

Flächennutzungsplan Amt Niemegk

Geänderter Entwurf (Juli 2026)

Wesentliche Änderungen

(vgl. Kapitel 1.2 der Begründung)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum FNP-Entwurf (Januar 2026) wurden Anregungen und Hinweise in den Stellungnahmen gegeben, die im Abwägungsergebnis zu Änderungen im FNP-Entwurf führen.

Der geänderte FNP-Entwurf (Juli 2026) umfasst folgende wesentliche Änderungen:

- neue Darstellung von Bauflächen (Bestand und Planung) innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (LSG) auf der Grundlage des Brandenburgischen Verwaltungsvereinfachungsgesetzes vom 24.07.2025 und des dadurch bewirkten neuen Absatzes 3a zu § 8 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG);
Während sich die Darstellung von Bestandsbauflächen im LSG auf einer Fläche entlang der Bergstraße im OT Buchholz beschränkt, umfasst die Darstellung potenzieller Zuwachsflächen mit Lage im LSG umfangreiche, meist kleinteilige Flächen in den Gemeinden Planetal und Rabenstein/Fläming sowie in der Stadt Niemegk (OT Lühnsdorf). (Kap. 6.2, 8, 9.2.1 und 9.2.2)
- Eigenentwicklungsoption (EEO) und raumordnerischer Vertrag (ROV):
Zur Regelung der Einhaltung der gemeindebezogenen EEO-Obergrenzen bei einer darüber hinausgehenden Kulisse an potenziellen Zuwachsflächen zu Wohnzwecken wird ein raumordnerischer Vertrag (ROV) gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zwischen dem Amt Niemegk und der Gemeinsamen Landesplanung (GL) angestrebt. Der ROV wird bis zum Feststellungsbeschluss abgeschlossen und eine zeitliche Stufung der EEO-Obergrenzen zunächst bis zum 30.06.2029 und dann ab dem 01.07.2029 beinhalten. Im aktuellen Planungszeitraum bis zum 30.06.2029 gelten die bisherigen, gemeindebezogenen Obergrenzen (sog. 1. EEO) für die Inanspruchnahme von Zuwachsflächen zu Wohnzwecken (Wohn- und Mischbauflächen). Wenn durch konkrete Planungen und Vorhaben die jeweilige Obergrenze erreicht wird, dürfen keine weiteren der im FNP dargestellten Zuwachsflächen baulich entwickelt werden. Ab dem 01.07.2029 werden die bis dahin neu festgelegten EEO-Obergrenzen (sog. 2. EEO) gelten, nach denen weitere der dargestellten Zuwachsflächen entwickelt werden können
Durch die Berücksichtigung der aktuellen sowie der mittelfristig, d.h. ab dem 01.07.2029 zu erwartenden EEO-Obergrenzen trägt der geänderte FNP-Entwurf in Verbindung mit dem ROV dem langfristigen Planungshorizont Rechnung. (Kap. 7.3, 9.2.1 und 9.2.2)
- Änderung der Flächenbilanzen, insbesondere der Tabellen zu den Grunddaten und der Bewertung der Zuwachsflächen im Kapitel 8 sowie zu den zusammenfassenden Darstellungen der Zuwachsflächen zu Wohnzwecken (Wohn- und Mischbauflächen) (Kap. 8, 9.2.1, 9.2.2 und 9.2.4);
Tabelle 5 (Seite 66), Tabelle 6 (Seite 67), Tabelle 10 (Seite 132-133)
- Verzicht auf die im FNP-Entwurf (Januar 2026) dargestellten Zuwachsflächen **Gar-M1**, Dorfstr. und **Rab-M1**, Dorfstr. West in der Gemeinde Rabenstein/Fläming (Kap. 8 und 9.2.2)

- Aufnahme der geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SOL) im Bereich der ehemaligen Tonteiche, Niemege als Zuwachsfläche **Nie-S3** (Kap. 8 und 9.2.4)
- punktuelle Anpassungen in der Flächenabgrenzung der Sonderbauflächen **Has-S1** und **Nie-S2**, um bestehende Waldflächen zu berücksichtigen (Kap. 8 und 9.2.4)
- Aktualisierung der Liste der Bebauungspläne (rechtskräftig und im Verfahren) (Kap. 4.7)
- Hinweis zur Änderung in der Regionalplanung, 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming: Freiraumverbund nicht mehr weiter konkretisiert im Regionalplan, sondern lediglich Regelungsinhalt des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) (Kap. 5.1.2)
- Ergänzung der Liste der Europäischen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung um das FFH-Gebiet „Baitzer Bach“, Abschnitt des Streckebachs im Norden der Gemeinde Planetal (Kap. 5.4.1)
- ergänzende Hinweise zu den besonders geschützten Bodendenkmalen und zu den „Bodendenkmale in Bearbeitung“ (Kap. 11.4)
- Aktualisierung der strategischen Kreisentwicklung um Aussagen zum Kreisentwicklungskonzept (Kap. 5.2.1), zum Nahverkehrsplan 2025-2029 (Kap. 5.2.8) sowie zum 2025 beschlossenen Radverkehrskonzept des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Kap. 5.2.4)
- ergänzende Angaben zu den Bergbauberechtigungsfeldern innerhalb des Amtsgebiets (Kap. 7.15 und Kap. 12.1)
- sonstige technische Hinweise zu Bus- und Bahnlinien, Kreisstraßen usw. (Kap. 6.9, 7.12 und 11.2)
- Ergänzung um die Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum FNP-Entwurf (Januar 2026) (Kap. 13.3 und 13.4)
- Fortschreibung der Verfahrensschritte (Kap. 13.5)
- Aktualisierung der Liste der Bodendenkmale und „Bodendenkmale in Bearbeitung“ im Anhang; entsprechende Ergänzung um die „Bodendenkmale in Bearbeitung“ in der Planzeichnung.

Zwecks der Übersichtlichkeit sowie Nachvollziehbarkeit werden die Änderungen in der vorliegenden Begründung zum geänderten Flächennutzungsplan (Juli 2026) farblich in **Blau** gekennzeichnet; Streichungen sind rot und i.d.R. durchstrichen. Im Umweltbericht sind die Änderungen und Ergänzungen **gelb** markiert.