger Erlebnisbereich anzusehen (LP 1997).

## **3.3. HISTORISCHE ENTWICKLUNG**

Der Name Niemegek:

1. Die Sprachforscher und Historiker sind sich nicht einig, ob der Name Niemegek von den eingewanderten Flamen von Nijmegen (Stadt der Gelderland in den Niederlanden) abgeleitet wurde. In der heimatkundlichen Literatur wird dies meist als Tatsache hingestellt.
2. Es wird oft darauf hingedeutet, dass hier eine slawische Burg(Burgward) schon vor dem Jahre1000 stand und die hier lebenden Deutschen von den Slawen mit dem slaw. Wort „nezs“ stumm bezeichnet wurden (weil die Slawen mit ihnen nicht reden konnten, sie nicht verstanden). Auch das slaw. Wort „njetzki“ könnte angenommen werden.  
Es ist nicht eindeutig entschieden.

In den höhergelegenen Ausläufern der Stadt wurden nördlich und westlich beim Bau der Autobahn, und bei Waldpflanzungen Urnenfunde mit Leichenbrand, Steinwerkzeugen (u.a. Steinwerkzeugen), mit Knochenperlen, Bronzenadeln und Gürtelschnallen aus Bronze gemacht, die auf ein hohes Alter einer Besiedlung bis zu 3000 Jahre schließen lassen

Im 19. Jh. Wurden Münzfunde mit römischen Gold- und Silberdinaren an einer hier durchlaufenden Handelstraße gemacht (1785 und 1854), die teilweise bereits im 3. Jh. V. Chr. Geprägt wurden.

Mit der Völkerwanderung zogen sesshaft gewesenen Deutsche westwärts, slawische Stämme rückten nach und besiedelten unser Land. Im 8/9 Jh. N. Chr. kamen deutsche Stämme zurück und siedelten hier erneut, sie lebten mit den Slawen in Eintracht. Albrecht der Bär wollte die Slawen zurückdrängen, es kam zu blutigen Machtkämpfen, er besiegte den Wendenführer Pribislaw, ließ ihn aber bis zu dessen Tod weiterregieren, übernahm dann die Herrschaft und nannte sich nun Albrecht, Markgraf von Brandenburg. Es entstand die Mark Brandenburg.

Der Bischof Wilmar von Brandenburg stellte 1161 und 1186 je eine Urkunde aus, worin Niemeck mit Kirche erstmals als Burgward, jetzt als das v. Oppensche Grundstück in der Bahnhofstraße. genannt wurde.

Der Standort des deutschen Burgwards wurde bei Schachtarbeiten 1993 erneut nachgewiesen. Als Spur einer Vorbesiedelung an dieser Stelle wurde ein slawischer Burgwall ermittelt (Dt. und slaw. Funde). In diesem Bereich entwickelte sich das Niemecker Rittergut.

Um 1160 hatte Bischof Wichmann das Land Jüterbog in seine Herrschaft gebracht und siedelte in großer Zahl Holländer, Seeländer und Flamen an, die in ihrer alten Heimat ständig von Überschwemmungen gequält wurden. Er gab ihnen in dem dünn von Slawen besiedelten Gebiet Wohnplätze in der Nähe der Quellgewässer, hier z. B. von Ad-da, Funda und Plane.

Niemeck lag an der Handelsstraße, die man nw- föhrend die „Hamburgische“ und so- föhrend die „Beßlawsche „ nannte. Sie föhrte von Wittenberg kommend vor dem Wittenberger Tor nach Rietz ab zur heutigen B 2. Die Handelsleute kehrten durch die um Niemeck liegende nasse Niederung im einzigen Gasthof der Stadt (Zum Löwen) ein und versorgten sich und ihre Pferde. 1736 ließ der Steuereinnehmer Fischer den „Gasthof zum goldenen Stern“ an der Wittenberger Straße bauen und zugleich auch auf eigene Rechnung einen Knüppeldamm durch den morastigen Grund vom „Goldenen Stern“ bis hin zur Stadt, zum Wittenberger Tor errichten.

1228 soll Niemeck das Stadtrecht erhalten habe, wurde in allen Judiciis aus Dresden als schriftsässig traktiert, musste sich aber vom Amt Belzig als amtansässig traktieren lassen.

Aus einem ehemaligen Haufendorf mit Kirche entstand eine Ackerbürgerstadt mit einem Marktplatz im Ortskern. Die Stadt erhielt, so klein sie auch war, von ihren Landesfürsten einige Privilegien die den Wittenbergern glichen oder ähnlich waren (Rechtssprechung, Geleite, Markttage, Standgeld usw.).

Die Stadt erlitt viele Drangsale und Zerstörungen: 1395 trieben die Magdeburger ihr Unwesen, 1416 war es der v. Quitzow, 1429 die Husiten. 1440 wurde Niemeck durch eine Fehde kurzzeitig brandenburgisch. Im Schmalkaldischen Krieg wurde Niemeck 1547 total zerstört, nur das Pfarrhaus und ein Haus vor dem Tor blieben stehen. In den nachfolgenden Jahren brannten immer wieder Häuser ab. 1626 wütete

die Pest und holte sich ihre Opfer. Dass von den 1.645 Einwohnern nur noch 61 übrig blieben 1635 und `36 wurde die Stadt von schwedischen Truppen total geplündert und größtenteils zerstört. 1644 zogen hier die kaiserlichen Truppen durch und wollten nach Böhmen, mehrere tausend schwedische Reiter folgten und lagerten in Niemeck, plünderten, zündeten Häuser an, es kam zur Schlacht am Bischofstein, wo die kaiserlichen Truppen geschlagen wurden. In den nachfolgenden Jahren folgten immer wieder Großbrände, Epidemien usw. wodurch die Stadt in ihrer Entwicklung zurückgeworfen wurde.

1945 wurde Niemeck zur Frontstadt, über 20 Häuser wurden zerstört.

Hohenwerbig wird erstmals erwähnt als „villa Werbeck“ 1383 Czu Werbig bey Nymik, 1555 Hohenwerbig, Ortsname slawisch „Virb.k“- „Ort wo es Weiden gibt“. Der Zusatz Hohen kam erst im 16. Jh. Damit entfiel der Zusatz „bei Niemeck“, es gab damit ein Nieder- und ein Hohenwerbig.

Der Ort wurde 1974 der Stadt Niemeck als bewohnter Stadtteil eingemeindet.

Der Ort Lühnsdorf wird erstmals urkundlich im Jahre 1377 erwähnt. Eine im Staatlichen Archiv zu Weimar vorhandene Urkunde belegt dieses Datum. Ursprünglich aus „czu grossen Luderstorf“ wurde über die Zeit und über weitere Bezeichnungen wie „zu Ludirstorf“, „Luderstorff“ dann endlich nach 1500 über „Luenßdorf“ der noch gültige Ortsname „Lühnsdorf“. Vermutlich geht dieser Ortsname auf den Besitzer oder Gründer der Ansiedlung zurück. Die Ortsbezeichnung „Luderstorff“ lässt die Annahme zu, dass der Vorname „Luder“, der in dieser Zeit nicht selten vorkam, zur Ortsbezeichnung führte.

Am Lühnsdorfer Bach, der aus zwei Armen gespeist wird, siedelten Ackerbauern und wurden hier sesshaft. In der gleichen Zeit ließen sich an der Plane, der heutigen Werdermühle, Siedler nieder.

Bereits 1379 wurde der „Monchetych, gelegen an dem Werder czu Nymig“ in Verbindung mit dem Ort Lühnsdorf erwähnt.

Von der Zeit der Ersterwähnung bis nach 1419 wurde als Dorfherr ein Herr Breslaw genannt.

Schon ab dem Jahre 1496 wurden über den Ort Aufzeichnungen vorgenommen, die beweisen, dass hier zehn Einwohner lebten und die berüchtigte Türkensteuer zu entrichten hatten.

Die Anzahl der Einwohner stieg, abgesehen von den Auswirkungen des 30-jährigen Krieges und der Zeit des Wütens der Pest, ständig. 1931 gab es in Lühnsdorf 31 Häuser mit 37 Haushaltungen und 150 Einwohnern. Die größte Einwohnerzahl erreichte Lühnsdorf nach dem 2. Weltkrieg.

### 3.4 SIEDLUNGSSTRUKTURELLE ENTWICKLUNG

Das Gebiet der Stadt Niemegek gliedert sich stadträumlich in die Stadt Niemegek mit den bewohnten Gemeindeteilen Hohenwerbig und Lühnsdorf. Die Stadt in seiner jetzigen Form und Struktur besteht seit 1974.

Die heutigen Struktur der Stadt ist auf einer vorhandenen Kartenskizze, die einen Grundriss der Stadt zeigt, der dem heutigem Stadtkern, dem Sanierungsgebiet, entspricht bereits zum Ende des 16.Jh. von Oeder erstellt worden. Das Hafendorf entwickelte sich entlang der Adda, die mitten durch die Stadt floss.

Im Norden stand das Nieder- oder Belziger Tor, im Süden, am sogenannten Kloster, das Wittenberger Tor.

Die Stadt wurde von einem Wassergraben und einem Wall umgeben. Ob Palisaden vorhanden waren ist nicht bewiesen. Nur an den Toren waren kurze Strecken mit Mauerwerk versehen, Reste sind noch vorhanden. Die Stadttore wurden bereits 1616/17 abgerissen.

Die Struktur des Altstadtbereiches wird bestimmt durch eine geschlossenen Bebauung entlang der Großstraße und der Nebenstraßen, die fast spiegelbildlich östlich und westlich ringförmig um den Marktplatz und die Großstraße verlaufen. Die Bebauung besteht aus traufständigen Wohngebäuden, die in der Großstraße überwiegend zweigeschossig und in den Nebenstraßen überwiegend eingeschossig sind. An die Wohnhäuser schließen sich oft überdachte Hofeinfahrten oder Torhäuser an. Rechtwinklig zu den Wohngebäuden stehen die Nebengebäude und die parallel zu Wohnhaus stehende Scheune grenzt das Gehöft rückwärtig zu dem sich anschließendem Nutzgarten ab.

Mit dem Bau des zweiten Gasthofes „Goldener Stern“ dehnte sich die Stadt allmählich mit der Bebauung der südlich vom Kloster gelegen Ziegel-, Teich-, Schützen- und Wittenberger Straße aus.

Die Bebauung der Jüterboger Straße vollzog sich erst nach 1900.

Die nördliche Bebauung ging nach dem Abriss des Belziger Tores mit der Verlängerung der Belziger Straße und der Wiesenstraße langsam voran. Die Bebauung der Bahnhofstraße begann im 19. Jh. und setzte sich in der Treuenbrietzener Straße fort.

Die Infrastruktur der Stadt wurde wesentlich verbessert durch den Bau des Postamtes 1888, der Molkerei 1902, des Gaswerkes 1904, des Bahnhofs 1904, des Wasserwerkes 1912/13 und der Elektrifizierung 1927. Als man den Addabach, der die Stadt seit uralten Zeiten mit Wasser versorgt hatte, nicht mehr brauchte wurde er 1913 umgeleitet und zugeschüttet.

Mit der Ansiedlung der ersten Betriebe in der Treuenbrietzener Straße entstand auch der Siedlungsbereich um die Straße des Fortschritts und die weitere Bebauung in der Treuenbrietzener Straße.

Die vorhanden gewerblichen Ansiedlungen im Bereich des Bahnhofs und in der Treuenbrietzener Straße sowie das Interesse von Investoren an industriellen Flächen in unmittelbarer Nähe zur Autobahn waren die Grundlage für die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Niemegek.

Nach 1990 entstanden neue Wohngebäude überwiegend im südöstlichen Siedlungsbereich, in der Jüterboger Straße, in der Waldstraße Am Weinberg und in der Poststraße.

In Hohenwerbig besteht die Bebauung im alten Ortskern überwiegend aus großen Vierseitenhöfen zu denen zweigeschossige, zur Straße traufständige Wohnhäuser gehören. An die Höfe schließen sich rückwärtig die Nutzgärten an. Der später entstandene Siedlungsbereich, entlang der Dorfstraße, die nach Süden von der Landstraße abzweigt ist mit kleinere Gehöften und einzelnen Siedlungshäusern bebaut.

Lühnsdorf gliedert sich in drei Siedlungsteile, den alten Ortskern, der mit Gehöften, mit überwiegend eingeschossigen zur Straße traufständigen Wohnhäusern bebaut ist, dem Siedlungssplitter, der vom Ortskern durch die Niederung vom Lühnsdorfer Bach getrennt ist und die Bebauung im Bereich der Werdermühle. Zum Siedlungsbereich der Werdermühle zählt das Mühlengebäude, das als Wohnhaus genutzt wird, (2 WE), ein Wohnblock mit vier WE, mehrere Einfamilienhäuser, das Forsthaus, in dem die Oberförsterei ihren Sitz hat und das Gelände der Forellenzuchtanlage.

### **3.5 VERKEHRRÄUMLICHE LAGE**

Die Stadt Niemegek ist über die Bundesautobahn A 9 Berlin – München, die westlich der Stadt von Südwesten nach Nordosten durch das Gemarkungsgebiet verläuft, mit der Anschlussstelle Niemegek, an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Bis zur Anschlussstelle Niemegek, die in der Gemarkung Dahnsdorf liegt, sind es vom Ortsausgang Niemegek ca. 3 km. Durch das nördliche Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße B 102, die von Treuenbrietzen kommt über Belzig nach Brandenburg führt. An die B 102 schließt die Landesstraße L 82 an, die durch das Stadtgebiet über Hohenwerbig nach Marzahna führt und dort an die Bundesstraße B 2 anbindet.

Der Gemeindeteil Lühnsdorf ist über die Kreisstraße 6930 zu erreichen.

### **3.6 EINWOHNER/ EINWOHNERENTWICKLUNG**

In der Stadt Niemegek mit den Gemeindeteilen Hohenwerbig und Lühnsdorf leben ca. 43 % der Einwohner des Amtes Niemegek.

Am 30.06.2008 hatte die Stadt 1.898, der GT Hohenwerbig 152 und der GT Lühnsdorf 121 Einwohner.

Einwohnerentwicklung von 1990 bis 2008

Im Amt Niemegk ist in den letzten Jahren ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der sich in jeder Gemeinde des Amtes widerspiegelt. Die Einwohnerzahl hat von 1990 bis zum 30.06.2008 um ca. 26 % abgenommen. Die meisten Verluste sind in der Gemeinde Rabenstein 20% und in der Stadt Niemegk mit 9,4 % zu verzeichnen.

Ein gewisser Teil des Einwohnerverlustes ist natürlich bedingt, aber überwiegend lässt er sich auf Wanderungsverluste zurückführen. Die Entwicklung stellt sich wie folgt in Zahlen dar.

Tabelle 1 Einwohnerentwicklung

	1992	2005	2008	Differenz
Stadt Niemegk		1.991	1.898	
GT Lühnsdorf		133	121	
GT Hohenwerbig		162	152	
Ngk Gesamt	2.396	2.286	2.171	-225
Amt Niemegk	5.670	5.266	5.057	-613

Quelle: Amt Niemegk

Altersstruktur

Die Altersstruktur der Stadt Niemegk weist den für die strukturschwache ländliche Region ohne Einfluss eines Oberzentrums den typischen Überhang an Personen im Alter zwischen 40 bis über 65 Jahren auf. Über 65 Jahre sind ca. 12,5 % der Einwohner, und zwischen 40 bis 65 Jahre, sind ca. 38 % der Einwohner. Dementsprechend ist der Anteil der Personen, im Alter von 0 bis 18 Jahren, mit 15,5 % zu gering.

Laut Statistik für den Landkreis Potsdam-Mittelmark sind im Landkreis nur ca. 20 % der Einwohner Jugendliche im Alter von 0 bis 18 Jahre, der Anteil der 40- bis über 65-jährigen beträgt dagegen ca. 48 %. Die Altersgruppe von 25 bis 40 Jahre machen 24,75 % der Einwohner aus. Die Altersstruktur im Amtsbereich gestaltet sich ähnlich.

Der Anteil der Einwohner im Alter zwischen 40 bis über 65 Jahre liegt mit 59 % über dem Durchschnitt des Landkreises. Demzufolge ist der Anteil der 0 bis 18 jährigen und der 25 bis 40 jährigen zu gering. Diese Altersstruktur der Einwohner, die für den ländlichen Raum typisch ist wird sich in den nächsten Jahrzehnten durch eine starke Überalterung der Gesellschaft negativ auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken.

Nach den Erhebungen des LDS wird bis 2020 im äußeren Entwicklungsraum der Anteil der Jugendlichen bis unter 15 Jahre sich um 20,8 % verringern (enger Verflechtungsraum nur 4,4 %), der Anteil der Altersgruppe zwischen 15 bis unter 65 Jahre wird sich um 23,4 % verringern (enger Verflechtungsraum nur 4,2 %) und der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre und älter wird um 27,8 % zunehmen (enger Verflechtungsraum nur 58,9 %).

Bevölkerungsbewegung

Die Bevölkerungsbewegung wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie durch Zu- und Fortwanderungen bestimmt.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird durch den Saldo von Lebendgeborenen zu Gestorbenen ermittelt.

An hand der vom LDS zur Verfügung gestellten Bewegungstabellen wurden 1994 in der Stadt einschließlich der Ortsteile 14 Kinder geboren es sind im Gegensatz dazu aber 29 Menschen gestorben.

1997 wurden in Niemegek einschließlich der Ortsteile 14 Kinder geboren und 18 Menschen sind gestorben.

2000 wurden 10

Kinder geboren und 24 Menschen sind gestorben.

2003 gab es in der Stadt Niemegek 13 Lebendgeborene und verstorben sind 27 Menschen.

2006 wurden in Niemegek 15 Kinder geboren u 21 Menschen sind gestorben. 2007 wurden 37 Kinder geboren und es sind 43 Einwohner verstorben. Die Geburten ersetzen den Verlust durch Sterbefälle nicht. Über die Hälfte der Einwohner sind über 40 Jahre. Das ist die Ursache für das Verhältnis von Lebendgeborenen zu den Gestorbenen. Durch die geringe Geburtenanzahl wird die Überalterung der Gesellschaft auch in der Stadt Niemegek weiter zu nehmen.

Die gleich Entwicklung der Altersstruktur zeichnet sich im Land Brandenburg und im Landkreis Potsdam- Mittelmark ab. Nur im engeren Verflechtungsraum gab es in einigen Gemeinden einen Geburtenüberschuss. Der Einfluss der Metropole Berlin macht sich auch hier bemerkbar.

**TABELLE 3, BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG**

	LEBEND GEBORENE	GESTORBENE	SALDO	ZUZÜGE	FORTZÜGE	SALDO	GESAMT SALDO
1994	14	29	- 15	88	56	+32	17
1997	14	18	- 4	111	120	- 9	-13
2000	10	24	- 14	103	98	- +5	- 9
2003	15	28	-13	99	83	16	3
2004	17	23	-6	95	124	-29	-23
DURCH SCHNITT	14	24,4	-10,4	99	96	15	-5

Die Geburtendefizite werden durch Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen.

Nach der Prognose des LDS über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg, die als Basisjahr 2002 zugrunde legt, wird sich die Bevölkerung aufgrund der Geburtendefizite, die ständig anwachsen und nicht durch Wanderungsgewinne auszugleichen sind, bis 2020 alljährlich rückläufig entwickeln.

Bevölkerungsprognose

Die Strategie der Kreisentwicklung in Potsdam- Mittelmark zeigt auf, dass die Bevölkerung im Landkreis Potsdam- Mittelmark bis zum Jahr 2015 nur um 1.123 Personen wachsen wird, wobei im engeren Ver-



flechtungsraum Zuwächse von bis zu 7.500 Personen und im äußeren Entwicklungsraum, zu dem die Stadt Niemeck gehört, Verluste von 6.000 Personen erwartet werden.

Auf der Grundlage der Prognose ist anzunehmen, dass die Bevölkerungsentwicklung auch in der Stadt Niemeck bis 2015 nicht positiv ist, da sich die Wanderungsgewinne auf den engeren Verflechtungsraum konzentrieren werden und durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund der Altersstruktur mit keinem Zuwachs zu rechnen ist.

Auch laut der im Januar 2004 angepassten Prognose des LDS die als Basiszahl das Jahr 2002 zu Grunde legt, wird die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg regional stark differenziert verlaufen und wird zukünftig die Disparitäten zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum weiter verschärfen. Während die Bevölkerung im Umland von Berlin (enger Verflechtungsraum) kontinuierlich anwachsen wird ist der Bevölkerungsrückgang im äußeren Entwicklungsraum nicht aufzuhalten.

Trotz höherer Lebenserwartung und ansteigender Geburtenziffern wachsen die Sterbeüberschüsse und beeinflussen die Bevölkerungszahl maßgeblich

Die selektive Abwanderung von jungen und qualifizierten Menschen führt besonders in den ländlichen Räumen zur weiteren Deformierung des Altersaufbaus der Bevölkerung. So wird im Jahr 2015 jeder fünfte im Land Brandenburg im Rentenalter und jeder dritte über 55 Jahre und älter sein. Nur jeder sechste wird dagegen unter 20 Jahre sein.

Nach der Prognose des LDS wird die Einwohnerzahl des Amtes Niemeck um 16,4 % abnehmen.

#### Wohnungsversorgung

Das bisherige Geschehen im Wohnungsbau ist ein Anhaltspunkt für die zukünftige Entwicklung und den sich daraus ergebenden Flächenbedarf. Neben einer quantitativen Veränderung durch Bevölkerungszuwachs wird die zukünftige Siedlungsentwicklung zunehmend von qualitativen Faktoren, insbesondere von einer Zunahme an beanspruchter Wohnfläche pro Einwohner, einer tendenziell abnehmender Personenzahl pro Haushalt sowie einer hohen Quote an Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bestimmt.

Nach Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg, Stand 31.12.2003, gibt es in Niemeck 1.122 Wohnungen in 735 Wohngebäuden und 33 Nichtwohngebäuden.

Bei 3.532 Einwohnern ergibt sich daraus eine statistische Belegungsziffer von 2,0 Personen pro Wohnung

74 % der Gebäude haben nur eine Wohnung, die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei ca. 100 m<sup>2</sup>.

18 % der Gebäude haben zwei Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 100 m<sup>2</sup> und ca. 7,4 % haben drei oder mehr Wohnungen.

Mit der resultierenden individuellen Wohnfläche von durchschnittlich

41 m<sup>2</sup>/Person liegt die Qualität der Wohnraumversorgung über dem des Landesdurchschnittes von 37,5 m<sup>2</sup>/ Person und über dem des Landkreises PM von 37,6 m<sup>2</sup>/ Person.

Aktuelle Angaben zu dem Ausstattungsgrad der Wohnungen liegen nicht vor, es kann aber davon ausgegangen werden, dass in den privaten und kommunalen Wohnungen und Häusern der Standard nicht mehr dem von 1995 entspricht. (1995 letzte Erhebung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik).

#### Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte (Einwohner pro Hektar Bruttowohnbauland) stellt einen wichtigen städtebaulichen Indikator für die vorhandene Siedlungsstruktur und deren typische Bauformen dar. Sie dient dazu den zukünftigen Flächenbedarf für neue Wohnbauflächen zu ermitteln. Grundlage hierbei sind die im Entwurf von dargestellten Bauflächen, die in Relation zur Einwohnerzahl gesetzt wurden (Flächenerhebung 2001 vom LDS).

Der Anteil Siedlungsfläche vom Gemeindegebiet ist mit ca. 7 %, ca. 318 ha der Gesamtfläche von 4. 481 ha, sehr gering. Auf Grund des geringen Anteiles der Siedlungsfläche an der Gesamtfläche beträgt die Siedlungsdichte im Durchschnitt 722 Einwohner/ km<sup>2</sup>. Die Siedlungsdichte im Amt beträgt 444 Einwohner/km<sup>2</sup> besiedelter Fläche. Im Landkreis Potsdam– Mittelmark liegt die Siedlungsdichte bei 933 Einw./km<sup>2</sup>, im Land Brandenburg beträgt die Siedlungsdichte 985 Einw./km<sup>2</sup>. Ein Bauflächenbedarf lässt sich aus der Siedlungsdicht nicht herleiten.

#### Bevölkerungsdichte

Bei einer Gesamtfläche von 4.481 ha und 2.297 Einwohnern hat die Stadt Niemegek eine Bevölkerungsdichte von 51 EW/ km<sup>2</sup>. Sie liegt über der des Amtes mit 23 Einwohnern/km<sup>2</sup> und weit unter dem Durchschnitt des Landkreises Potsdam-Mittelmark, der bei 72 Einwohnern/km<sup>2</sup> liegt, und unter dem Landesdurchschnitt Land Brandenburg von 87 Einwohnern/km<sup>2</sup>.

### **3.7 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Die Wirtschaftsstruktur des heutigen Landkreises Potsdam-Mittelmark zeigt deutliche Unterschiede in seiner Struktur. Der Flächenanteil des ehemaligen Landkreises Belzig, dem der Amtsbereich Brück angehörte, war überwiegend durch Land- und Forstwirtschaft geprägt. 35,3 % der Einwohner waren in diesem Wirtschaftszweig beschäftigt, nur 26,7 % arbeiteten im produzierenden Gewerbe.

Mit dem 1990 einsetzenden Strukturwandel gingen, bedingt durch die Bildung der neuen Eigentumsformen der landwirtschaftlichen Betriebe, starke Verluste an Arbeitsplätzen einher.

#### **Wirtschaftsstruktur vor 1990**

Die wirtschaftliche Struktur der Stadt Niemegek war landwirtschaftlich geprägt. Größter Arbeitgeber waren die landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG). Neben der Tierzucht wurden die Ackerflächen zur Futterproduktion für die Tierhaltung und zur Kartoffelproduktion bewirtschaftet. Hauptsitz der LPG war in der Wittenberger Straße. Die Stallanlagen, Schweineställe, Schafstall, Rinderställe, Bergeräume, und LPG Werkstatt konzentrierten sich auf den Bereich der Wittenberger Straße und auf Hohenwerbig Ausbau.

Weitere größere Arbeitgeber waren das Ziegelwerk mit ca. 150 Beschäftigten, das KfL, das Trockenwerk, die Geflügelfarm, das ACZ, die Autobahnmeisterei, die PGH Elektro, die PGH Bau, das Getreidesilo, die Forellenzucht, die Puppenfabrik, die Molkerei und mehrere kleinere Handwerksbetriebe, wie Tischlerei, Korbmacherwerkstatt, Malerfirma, Heizungsbaufirma, Brunnenbaufirma, Dachdecker, Gärtnerei, Autowerkstatt usw.

#### **Wirtschaftsstruktur nach 1990**

Heute spielt die Landwirtschaft in Niemegek eine untergeordnete Rolle. In der Agrargenossenschaft Niemegek sind noch acht Arbeitskräfte beschäftigt. Die Stallanlagen der ehemaligen LPG in der Wittenberger Straße werden als Schweinestallanlage weiter genutzt, die Rinderstallanlage in Hohenwerbig Ausbau wird nur noch zur Lagerung von Getreide und zum Unterstellen von Maschinen genutzt. Der ehemalige Kälberstall wurde zu Wohnzwecken umgebaut, der Schafstall steht leer. Die Agrargenossenschaft Niemegek eG und die Agrargenossenschaft Hoher Fläming eG Rädigke bewirtschafteten weiterhin die landwirtschaftlichen Flächen zur Futter- und Marktfruchtproduktion im Gemarkung.

Nach der Gewerbeauskunftsliste des Amtes Niemegek gab es in der Stadt Niemegek ca. 180 gewerbliche Anmeldungen. Ca. 48 % der gewerblichen Tätigkeiten gehören zum Dienstleistungsbereich und Handelsgewerbe und nur ca. 14 % sind in der Stadt Niemegek ansässige Handwerksbetriebe, wie Maler, Dachdecker, Klempner, Fliesenleger, KFZ-Werkstatt, Schlosserei und so weiter.

Nach 1990, mit der Entwicklung und Erschließung des Industriegebietes am Altdorfer Weg haben sich neue Firmen in der Stadt angesiedelt und es ist ein neuer Arbeitsmarkt entstanden. Im Industriegebiet sind ca. 200 Arbeitsplätze entstanden. Größte Arbeitgeber sind die Philipps Logistic Niemegek GmbH, das Felswerk, die Mineralwerke und das Betonwerk.

Von den ehemaligen größeren Arbeitgebern gibt es noch die ENG, einen Nachfolgebetrieb der PGH Elektro, das Trockenwerk, die Binnenfischerei und die Autobahnmeisterei

Auf dem Gelände des ehemaligen ACZ, in der Bahnhofstraße ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises PM, die AMP Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH, mit ca. 120 Arbeitsplätzen als einer der größten Arbeitgeber ansässig.

In den Hohenwerbig und Lühnsdorf waren die Einwohner bis 1990 fast ausschließlich in der Landwirtschaft beschäftigt.

Einen Arbeitsmarkt gibt es in den Ortteilen nicht mehr, die Einwohner pendeln zu ihren Arbeitsplätzen.

Aus dem Ortsteil Hohenwerbig liegen dem Amt neun Gewerbebeanmeldungen aus dem Bereich des Dienstleistungssektors vor und aus dem Ortsteil Lühnsdorf gibt es zwei Gewerbebeanmeldungen.

Die sich in der Stadt nach 1990 vollzogene Entwicklung ist ähnlich der wirtschaftlichen Entwicklung des Landkreises.

Im Landkreis Potsdam- Mittelmark vollzog sich der Rückgang von Arbeitsplätzen besonders im produzierenden Gewerbe, wobei der Verlust im Baugewerbe höher ist als im verarbeitenden Gewerbe. Der Bereich der Dienstleistungen hat sich stabilisiert aber in den Wirtschaftszweigen Land- und Forstwirtschaft, Fischer sowie Handel- und Gastgewerbe und Verkehr sind ebenfalls leichte Rückgänge zu verzeichnen.

#### **4.0 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen um die eigenen planerischen Vorstellungen der Stadt Niemeck umzusetzen. Hierbei werden die Grundzüge der angestrebten Ordnung, der städtebaulichen Entwicklung sowie der beabsichtigten Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen deutlich. Die getroffenen Darstellungen haben insbesondere eine Bedeutung für die Erarbeitung der Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen.

Die Erläuterungen zu den einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes orientieren sich an der in § 5 Abs. 2 BauGB vorgegebenen Aufzählung. Da die Aufzählung nicht abschließend ist, sind weitere Darstellungen im Flächennutzungsplan möglich.

Bei der Erarbeitung der Darstellungen wurden die übergeordneten Ziele der Landesplanung sowie die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt.

## 4.1 BAUFLÄCHEN

### 4.1.1 Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen

#### 4.1.1.1 Ausgangssituation

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es aus der Sicht der Wohnraumbilanzierung im ländlichen Raum wenig sinnvoll ist zwischen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen gemäß § 1 BauNVO zu unterscheiden, werden diese zwar gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt, im Hinblick auf die Entwicklung der Bauflächen für die Wohnnutzung aber zusammen betrachtet. Die Größenangaben zum Bestand an Siedlungsflächen entsprechen den Angaben vom Landesamt für Statistik sowie den Darstellungen im Flächennutzungsplan auf topographischer Basis.

Die Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan beinhaltet überwiegend eine Überplanung der vorhanden bebauten Bereiche einschließlich der Baulücken. Bauflächenerweiterungen die über den Bestand hinausgehen werden mit dem Flächennutzungsplan nur für die Stadt Niemeck vorbereitet

Bauflächen in m <sup>2</sup>	Niemeck	OT Hohenwerbig	OT Lühnsdorf
Wohnbauflächen	613559	52439	59897
Gemischte Baufläche.	147051	44790	
Summe			
Baulücken	22	7	4

Möglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau im Rahmen von Baulücken, auf der Grundlage von § 34 BauGB sind in der Stadt Niemeck in der Waldstraße, in der Bachstraße, in der Poststraße, in der Wittenberger Straße, in der Ziegelstraße, in der Wiesenstraße, in der Feldstraße und in der Ringstraße vorhanden. Nach der Genauigkeit, die auf der Ebene des FNP möglich ist, könnten innerhalb der Baulücken in der Stadt Niemeck ca. 22 WE gebaut werden.

In Hohenwerbig sind Baulücken für ca. sieben WE und in Lühnsdorf für ca. vier WE vorhanden.

Die Flächen befinden sich zum im Privatbesitz. Die Verfügbarkeit ist von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abhängig.

Die Darstellung der Wohnbauflächen umfasst im wesentlichen reine und allgemeine Wohngebiete nach § 1 BauNVO. Innerhalb der Wohnbauflächen sind einerseits andere Nutzungen z.B. nicht störende Gewerbebetriebe oder Einzelhandelbetriebe, enthalten, die auf grund ihrer Kleinteiligkeit nicht als eigene Bauflächenkategorie ausgewiesen werden. Andererseits werden bei anderen Flächenkategorien, insbe-

sondere den gemischten Bauflächen, in gewissem Umfang Wohngebäude mit einbezogen. Aus diesem Grund werden in diesem Kapitel auch die Wohnbauflächen und die gemischten Bauflächen gemeinsam behandelt, insbesondere bei der Betrachtung des Flächenbedarfs.

Innerhalb von gemischten Bauflächen sind die beiden Funktionen Wohnen und Arbeiten durch ein engeres räumliches Nebeneinander stärker verzahnt. Im Sinne des städtebaulichen Leitbildes der "Stadt der kurzen Wege" ist eine stärkere Durchmischung der Funktionen erwünscht. Aus gemischten Bauflächen können, indes. in nachfolgenden Bebauungsplänen, Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO), Kerngebiete (MK, § 7 BauNVO) sowie Dorfgebiete (MD, § 5 BauNVO) entwickelt werden. Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet, erst in späteren Planungen abzuwägen, welche konkrete Nutzungsart für die jeweilige Baufläche sinnvoll ist. Dies erhöht die planerische Flexibilität, um ohne eine FNP-Änderung auf geänderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Darstellung der gemischten Bauflächen und der Wohnbauflächen in der Stadt Niemegek sowie in den Ortsteilen erfolgte auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungsstruktur, die auf Bestandserhebungen beruht.

Bis auf den Bereich, der durch die Gebäude der ehemaligen LPG im Bereich der Wittenberger Straße gewerblich vorgeprägt ist und den Siedlungsbereich der unmittelbar an die gewerblichen Bauflächen in der Bahnhofstraße und Treuenbrietzenener Straße angrenzt, ist der gesamte Siedlungsbereich der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Bestandserhebungen überwiegt in allen Siedlungsbereichen die Wohnnutzung.

An gewerbliche Ansiedlungen gibt es im Siedlungsbereich der Altstadt neben den Ladengeschäften, die Waren zur Versorgung des Gebietes anbieten und verschiedenen Dienstleistern in der Großstraße einen Dachdeckerbetrieb, eine Brunnenbaufirma, eine Heizungsbaufirma, eine Tischlerei und in der Mittelstraße ein Autohaus mit Werkstatt. In den Nebenstraßen, wie der Rosenstraße, Grabenstraße oder Grünstraße und Gartenstraße sind gewerbliche Ansiedlungen nur im Dienstleistungsbereich vorhanden. Der Bestand an gewerblichen Nutzungen spielt eindeutig eine untergeordnete Rolle.

Ähnlich ist die Bestandssituation entlang der Bahnhofstraße. Neben der Wohnnutzung gibt es eine Gärtnerei, die ENG Elektro Niemegek GmbH, die Hähnchenbraterei in der alten Molkerei, einen Getränkemarkt, einen Supermarkt, Gaststätte mit Saal, sowie eine Autowerkstatt. Die Grundlagen für die Ausweisung einer gemischten Bauflächen sind auch hier nicht gegeben, da die Wohnnutzung vorherrschend ist. Die Baugenehmigung für den Discountmarkt in der Bahnhofstraße 5 erfolgte unter Bedingungen und Auflagen, die auf die angrenzende Wohnnutzung zurückzuführen sind. So darf von 22:00 bis 6:00 keine Warenanlieferung erfolgen, und am nächstgelegenen Wohnhaus dürfen durch den Betrieb des Marktes einen halben Meter vor dem geöffneten Fenster des am

stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes 55 dB(A) am Tage nicht überschritten werden.

Gleiche Auflagen gelten für den REWE- Markt, der im Rahmen der Markterweiterung den Bereich der Warenanlieferung auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung mit in das Gebäude zu integrieren hatte.

Die Hauptnutzung im Bereich der Straße der Jugend ist neben dem Kindergarten und der Badeanstalt, in der Bachstraße, in der Waldstraße neben der Grundschule, in der Jüterboger Straße und Am Weinberg ebenfalls das Wohnen. 90 % der Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt.

In der Wittenberger Straße, ist ebenfalls bis zu den Gebäuden der ehemaligen LPG, jetzt Sitz der Agrargenossenschaft Niemegk eG, die Wohnnutzung vorherrschend. An gewerblicher Nutzung gibt es am südlichen Ortsrand im Bereich der Wittenbergerstraße einen Dachdeckerbetrieb.

Die Gebäude der ehemaligen LPG prägen das Erscheinungsbild der südlichen Wittenberger Straße. Teilweise werden sie durch die Agrargenossenschaft bzw. anderwärtig gewerblich genutzt (Dachdeckerbetrieb, Kraft GmbH)

Die Poststraße ist eine reine Wohnstraße.

Am südlichen Ende der Poststraße schließt sich an die Wohnbebauung die durch ein Transport und Dienstleistungsunternehmen gewerblich genutzte Fläche und die Stallanlage der Agrargenossenschaft Niemegk eG an

Die Stallanlage verbleibt in der Fläche für Landwirtschaft.

Die Sauenanlage wurde 2001 als Altanlage gemäß § 67 Abs. 2 BImSchG angezeigt. 2005 erfolgte ein Änderung der Anlage. Dabei handelte es sich um eine Verschiebung der Belegung innerhalb der Ställe. Laut dem Bescheid des Landesumweltamtes vom 12.09.2005 wurden mit der Änderung insgesamt die technologischen und hygienischen Verhältnisse der Anlage verbessert. Der Emissionsschwerpunkt wurde von der Wohnbebauung weg verschoben, die Geruchsbelastigung wurde durch die Änderung verringert.

Dort wo unterschiedliche Nutzungen aneinander stoßen liegt ein Konflikt vor. Hier stoßen die Wohnnutzung und die landwirtschaftliche Nutzung aneinander. Die landwirtschaftliche Anlage und auch die Wohnbebauung werden nicht aneinander geplant, sie sind vorhanden Innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche ist eine Lückenschließung zulässig, sie trägt nicht zur Bekräftigung des Konfliktes bei.

Die Stallanlage ist eine nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Anlage. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der erteilten Genehmigung für die Sauenanlage sind auch für den geänderten Anlagenbetrieb maßgeblich.

Mit der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird kein Heranrücken der Wohnbebauung an die landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzung vorbereitet. Die Wohnnutzung ist in unmittelbarer

Nähe vorhanden. Der Betreiber der landwirtschaftlichen Anlage muss die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung berücksichtigen. Gleiches gilt für die in dem Bereich vorhandene gewerbliche Nutzung, deren Transporte über die Poststraße erfolgen. Die gewerblich genutzten Flächen und die westlichen der Wittenberger Straße gelegenen Flächen, die durch die Landwirtschaft gewerblich vorgeprägt sind, wurden als gemischte Bauflächen dargestellt. Es kann nur eine mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzung erfolgen. Vorrangig sollen sich die gewerblichen Ansiedlungen in dem Bereich der Treuenbrietzener Straße und dem Industriegebiet konzentrieren.

Ausschnitt aus dem Luftbild

Wohnbebauung, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung grenzen aneinander



Im Norden der Stadt grenzt die Wohnnutzung im Bereich der Straße des Fortschritts ebenfalls unmittelbar an die gewerbliche Nutzung. In dem hier in den Fünfzigerjahren entstandene Wohngebiet, mit fünf Wohnblöcken, ca. 60 WE, wurde Wohnraum für die Arbeitskräfte, die im Ziegelwerk, im AZC, im KfL und im Trockenwerk beschäftigt waren geschaffen. Die Wohnnutzung stand in unmittelbarem Zusammenhang zu den gewerblichen Nutzungen. Das Gebiet ist durch die gewerblichen Nutzungen geprägt und wird daher teilweise als Gemischte Baufläche dargestellt. Es ist eine Gemengelage. Die gewerbliche Nutzung und das Wohnen treffen gleichrangig aufeinander. Das Gelände der APM GmbH grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnnutzung an. Durch die Anordnung von Parkplätzen zwischen Wohnen und Betriebsgelände und durch die Verlegung der Haupt-, Ein- und -Ausfahrt (für LKW) zum Betriebsgelände ist der bestehende Konflikt bereits gemindert worden. Die Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan erfolgte auf der Grundlage der tatsächlichen vorhandenen Situation. Ein Heranrücken von Wohnnutzung an den gewerblichen Betrieb bzw. umgekehrt wird mit der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht vor-



bereitet. Die Fläche, die unmittelbar an die gewerbliche Nutzung angrenzt, ist obwohl eine ausschließliche Wohnnutzung vorhanden ist, die aber durch die gewerbliche Nutzung vorgeprägt ist, als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem Luftbild  
Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung grenzen aneinander  
Unten im Bild verläuft die Bundesstraße und oben im Bild die Bahnhofstraße



Bestehende Nutzungskonflikte zwischen den dargestellten Bauflächen, die auf der Grundlage des Bestandes erfolgten können im Flächennutzungsplan nicht abschließend geregelt werden. Eine nähere Konfliktbetrachtung bzw. -lösung zu möglichen Immissionsproblemen ist in weiteren (verbindlicher Bauleitplanung und Bauordnungsrecht) Verfahren, z.B. durch entsprechende Gliederung, passive und aktive Schutzmaßnahmen, ausreichende Abstände zu störenden Nutzungen sowie weitere bauordnungsrechtliche Regelungen, vorzunehmen.

Für Lühnsdorf liegen dem Amt zwei Gewerbeanmeldungen vor. Eine für den Betrieb der Gaststätte „Alte Schmiede“ und eine im Dienstleistungsbereich. Landwirtschaft wird für den Eigenbedarf betrieben. Die Hauptnutzung ist das Wohnen. Die Ortslage wird daher komplett als Wohnbaufläche dargestellt.

In Hohenwerbig gibt es eine Kfz Reparaturwerkstatt, eine Heizungsbaufirma und verschiedene gewerbliche Anmeldungen die Dienstleistungen anbieten.

Landwirtschaft im Haupterwerb und Nebenerwerb wird auf drei Grundstücken betrieben. Auf zwei Grundstücken werden Pferde und auf drei Grundstücke Tiere über den Eigenbedarf hinaus gehalten.

Die Fläche des alten Ortskernes ist als „Gemischte Baufläche“ und die anderen bebauten Bereiche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Bauflächen der Bebauungspläne „Paradiesmühlenweg“ und „Am Lärchenwäldchen“ sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Art der zulässigen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt und werden als Bauflächenerweiterung behandelt.

Die Wohnstandorte am Observatorium (Wohnblock 8 WE) und im Bereich der Werdermühle (Wohnblock 4 WE, Mühle 2 WE und acht Einfamilienhäuser) sowie die Einfamilienhäuser östlich der gewerblichen Bauflächen in der Treuenbrietzener Straße werden nicht als Bauflächen dargestellt. Es sind Siedlungssplitter. Eine Erweiterung oder Verfestigung des Bestandes soll mit dem Flächennutzungsplan nicht vorbereitet werden.

#### **4.1.1.2 Bauflächenbedarf**

##### Eigenbedarf

Der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin- Brandenburg LP GR lässt für Gemeinden ohne ober- und mittelzentrale Funktion eine Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung zu. Ausgehend von dem realen Bedarf darf in diesen Gemeinden ein planerischer Angebotszuwachs der Wohneinheiten von höchstens 10 % auf der Grundlage des Bestandes vom 31.12.2003 nicht überschritten werden.

Nach Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg, Stand 31.12.2003, gab es in Niemeck 1.122 Wohnungen.

Eine Bauflächenerweiterung im Rahmen der Eigenentwicklung für ca. 112 WE entspricht somit dem Ziel des LP GR.

##### Bedarf für Wanderungsgewinne

Die Strategie der Kreisentwicklung in Potsdam- Mittelmark zeigt auf, dass die Bevölkerung im Landkreis Potsdam- Mittelmark bis zum Jahr 2015 nur um 1.123 Personen wachsen wird, wobei im engeren Verflechtungsraum Zuwächse von bis zu 7.500 Personen und im äußeren Entwicklungsraum, zu dem die Gemeinde Niemeck gehört, Verluste von 6.000 Personen erwartet werden. Eine Bauflächenausweisung für Wanderungsgewinne ist daher nicht erforderlich und entspricht nicht dem im LEP GR formuliertem Ziel für Gemeinden ohne ober- und mittelzentrale Funktion.

#### **4.1.1.3 Bauflächenentwicklung/ Erweiterungsflächen**

Eine Siedlungsflächenentwicklung ist für eine Gemeinde wie Niemeck ohne ober- und mittelzentrale Funktion, entsprechend dem Ziel 1.1.6 des LEP GR, nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. In der Gemeinde darf ausgehend vom realen Bedarf in der Regel ein planerischer Angebotszuwachs der Wohneinheiten von höchstens 10% auf der Grundlage des Bestandes vom 31.12.2003 nicht überschritten wer-

den. Das heißt, zur landesplanerischen Beurteilung von Vorhaben für die Gemeinde wird für den Eigenbedarf ein durchschnittlich jährliches Wachstum von 0,5 % der Wohneinheiten auf der Grundlage des Bestandes vom 31.12.2003 als Obergrenze herangezogen. Bei einem angenommenen Planungszeitraum von 20 Jahren in der Bauleitplanung entspricht dieser Orientierungswert dem o.g. 10-prozentigem Zuwachs des genannten Bestandes.

Die Gemeinde Niemegk hatte am 31.12.2003 ca. 1.122 Wohneinheiten im Bestand. Der berechnete Zuwachs beträgt 112 WE. Dieser Zuwachs beinhaltet auch Planungen die bereits vor 2003 genehmigt, aber noch nicht umgesetzt worden sind.

Genehmigte Planungen, für den Wohnungsbau, die noch nicht umgesetzt sind, liegen nicht vor. Der Flächennutzungsplan entspricht dem Ziel der Landesplanung, wenn maximal eine Siedlungsflächenerweiterung für 112 WE vorbereitet wird.

Neben den Bebauungsplänen „Paradismühlenweg“ und „Lärchenwäldchen“, ist eine Erweiterung der Bauflächen südlich der Friedhofstrasse (E 1), und südwestlich der Badeanstalt (E 2) geplant.

Es handelt sich nicht um direkte Siedlungserweiterungen. Es sind Freiflächen innerhalb des Siedungsraumes. Es wird eingeschätzt, dass eine Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB nicht erfolgen kann. Die Bauflächenerweiterungen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. von § 1a BauGB i. V. m § 21 BbgNatSchG dar.

In den Gemeindeteilen Hohenwerbig und Lühnsdorf erfolgen keine Bauflächenerweiterungen. Die in den Ortslagen vorhandenen Baulücken werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als nach § 34 BauGB bebaubar beurteilt.

Die Bauflächenerweiterungen sind in der Tabelle dargestellt:

Baufläche	Art der Baufläche	Größe ha
Para BP Paradiesmühlenweg	Wohnbaufläche	1,2
Lär BP „Am Lärchenwäldchen“	Wohnbaufläche	3,2
E 1 Friedhofstraße	Wohnbaufläche	0,9
E 2 südlich vom Freibad	Wohnbaufläche	0,9
<u>Summe</u>		<u>6,20</u>

Die Bauflächenerweiterungen sind im Plan 1 der Anlage zur Begründung dargestellt und entsprechend der Tabelle nummeriert (Bezeichnung entspricht dem LP)

Mit den Bauflächenerweiterungen E 1 und E 2 und den Bebauungsplänen Paradiesmühlenweg und Lärchenwäldchen werden Bauflächenerweiterungen dargestellt auf denen sich ca. 85 WE realisieren lassen

Die Lage der Stadt Niemegk an einer Straßenanbindung, die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen sowie die unter dem Begriff weiche Standortfaktoren bekannten Bedingungen: Nähe zum Landschafts- und

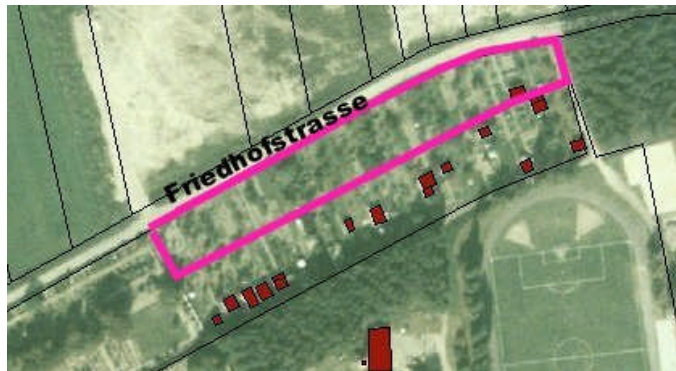
Erholungsraum, Wohnumfeldqualität etc. und das Arbeitsplatzangebot durch das Industrie- und Gewerbegebiet sind günstige Voraussetzungen für eine Entwicklung auch durch Wanderungsgewinne.

### **Beschreibung der Erweiterungsflächen (Plan 1 der BG)**

#### **E 1 Siedlungserweiterung Friedhofstraße**

Mit E 1 ist die Bauflächenerweiterung entlang der Friedhofstraße bezeichnet. Die Fläche ist zur Zeit von der Stadt als Gartenland verpachtet. Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,9 ha und wird als Nutzgarten und Erholungsgarten genutzt. Auf den Gartengrundstücken stehen Gartenlauben. Die Grundstücke sind über die Friedhofstraße mit Trinkwasser und Energie erschlossen. Die Entsorgung erfolgt in abflusslose Sammelgruben. Mit der Bauflächenausweisung soll die Voraussetzung für eine einzeilige Bebauung entlang der Friedhofstraße geschaffen werden. Die Gesamtsituation der Fläche wird sich bei einer maximal zulässigen Grundflächezahl von 0,3 nicht wesentlich verändern, so dass von einer Beeinträchtigung des Erholungswertes der Stadt Niemeck durch die mögliche Bebauung nicht ausgegangen wird. Der Anregung des Landkreises aus Gründen der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und des Erholungswertes der Stadt auf die Bauflächendarstellung zu verzichten wird nicht gefolgt. Die Gartenflächen stehen bisher auch nur einem bestimmten Personenkreis zu Erholungszwecken zur Verfügung und vermitteln bereits den Eindruck eines Siedlungsbereiches. Durch die Bauerweiterung sind besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 42 BNatSchG nicht betroffen (vgl. Kap.6.2.3). Das gleiche gilt für FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA). Der Eingriff wird im Landschaftsplan aufgrund der geringen Bewertung der meisten Schutzgüter als ausgleichbar angesehen. Waldflächen und Wiesenflächen, die als Erholungsflächen fungieren schließen sich in unmittelbarer Umgebung und in ausreichender Größe unmittelbar an die Siedlungsfläche der Stadt an. In Anlehnung an die vorliegende Planung des Bebauungsplanes „Am Lärchenwäldchen“ sollen die Bauflächen nur mit Einfamilienhäusern bebaubar sein. Es können maximal 7 WE gebaut werden.

Ausschnitt aus dem Luftbild Fläche E 1



Ausschnitt aus dem FNP



### E 2 Siedlungserweiterung südwestlich vom Freibad

Die Fläche E 2 hat eine Fläche von 0,9 ha. Sie befindet sich südlich vom Freibad. Sie ist über die Straße zum Getränkehandel, die an die Wittenberger Straße anschließt, erschlossen. Die Grundstücke werden als Nutz- und Erholungsgarten genutzt und sind zum Teil mit Gartenlauben bebaut.

Westlich schließt sich an die Fläche die Bebauung der Wittenberger Straße und östlich die Bebauung der Bachstraße an.

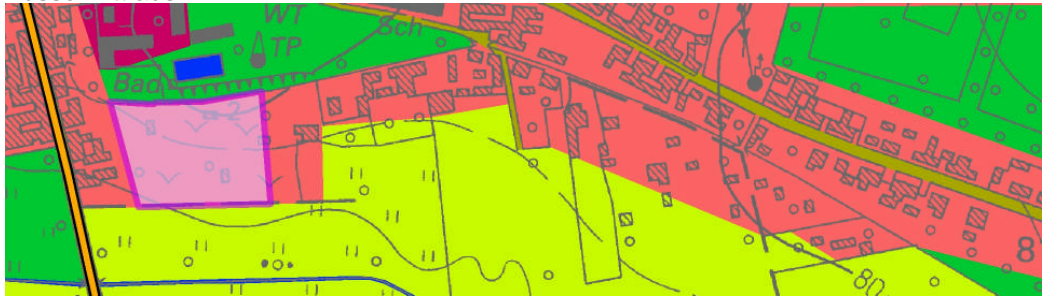
Mit der Bauflächenausweisung soll die Voraussetzung für eine einzeilige Bebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden. Es können maximal 4 WE gebaut werden. Die Erschließung soll über die vorhandene Betonstraße erfolgen. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,3 nicht überschreiten. Durch die Bauerweiterung sind besonders geschützte Arten (Wildbienen) betroffen (vgl. Kap. 6.2.3). Europäische Vogelarten oder streng geschützte Arten im Sinne von § 42 BNatSchG sind nicht betroffen. Das gleiche gilt für FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA). Der Eingriff wird im Landschaftsplan, als ausgleichbar angesehen.

Ausschnitt aus dem Luftbild Fläche E 2





Ausschnitt aus FNP



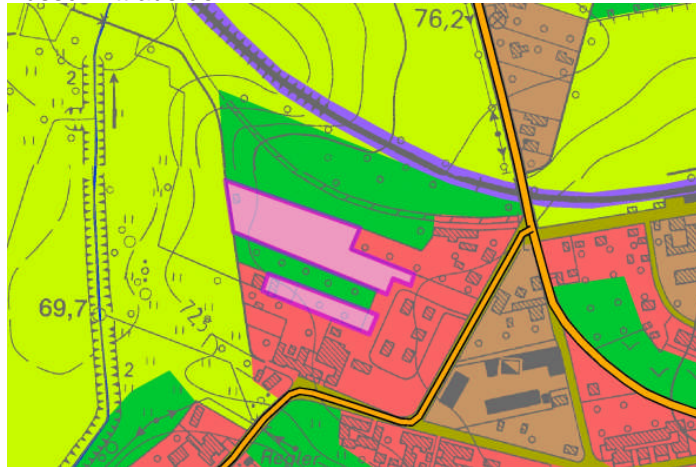
**Para Wohnbauflächenerweiterung „Paradiesmühlenweg“**

Bei der Fläche handelt es sich um die Bauflächen des gleichnamigen Bebauungsplanes, dessen Verfahren zur Zeit ruht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 3,8 ha und weist eine Baufläche von 1,4 ha aus. Der Geltungsbereich soll im Rahmen der Weiterbearbeitung um die nördlichen, als Grünflächen dargestellten Flächen verkleinert werden. Diese Teilflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming- Belziger Landschaftswiesen“. Eine Vereinbarkeitserklärung mit den Schutzziele des LSG ist im Rahmen des FNP daher nicht erforderlich. Innerhalb der dargestellten Bauflächen lassen sich ca. **23 WE** realisieren. Durch die Bauflächenerweiterung sind besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 42 BNatSchG nicht betroffen (vgl. Kap. 6.2.3). Das gleiche gilt für FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA). Der Eingriff wird im Landschaftsplan als grundsätzlich ausgleichbar angesehen.

Ausschnitt aus dem Luftbild



Ausschnitt aus dem FNP



**Lär Wohnbauflächenerweiterung „Am Lärchenwäldchen“**

Es handelt sich um die Flächen, die im gleichlautenden Bebauungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im weiterführenden Verfahren neu gefasst werden. Der jetzige

Geltungsbereich hat eine Größe von 8,6 ha und eine weist Bauflächen mit einer Größe von 3,2 ha aus.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung lassen sich in dem Plangebiet ca. 50 WE realisieren

Teilflächen des Bebauungsplanes „Am Lärchenwäldchen“ ragen in das Tonabbaugebiet (Bergwerksfeld Niemeck, Bergrechtsnummer 32-0072) hinein. Eine Bebauung kann erst nach der Entlassung aus dem Bergrecht erfolgen. Durch die Bauflächenerweiterung sind besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 42 BNatSchG nicht betroffen (Stand 2008, vgl. Kap. 6.2.3). Das gleiche gilt für FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA). Der Eingriff wird im Landschaftsplan als grundsätzlich ausgleichbar angesehen.

Ausschnitt aus dem Luftbild



Ausschnitt aus dem FNP



#### 4.1.2 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen umfassen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gewerbe- und Industriegebiete. Gem. § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In Industriegebieten sind solche Gewerbebetriebe zulässig, die in anderen Baugebieten aufgrund ihres hohen Störgrades unzulässig sind.

Analog zur Vorgehensweise bzgl. der Darstellungen der Wohn- bzw. gemischten Bauflächen wurde die städtebauliche Situation als Grundlage für die Darstellung von gewerblichen Bauflächen herangezogen.

##### 4.1.2.1 Ausgangssituation

In dem Punkt 3.6 wurden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Niemegek und der Ortsteile vor und nach 1990 beschrieben. Die Landwirtschaft die bis 1990 Hauptarbeitgeber war nimmt in der Beschäftigungsstruktur nur noch eine untergeordnete Rolle ein.

Die gewerblichen Bauflächen konzentrieren sich als zusammenhängende Flächen nordöstlich der bebauten Ortslage. In ihrer Lage orientieren sie sich an der Bundesstraße B 102 und die vorhandenen Bahnanlagen.

Mit der Entwicklung des Industriegebietes und Gewerbegebietes wurde die Erschließungsstraße gebaut.

Das Industrie- und Gewerbegebiet ist zu 90 % ausgelastet.

Innerhalb der dargestellten gewerblichen Bauflächen befinden sich auch die teilweise brachliegenden Betriebsstandorte.

##### 4.1.2.2 Bauflächenerweiterung

###### E 5 Erweiterung westlich der Industriestraße

Westlich der Industriestraße soll mit dem Flächennutzungsplan die Voraussetzung zur Erweiterung der gewerblichen Baufläche geschaffen werden. Die dargestellte Bauflächenerweiterung hat eine Größe von ca.



10 ha.. Neuansiedlungswünsche und Erweiterungsabsichten der vorhandenen Betriebe sind die Grundlage für die Ausweisung. Ein Teil der südlichen Fläche wird von der Firma Thomas Phillips bereits als unbefestigt Parkplatzfläche genutzt. Durch den Eingriff sind besonders geschützte Arten betroffen (Wildbienen und europäische Vogelarten: Feldlerche und Dorngrasmücke). Hinsichtlich der europäischen Vogelarten ist weiterhin zu prüfen, ob die Planung einen Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot im Sinne von § 42 Abs. 1 BNatSchG bewirkt. Werden die betroffenen Reviere der genannten Vogelarten nur teilweise beseitigt, bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote unberührt, wenn die Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode erfolgt. Der Konflikt zwischen der Darstellung im Flächennutzungsplan und dem höherrangigen Recht kann daher auf der Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes bewältigt werden. FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) sind nicht betroffen. Der Eingriff wird im Landschaftsplan, auch hinsichtlich der besonders geschützten Arten, grundsätzlich als ausgleichbar angesehen.

Ausschnitt aus dem Luftbild  
Fläche E 5



Ausschnitt  
aus dem FNP Fläche E 5



#### 4.1.3 Sonderbauflächen

Die Sonderbauflächen umfassen nach der Baunutzungsverordnung die Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO und die Sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO. Als Sondergebiete, die der Erholung dienen kommen insbesondere in Betracht, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 der BauNVO unterscheiden. Die Zweckbestimmung der

Sondergebiete nach § 11 BauNVO ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu bestimmen.

#### **4.1.3.1 Ausgangssituation**

##### Sonderbaufläche „Windenergie“

Als Sonderbaufläche Windenergie ist die Fläche des im Teilregionalplan „Windenergie“ ausgewiesenen Eignungsgebietes dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Windkraftanlagenpark der Stadt Niemegk“, der eine Fläche von ca. 92 ha überplant liegt in diesem Eignungsgebiet. Für die Sonderbaufläche, die nicht durch den Bebauungsplan überplant wird, wurde eine Baugenehmigung zur Errichtung von zwei weiteren Windkraftanlagen erteilt.

##### Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“

Die Wochenendhaussiedlungen westlich und östlich der Stadt sind in den sechziger Jahren entstanden. Die Erholungssuchenden kamen aus dem Raum Dessau und Leipzig. Die Ansiedlung in der Wendemark, östlich der Stadt, besteht aus ca. 30 Grundstücken, die mit massiven Wochenendhäusern bebaut sind. Die Grundstücke sind durch eine öffentliche Straße erschlossen und an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt in Sammelgruben. Die Bauflächendarstellung beschränkt sich auf den Bestand. Eine Bauflächenerweiterung und eine damit verbundene Inanspruchnahme von Wald wird mit der Darstellung als Baufläche nicht vorbereitet.

Die Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ westlich der Stadt, nördlich und südlich der Werderstraße, dem Sauanger, ist mit ca. 45 Wochenendhäusern bzw. Gartenhäusern bebaut. Das Gebiet ist nördlich der Werderstraße 4,64 ha und südlich der Werderstraße 2,88 ha groß. Es ist ein im Zusammenhang besiedeltes Gebiet das sich ab 1960 entwickelt hat und überwiegend von Niemegker Einwohnern genutzt wird. Baugenehmigungen werden zur Zeit auf der Grundlage von § 35 BauGB erteilt. Das Gebiet bietet noch Möglichkeiten zur Verdichtung, die bei einem sich abzeichnendem Bedarf im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu ordnen sind.

Siehe hierzu den Punkt Bauflächenentwicklung.

Die Sonderbaufläche befindet sich teilweise im 1.000 m Schutzbereich des Observatoriums. Innerhalb der 1.000 m Schutzzone sind bauliche Vorhaben so auszuführen, dass Beeinträchtigungen der Messungen des Observatoriums nicht auftreten können. Eine Fortführung der Bebauung in der derzeitigen Art (Bungalows für Erholungszwecke oder Kleingärten) ist aber nicht ausgeschlossen, wenn keine großen Stahlmengen verbaut und insbesondere die Elektroinstallation fachgerecht ausgeführt wird. Alle Baumaßnahmen innerhalb des Schutzbereiches sind dem Observatorium anzuzeigen. Größere Stahlmengen sind zu vermeiden. Kommen Baufahrzeuge zum Einsatz, deren Masse 100 t überschreitet sind die Einsatzzeiten mindestens 10 Arbeitstage vorher mit dem Observatorium abzustimmen. Installationen sind sachgerecht aus-

zuführen. Elektrische Pumpen sind nur über FI Schutzschalter anzuschließen.

Die weiteren in der Wendmark und am Pflügkuffer Weg vorhandenen Siedlungsansätze haben Bestandsschutz sollen jedoch aufgrund der fehlenden Infrastruktur und der Entfernung zum Siedlungsbereich nicht weiter verfestigt werden. Sie sind im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt.

Das Gelände des Observatorium des Geoforschungszentrums Potsdam befindet sich im Nordwesten der Stadt Niemeck. Die Fläche hat eine Größe von ca. 5,2 ha und ist als Wald anzusprechen. Die Fläche ist eingezäunt und wird forstwirtschaftlich nicht genutzt.

Die Betriebsgebäude und Messhäuser verteilen sich auf der Fläche. Nur 5 % der Betriebsfläche sind maximal bebaut. Auf eine Bauflächendarstellung wird daher verzichtet.

#### **4.1.3.2      Bauflächenentwicklung**

##### Bauflächenerweiterung E 6

Entsprechend dem Entwicklungsziel der Stadt Niemeck, den Erholungswert der Stadt zu stärken, soll im Bereich der Restlöcher des Tonabbaugebiets eine Erholungsfläche entstehen, die neben den Freiflächen auch die Möglichkeit bieten soll Wochenendhäuser zu errichten.

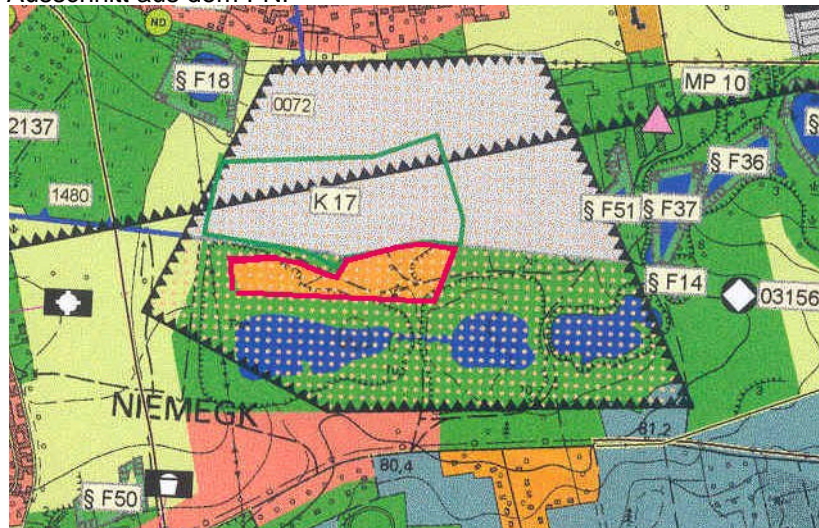
Das Angebot soll sich überwiegend an Erholungssuchende richten, die den Fläming besuchen wollen, bzw. die Niemeck als Ausgangsort für Ausflüge in den Fläming nutzen.

Nach den Wiedernutzbarmachungsrissen für den „Tontagebau Niemeck Nordfeld, 1. Teilfläche“ und dem Abschlussbetriebsplan 2 für die Restlöcher IV und V soll die Landschaft so gestaltet werden, dass sich eine Erholungsnutzung anbietet. Neben einer Bepflanzung mit integrierten Wanderwegen sollen Bademöglichkeiten entstehen. Da das Tonabbaugebiet für die Stadt Niemeck bereits einen Stellenwert in der Erholung einnimmt, Angelgewässer, Anglerklause, Freizeitflächen und das Gebiet für die bereits vorhandenen Wochenendnutzung eine Rolle spielt, soll mit der Darstellung der Sonderbaufläche, ca. 2,6 ha, die von Grünflächen umgeben ist, eine gesteuerte Nachnutzung der Fläche im Interesse der Stadt erfolgen. Die Erschließung des Gebietes soll über den Kreuzungsbereich von der Treuenbrietzener Straße erfolgen. Die Sonderbaufläche hat eine Größe von ca. 2,5 ha und soll neben der Wochenendhausnutzung als Erholungsfläche und Ausflugsziel entwickelt werden. Nach dem jetzigen Stand der Planung sollen nur ca. 30 % der Flächen bebaut werden. Durch die Bauerweiterung sind besonders oder streng geschützte Arten bzw. europäische Vogelarten im Sinne von § 42 BNatSchG nicht betroffen (vgl. Kap. 6.2.3). Das gleiche gilt für FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA). Der Eingriff wird im Landschaftsplan als ausgleichbar angesehen.

Ausschnitt aus dem Luftbild



Ausschnitt aus dem FNP



### SO Verdichtung der Sonderbaufläche (Sauanger)

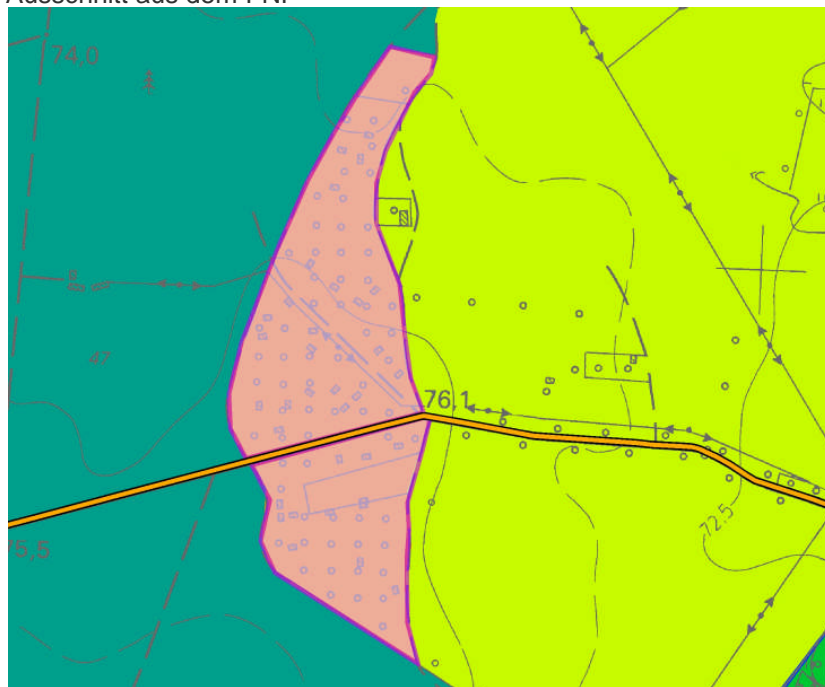
Die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche westlich der Stadt, dem sogenannten Sauanger, wurde unter dem Punkt Bauflächenbestand beschrieben. Für die Fläche werden auf der Grundlage von § 35 BauGB Baugenehmigungen erteilt. Eine Erweiterung wird mit der Bauflächendarstellung nicht vorbereitet. Auf der Hälfte der Sonderbauflächen beidseitig der Werderstraße ist bereits Wochenendnutzung vorhanden. Die übrige Hälfte besteht aus Gärten, Gartenbrachen und kleinen Grünlandflächen. Randlich reichen Forstflächen hinein. Die Fläche befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“. Laut dem Bescheid des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) vom 19.07.2006 (Geschäftszeichen: 46-PM-0075) steht die



Darstellung der Sonderbaufläche nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das LSG.

Mit der Bauflächendarstellung sollen die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Ziel der Überplanung sollte die Umsetzung eines Konzeptes zur Gesamtgestaltung des Gebietes sein, das die besondere Lage im Landschaftsschutzgebiet aufgreift, eine Verdichtung der Bebauung (GRZ 0,2) jedoch zulässt aber auch Flächen festlegt, die als Freiflächen zu erhalten sind. Übergangsbereiche zur freien Landschaft sollen geschaffen werden. Durch das Vorhaben sind besonders geschützte Arten betroffen (Wildbienen und europäische Vogelarten: Amsel, Zilpzalp, Gartenrotschwanz, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink). Hinsichtlich der europäischen Vogelarten ist weiterhin zu prüfen, ob die Planung einen Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot im Sinne von § 42 Abs. 1 BNatSchG bewirkt. Werden die betroffenen Reviere der genannten Vogelarten nur teilweise beseitigt, bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote unberührt, wenn die Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode erfolgt. Der Konflikt zwischen der Darstellung im Flächennutzungsplan und dem höherrangigen Recht kann daher auf der Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes bewältigt werden. FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) sind nicht betroffen. Der Eingriff wird im Landschaftsplan, auch hinsichtlich der besonders geschützten Arten, als ausgleichbar angesehen.

Ausschnitt aus dem FNP



Sauanger  
nördlich der Werderstraße



Sauanger südlich der Werderstraße



#### 4.1.4 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen des Gemeinbedarfs haben nicht nur hinsichtlich des Flächenbedarfs, sondern auch aufgrund der überwiegend öffentlichen Trägerschaft Bedeutung für die Stadtentwicklung. Die künftige Nachfrage wird sowohl durch die Bevölkerungsentwicklung als auch durch qualitative Größen wie Ansprüche der Bürger an öffentliche Dienstleistungen und Freizeit bestimmt.

Die nachfolgend aufgeführten Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Flächennutzungsplan als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt bzw. als Symbol ausgewiesen und somit gesichert.

##### 4.1.4.1 Schulen

Für die in der Trägerschaft der Stadt Niemegek in der Waldstraße vorhandenen Grundschule soll ein neuer Schultyp eingeführt werden. In den Überlegungen wurde eine verlässliche Halbtagsgrundschule favorisiert, bzw. wird über die Einführung von flexiblen Eingangsklassen nachgedacht.

Die Anzahl der Schüler, die sich seit 1990 um die Hälfte auf 163 reduziert hat liegt in den letzten fünf Jahren bei durchschnittlich 157 Schü-

lern. Die Kapazität der Grundschule ist ausreichend.  
Das Schulgebäude der Grundschule wurde nach 1990 saniert.  
Zu dem Schulstandort gehört eine Sporthalle und der Sportplatz.  
Die Kinder über dem Grundschulalter besuchen Schulen in Belzig,  
Brück oder Treuenbrietzen  
Die Schulplanungsbereiche sind im Rahmen des Schulentwicklungs-  
planes festgelegt worden. Der Schulentwicklungsplan ist nach § 103 (5)  
des Brandenburgischen Schulgesetzes die selbstverpflichtende Verwal-  
tungsaufgabe der Landkreise und kreisfreien Städte.

#### **4.1.4.2 Sporteinrichtungen**

Die Sporthalle wird kombiniert für den Schul- und Vereinssport genutzt.  
Sie ist täglich von 7.30 Uhr bis 22.00.Uhr geöffnet, am Wochenende  
nach Bedarf.

An weiteren Sporteinrichtungen gibt es eine Kegelbahn in der Groß-  
straße, das Freibad am Schützenplatz und den Schießstand der Schüt-  
zengilde zu Niemeck.

Der Schießstand befindet sich ca. 1750 m südwestlich der Stadt Nie-  
meck an der Landstraße in Richtung Neuendorf. Bis zum nächstgele-  
genen Wohnhaus in Neuendorf beträgt der Abstand ca. 800 m.

Die Anlage wird auf der Grundlage des Genehmigungsbescheides vom  
04.06.1998, G –6- 009/97 betrieben.

Die Betriebszeiten für die Anlage, und die zulässigen Geräusche, die  
von der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen ausgehen dür-  
fen im gesamten Einwirkungsbereich der Anlage bei keinem Betriebs-  
zustand zu keiner Überschreitung der gebietsbezogen zu betrachten-  
den Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Ziff. 2.32 beitragen. Die Ein-  
haltung der zulässigen Geräusche wird durch das Landesumweltamt  
Brandenburg überwacht.

Das Freibad befindet sich im Eigentum der Stadt. Es ist verpachtet und  
wird privat betrieben.

Das Gebäude Kegelbahn schließt sich rückwärtig an die Bebauung der  
Großstraße an. Das Gebäude ist Eigentum der Stadt und wird vom ört-  
lichen Verein genutzt.

#### **4.1.3.3 Kindertagesstätten und Horte**

In Niemeck gibt es den Hort, der ab Oktober 2005 Räume in der  
Grundschule nutzt und eine Kindertagesstätte.

Der Hort und die Kindertagesstätte sind seit 2006 in die Trägerschaft  
der Johanniter Unfallhilfe GmbH über. Die Kindertagesstätte hat eine  
Kapazität von 106 Plätzen und wird zur Zeit von 97 Kindern besucht. Ei-  
weiterer Bedarf zeichnet sich nicht ab.

#### **4.1.3.4 Jugend- und Senioreneinrichtungen**

Die Jugendlichen sind in Sportvereinen, im Schützenverein, bei der Jugendfeuerwehr oder in anderen Vereinen organisiert.  
Die Senioren werden von der AWO betreut.

#### **4.1.3.5 Bildungs- und Kultureinrichtungen**

Zur Zeit gibt es in Niemegk keine Angebote der Volkshochschule oder Musikschule oder anderer Bildungsträger.

Die Bibliothek befindet sich im gemeindeeigenen Gebäude in der Großstraße. Die Unterhaltung der Einrichtung erfolgt durch die Stadt Niemegk.

Das ehemalige Kreiskulturhaus befindet sich im Eigentum der Stadt. Das Gebäude wird in Zusammenarbeit mit dem Verein „Neues Volkstheater Fläming e.V.“ saniert. In dem Theatersaal werden durch den Verein kulturelle Veranstaltungen und Kinovorführungen angeboten.

#### **4.1.3.6 Kirchen und Gemeindezentren**

Der Kirchenstandort in Niemegk und in den Ortsteilen ist nicht gesondert als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Der Standort ist auch in der dargestellte Grünfläche gesichert.

In Hohenwerbig wird das Feuerwehrgerätehaus gleichzeitig als Gemeindehaus genutzt.

#### **4.1.3.7 Gesundheitswesen**

Mehrere niedergelassene Ärzte und Physiotherapeuten haben in Niemegk ihre Praxen in privaten Gebäuden.

#### **4.1.3.8 Behörden und öffentliche Dienstleistungsträger**

Im Flächennutzungsplan sind durch Flächenausweisung bzw. als Symbol an Behörden und öffentliche Dienstleistungsträger das Amtsgebäude des Amtes Niemegk und die Standorte der Feuerwehr in Niemegk und in den Ortsteilen ausgewiesen.



## 4.2 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN VERKEHRSZÜGE

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

### 4.2.1 Verkehrsflächen

Im Flächennutzungsplan werden die Straßen für den großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehr sowie die örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die Stadt Niemegk ist über die Bundesstraße B 102 die durch das nördlich Stadtgebiet verläuft an den Verflechtungsraum Potsdam und Berlin ausreichend angeschlossen. Eine Anbindungen an die Bundesautobahn (BAB) A 9 besteht an den Anschlussstellen Niemegk, die ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt ist. Folgende überregional und regional bedeutsamen Straßen verlaufen durch das Gemeindegebiet.

Bundesstraße	B 102, von Südosten aus dem Landkreis TF, über Belzig, nach Brandenburg
Landesstraße	L82, von der B 102 durch Niemegk über Marzahna nach Seehausen
Landesstraße	L 83, abzweigend von der L 82 durch Niemegk in Richtung Neuendorf
Kreisstraße	K 6930, von der L 82 nach Lühnsdorf K 6922, von der L 82 in Richtung Zixdorf K 6928, von der b 102 in Richtung Locktow K 6932, von der K 6930 in Richtung Buchholz

Die Bundesautobahn BAB 9 verläuft ca. 1,5 km westlich der Ortslage durch das Gemeindegebiet.

Die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen sind identisch mit dem überregionalen und regionalen Verkehrsnetz. Hinsichtlich der im Flächennutzungsplan dargestellten baulichen Planungen ist das Erschließungsnetz mit dem derzeitigen Ausbaustandard ausreichend.

#### Rad- und Wanderwege

Im Planungsgebiet gibt es eine ausgewiesene Radwegetour, die sog. Rummel - Tour.

Diese Strecke beginnt in Belzig und führt über Grubo nach Raben. Von dort nach Garrey, die Neuendorfer Rummel und Neuendorf nach Niemegk. Über die Ortschaften Lühnsdorf, Kranepuhl und Bergholz gelangt sie nach 44 km erneut in die Kreisstadt Belzig.

Im Amtsgebiet sind durch die Arbeitsgruppe Tourismus 5 Wandertouren ausgewiesen. Der Wanderweg 14 beginnt bei der Postsäule in Niemeck. Von dort führt dieser Weg in westlicher Richtung nach Neuendorf, weiter über die Neuendorfer Rummel nach Garrey. Über einen Feldweg führt er nach Klein Marzehns. Nach der Unterquerung der Autobahnbrücke führt er nach Burg Rabenstein und weiter über Rädigke und Werdermühle und endet wieder in Niemeck. Von Niemeck nach Neuendorf und nach Haseloff gibt es einen Radweg.

#### **4.2.1.1 Öffentliche Verkehrsmittel**

##### Buslinien

Die Stadt Niemeck wird mit der Kreisstadt Belzig und anderen Gemeinden durch fünf Buslinien verbunden.

- Buslinie 582: Belzig - Niemeck - Treuenbrietzen
- Buslinie 583: Belzig - Kranepuhl - Raben Garrey - Niemeck – Klepzig
- Buslinie 584: Niemeck - Baitz - Belzig
- Buslinie 585 : Marzahna - Niemeck - Treuenbrietzen
- Buslinie 586 : Niemeck - Ziezow - Belzig

Mit der Buslinie 583 wird die Stadt Niemeck mit ihren Ortsteilen Lühnsdorf und Hohenwerbig verbunden. Diese Linie sowie 584 fahren nur am Schultagen.

Lühnsdorf und Hohenwerbig verfügen über eine Bushaltestelle, Niemeck über fünf: Schule, Markt, Bahnhof, Autobahn und Gewerbegebiet.

##### Deutsche Bahn

In der Kreisstadt Belzig, von Niemeck 12 km entfernt, befindet sich ein Bahnhof mit Zugang zum Regionalverkehr. Der RE verkehrt stündlich.

Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindliche Eisenbahnstrecke Treuenbrietzen –Niemeck - Belzig ist zwar stillgelegt, aber als Eisenbahninfrastruktur nicht entwidmet, so dass die entsprechenden Flächen weiterhin als Verkehrsfläche Eisenbahn im Flächennutzungsplan darzustellen sind.

Nach Informationen, die dem Landesamt für Bauen und Verkehr vorliegen ist der Abschnitt Niemeck - Belzig an die Deutsche Regionaleisenbahn verpachtet worden.

##### Ziviler Luftverkehr

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg. Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch o.g. Vorhaben berührt, da Windkraftanlagen (WKA) im Sinne der §§ 14 ff LuftVG Luftfahrthindernisse darstellen. Dafür ist die luftrechtliche Zu-

stimmung gemäß § 14 i.V.m. § 12 LuftVG erforderlich Innerhalb dieses Verfahrens wird jede einzelne Windkraftanlage von der zuständigen Luftfahrtbehörde beurteilt. Sie trifft auch die Entscheidung über die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen i.V.m. mit § 14 LuftVG.

Das Gemeindegebiet liegt unterhalb eines Streckenabschnitts des militärischen Nachttiefflugsystems. Es gilt eine Bauhöhenbeschränkung von 274 m ü. NN.

Eine Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung Ost ist in allen Baugenehmigungsverfahren ab 30 m Höhe über Grund erforderlich, da gegebenenfalls Bauwerke als Hindernis für militärische Luftfahrt in den Flugbetriebskarten veröffentlicht bzw. mit der Kennzeichnung als Luftfahrthindernis versehen werden müssen.

#### **4.2.1.2 Ruhender Verkehr**

Trotz allgemein sinkender Bevölkerungszahlen und möglichem verbessertem ÖPNV-Angebot ist mittelfristig mit einer deutlichen Zunahme des Individualverkehrs zu rechnen. Ursachen hierfür sind das derzeit günstigere Mobilitätsverhältnis des MIV (Motorisierter Individualverkehr) gegenüber der Bahn im ländlichen Raum, der allgemein steigende Motorisierungsgrad sowie insbesondere der älteren und jüngeren Bevölkerung. Es ist daher notwendig auch zukünftig ausreichenden Parkraum zur Verfügung zu stellen.

Im Zuge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt wurden zusätzlich zum Parkplatz am Markt straßenbegleitend Parkflächen im Stadtbereich geschaffen.

### **4.3 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, für ABLAGERUNGEN SOWIE FÜR HAUPTVERSORGUNGS- UND- HAUPTABWASSERLEITUNGEN**

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

#### **4.3.1 Medienträger der Grundversorgung**

Die Hauptversorgungsleitungen der Medienträger sind im Flächennutzungsplan nach den Unterlagen der Versorgungsträger dargestellt.

##### **4.3.1.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Stadt Niemegk gehört dem Wasserversorgungsverband „Hoher Fläming“ und dem Abwasserentsorgungsverband Niemegk an. Die Stadt Niemegk einschließlich der Ortsteile wird komplett über das Wasserwerk Niemegk versorgt. Das Wasserwerk liegt nördlich der Ortslage von Niemegk, westlich der Bundesstraße.

An das Trinkwassernetz sind die Wochenendhaussiedlungen an der Werderstraße und in der Wendemark angeschlossen. Das Observatorium und der Siedlungsbereich Werdemühle wird ebenfalls über das zentrale Trinkwassernetz versorgt.

Die Stadt Niemegek ist über das Abwassernetz fast komplett erschlossen. Die Entsorgung erfolgt in die Kläranlage Niemegek. Die Ortsteile und die Siedlungsansätze außerhalb der Stadt sind nicht an die Kanalisation angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt in abflusslose Sammelgruben und über Fahrzeuge in die Kläranlage Niemegek. Das Klärwerk liegt nördlich der Stadt an der Industriestraße.

#### **4.3.1.2 Energieerschließung**

Die örtliche Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der **e.dis** gesichert.

#### **4.3.1.3 Gasversorgung**

Die Stadt Niemegek wird durch das Leitungsnetz der Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB) mit Erdgas versorgt. Die Ortsteile sind nicht an das Erdgasnetz angeschlossen.

#### **4.3.1.4 Abfallentsorgung**

Der zuständige Entsorgungsträger ist die APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH. Die APM GmbH ist Drittbeauftragter des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers Landkreis Pm. Abfall, Sperrmüll und Werkstoffe (Schrott, Papier usw.) werden durch das Unternehmen im gesamten Kreis des Landkreises gesammelt. Abfall und Sperrmüll werden in den Recycling- Park Brandenburg transportiert. Dort werden sie (vor)behandelt und verwertbare Bestandteile gewonnen.

Der Hauptstandort Niemegek der APM GmbH dient dabei teilweise als Zwischenstation in der Transportkette zu den Behandlungs- und Verwertungsorten, auch nach Brandenburg.

Auf dem Betriebsgelände der APM GmbH, direkt südlich der Bahnhofstraße, wurde auf einer Teilfläche ein Werkstoffhof als Abgabe- und Sammelstelle für Werkstoffe (kein Müll) und für Elektro- Altgeräte aus Privathaushalten und aus dem Gewerbebereich eingerichtet

### **4.4 GRÜNFLÄCHEN**

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Die städtebauliche Funktion der Grünflächen besteht im wesentlichen darin zur Auflockerung der Baumassen beizutragen, sowie Erholung und Freizeitbedürfnisse zu erfüllen. Grünflächen dienen bauplanungsrechtlich somit vor allem der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, der Freizeit, ökologischen Belangen und der Gestal-

tung des Orts- und Landschaftsbildes und sollen erhalten werden.. Im ländlichen, dünnbesiedelten Raum übernehmen die öffentlichen Grünflächen nicht in dem Maße wie in der Stadt die Funktion der Erholungsflächen. In der Stadt Niemegk sowie in Lühnsdorf und Hohenwerbig nehmen sie eher eine untergeordnete Rolle ein. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen beschränken sich im wesentlichen auf die Flächen, die als Spielplatz, Badeanstalt, Festplatz, Sportplatz und Friedhof genutzt werden sowie auf straßenbegleitende Grünflächen.

#### **4.4.1 Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen, Niemegk der Schulgarten mit Spielplatz, der Schützenplatz, der als Festplatz genutzt wird, der Sportplatz, die Sportfläche hinter der Sportplatz der Friedhof, die Grünanlagen um die Kirche.

Stadteigene Grünflächen an Ortsrändern werden als Kleingartenanlagen genutzt.

In den Ortsteilen sind die Spielplätze als Grünflächen dargestellt. ergänzen

#### **4.4.2 Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen, die sich an die straßenseitige Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen anschließen werden als Nutzgarten und zu Zwecken der Erholung genutzt. Die rückwärtigen Gärten stellen einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft dar und sollen erhalten bleiben.

#### **4.4.3 Friedhöfe**

Der Friedhof in Niemegk befindet sich östlich des Stadtkerns zwischen der Friedhof- und der Waldstraße. Seine Fläche beträgt ca. 4 ha. Die Friedhöfe in Lühnsdorf und Hohenwerbig befinden an den Dorfkirchen. Sie sind im FNP durch Symbole gekennzeichnet.

Auf der Grundlage der Richtwerte für die Infrastruktur, die einen Wert von 3,5 m<sup>2</sup>/ EW für die Friedhofsgröße benennt sind keine Erweiterungsflächen zu berücksichtigen.

#### **4.4.4 Sportflächen**

Der Sportplatz am Schulstandort in Niemegk hat ein Großspielfeld und eine Rundlaufbahn.

#### **4.4.5 Spielplätze**

Neben den Spielplätzen, die zu den Kindereinrichtungen und Schulen gehören gibt in der Stadt und in den Ortsteilen öffentliche Spielplätze.

In Niemegek ist ein Spielplatz in der Straße des Fortschritts und einer im Schulgarten.

#### **4.5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN**

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat die Gemeinde die Möglichkeit zukünftigen und schon bestehenden Nutzungskonflikten durch die Darstellung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen und die Darstellung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen entgegenzuwirken. Das sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen.

##### **4.5.1 Nutzungskonflikt Wohnen /Stallanlagen**

Von der Stallanlage, die sich nördlich an die Wohnbauflächen der Poststraße anschließt, gehen witterungsbedingt Geruchsstoffimmissionen aus.

Die Sauenanlage wurde 2001 als Altanlage gemäß § 67 Abs. 2 BImSchG angezeigt. 2005 erfolgte ein Änderung der Anlage. Dabei handelte es sich um eine Verschiebung der Belegung innerhalb der Ställe. Laut dem Bescheid des Landesumweltamtes vom 12.09.2005 wurden mit der Änderung insgesamt die technologischen und hygienischen Verhältnisse der Anlage verbessert. Der Emissionsschwerpunkt wurde von der Wohnbebauung weg verschoben, die Geruchsbelästigung wurde durch die Änderung verringert.

Auf der Grundlage der Brandenburger Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsstoffimmissionen, GIRL-Bbg vom 01.01 1998, kann die Häufigkeit der Geruchsimmissionen ermittelt werden. Unter der Ziffer 5.1 der GIRL ist der folgende Immissionswerte der Gesamtbelastung in Form von relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden angegeben:

Wohn- und Mischgebiete → 10% der Jahresstunden

Eine Belästigung ist gegeben, wenn die Zeit der Wahrnehmung von Geruchsimmissionen 10% der Jahresstunden überschreitet.

Durch das Fachreferat des Landesumweltamtes erfolgte auf der Basis der letzten Anzeige die Ermittlung des erforderlichen Mindestabstandes zur Wohnbebauung. Demnach wurde ermittelt, dass bei dem angegebenen Tierbestand und anderen vorliegenden Angaben ein Mindestabstand von 285 m zur schutzbedürftigen Wohnbebauung erforderlich ist um erhebliche Belästigungen auszuschließen.

Innerhalb diese Mindestabstandes kann eine Bebauung nur über eine Sonderbeurteilung erfolgen.

#### **4.5.2 Nutzungskonflikt Wohnen/ Verkehrslärm**

Durch das Plangebiet verlaufen die Bundesstrasse B 102, die Landstrasse L 83 und die L 82.

Nach der Straßenverkehrszählung 2005 wurden auf dem Straßenabschnitt B102 Treuenbrietzen – AS Niemeck eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 3.807 Kfz/24 h, mit 608 SV/24h und auf dem Streckenabschnitt Belzig AS Niemeck eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 5.319 Kfz/24 h, mit 639 SV/24h ermittelt. Die Prognose für 2020 geht von einem Verkehrsaufkommen auf dem Straßenabschnitt B102 Treuenbrietzen – AS Niemeck von 5.000 Kfz/24 h, und auf dem Streckenabschnitt Belzig AS Niemeck von 8.000 Kfz/24 h aus.

Für die Landstrasse L 82 (Strasse von Abzweig L 83 nach Marzahna) betrug das Verkehrsaufkommen nach der Straßenverkehrszählung 2005 täglich 1.573 Kfz/ 24 h, davon 224 SV/24 h und soll laut Prognose für 2020 auf 2.000 Kfz/ 24 h ansteigen.

Für die Landstrasse L 83 (Strasse von Abzweig L 82 nach Neuendorf) betrug das Verkehrsaufkommen nach der Straßenverkehrszählung 2005 täglich 824 Kfz/ 24 h, davon 74 SV/24 h und soll laut Prognose für 2020 auf 1.000 Kfz/ 24 h ansteigen.

Ein übermäßigem Verkehrsaufkommen sowie erhöhte Belastungen aus Verkehrslärm von denen das Landesumweltamt ausgeht, kann seitens des Brandenburgischen Straßenbauamtes nicht bestätigt werden, zumal sich das Verkehrsaufkommen auf den Landstrassen in dem Zeitraum der Verkehrszählung von 2000 zu 2005 um 40 % verringert hat. Im Rahmen von künftigen Bauvorhaben sind die Belastungen, die aus dem Verkehrslärm resultieren, zu berücksichtigen. An den Gebäuden sind entsprechend der beabsichtigten Nutzung geeignete passive Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Da für die belasteten Flächen, die nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB im FNP als 'Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen' im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu kennzeichnen wären, keine genauen Abgrenzungen feststehen, werden die Bereiche im Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet. Der Nutzungskonflikt ist in der Begründung benannt und bedarf in der nachgeordneten verbindlichen Planung einer genaueren Betrachtung und Berücksichtigung.

#### **4.6 FLÄCHEN FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN**

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt das gemäß § 9 BbergG bestätigte Bergwerksfeld Niemeck (31- 0072). Bergwerkseigentümer des Bergwerksfeldes ist die , ChrisCat GmbH.

Für einen Teil des Bergwerksfeldes Niemeck ist ein Baubeschränkungsgebiet gemäß §§ 107 bis 109 BbergG festgesetzt.

Für den bereits ausgetonten Teil des Bergwerksfeldes wurde vom Bergamt ein Abschlussbetriebsplan für die Gestaltung der Restlöcher IV und V zugelassen. Die Wiedernutzbarmachungsarbeiten werden in Abstimmung mit den Planungen der Stadt durchgeführt.

Auf der Grundlage der Inhalte des Abschlussbetriebsplanes wurde innerhalb des Bergwerksfeldes ein Sondergebiet dargestellt.

In das Bergrechtfeld ragen Teilflächen des Bebauungsplanes „Am Lärchenwäldchen“ hinein. Konkrete Bauvorhaben bedürfen der Zustimmung des Oberbergamtes.

Innerhalb der dargestellten Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen sind die Flächen, auf denen die Rekultivierungsarbeiten fast abgeschlossen, sind als Grünflächen dargestellt. Sie sollen künftig als Erholungsflächen genutzt werden, und stellen eine Ergänzung zu dem geplanten Wohngebiet und Sondergebiet dar.

Die Flächen auf denen noch Tonvorkommen lagern, und deren Abbau bei Bedarf noch erfolgen soll wurden nicht mit einer Flächendarstellung unterlegt.

#### **4.6 FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD**

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

Etwa 48 % der Gemarkungsfläche werden landwirtschaftlich genutzt. Der größte Teil davon sind Ackerflächen; der Anteil landwirtschaftlich genutzten Grünlandes beträgt aber mindestens 14 % (bezogen auf das gesamte Plangebiet 7 %; Quelle: Daten aus dem PEP 2006). Die Grünlandflächen liegen im Planetal und in den Tälern der Nebenbäche. Die Bewirtschaftung erfolgt überwiegend durch die Agrargenossenschaften Niemeck und Rädigke. Aus naturschutzfachlichen Gründen sollte dieser Anteil mindestens erhalten bleiben. Bei den Ackerflächen handelt es sich überwiegend um ausgeräumte Ackerfluren, für die eine Anreicherung mit Strukturelementen angestrebt wird.

Im Stadtgebiet nimmt die forstliche Nutzung einen Flächenanteil von 42 % ein. Größere Waldflächen befinden sich im Norden und Osten des Stadtgebietes sowie östlich des Planetales. Der Wald besteht nahezu ausschließlich aus Kiefernforsten in Form von Altersklassenwäldern. Aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutet dies ein Defizit, so dass hier der Umbau in Mischbestände im Sinne einer naturgemäßen Waldbewirtschaftung angestrebt werden sollte. Als Eigentumsform herrscht Privatwald vor. Die privaten Waldbesitzer haben sich teilweise zu Forstbetriebsgemeinschaften zusammengeschlossen, die von der Oberförsterei Treuenbrietzen (Forstamt Belzig) betreut werden.



#### **4.7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN , NATUR UND LANDSCHAFT**

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10, 2a BauGB

Gemäß § 7 Abs. 5 BbgNatSchG sind die Inhalte der Landschaftspläne im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB als Darstellungen oder Festsetzungen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen. Im Flächennutzungsplan können allerdings nur Inhalte mit städtebaulichem Bezug dargestellt werden (vgl. sinngemäß § 5 BauGB).

Städtebaulich relevant sind die im Landschaftsplan konzipierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Die übrigen im Landschaftsplan dargestellten naturschutzfachlichen Maßnahmen sowie die Erfordernisse gegenüber anderen Nutzungen können nicht als Darstellungen übernommen werden, da ein städtebaulicher Bezug nicht gegeben ist. Die Inhalte finden aber überwiegend Eingang in die Begründung zum Flächennutzungsplan. Die im Landschaftsplan konzipierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden aber auch nur übernommen, soweit sie mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar sind (vgl. Kap. 1.6). Sofern die Maßnahmen zu einer Gefährdung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe führen und dies im Verfahren glaubhaft gemacht wurde, erfolgt keine Übernahme der Maßnahmen in den Flächennutzungsplan. Dies betrifft vollständig die Maßnahmen zur Extensivierung vorhandener Grünlandflächen nach Anhebung des Wasserstandes, da hierdurch den vorhandenen tierhaltenden Agrarbetrieben die Futtergrundlage entzogen würde. Weiterhin erfolgt eine Reduzierung der Umwandlung von Acker- in Grünland, da hierdurch ein erheblicher Flächenentzug für die betriebswirtschaftlich wichtige Futter- und Marktfruchtproduktion entsteht. Darüber hinaus entfällt die Darstellung einer neu anzulegenden Hecke, da diese betriebsinternen Abläufen (Beregnung bestimmter Flächen) im Wege stünde.

Die übernommenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den geplanten Eingriffen nicht zugeordnet, da die Flächenverfügbarkeit bisher nicht geklärt ist. Die Maßnahmen sind jedoch so konzipiert und beschrieben, dass eine Zuordnung schutzgutbezogen im Sinne der „Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (MLUV 2003) möglich ist.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind als Angebotsplanung konzipiert, die im Rahmen der Eingriffsregelung im Sinne eines Maßnahmenpools nach § 1a Abs. 3 umgesetzt werden können. Der Flächennut-

zungsplan stellt quantifizierte Maßnahmen mit einer ausgleichsrelevanten Fläche von 25,4 ha dar. Die Stadt Niemegk plant Eingriffe mit einer benötigten Ausgleichsfläche von 22,4 ha. Die Bilanz ist damit ausgeglichen.

Tabelle: Maßnahmen, die der Landschaftsplan zur Übernahme in den Flächennutzungsplan vorschlägt

Maßnahmen	Übernahme / Nichtübernahme in den FNP mit Begründung
Umwandlung von Acker in Grünland	Ja, mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. o.); Ausnahme: M F6 (4 ha am Lühnsdorfer Bach); keine Übernahme, da Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstrukturen (s. o., hier: kein ausreichender Viehbestand für zusätzliches Grünland in dieser Größenordnung vorhanden)
Vorrangiger Umbau von Kiefernforsten in naturnahe Waldbestände	Ja, mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. o.);
Extensivierung von Grünland nach Anhebung des Wasserstandes	Nein, da mit den Betriebsstrukturen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht vereinbar (s. o.)
Anlage von Hecken	Ja, mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. o.); Ausnahme: M L1 (677 m, westlich Niemegk); keine Übernahme, da Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstrukturen (s. o., hier: Hindernis für Beregnungsanlage)
Rückbau von Hochbauten	Ja, mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. o.)
Ortsrandgestaltung	Ja, mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (s. o.)
Sohlanhebung durch wasserbauliche Maßnahmen an Fließgewässern und Gräben	Nein, keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, daher keine städtebauliche Relevanz (s. o.)
Errichtung regulierbarer Stauanlagen, Einbau von Umgehungsgerinnen bzw. Fischaufstiegshilfen, Renaturierung von Gewässerabschnitten, Anschluss von Altarmen	Nein, keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, daher keine städtebauliche Relevanz (s. o.)
Anlage von Alleen und Baumreihen	Nein, keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, daher keine städtebauliche Relevanz (s. o.)
Verbreiterung von Gewässerrandstreifen an Fließgewässern	Nein, keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, daher keine städtebauliche Relevanz (s. o.)
Erhalt und Pflege von Grünlandflächen	Nein, keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, daher keine städtebauliche Relevanz (s. o.)
Erhalt von Flächen ohne Nutzung (Sukzession)	Nein, keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, daher keine städtebauliche Relevanz (s. o.)
Sanierung von Standgewässern	Aufnahme in den Erläuterungsbericht
Beachtung der Grundsätze der guten fachlichen Praxis bei der landwirtschaftlichen Bodennutzung	Aufnahme in den Erläuterungsbericht
Erhalt vorhandener Hecken, Baumreihen und Einzelbäume in der Feldflur	Nein, keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, daher keine städtebauliche Relevanz (s. o.)
Flächen für den Erhalt und die Entwicklung von Trockenhabitaten	Nein, keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, daher keine städtebauliche Relevanz (s. o.)
Erhalt naturnaher Laubwälder	Aufnahme in den Erläuterungsbericht
Umbau von Kiefernforsten in naturnahe	Aufnahme in den Erläuterungsbericht

Maßnahmen	Übernahme / Nichtübernahme in den FNP mit Begründung
Waldbestände	
Naturnahe Unterhaltung vorhandener Fließgewässer und Gräben	Nein, keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, daher keine städtebauliche Relevanz (s. o.)
Keine Unterhaltung von Fließgewässern	Nein, keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, daher keine städtebauliche Relevanz (s. o.)
Erhalt unbebauter Ortsränder als Grünflächen	Darstellung als Grünflächen
Erhalt sonstiger Gehölzbestände in den Ortschaften	Aufnahme in den Erläuterungsbericht
Vorhandene Wegeverbindungen	Aufnahme in den Erläuterungsbericht
Geplante Wegeverbindungen	Nein, keine städtebauliche Relevanz (s. o.)

#### 4.7.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

##### 4.7.1.1 Umwandlung von Acker- in Grünland

MF 1- MF 5, MF 7- MF 9

Die Maßnahme ist vorgesehen im Umfeld von Fließgewässern. Es handelt sich um Ackerflächen auf Niedermoorböden an der Adda und am Lühsdorfer Bach. Die vorhandene Nutzung ist damit nicht ordnungsgemäß im Sinne von § 1b Abs. 4 BbgNatSchG, wonach bei der landwirtschaftlichen Nutzung die Bewirtschaftung standortangepasst erfolgen und die nachhaltige Bodenfruchtbarkeit und langfristige Nutzbarkeit der Flächen gewährleistet werden muss. Diese Anforderungen sind bei den auf Niedermoorböden gelegenen Ackerflächen nicht gegeben, da durch die Mineralisierung des Moorkörpers mit Torfverlusten von bis zu 2 cm Mächtigkeit im Jahr zu rechnen ist (SAUERBREY & SCHMIDT 1993). Eine nachhaltige Nutzung dieser Flächen ist damit nicht gegeben. Ziel der Maßnahme ist die Einrichtung von extensiv oder nicht genutzten Randstreifen, um den Eintrag von Nährstoffen (v. a. Dünger) und Sedimenten zu verhindern. Es dürfte sich hierbei um die Schlüsselmaßnahme zur Verbesserung der Wasserqualität der Plane handeln. Begünstigte Schutzgüter sind v. a. Boden und Wasser mit Auswirkungen auf die Plane, weiterhin das Schutzgut Biotope und Arten sowie in geringerem Maße auch Klima und Landschaftsbild. Die Maßnahme betrifft das FFH- Gebiet „Plane – Ergänzung“ und wirkt sich positiv aus auf die FFH- Lebensraumtypen Fließgewässer sowie die Anhang II-Arten Biber, Fischotter und Bachneunauge. Der Ausgleichsquotient wird aufgrund der hohen Wirkung im Hinblick auf die Verbesserung der Schutzgüter Boden und Wasser mit 0,5 angesetzt. D. h. für 1 ha Eingriffsfläche im Sinne der Berechnung in Kap. 3 sind 2 ha Kompensationsfläche erforderlich.

Nummer	Ortsbeschreibung	Bestand	Entwicklungsziel	Flächen- größe	Ausgleichsre- levante Fläche
M F1	Nördlicher Abschnitt des Plantales, Randbereich	Sandacker	Grünland	11.645 m <sup>2</sup>	5.823 m <sup>2</sup>
M F2	Unterhalb des Quellbereiches der Adda	Sandacker	Grünland	23.733 m <sup>2</sup>	11.867 m <sup>2</sup>
M F3	Am Buchholzer Graben südwestlich von Lühnsdorf	Lehmacker	Grünland oder Sukzessionsfläche	3.386 m <sup>2</sup>	1.693 m <sup>2</sup>
M F4	Quellbereich der Adda	Sandacker	Grünland oder Sukzessionsfläche	31.465 m <sup>2</sup>	15.733 m <sup>2</sup>
M F5	Südwestlich von Lühnsdorf	Intensivacker	Grünland oder Sukzessionsfläche	5.581 m <sup>2</sup>	2.791 m <sup>2</sup>
M F7	Randstreifen südlich der Adda	Intensivacker	Grünland oder Sukzessionsfläche	27.672 m <sup>2</sup>	13.836 m <sup>2</sup>
M F8	Randstreifen am Lühnsdorfer Bach	Intensivacker	Grünland oder Sukzessionsfläche	22.140 m <sup>2</sup>	11.070 m <sup>2</sup>
M F9	Nördlich der Adda	Intensivacker	Grünland oder Sukzessionsfläche	22.400 m <sup>2</sup>	11.200 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>74.013m<sup>2</sup></b>

#### 4.7.1.2 Vorrangiger Umbau von Kiefernforsten in naturnahe Waldbestände (M F10 und M F11)

Die Maßnahme sieht vor, vorhandene Kiefernforsten in Laub- bzw. Laubmischwälder entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation umzubauen (vgl. auch Waldbau-Richtlinie, MLUR 2004b). Vorgesehen als mögliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme sind zwei Flächen im Südwesten des Planungsgebietes mit relativ besseren Böden, so dass ein hoher Laubholzanteil ohne größere Probleme auch kurzfristig erreichbar ist. Die Kiefernforsten sind derzeit defizitär hinsichtlich Artenschutz und Landschaftsbild. In den größeren Beständen ist die Artenzahl äußerst gering. Darüber hinaus dürften auch die Schutzgüter Boden und Grundwasser durch die derzeitige Nutzung beeinträchtigt werden. Der Ausgleichsquotient wird mit **0,3** angesetzt (vgl. HvE). D. h. für 1 ha Eingriffsfläche sind 3 ha Kompensationsfläche erforderlich.

Nummer	Ortsbeschreibung	Bestand	Entwicklungsziel	Flächen- größe	Ausgleichsre- levante Fläche
M F10	Zwischen Hohenwerbig und Neuendorf	Kiefernforst	Laubmischwald	36.351 m <sup>2</sup>	12.117 m <sup>2</sup>
M F11	Westlich Hohenwerbig	Kiefernforst	Laubmischwald	449.184 m <sup>2</sup>	149.728 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>161.845 m<sup>2</sup></b>

#### 4.7.1.2 Anlage von Hecken

ML 4 bis ML 7, ML 9 bis ML 12, ML 15

Das landschaftsplanerische Konzept sieht eine Anreicherung mit linienhaften Gehölzstrukturen vor, sofern zwischen größeren Ackerschlägen, insbesondere entlang von Wegen, Gehölzstrukturen fehlen. Auf Pflanzung sollte, sofern eine Begründung aus Anflug möglich ist, verzichtet werden. Andernfalls sollten sich Pflanzungen auf Initiale beschränken. Der „Erlass des MLUR zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (MLUR 2004a) sollte berücksichtigt werden, was allerdings nur möglich ist, sofern ein entsprechendes Angebot an Pflanzmaterial besteht. Dies ist derzeit im Aufbau; Initiator ist u. a. die Naturparkverwaltung Hoher Fläming. Die Umsetzung hätte positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Bodenschutz (Verhinderung von Wind- und Wassererosion), das Mikroklima und die Artenvielfalt. Vorgesehen sind entsprechende Maßnahmen südlich und westlich von Hohenwerbig, westlich von Lühnsdorf sowie östlich und südlich von Niemeck. Die Mindestbreite sollte fünf Meter betragen (hiervon wird in der Flächenaufstellung im Anhang ausgegangen). Es wird ein Ausgleichsquotient von **0,5** angesetzt.

Nummer	Ortsbeschreibung	Bestand	Entwicklungsziel	Flächengröße	Ausgleichrelevante Fläche
M L1	Nördlich Straße von Niemeck nach Lühnsdorf	Intensivacker	Hecke	676 m x 5 m	1.690 m <sup>2</sup>
M L4	Weg in der Ackerflur südwestlich von Niemeck	Intensivacker	Hecke	677 m x 5 m	1.693 m <sup>2</sup>
M L5	Ackerflur zwischen „Neu-Holland“ und Adda	Intensivacker	Hecke	225 m x 5 m	563 m <sup>2</sup>
M L6	Ackerflur/Ortsrand südlich Hohenwerbig	Intensivacker	Hecke	182 m x 5 m	455 m <sup>2</sup>
M L7	Weg westlich Lühnsdorf	Intensivacker	Hecke	695 m x 5 m	1.738 m <sup>2</sup>
M L9	Ackerflur südlich Hohenwerbig	Intensivacker	Hecke	916 m x 5 m	2.290 m <sup>2</sup>
M L10	Ackerflur südlich Hohenwerbig	Intensivacker	Hecke	1.432 m x 5 m	3.580 m <sup>2</sup>
M L11	Weg südlich Flugplatz Locktow	Intensivacker	Hecke	234 m x 5 m	585 m <sup>2</sup>
M L12	Ackerflur südwestlich von Hohenwerbig	Intensivacker	Hecke	984 m x 5 m	2.460 m <sup>2</sup>
M L15	Weg südlich Flugplatz Locktow	Intensivacker	Hecke	501 m x 5 m	1.253 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>16.307 m<sup>2</sup></b>

**4.7.1.3 Rückbau von Hochbauten**  
(MP 1 und MP 10)

Nördlich der Werdermühle sowie nördlich der Tonabbaugewässer ist der Abriss nicht mehr genutzter Gebäude geplant. Es handelt sich um eine Maßnahme, die insbesondere das Landschaftsbild verbessert, sich aufgrund der Reduzierung der Versiegelung aber auch positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima auswirkt. Es wird ein Ausgleichsquotient von mindestens **1,0** vorgeschlagen.

Nummer	Ortsbeschreibung	Bestand	Entwicklungsziel	Flächengröße	Ausgleichrelevante Fläche
M P1	Nördlich Werdermühle	Gebäude (ehemalige Kläranlage)	Abriss und Entsiegelung	ca. 2500 m <sup>2</sup>	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
M P10	Nördlich Tonabbaugebiet	Gebäude (ehemalige Produktionsanlage)	Abriss und Entsiegelung	ca. 500 m <sup>2</sup>	ca. 500 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>Ca. 3.000 m<sup>2</sup></b>

**4.7.1.4 Ortsrandgestaltung**  
(MP 4 und 11)

Am westlichen Rand sowie im nordöstlichen Bereich von Niemegek sind Baum- und Gehölzpflanzungen zum Aufbau gut strukturierter Ortsränder vorgesehen. Auf den Flächen sind derzeit Brachen bzw. Ackerflächen vorhanden. Die Maßnahmen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung aus sowie auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Arten. Es wird ein Ausgleichsquotient von 0,5 vorgeschlagen.

**4.7.2 Rechtlich verbindlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen K1 bis K 19**

Rechtlich verbindlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestehen in Zusammenhang mit mehreren realisierten Eingriffsvorhaben.

Nummer	Ortsbeschreibung	Maßnahmenbezeichnung	Bezeichnung des Eingriffs
K 1	Südlich der Straße von Niemegek nach Neuendorf an der Stadtgrenze	Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen mit Laubwald (Nummer laut LBP: E 24)	Autobahnausbau BAB 9 (Planfeststellungsbeschluss, vgl. LP 1997)
K 2	Südlich der Straße von Hohenwerbig nach Neuendorf	Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen mit Laubwald (Nummer laut LBP: E 23)	Autobahnausbau BAB 9 (Planfeststellungsbeschluss, vgl. LP 1997)
K 3	Westlich von Hohenwerbig an der Straße nach Zixdorf	Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen mit Laubwald (Nummer laut LBP: E 23)	Autobahnausbau BAB 9 (Planfeststellungsbeschluss, vgl. LP 1997)

Nummer	Ortsbeschreibung	Maßnahmenbezeichnung	Bezeichnung des Eingriffs
K 4	Westlich der Straße nach Locktow an der nordwestlichen Stadtgrenze	Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen mit Laubwald (Nummer laut LBP: E 3)	Autobahnausbau BAB 9 (Planfeststellungsbeschluss, vgl. LP 1997)
K 5	Östlich der Straße nach Locktow im Nordwesten des Stadtgebietes	Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen mit Laubwald (Nummer laut LBP: E 3)	Autobahnausbau BAB 9 (Planfeststellungsbeschluss, vgl. LP 1997)
K 6	Zwischen Autobahn und der Straße nach Locktow im Norden des Stadtgebietes	Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen mit Laubwald (Nummer laut LBP: E 20)	Autobahnausbau BAB 9 (Planfeststellungsbeschluss, vgl. LP 1997)
K 7	Westlich der Autobahn im Norden des Stadtgebietes	Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen mit Laubwald (Nummer laut LBP: E 20)	Autobahnausbau BAB 9 (Planfeststellungsbeschluss, vgl. LP 1997)
K 8	Westlich der Autobahn im Norden des Stadtgebietes	Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen mit Laubwald (Nummer laut LBP: E 20)	Autobahnausbau BAB 9 (Planfeststellungsbeschluss, vgl. LP 1997)
K 9	Südlich der Straße nach Buchholz im Westen des Stadtgebietes	Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen mit Laubwald (Nummer laut LBP: E 2)	Autobahnausbau BAB 9 (Planfeststellungsbeschluss, vgl. LP 1997)
K 23-29	am Buffbach nordwestlich von Niemegek	Sukzession auf Gründlandflächen (Nummer laut LBP: E 1)	Autobahnausbau BAB 9 (Planfeststellungsbeschluss, vgl. LP 1997)
K 10	Westlich Industriegebiet Niemegek	Gehölzanzpflanzungen	Bebauungsplan „Industriegebiet Niemegek“ (vgl. LP 1997)
K 11	Westlich Industriegebiet Niemegek	Gehölzanzpflanzungen	Bebauungsplan „Industriegebiet Niemegek“ (vgl. LP 1997)
K 15	Westlich Stadtkern Niemegek	Obstbaumpflanzung	Bauvorhaben in Niemegek
K 16	Westlich Stadtkern Niemegek	Obstbaumpflanzung	Bauvorhaben in Niemegek
K 17	Östlich Stadtkern Niemegek (Tontagebau)	Gehölzpflanzungen, Sukzessionsflächen	Abschlussbetriebsplan Tontagebau Niemegek
K 18	Östlich der Stadt Niemegek, südlich Windpark	Doppelreihige Hecke	Bebauungsplan Windpark Niemegek
K 19	Entlang Weg südlich Hohenwerbig	Hecke	Baugenehmigung für zwei Windkraftanlagen der Vorwerk GbR, Berlin
K 20	Weg westlich von Hohenwerbig	Obstbaumallee oder beidseitige Hecke	Städtebaulicher Vertrag für Windkraftanlagenpark der Stadt Niemegek
K 21	westlicher Rand des Bebauungsplan-Gebietes	Allee- bzw. beidseitige Heckenpflanzung	Städtebaulicher Vertrag für Windkraftanlagenpark der Stadt Niemegek
K 22	Poststraße in Niemegek	Beidseitige Bepflanzung mit Obstbäumen	Baugenehmigung für Funkmast im Industriegebiet
K 30	Südlich Straße Niemegek - Haseloff	Baumpflanzungen entlang des Radweges	Radweg Niemegek - Haseloff
K 31	Wald östlich Industriegebiet (Flur 7, Flurstück 94/2)	Umbau in Laubmischwald	Radweg Niemegek – BAB 9 und Niemegek - Dahnsdorf

Nummer	Ortsbeschreibung	Maßnahmenbezeichnung	Bezeichnung des Eingriffs
K 32	östlicher Ortsrand von Niemeck	Gehölzanpflanzungen	Städtebaulicher Vertrag für Windkraftanlagenpark der Stadt Niemeck
K 33	nördlich von Niemeck	Gehölzanpflanzungen	Städtebaulicher Vertrag für Windkraftanlagenpark der Stadt Niemeck
K 34	alter Pflasterweg von Hohenwerbig Richtung Zixdorf	fünfreihige Hecke einseitig westlich des Weges oder zweireihige Hecke beidseitig	Städtebaulicher Vertrag für Windkraftanlage der Gemeinde Haseloff/Grabow
K 35	Wirtschaftsweg von der Agrargenossenschaft Niemeck in östliche Richtung zur Adda	Gehölzpflanzung entlang des Weges	Städtebaulicher Vertrag für Windkraftanlage der Gemeinde Haseloff/Grabow
K 36	Ziegelstraße in Niemeck	Pflanzung von sechs Obstbäumen	Ausbau der Ziegelstraße in Niemeck
K 37	Niemeck, Treuenbrietzenener Straße 30	Herrichtung eines Fledermauskellers	Radweg Niemeck - Haseloff

Autobahnausbau BAB 9:

Es handelt sich um die Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Planungsgebietes (K 4 – K 8), südwestlich von Niemeck (K 1 – K 3) und südlich von Lühnsdorf (K 9). Außerdem befinden sich Sukzessionsflächen am Buffbach nordwestlich von Niemeck (K 23 – K 28).

Bebauungspläne der Stadt Niemeck und Baugenehmigungen:

Nördlich der Stadt Niemeck (K 10, K 11) sowie am westlichen Rand des Stadtkernes (K 15, K 16) befinden sich insgesamt vier Flächen mit Kompensationsmaßnahmen aus genehmigten Bebauungsplänen bzw. sonstigen Bauvorhaben. Es handelt sich um Gehölzpflanzungen auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen (nördlich der Stadt) bzw. um angelegte Obstbestände (Ortsrand). Weitere Kompensationsmaßnahmen (K 18) finden sich im östlichen Bereich des Stadtgebietes sowie südlich von Hohenwerbig (K 19). Es handelt sich um Heckenpflanzungen.

Tontagebau Niemeck:

Laut Abschlussbetriebsplan sind in dem verfüllten westlichen Abbaugelände nördlich der Gewässer landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen (K 17).

Windkraftanlagenpark der Stadt Niemeck:

Laut städtebaulichem Vertrag sind zusätzlich zu den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Obstbaumallee bzw. beidseitige Hecke entlang eines Weges westlich von Hohenwerbig (K 20)
- Allee- bzw. beidseitige Heckenpflanzung am westlichen Rand des Bebauungsplan-Gebietes (K 21)
- Bepflanzung einer Fläche am östlichen Ortsrand von Niemeck mit Bäumen und Sträuchern (K 32)



- Bepflanzung einer Fläche nördlich von Niemegek mit Bäumen und Sträuchern (K 33)

Windkraftanlagen der Gemeinde Haseloff/Grabow:

Laut städtebaulichem Vertrag sind zusätzlich zu den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen folgende Maßnahmen im Stadtgebiet durchzuführen:

- Bepflanzung entlang des alten Pflasterweges von Hohenwerbig Richtung Zixdorf mit einer fünfreihigen Hecke einseitig westlich des Weges oder mit einer zweireihigen Hecke beidseitig (K 34)
- Bepflanzung entlang des Wirtschaftsweges von der Agrargenossenschaft Niemegek in östliche Richtung zur Adda (K 35)

Weitere Windkraftanlagen:

Laut Baugenehmigung ist eine Hecke südlich von Hohenwerbig anzulegen (K 19).

Funkmast im Industriegebiet:

Festgelegt ist die beidseitige Bepflanzung der Poststraße mit Obstbäumen (K 22).

Radweg Niemegek – BAB 9 und Radweg Niemegek – Dahnsdorf:

Festgesetzt ist der Umbau von Kiefernforsten in naturnahe Laubmischbestände östlich des Industriegebietes (K 31).

Radweg Niemegek – Haseloff:

Festgesetzt ist die Herrichtung eines Fledermauskellers in der Treuenbrietzer Straße 30 (K 27) sowie die Bepflanzung mit Laubbäumen entlang des Weges (K 30).

Ausbau der Ziegelstraße in Niemegek:

Festgesetzt ist die Anpflanzung von sechs Obstbäumen im Bereich der Straße (K 36).

**4.7.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Für die geplanten Eingriffe sind Kompensationsflächen in folgender Größenordnung notwendig (vgl. Kap. 3):

Zusammenfassende Eingriffsbilanzierung

Planungsträger	Bezeichnung des Eingriffs	Eingriffsfläche	notwendige Ausgleichsfläche lt. LP
Stadt Niemegek	Wohnbauflächenerweiterung E 1	0,9 ha	0,4 ha
Stadt Niemegek	Wohnbauflächenerweiterung E 2	0,9 ha	0,9 ha
Stadt Niemegek	Erweiterung gewerblicher Bauflächen E 5	10,0 ha	10,0 ha
Stadt Niemegek	Erweiterung von Sonderbauflächen E 6	2,2 ha	0,7 ha
Stadt Niemegek	Wohnbauflächenerweiterung Paradiesmühlenweg (Para)	1,2 ha	1,2 ha

Stadt Niemegek	Wohnbauflächenerweiterung „Am Lärchenwäldchen“ (Para)	3,2 ha	6,4 ha
Stadt Niemegek	Erweiterung von Sonderbauflächen (SO W)	8,7 ha	2,6 ha
<b>Summe</b>		<b>27,1 ha</b>	<b>22,4 ha</b>
Privater Investor	Verfüllung Sandgrube „Krähenberge	bisher keine Angaben	Aktuell nicht ermittelbar
Privater Investor	Abbau von Quarzsand „Krähenberge“	bisher keine Angaben	Aktuell nicht ermittelbar
Privater Investor	Abbau von Ton im nördlichen Bereich des „Tontagebaues Niemegek“	18,5 ha	Im Rahmen der Rekultivierung auf der Fläche ausgleichbar
Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	Radweg Niemegek - Haseloff	bisher keine Angaben	Aktuell nicht ermittelbar

Nach den aktuellen Erkenntnissen sind mindestens 22,4 ha Kompensationsflächen erforderlich. Dem stehen ausgleichsrelevante Flächen in einer Größenordnung von insgesamt 25,4 ha gegenüber. Diese setzen sich folgendermaßen aus folgenden Maßnahmen zusammen:

- Umwandlung von Acker in Grünland: **74.013 m<sup>2</sup>**
- Anlage von Hecken **14.617 m<sup>2</sup>**
- Rückbau von Hochbauten **ca. 3.000 m<sup>2</sup>**
- Ortsrandgestaltung **500 m<sup>2</sup>**

Damit können die Eingriffe der Stadt Niemegek ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

## 5.0 KENNZEICHNUNGEN

Im Gegensatz zu den Darstellungen, die unter Punkt 4. des Erläuterungsberichtes beschrieben sind entziehen sich die Kennzeichnungen wie ebenfalls die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke weitestgehend dem planerischen Willen der Gemeinde.

Nicht die Planungsabsicht der Gemeinde, mit welcher Nutzungsart bestimmte Gemeindeflächen belegt werden sollen, ist Regelungsgegenstand der Kennzeichnung, sondern die Erfüllung einer Hinweiskfunktion., dass nämlich bei der Nutzung der Grundstücke die besondere Beschaffenheit der gekennzeichneten Flächen zu berücksichtigen ist.

Die Kennzeichnungspflicht steht allein im öffentlichen Interesse

## **5.1 FLÄCHEN MIT BERGRECHTEN**

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Niemegk reicht in das gemäß § 9 BbergG erteilte Bewilligungsfeld Belzig-Nord B (22-1480) hinein. Rechtsinhaber dieser Bewilligung, die der Aufsuchung und Gewinnung von Sole dient, ist die Kur und Freizeit GmbH Belzig. Das Bergrechtsfeld erstreckt sich mittig über das Gemeindegebiet. Die Bewilligung wurde der Stadt 1999 für eine Dauer von 50 Jahren erteilt. Einschränkungen an der Oberfläche sind nicht gegeben.

## **6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

In den Entwurf des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich zu übernehmen.

Sind derartige Festsetzungen erst in Aussicht genommen, sind sie im Flächennutzungsplan zu vermerken.

Die nachrichtliche Übernahme bzw. der Vermerk dient dem Hinweis auf bestehende bzw. geplante Festsetzungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt auswirken oder deren Kenntnis zum Verständnis der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beitragen. Sie sind nicht Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten planerischen Willens der Gemeinde, müssen jedoch im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt werden.

Die rechtliche Bedeutung und Durchsetzungsfähigkeit dieser 'Fremdplanungen', die im Flächennutzungsplan mit den nachrichtlichen Übernahmen bzw. Vermerken kenntlich gemacht werden, richtet sich nach den jeweiligen Fachgesetzen. Hierzu zählen insbesondere die Nutzungsregelungen des Natur- und Landschaftsschutzrechtes, des Wasserrechtes sowie des Denkmalrechtes.

## **6.1 SCHUTZAUSWEISUNGEN ZUM NATURSCHUTZ**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes vom 25. März 2002, (BNatSchG) und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vom 6. August 2004, können Teile von Natur und Landschaft zum Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, zum Naturdenkmal oder zum geschützten Landschaftsteil erklärt werden.

Auf der Grundlage der oben genannten Gesetze sind im Gemeindegebiet der Stadt Niemegk Ausweisungen erfolgt.

### 6.1.1 Landschaftsschutzgebiet, § 22 BbgNatSchG

Die westlich, nördlich und südlich der Stadt Niemegk gelegenen Gemarkungsflächen und die gesamten Gemarkungsflächen von Hohenwerbig und Lühnsdorf, bis auf die Ortslagen, die ausgegrenzt wurden sind Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“.

Das Landschaftsschutzgebietes „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ wurde am 7.10.1997 im Gesetzblatt für das Land Brandenburg Teil II- Nr. 32 bekannt gemacht .

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft nördlich der Stadt entlang der Adda, westlich entlang dem Puffbach. Siehe hierzu den Plan 2, der Anlage zum Erläuterungsbericht ist.

Der Grenzverlauf ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde festgestellt, dass sich bebaute Bereiche im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes befinden. Laut der Mitteilung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 12. Juli 2005 zur Anfrage der Vereinbarkeit dieser Bereiche mit den Schutzzielendes LSG, unterliegen diese Bereiche dem Bestandsschutz und stehen nicht im Widerspruch zur Schutzgebietsverordnung.

Folgende bebaute Bereiche befinden sich im Landschaftsschutzgebiet:

- Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet „Am Sauanger“, die Fläche wird seit den 60 er Jahren als Wochenendhausgebiet genutzt. Eine Bebauung mit ca. 45 einzeln stehenden eingeschossigen Lauben und Wochenendhäusern ist beidseitig der Werderstraße vorhanden. Die Flächen sind an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt in abflusslose Gruben. Eine Erweiterung wird mit der Bauflächenweisung nicht vorbereitet, es kann im Bestand verdichtet werden. Hierzu siehe auch Punkt 4 der Begründung.
- Baufläche in der Wittenberger Straße, die Fläche ist mit einem Einfamilienhaus und mit Nebengebäuden bebaut.
- Baufläche in der Poststraße, für das Wohngebäude wurde im rahmen der Nutzungsänderung vom Kälberstall zum Wohnhaus eine Vereinbarkeit erteilt
- Baufläche am südlichen Ende der Poststraße, die Fläche ist mit einem Wohnhaus und mit Nebengebäuden bebaut.
- Baufläche in Hohenwerbig nördlich der Dorfstraße, die Fläche ist mit einem Wohnhaus bebaut, im Rahmen des Bauantrages wurde die Vereinbarkeit erteilt.

Mit dem Bescheid durch das MLUV vom 19.07.2006 wurde für die oben genannten Flächen die Vereinbarkeit bestätigt. Die Bauflächendarstellungen stehen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von ca. 75.460 ha. Es umfasst die Hügellandschaft des Hohen Fläming und die im Naturraum des Baruther Urstromtales gelegenen Belziger Landschaftswiesen.

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes:

- die Erhaltung und Wiederherstellung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart einer glazial entstandenen und durch menschliche Nutzung geprägten Landschaft.
- die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Erhaltung des Gebietes in seiner weitgehenden Ungestörttheit als Ausgleichs- und Erholungsraum für eine naturorientierte und naturverträglichen Erholung im Einzugsgebiet des angrenzenden Ballungsraumes Berlin und Potsdam.
- die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine nachhaltige, naturverträgliche Landnutzung

Zu den Verboten zählen:

Grünland auf Niedermoorstandorten umzubrechen oder in anderer Weise zu beeinträchtigen; Quellen, wie zum Beispiel Quellsümpfe, Quellwiese und Quellwälder, Kleingewässer und Bachläufe nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören; Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, sowie Findlinge zu beschädigen oder zu beseitigen

Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, bedürfen der Genehmigung (siehe § 4 der Verordnung).

### **6.1.2 Naturpark § 26 BbgNatSchG**

Das Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ ist Teil des Naturpark „Hoher Fläming“, der am 28.11.1997 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 bekannt gemacht wurde.

Der Naturpark mit einer Größe von 82.700 ha umfasst Teile des zentralen Flämings, des Burg- Ziesarer Vorflämings, der westlichen Flämingshochfläche, des Belziger Vorflämings und des Baruther Urstromtales. Entgegen des Verlaufes der Landschaftsschutzgebietsgrenze, von der die bebauten Bereiche nicht berührt werden, wurden die Ortslagen in den Naturpark „Hoher Fläming“ einbezogen.

Der Grenzverlauf des Naturparks wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Siehe hierzu Plan 3, der Anlage zum Erläuterungsbericht ist.

Zweck der Ausweisung ist die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzerfordernissen praktiziert werden. Zweck ist weiterhin die einheitliche Pflege und Entwick-

lung des Gebietes für die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume und der naturverträglichen Erholung sowie die Bewahrung einer eiszzeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft. Der Naturpark wird von der Landesanstalt für Großschutzgebiete gemäß § 58 BNatSchG verwaltet. Die Naturparkverwaltung hat ihren Sitz in Raben, im Landkreis PM.

### 6.1.3 Naturdenkmale § 23 BbgNatSchG

Als Naturdenkmale können Einzelschöpfungen der Natur festgesetzt werden, deren Schutz aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. Laut der 1. Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark über Naturdenkmale vom 07. Dezember 2000 gibt es im Gemeindegebiet folgende Naturdenkmale:

Beschreibung	Gemarkung	Name	Lage	Flur	Flurstück	Nummer
ND 1	Niemegk	Eiche	im Ort Niemegk in der Bahnhofstraße, östliche Seite, nördlich neben einer größeren Villa	2	291/1	448-01
ND 2	Niemegk	Silberweide	nordöstliche Ortslage Niemegk, Treuenbrietzener Straße 11, auf dem Gelände des Ponyhofes, am ehemaligen Tonschich	11	21	448-02
ND 3	Lühnsdorf	Blut-Buche	Ortsteil Werdermühle, zwischen Niemegk und Lühnsdorf, im sogn. Park, 20 m von Straße und 50 m von Mühlengebäude entfernt	2	101	448-03
ND 4	Hohenwerbig	Birnb Baum	Niemegk, OT Hohenwerbig, Dorfstr. 12	1	46	448-04
ND 5	Hohenwerbig	Zwei Eichen	südlicher Ortsrand von Hohenwerbig	1	93	448-05
ND 6	Hohenwerbig	Stiel-Eiche	Niemegk, OT Hohenwerbig, Dorfstr. Richtung Neuendorf, 100m nördl. Haus Nr. 17	1	55	448-06
ND 7	Hohenwerbig	Eichen am Sportplatz	Niemegk, OT Hohenwerbig, am Sportplatz	3	1	448-07
ND 8	Hohenwerbig	Eichen am Sportplatz	Niemegk, OT Hohenwerbig, am Sportplatz	3	1	448-07

Die Naturdenkmale sind im Plan 4, der Anlage zum Erläuterungsbericht ist ausgewiesen und nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Weiterhin gilt die Brandenburgische Baumschutzverordnung (Verordnung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 29. Juni 2004) für alle Bäume in der freien Landschaft (au-

ßerhalb des Waldes) mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm. Für bebaute Grundstücke gelten Sonderregelungen. Der pauschale Schutz ist in der Karte nicht darstellbar.

#### **6.1.4 Europäisches Netz „Natura 2000“ § 26a BbgNatSchG**

Die Europäische „Flora- Fauna- Habitatrichtlinie“ Richtlinie von 1992 sieht die Schaffung eines europaweiten ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit dem Namen Natura 2000 vor.

Dieses Schutzgebietssystem besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- Richtlinie (FFH- Gebiete) sowie den besonderen Schutzgebieten nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA).

Im Stadtgebiet existiert bisher ein von der EU-Kommission bestätigtes Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, SCI). Es handelt sich um Teile des Gebietes DE 3842-301 „**Plane**“. Das Gebiet umfasst die Plane einschließlich ihres Talraumes.

Die Plane stellt als bedeutendstes Fließgewässer im Naturraum (Hauptgewässer) ein wichtiges Verbindungselement im landesweiten Biotopverbund sowie im europäischen kohärenten Netz Natura 2000 dar.

Die Plane entspringt einem Quellgebiet bei Raben. Das FFH- Gebiet umfasst die Planeniederung zwischen den Orten Rädigke und Trebitz und weiterführend den Bachlauf bis zum Verlassen der Landschaftswiesen (Gesamtgröße 808,90 ha).

Das Gebiet DE 3641-306 „**Plane – Ergänzung**“ (pSCI) umfasst die östlichen Nebenbäche der Plane (Buffbach, Funderbach und Adda).“. Es sind Nebenflüsse der Plane, die wichtige Biotopverbundelement und Lebensräume für zahlreiche Fischarten sind (Gesamtgröße 311,83 ha).

Das Gebiet ist aufgrund der späteren Meldung bisher nicht von der EU-Kommission bestätigt.

Da für das Gebiet eine Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg erfolgte, sind gemäß § 26c BbgNatSchG auch ohne Bestätigung durch die EU-Kommission alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen unzulässig, die zu erheblichen Beeinträchtigungen in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck des Gebietes maßgeblichen Bestandteilen führen können unzulässig.

Zum Gebiet DE 3942-301 „Flämingrummeln und Trockenkuppen“ (ebenfalls noch nicht von der EU Kommission bestätigt) gehört im Plangebiet ein Trockentalkomplex südlich von Hohenwerbig (Weißes Tal). Das FFH- Gebiet ist ein Teilflächensystem im Hohen Fläming. Trockentäler, Kuppen, Hänge und Waldränder mit basisreichen Böden und offenen bis halboffenen, zum Teil auch in fortgeschrittener Sukzession befindlichen Grasfluren zählen dazu.

Die Flächen nördlich von Lühnsdorf sind Teilflächen des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) DE 3840-421 „Hoher Fläming“.

Die Lage und die Ausdehnung der FFH- Gebiete wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Weiterhin siehe hierzu Plan 4, der Anlage zum Erläuterungsbericht ist.

## 6.2 GESETZLICH GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die §§ 31 bis 35 des BbgNatSchG stellen Teile von Natur und Landschaft in Brandenburg unter unmittelbaren gesetzlichen Schutz, ein weiterer Unterstellungsakt oder eine Eintragung ist nicht nötig. Verboten sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, also auch Maßnahmen, deren beeinträchtigende Wirkung nicht feststeht, aber möglich, hinreichend und wahrscheinlich ist.

### 6.2.1 Alleen, § 31 BbgNatSchG

Im Gemeindegebiet von Niemegk gibt es elf Alleen entlang von Straßen. Alleen von bedeutender Länge befinden sich an den Straßen zwischen Niemegk und Neuendorf (Lindenallee) sowie zwischen Niemegk und Zixdorf. Letztere besteht aus Süßkirschen.

Alleen			
Nr.	Beschreibung und Kurzbeschreibung	Biotoptypen (Codes)	Länge in m
§§ 1	Lindenallee an Straße zwischen Niemegk und Neuendorf	071412	2248
§§ 2	Ahorn-Lindenallee an der B102 zwischen Niemegk und Haseloff-Grabow	071412	490
§§ 3	Pflaumenallee an Straße zwischen Hohenwerbig und Zeuden	071812	1060
§§ 4	Süßkirschenallee an Straße zwischen Niemegk und Zixdorf	071812	2161
§§ 5	Eichenallee im Wald an Straße zwischen Niemegk und Lühnsdorf	071411	979
§§ 6	Lindenallee an Straße südlich Niemegk	071412	366
§§ 7	Hybridpappelallee an Straße westlich Niemegk	071413	443
§§ 10	Pappelallee an Straße zwischen Lühnsdorf und Buchholz	071413	197
§§ 11	Pflaumenallee an Straße zwischen Niemegk und Hohenwerbig	07181	1092
§§ 13	Lindenallee an Straße nördlich Hohenwerbig	071411	48
§§ 15	Allee aus verschiedenen Baumarten an Straße südlich Autobahnmeisterei	071412	292
§§ 16	Lindenallee an B102 nördlich Niemegk	071411	1006



### 6.2.2 Biotope, § 32 BbgNatSchG

Nach § 32 BbgNatSchG geschützt sind:

- ⇒ Naturnahe, unverbaute Bach- und Flußabschnitte, Feuchtwiesen, Kleingewässer, seggen- und binsenreiche Naßwiesen, Quellbereiche, Schwimmblattgesellschaften und Röhrichte der Verlandungszonen und Gewässerufer,
- ⇒ Moore und Sümpfe
- ⇒ Salzstellen, Borstgras- und Trockenrasen, Binnendünen

Das Landesumweltamt als Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege führt ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope.

Die Erfassung und Darstellung der geschützten Biotope kann nie vollständig sein, da jede Fläche eine natürlichen Entwicklung unterliegt und somit sich Standortfaktoren und Artenspektrum verändern, d.h. geschützte Biotope neu entstehen oder verschwinden können.

Die zur Zeit erfassten Biotope im Gemeindegebiet von Niemegk sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden und zur besseren Übersicht im Plan 7, der Anlage zum Erläuterungsbericht ist dargestellt.

Im Bearbeitungsgebiet wurden 42 Flächen, neun linienhafte Strukturen und ein kleines Einzelobjekt ermittelt, die dem gesetzlichen Biotop-schutz unterliegen. Die Daten basieren auf den Daten des Pflege- und Entwicklungsplan Naturpark Hoher Fläming (PEP 2006), den Darstellungen des alten Landschaftsplanes (1997) und der selektiven Biotopkartierung des Landesumweltamtes (2000). Aneinandergrenzende Flächen wurden zu Komplexen zusammengefasst. Mit Ausnahme der im PEP (2006) dargestellten geschützten Biotope wurden alle Flächen wurden im Gelände überprüft.

Zu den geschützten Flächen zählen vor allem nahezu das gesamte Planetal mit der Plane, Feuchtgrünlandbrachen, Feuchtwiesenresten und Feuchtwaldflächen. Ähnliche Biotopkomplexe sind auch in den Quellbereichen von Adda und Funderbach sowie in der Umgebung der Paradiesmühle nordwestlich von Niemegk vorhanden. Darüber hinaus gilt der gesetzliche Schutz für Kleingewässer, Trockenrasen, trockene Vorwälder und Lesesteinhaufen. Die Tongrubengewässer östlich von Niemegk einschließlich ihrer Uferbereiche gehören ebenfalls zu den geschützten Biotopen.

<b>Geschützte Biotope, flächenhaft</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung und Kurzbeschreibung</b>	<b>Biotoptypen (Codes)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
§ F1	Kleingewässer am Rande des Planetales	02132	2105
§ F2	Waldrand südlich Lühnsdorf	07120	2443
§ F3	Feuchtwiesenrest in Flutmulde südlich Lühnsdorf	05106	3003
§ F4	Altbobstbestand am Paradiesmühlenweg	07173	2608
§ F5	Altbobstbestand am Paradiesmühlenweg	0717101	4434
§ F6	Feuchte Grünlandbrache am westlich Rand von Niemegek	051311	2060
§ F7	Sandtrockenrasen am südwestlich Rand von Niemegek	0512132	4277
§ F8	Aufgelassener Obstbestand an Straße zwischen Niemegek und Hohenwerbig	07173	3064
§ F9	Silbergrasreiche Pionierflur am Waldrand südöstlich Niemegek	051211	4217
§ F10	Erlenbruchwaldrest im Quellbereich des Funderbaches nördlich Hohenwerbig	08103	2396
§ F11	Kleingewässer am westlichen Ortsrand von Hohenwerbig	02131	2179
§ F12	Kleine Abbaustelle mit Sandtrockenrasen im Wald östlich von Niemegek	05121	4872
§ F13	Sandtrockenrasen entlang Waldweg östlich von Niemegek	05121	2440
§ F14	Kleines Tonabbaugewässer östlich Niemegek	02163	1600
§ F15	Tonabbaugewässer östlich Niemegek (See 3)	02163	13713
§ F16	Tonabbaugewässer östlich Niemegek (See 4)	02163	30825
§ F18	Kleingewässer am westlich Rand von Niemegek	02122	14709
§ F19	Altbobstbestand an der Straße von Niemegek nach Neudorf	07174	4683
§ F20	Altbobstbestand an der Straße von Niemegek nach Neudorf	07174	7.097
§ F21	Sandtrockenrasen auf Kuppe in Feldflur südwestlich Niemegek	05121	3.195
§ F22	Kleingewässer in ehemaliger Abbaustelle westlich Niemegek	02122	971
§ F23	Kleingewässer im Wald westlich des Observatoriums	02122	1.519
§ F24	Kleingewässer im Wald Nähe Autobahn	02122	502
§ F25	Erlen-Eschen-Wald westlich Buffbach	08110	38.645
§ F26	Kiefernvorwald in Sandgrube an der Autobahn	082819	35.409
§ F27	Abgrabungsgewässer in ehemaliger Sandgrube an der Autobahn	02162	916
§ F34	Moorbildung in ehemaliger Sandgrube an der Autobahn	042011	3.803
§ F35	Tonabbaugewässer östlich Niemegek (See 1)	02163	20.994
§ F36	Tonabbaugewässer östlich Niemegek (See 2, östlicher Teil)	02163	9.067
§ F37	Tonabbaugewässer östlich Niemegek (See 2, westlicher Teil)	02163	9.900
§ F41	Erlenbruch und feuchte Brache westlich der Autobahn	08103, 05141	5.001
§ F42	Komplex aus naturnahen Bächen, Feuchtwiesen, feuchten Brachen und Feuchtwäldern im nördlichen Bereich des Planetales	01112, 08171, 0510322, 051319, 071111, 051052	86.630
§ F43	Großräumiger Komplex aus naturnahen Bächen, Feuchtwiesen, feuchten Brachen und Feuchtwäldern im	01112, 051052, 051032, 071111,	825.326

<b>Geschützte Biotope, flächenhaft</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung und Kurzbeschreibung</b>	<b>Biototypen (Codes)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
	Planetal	081038, 081034, 082837, 08110, 08103, 051051, 051031, 0510321, 0510001, 02151, 081714, 08113, 08283, 051032	
§ F44	Feuchtgrünland und -brache westlich Niemegek	05101, 05131	4.928
§ F45	Feuchtbrache und Feuchtwald nordwestlich Niemegek (Umgebung Paradiesmühle)	081034, 051311, 05101, 08110, 081034	86.345
§ F46	Feuchtbrachen nordwestlich des Niemecker Stadtkernes	051314, 051314	15.893
§ F47	Feuchtbrache und Feuchtwald am Funderbach südöstlich von Niemegek	051311, 08103	32.277
§ F48	Feuchtwald und Feuchtbrache im Quellbereich des Funderbaches nördlich Hohenwerbig	081034, 081038, 051311	25.353
§ F49	Feuchtwald und Feuchtbrache im Quellbereich der Ad-da südöstlich von Hohenwerbig	08103, 05131, 0512121, 05101, 051311, 051212	147.574
§ F50	Altbstbestand nördlich Friedhofweg	07173	7.746
§ F51	Ausgetrocknetes Tongrubengewässer östlich von Niemegek	02163	7.966

<b>Geschützte Biotope, linienhaft</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung und Kurzbeschreibung</b>	<b>Biototypen (Codes)</b>	<b>Länge in m</b>
§ L1	Gewässerbegleitende Hochstaudenfluren am Oberlauf des Funderbaches	051411	98
§ L2	Schafschwingelrasen an Straßenböschung nördlich Niemegek	051212	311
§ L3	Landröhricht im Quellbereich des Funderbaches nördlich Hohenwerbig	051311	224
§ L4	Begradigter Seitenarm des Funderbaches nördlich Hohenwerbig	012111	59
§ L10	Naturnaher Zufluss zum Buffbach südlich Paradiesmühle	01111	120
§ L11	Planeabschnitt im mittleren Bereich	01112	185
§ L14	Mühlengraben nördlich der Werdermühle	01112	152
§ L16	Planeabschnitt nördlich Werdermühle	01112	145
§ L17	Naturnaher Graben im südlichen Bereich des Planetales	01132	135

<b>Geschützte Biotope, kleine Einzelobjekte</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung und Kurzbeschreibung</b>	<b>Biototypen (Codes)</b>
§ P4	Lesesteinhaufen in der Feldflur südwestlich von Niemegek	11162

### **6.2.3 Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet**

Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende Zugriffsverbote

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung gelten folgende Regelungen (§ 42 Abs. 5 BbgNatSchG):

Sind Tierarten nach Anhang IVa der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt dies entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor.

Besonders und streng geschützte Arten sind, soweit es sich nicht um Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten handelt, im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln. Für streng geschützte Arten gilt darüber hinaus die Regelung des § 12 Abs. 3 Satz 2 BbgNatSchG: Wenn als Folge eines Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist

Im Plangebiet sind Vorkommen der folgenden streng geschützten Arten bekannt, die gleichzeitig im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind oder zu den europäischen Vogelarten gehören:

- Fischotter - Vorkommen an der Plane (zwei Nachweise, wahrscheinlich im gesamten Bereich einschließlich der Nebengewässer)
- Graues Langohr – Quartiernachweise in den Dörfern Lühnsdorf und Hohenwerbig
- Drosselrohrsänger – Brutvorkommen in den Tongruben Niemegk
- Eisvogel – Nachweis im Bereich Buffbach, Brutvorkommen wahrscheinlich
- Mäusebussard – mehrere Reviere im gesamten Plangebiet, Horste in Waldbeständen
- Weißstorch – ein besetzter Horst in der Stadt Niemegk
- Ortolan – zahlreiche Reviere im südlichen Teil des Plangebietes (offene Agrarlandschaft und Waldränder südlich Lühnsdorf, südlich Niemegk und im Bereich um Hohenwerbig)
- Neuntöter – mehrere Reviere in den offenen von Hecken gegliederten Bereichen des Plangebietes (Rand des Planetales nördlich Niemegk, Ränder des Tonabbaugebietes Niemegk, westlich von Hohenwerbig)
- Heidelerche – ein Nachweis am Rande des Planetales nördlich von Niemegk
- Grauspecht – ein Nachweis an der Werdermühle westlich von Niemegk
- Glattnatter – ein Nachweis südlich von Niemegk
- Kreuzkröte – ein Nachweis am Rande des Tonabbaugebietes Niemegk
- Knoblauchkröte – ein Vorkommen an einem Kleingewässer westlich von Niemegk
- Moorfrosch - ein Vorkommen an einem Kleingewässer westlich des Observatoriums (westlich von Niemegk) sowie ein Nachweis am Rande des Tonabbaugebietes Niemegk
- Kammmolch - zwei Vorkommen an Kleingewässern (beide westlich von Niemegk, in der Offenlandschaft sowie im Wald westlich des Observatoriums)

Besonders geschützt sind darüber hinaus folgende im Plangebiet vorkommende Arten:

- alle weiteren Vogelarten (europäische Vogelarten im Sinne von § 42 BNatSchG) - flächendeckend im Plangebiet vertreten; mit Ausnahme der Ackerflächen (nicht Säume) ist überall mit Lebensstätten dieser Arten im Sinne des Gesetzes zu rechnen (insbesondere Gehölzbestände, Hochstaudenfluren, Säume, Gebäude)

- Bergmolch – ein Vorkommen an einem temporären Kleingewässer westlich von Niemeck (südlich Straße nach Lühnsdorf)
- Bachneunauge – Vorkommen in Plan und Adda (westlich und südöstlich Niemeck)
- Sumpf-Perlmutterfalter – ein Vorkommen im Quellgebiet der Adda
- Gemeine Grasnelke – am östlichen Ortsrand von Hohenwerbig

Die durch die Planungen der Stadt entstehenden Bauerweiterungsflächen wurden hinsichtlich des Vorkommens von Lebensstätten geschützter Arten näher untersucht. Hierzu fanden Begehungen im Sommerhalbjahr 2006 sowie im April, Mai und Juni 2008 statt. Die Ergebnisse wurden bereits in Kap. 4.1.1. bis 4.1.3 dargestellt.

### **6.3 SCHUTZAUSWEISUNG ZUM SCHUTZ DES TRINKWASSERS**

Auf der Grundlage des ehemaligen Wassergesetzes der DDR wurden für die Wasserfassung des Wasserwerkes von Niemeck Schutzzonen festgesetzt. Sie basieren auf dem Beschluss des Kreistages Belzig vom 23.09.1981, Beschluss- Nr.:68-14/81

Begünstigter im Sinne des § 16 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist der Wasserversorgungsverband „Hoher Fläming“. Die Trinkwasserschutzzonen sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen worden.

Die Schutzzone III des Wasserwerkes reicht in den nördlichen Teil des bebauten Stadtgebietes.

Die Bauflächenerweiterungen im Paradiesmühlenweg und die Bauflächenausweisung am Sauanger, die eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung zulassen soll liegen ebenfalls innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Die TGL 24348/02, Trinkwasserschutzgebiete, die weiterhin für übergeleitet Schutzgebiete anzuwenden ist, schließt eine Bebauung innerhalb der Schutzzone III nicht aus. Eine Bebauung ist beschränkt möglich. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung wird durch die Untere Wasserbehörde geprüft, ob durch die beabsichtigte Bebauung eine Beeinträchtigung des Grundwasser erfolgt, bzw. werden Festlegungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Teilflächen des Gemeindegebietes befanden sich im Trinkwasservorbehaltsgebiet Niemeck.

Mit dem Gesetz zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften wurde der § 16 BbgWG geändert. Die Absätze 1 und 5 wurden aufgehoben. Das bedeutet u. A., dass es keinen Schutzstatus mehr für die Trinkwasservorbehaltsgebiete gibt.

#### **6.4 SCHUTZAUSWEISUNG ZUM SCHUTZ VON BODEN- UND DENKMALEN**

In dem Plangebiet befinden sich zahlreiche geschützte Bodendenkmale und Denkmale, die nach § 12 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004) zu erhalten sind. Da bei Erdarbeiten unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, macht das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale auf folgende Punkte aufmerksam:

1. Bodendenkmalbereiche sind nachrichtlich in die Begründung und Zeichnungen des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.
2. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen bedürfen der Erlaubnis durch die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises und dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15.1 und 3 BbgDSchG); Eingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, die einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, und deren Umfang das archäologische Museum festlegt, sind im Einvernehmen mit dem archäologische Museum von einer Fachfirma auszuführen. Die Kosten für die Untersuchungen sind nach § 12.2 BbgDSchG vom Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.
3. Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ Die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.
4. Bei den Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. sind unverzüglich dem Archäologischen Landesmuseum in Wünsdorf, und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).  
Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
5. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).
6. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 31 BbgDSchG)

Laut Denkmalliste des Landes Brandenburg/ Landkreis Potsdam-Mittelmark, gibt es im Gemeindegebiet von Niemegek mehrere Denkmale. Die Führung der Denkmalliste liegt seit 2004 beim Brandenburgi-

schen Landsamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum.

Die Bodendenkmale und die Denkmale sind in dem Plan 6, der Anlage der Begründung ist eingetragen.

Die auf dem Plan 6 eingetragenen ur- und frühgeschichtlichen geschützten Bodendenkmale stellen den zur Zeit bekannten Bestand an derartigen Objekten dar. Da ständig Bodendenkmale neu entdeckt werden, müssen die Eintragungen ggf. ergänzt werden, woraus sich u.U. neue Auflagen oder Nutzungseinschränkungen ergeben können. Eine Pflicht zur Übernahme in den Flächennutzungsplan ergibt sich aus dem § 5 Abs. 3 BauGB nicht.

## **6.5 FLÄCHEN MIT BERGRECHTEN**

Im Norden der Gemarkung Niemegk liegt die Abbaustätte Niemegk/An der Autobahn G (n041), in der gemäß § 3 BbergG als grundeigen eingestufte Bodenschatz Quarzsand gewonnen werden soll. Das bergbaubetriebende Unternehmen ist die Kerker Beton GmbH. Für diese Abbaustätte gibt es einen bis zum 28.08.2008 zugelassenen Hauptbetriebsplan. Die bergbaulichen Tätigkeiten wurden bisher noch nicht aufgenommen.

Neben der Kerker Beton GmbH ist als weiterer Bergbaubetrieb der Quarzsandtagebau Niemegk Aktenzeichen n005 zu nennen. Dieser Bergbaubetrieb grenzt direkt an den noch nicht erschlossenen Tagebau der Firma Kerker an. Das Unternehmen, die MGM Landwirtschaftsbau und Verwertungs GmbH, hat das Grundstück und den ehemaligen Tagebau aus der Insolvenzmasse der Hochbau Niemegk GmbH erworben. Nach Kenntnis des LBGR plant der neue Grundeigentümer die Wiedernutzbarmachung des bereits ausgesandeten Restloches durch Verfüllen mit Baurestmassen bergbaufremder Herkunft, sowie die Weiterführung der Gewinnungsarbeiten auf den angrenzenden Flurstücken. Die erforderliche Pläne liegen dem LBGR noch nicht vor.

## **7.0 HINWEISE**

### **7.1 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN**

Der Begriff „Altlasten“ ist bundesrechtlich im Gesetz zum Schutz des Bodens definiert. Die Begriffe „Altlasten“ und „altlastenverdächtige Flächen“ werden im Sinne von Standorten und Flächen, die Belastungen oder Verunreinigungen im Boden oder Untergrund aufweisen (Altlasten) oder für die ein entsprechender Verdacht besteht (altlastenverdächtige Flächen), verwendet.

Im allgemeinen ist bei „Altlasten“ zu unterscheiden zwischen

- Altablagerungen,
- Altstandorten und



- großflächigen Bodenbelastungen.

„Altablagerungen“ sind künstliche Aufhaldungen und Verfüllungen mit Stoffen, die sich von dem vorgefundenen Untergrund unterscheiden (z.B. Altablagerungsplätze von Abfällen, Baggergut) und von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

„Altstandorte“ sind ehemalige Betriebsgelände, in deren Böden gefährliche Stoffe vorhanden sind oder vermutet werden, von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

„Großflächige Bodenbelastungen“ sind sonstige altlastenverdächtige Flächen, deren Belastung z.B. auf Lufteintrag, Überschwemmungen oder anderen Ursachen beruht.

Im Rahmen der Erstellung des ALKAT- Registers, das im Auftrag des Landkreises Potsdam– Mittelmark erarbeitet wurde, erfolgte eine grobe Gefährdungsabschätzung der bekannten Altablagerungen und Altstandorte.

Im ALKAT- Registers sind für das Gemeindegebiet folgende Altablagerungen und Altstandorte geführt.

Nr.	Code	Gemarkung	Beschreibung	Flur	Flurstück
5	0315690087	Hohenwerb.	Altablagerung Hohenwerbig	2	8
6	0315690089	Lühnsdorf	Altablagerung Lühnsdorf	2	38; 39
11	0315692057	Lühnsdorf	LPG Dahnsdorf in Lühnsdorf, Tankstelle / Werkstatt / Abwasserteich	1	2; 3; 4
16	0315692141	Niemegk	ehemaliges Gaswerk Niemegk	2	235/5; 235/6; 235/7, 236/3; 236/4
17	0315692137	Niemegk	Tankstelle Niemegk, Bahnhofstr. 5	5	714
18	0315690084	Niemegk	Deponie I am Trockenwerk Niemegk	11	177/2
19	0315690085	Niemegk	Deponie II Niemegk	11	167
20	0315692001	Niemegk	ACZ Niemegk, Werkstatt / Waschplatz / PSM-Lager / Düngerlagerplatz	5; 6	17; 18; 13/2; 13/4; 12/3; 12/4; 14/3; 4/2; 5/2
21	0315692035	Niemegk	Altes Ziegelwerk Niemegk, Tankstelle / Betriebshof	11; 7	276; 277; 280; 135/12; 143/8; 143/9; 143/10; 143/11; 143/12; 143/13; 143/14; 143/15
22	0315692039	Niemegk	Tankstelle LPG (P) Niemegk*	16	274/2
	0315692155	Niemegk	Landhandel Jüterbog	6	3, 7, 8, 10, 11, 12/1, 14/1, 16/1, 17/1, 18/1, 30
	0315692043	Niemegk	ZEG Trockenwerk	11	163, 176/2; 172, 163/3
	0315692152	Niemegk	M&S Fahrzeughandel, Mineralölschäden	5	65/2; 76

Der Informationsstand über den Umfang und die Art der Bodenbelastung auf den einzelnen Flächen ist sehr unterschiedlich. Es handelt sich bei den gekennzeichneten Flächen um einen allgemeinen branchentypischen Verdacht auf Bodenbelastung, ohne das entsprechende Gutachten vorliegen.

Die in der Tabelle aus dem ALKAT- Register übernommen Standorte Nr. 20 und 22 sind bereits saniert.

Für die ehemaligen Deponiestandorte in Lühnsdorf und Hohenwerbig soll eine Sicherung und Rekultivierung geplant werden. Zielsetzung der Maßnahme ist es, eine Eingliederung der ehemaligen Entsorgungsanlage in den Landschaftsraum zu erreichen.

Das Landesumweltamt Brandenburg und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam - Mittelmark führten im Rahmen des Amtes Niemegk (12 Deponiestandorte) eine Bewertung durch. Grundlage für diese Bewertung ist die Richtlinie zur Sicherung und zum geordneten Abschluss von Abfalldeponien mit geringem Gefährdungspotential vom 1996. Nach dieser Bewertung sind sämtliche 12 Deponien der Kategorie A (kein relevantes Gefährdungspotential nach dem schutzgutbezogenen Aspekt) zugeordnet und somit nach dem Gefährdungspotential als unbedeutende Abfalldeponien anzusehen. Für die ehemaligen Hausmülldeponien in den beiden Ortsteilen ist eine einfache Sicherungsmaßnahme (Profilierung, Abdeckung) und Rekultivierung vorgesehen.

## **7.2 FUNKSENDETÜRME**

Für Funksendestellen sind auf der Grundlage der Abstandsleitlinie vom Land Brandenburg Schutzbereiche zu beachten, die abhängig von der Sende-Leistung der Funksendestelle sind, mindestens (nach der Abstandsleitlinie) aber 50 m betragen müssen.

Die 26. Bundesimmissionsschutzverordnung lässt Unterschreitungen dieses 50 m - Abstandes zu, die im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens festgelegt werden.

Die Abstandsleitlinie basiert auf dem Vorsorgeschutz und der Gefahrenabwehr.

Im Plangebiet gibt es zur Zeit zwei Funksendetürme.

## **7.3 KABEL UND GASTRAßEN**

Die Schutzbereiche der 20 kV Leitungen betragen beidseitig 7,50 m. In den Schutzbereichen gelten Höhenbeschränkungen.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen überregionale Ferngasleitungen. Die Schutzstreifen, in denen die Ferngasleitungen mittig verlegt sind, haben eine Breite von:

Ferngasleitungen = 4,00 – 10,00 m

Steuerkabel	=		1,00 m
E- Kabel	=	=	1,00 m
Flächenanoden	=		4,00 m
Tiefenerder	=		10,00 x 10,00 m

Steuerkabel und das Zubehör können auch außerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung liegen, sie haben dann einen eigenen Schutzstreifen.

In der Planzeichnung sind aus Gründen der Lesbarkeit nur die Ferngasleitungen nachrichtlich eingetragen

#### **7.4 SCHUTZZONEN OBSEVATORIUM NIEMEGK**

Teilflächen des westlichen Gemeindegebietes liegen innerhalb der 1 km und das gesamte Stadtgebiet innerhalb der 5 km Schutzzone des Observatoriums Niemegk.

Innerhalb der 1000 m Schutzzone sind sämtliche bauliche Vorhaben und elektrische Anlagen vor der Planung und Ausführung abzustimmen. Innerhalb der 5 km Schutzzone sind sämtliche elektrische Anlagen über 10 KVA nur nach Rücksprache möglich.

Innerhalb der 30 km Schutzzone sind Planungen und Ausführungen elektrischer Anlagen über 1000 KVA nur nach Rücksprache mit dem Observatoriums Niemegk möglich, besonders elektrisch betriebene Bahnen. Gleichstrombahnen sind verboten.

Die Schutzzonen von 1.000 m, 5 km und 30 km bestehen seit Beginn der Messungen vor ca. 100 Jahren und wurden eingerichtet um die Messungen störungsfrei zu halten.

#### **7.5 LÄRMEINWIRKUNGEN VOM SONDERLANDEPLATZ**

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes grenzt im Norden an das Gelände des mit Bescheid vom 15.06.2000 genehmigten Sonderlandeplatzes (SLP) Locktow. Die in Richtung Süd-West verlaufende Platzrunde verläuft über den nördlichen Teil des Plangebietes. Das Landesamt für Bauen und Verkehr hält einen Hinweis über die Lärmeinwirkungen für erforderlich (siehe hierzu die Stellungnahme vom 21.10.2005). der Sonderlandeplatz ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Planetal als Sonderlandeplatz ausgewiesen.

Ca 3,3 km südöstlich vom Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt der ebenfalls nach § 6 LuftVG genehmigte Sonderlandeplatz Lüsse.

## **7.6 KATASTER UND VERMESSUNG**

Im Plangebiet befinden sich trigonometrische Punkte, Aufnahmepunkte, zukünftige Aufnahmepunkte und Höhenfestpunkte. Diese Punkte dürfen nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden.

## **7.7 GRUNDWASSERMESSTELLEN**

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes.

Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung der Messstellen mit dem Landesumweltamt Brandenburg abzustimmen. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger Ersatzmessstellen einzurichten. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss ständig gewährt sein. Die Messstellen befinden sich nicht innerhalb von Bauflächen.

## **8.0 UMWELTBERICHT**

Siehe hierzu das gesonderte Inhaltsverzeichnis