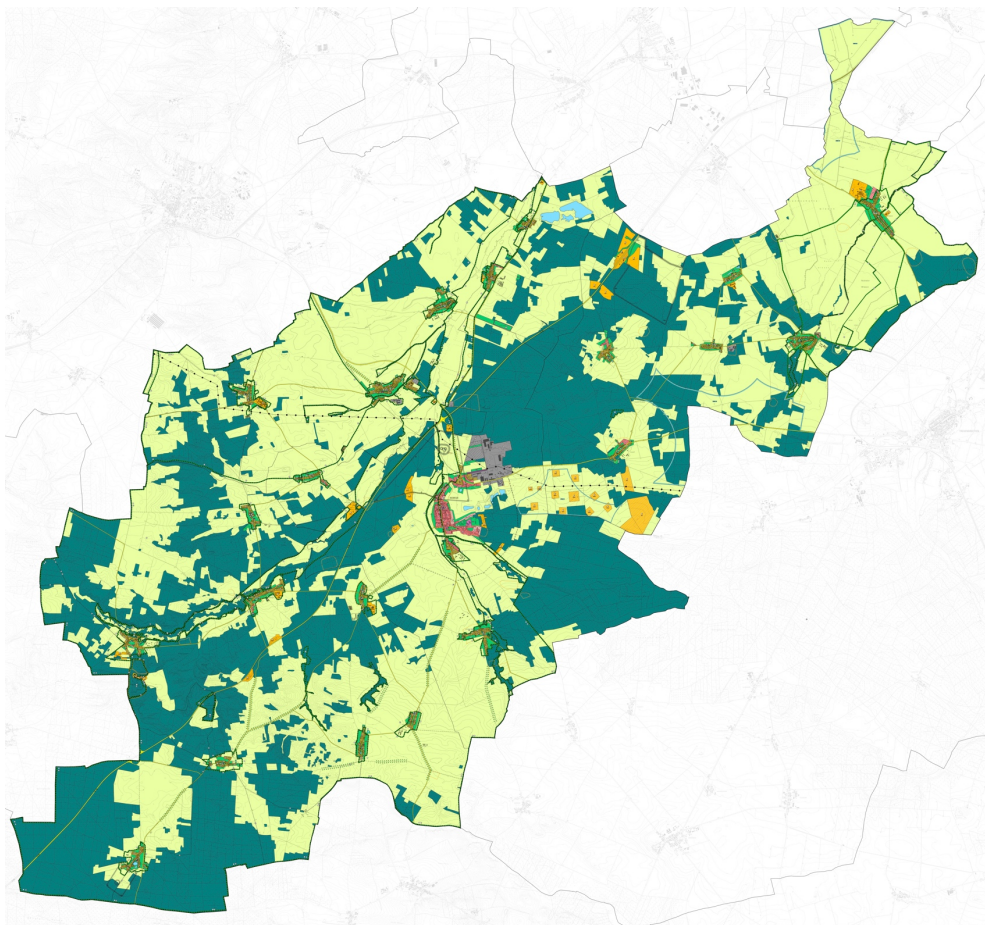




Flächennutzungsplan Amt Niemeck

mit den Gemeinden Mühlenfließ, Planetal und Rabenstein/Fläming
sowie der Stadt Niemeck

Begründung mit Umweltbericht



(Geänderter) Entwurf Juli 2026

zur erneuten Beteiligung gemäß
§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Flächennutzungsplan Amt Niemegk

Begründung mit Umweltbericht

(Geänderter) Entwurf Juli 2026

Plangeber	Amt Niemegk Der Amtsdirektor Großstraße 6 14823 Niemegk Steve Grossert Tel.: 033843 / 627 - 40 e-mail: bauleitplanung@amt-niemegk.de
Koordination	AD: Cornell Röseler post@amt-niemegk.de
Bearbeitung	Stadt • Land • Fluss Städtebau und Stadtplanung PartG mbB Mahlower Straße 24 12049 Berlin Tel: 030 / 612 808 48 Fax: 030 / 612 808 55 e-mail: info@slf-berlin.de
Umweltbericht	FUGMANN JANOTTA und PARTNER mbB Landschaftsarchitekten Landschaftsplaner bdla Belziger Straße 25 10823 Berlin Tel: 030 / 70011960 Fax: 030 / 700119622 e-mail: buero@fjp.berlin

Stand: 31.07.2026 (mit redaktionellen Änderungen und Ergänzungen Stand 08.09.2026)

INHALT

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	9
I. PLANUNGSGEGENSTAND	10
1 Planungsanlass und geänderter FNP-Entwurf	10
1.1 Planungsanlass	10
1.2 Geänderter FNP-Entwurf, wesentliche Änderungen	11
2 Allgemeine Informationen, Geltungsbereich	13
3 Naturräumliche Einordnung	16
4 Grundlagen	18
4.1 Rechtliche Grundlagen	18
4.2 Landschaftsplan	19
4.3 Umweltprüfung	19
4.4 Wirkungen des FNP	20
4.4.1 Selbstbindung der Gemeinde	20
4.4.2 Entwicklungsgebot für Bebauungspläne	20
4.4.3 Keine Rechtswirkung im Innenbereich	20
4.4.4 Bindung von Behörden	20
4.4.5 Keine Rechtswirkungen gegenüber Privaten	20
4.4.6 Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte	21
4.4.7 Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich	21
4.4.8 Grundlage für Entwicklungssatzungen	21
4.4.9 Grundlage für Vorkaufsrechte	22
4.5 Zeithorizont	22
4.6 Änderungen des Flächennutzungsplans	22
4.7 Rechtskräftige Bebauungspläne, Aufstellungsverfahren	22
4.8 Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB	25
5 Rahmenbedingungen, Planungsvorgaben	26
5.1 Raumordnung	26
5.1.1 Landesplanung	26
5.1.2 Regionalplanung	33
5.2 Örtliche und regionale Entwicklungskonzepte	40
5.2.1 Städtebauliche Satzungen und örtliche Bauvorschriften	40
5.2.2 Strategische Kreisentwicklung	41
5.2.3 Strategische Kreisentwicklung – Integriertes Klimaschutzkonzept 2019-2029 des Landkreises Potsdam-Mittelmark	42
5.2.4 Strategische Kreisentwicklung – Radverkehrskonzept 2025	43

5.2.5	Strategische Kreisentwicklung – Wanderwegkonzept 2014-2020	44
5.2.6	Strategische Kreisentwicklung – Schulentwicklungsplan 2023/2024 – 2027/2028	44
5.2.7	Strategische Kreisentwicklung – Kreisstraßenbauprogramm 2018-2028 des Landkreises Potsdam Mittelmark	45
5.2.8	Strategische Kreisentwicklung – Nahverkehrsplan 2025-2029 des Landkreises Potsdam Mittelmark	45
5.3	Landschaftspläne, Landschaftsrahmenpläne	46
5.4	Fachplanungen	47
5.4.1	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000	47
5.4.2	Wasserschutzgebiete	50
5.4.3	Gewässer	51
5.4.4	Wald	51
5.4.5	Bundesfernstraßen	52
5.4.6	Eisenbahnen	52
5.4.7	Luftfahrt	52
5.4.8	Hochspannungsleitungen und Ferngasleitungen	53
II.	PLANINHALT	54
6	Leitlinien / Zielsystem	54
6.1	Gemeinde und Ortsteilentwicklung	54
6.2	Wohnen	54
6.3	Versorgung und Einkauf	54
6.4	Öffentliche Einrichtungen	55
6.5	Bildung, Erziehung und Betreuung	55
6.6	Gesundheit und Pflege	55
6.7	Arbeiten und Ausbildung	56
6.8	Erholung, Sport, Tourismus	56
6.9	Mobilität und Erreichbarkeit	57
6.10	Landschafts- und Umweltschutz	57
6.11	Energiegewinnung	58
7	Ausgangslage und Entwicklungsprogramm / Sektorale Zielsetzungen	59
7.1	Siedlungsstruktur	59
7.2	Bevölkerungsentwicklung	61
7.3	Wohnen	65
7.4	Versorgung und Einkauf	70
7.5	Gewerbe, Industrie und Handwerk	71
7.6	Gesundheit und Pflege	73

7.7	Bildung, Erziehung, Betreuung	73
7.8	Kommunale Dienste und Nutzungen	76
7.8.1	Öffentliche Verwaltung	76
7.8.2	Feuerwehr	77
7.8.3	Kirchliche und kulturelle Einrichtungen	78
7.9	Friedhöfe	80
7.10	Spiel, Sport und Bewegung	80
7.11	Erholung und Tourismus	82
7.12	Mobilität und Erreichbarkeit	86
7.13	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	91
7.13.1	Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung	91
7.13.2	Energieversorgung / Elektrizität und Gasversorgung	93
7.13.3	Abfallwirtschaft / Abfallentsorgung	94
7.14	Nutzungsbeschränkungen / Immissionsschutz	94
7.15	Flächen mit Bergrecht / Abbauflächen	98
7.16	Schutzzone Geomagnetisches Observatorium Niemegk	101
8	Bewertung potenzieller Siedlungszuwachsflächen	102
8.1	Grunddaten der untersuchten Flächen	102
8.2	Bewertungskriterien	107
8.3	Bewertung und Nutzungseignung	108
9	Darstellungen des Flächennutzungsplans	124
9.1	Angaben zu den Planinhalten und zur Darstellungssystematik	124
9.2	Art der baulichen Nutzung	125
9.2.1	Wohnbauflächen	125
9.2.2	Gemischte Bauflächen	128
9.2.3	Gewerbliche Bauflächen	136
9.2.4	Sonderbauflächen	137
9.3	Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	143
9.4	Grünflächen	145
9.5	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	146
9.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft	147
9.7	Verkehr	149
10	Entwicklung von Bebauungsplänen	150
11	Nachrichtliche Übernahmen	151
11.1	Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht	151

11.2 Verkehr	152
11.3 Wasserflächen	153
11.4 Denkmale	154
11.5 Ver- und Entsorgung	158
11.6 Vorranggebiete für die Windenergienutzung	158
12 Kennzeichnungen, Vermerke	159
12.1 Bauflächen mit Altlastenverdacht	159
12.2 Abbauf Flächen / Flächen für Rohstoffgewinnung	159
III. VERFAHREN	161
13 Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren	161
13.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	161
13.2 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	170
13.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	177
13.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	184
13.5 Verfahrensschritte	191
IV. RECHTSGRUNDLAGEN	193
V. ANHANG	194
Liste der Bodendenkmale im Amtsgebiet Niemegk	
Liste der Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen im Amtsgebiet Niemegk	
Legende der Planzeichnung	
FNP-Ausschnitte der Orts- und Gemeindeteile	

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht Amtsgebiet mit Stadt- und Gemeindegrenzen	16
Abbildung 2:	LEP HR, Ausschnitt aus der Festlegungskarte (nicht amtliche Arbeitsfassung)	27
Abbildung 3:	Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 vom 6. Juni 2024, Ausschnitt aus der Festlegungskarte	36
Abbildung 4:	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Ausschnitt aus der Festlegungskarte, Entwurf Oktober 2021	38
Abbildung 5:	Kreisentwicklungskonzept 2020	41
Abbildung 6:	Bevölkerungsentwicklung 1875 bis 2020 auf der Fläche des heutigen Amtes Niemegk	63
Abbildung 7:	mögliche Trasse, Ortsumfahrung Stadt Niemegk	89
Abbildung 8:	Siedlungszuwachsflächen, Gemeinde Mühlenfließ, GT Haseloff	113
Abbildung 9:	Siedlungszuwachsflächen, Gemeinde Mühlenfließ, GT Haseloff	114
Abbildung 10:	Siedlungszuwachsflächen, Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach	115
Abbildung 11:	Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Planetal, OT Dahnsdorf	116
Abbildung 12:	Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Planetal, OT Mörz	116
Abbildung 13:	Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Rabenstein/Fläming, OT Buchholz	117
Abbildung 14:	Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Rabenstein/Fläming, OT Garrey	118
Abbildung 15:	Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Rabenstein/Fläming, OT Groß Marzehns	119
Abbildung 16:	Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Rabenstein/Fläming, OT Klein Marzehns	120
Abbildung 17:	Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Rabenstein/Fläming, GT Neuendorf	120
Abbildung 18:	Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Rabenstein/Fläming, GT Zixdorf	121
Abbildung 19:	Siedlungszuwachsflächen, Stadt Niemegk	122
Abbildung 20:	Siedlungszuwachsflächen, Stadt Niemegk, GT Lühnsdorf	123
Abbildung 21:	Baudenkmal „Alte Poststraße“ im Abschnitt von Lütte über Belzig und Raben nach Groß Marzehns	156

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungs- und Flächenstruktur nach Ortsteilen, Stand 31.12.2023	62
Tabelle 2:	Altersstruktur zum 31.12.2023 nach Gemeinde und gesamt Amt Niemegk	62
Tabelle 3:	Gegenüberstellung verschiedener Bevölkerungs- und Prognosezahlen	64
Tabelle 4:	Entwicklung der Altersstruktur von 2019 bis 2030	65
Tabelle 5:	(Wohn)Baulandpotenziale im beplanten und unbeplanten Innenbereich (Stand November 2024)	67
Tabelle 6:	Verteilung und raumordnerische Zuordnung geplanter Wohnbauflächen	69

Tabelle 7:	Genehmigungspflichtigen Anlagen nach der 4. BImSchV	97
Tabelle 8:	Grunddaten der potenziellen Siedlungszuwachsflächen	106
Tabelle 9:	Bewertung der Siedlungszuwachsflächen nach Gemeinde	112
Tabelle 10:	Wohnzuwachsflächen, Stand 10.07.2026	134

Abkürzungsverzeichnis

BAB / A 9	Bundesautobahn / Autobahn mit Nummer (z. B. A 9)
ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
B 102	Bundesstraße mit Bundesstraßennummer (z. B. B 102)
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BbgNatSchAG	Ausführungsgesetz zum Brandenburgischen Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Betrachtungspunkt
E 51	Europastraße 51
FNP	Flächennutzungsplan
G	Grundsatz
GFZ	Geschossflächenzahl
GOK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
GT	Gemeindeteil
ha	Hektar
i.V.m	in Verbindung mit
K 6918	Kreisstraße mit Kreisstraßennummer (z. B. 6918)
L 82	Landesstraße mit Landesstraßennummer (z. B. 82)
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro 2007	Landesentwicklungsprogramm 2007
OT	Ortsteil
RB	Regionalbahn
RE	Regional-Express
ROG	Raumordnungsgesetz
ROV	Raumordnungsvertrag bzw. raumordnerischer Vertrag
RP H-F	Regionalplan Havelland-Fläming
VB	Vorbehaltsgebiet
VG	Vollgeschoss
VR	Vorranggebiet
VRW	Vorranggebiet Windenergienutzung
WEG	Windeignungsgebiet
WMR	Weiterer Metropolenraum
Z	Ziel

I. Planungsgegenstand

1 Planungsanlass **und geänderter FNP-Entwurf**

1.1 Planungsanlass

Das Amt Niemegk mit seinen Gemeinden Mühlenfließ, Planetal und Rabenstein/Fläming sowie der Stadt Niemegk befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark im Land Brandenburg. Es besteht seit 1992.

Rechtswirksame Flächennutzungspläne aus dem Jahr 2008 liegen für die Gemeinde Planetal und die Stadt Niemegk (einschließlich einer Änderung aus dem Jahr 2016) vor. Eingeleitete Flächennutzungsplanverfahren für die Gemeinden Mühlenfließ und Rabenstein/Fläming wurden nicht zum Abschluss geführt und liegen mit Entwurfsständen aus den frühen 2000er Jahren vor.

Zur langfristigen Sicherung einer geordneten und nachhaltigen räumlichen Entwicklung sowie zur Überprüfung und Neuausrichtung der städtebaulichen Zielstellungen beabsichtigt das Amt Niemegk einen neuen Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Amtsgebiet aufzustellen.

Teile der Darstellungen der vorliegenden wirksamen Flächennutzungspläne als auch der vorhandenen Planentwürfe sind nicht mehr aktuell oder durch die reale Entwicklung überholt. Die Veränderung anhaltender demografischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen erfordert eine strategische Neubetrachtung der Flächennutzungsplanung für das gesamte Amtsgebiet, da diese in vielen Bereichen die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden nicht mehr abbilden kann.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollen veränderte Entwicklungsziele und veränderte Rahmenbedingungen in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Umwelt und Verkehr in der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Darüber hinaus haben sich die gesetzlichen und inhaltlichen Rahmenbedingungen auf den Ebenen der räumlichen Planung geändert.

Ziel des eingeleiteten Planverfahrens ist die Anpassung der Darstellungen und Inhalte an die fortgeschrittene Entwicklung des Amtsgebiets, die Berücksichtigung und ggf. Überprüfung aktueller Entwicklungsziele der amtsangehörigen Gemeinden und der Stadt Niemegk, neuer Planungen und Konzepte sowie die Anpassung an die geltenden bzw. in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Landesentwicklungspläne, Regionalpläne).

Der Amtsausschuss des Amts Niemegk hat in seiner Sitzung am 06. September 2022 den Beschluss über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gefasst und am 14. November 2022 ortsüblich bekannt gemacht.¹

¹ Amt Niemegk (2022). Bekanntmachungen.
https://www.amt-niemegk.de/ratsinfo/bekanntmachungen/index.php#announcement_5665287

Mit der Neuaufstellung des FNP soll die Möglichkeit genutzt werden, die an die zukünftige Raumnutzung gestellten Ansprüche zu erfüllen und zum Ausgleich zu bringen. Dabei müssen insbesondere die Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenentwicklung, aber auch die Flächen für Gemeinbedarf, Freizeit und Tourismus oder Einzelhandel und die Flächenanforderungen für die regenerative Energiegewinnung überprüft werden und an aktuelle, sich abzeichnende zukünftige Entwicklungen angepasst werden. Hinzu kommen geänderte Ansprüche von Fachplanungen wie etwa der Verkehrsplanung, Infrastrukturplanungen oder des Umwelt- und Naturschutzes.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Parallel zum Flächennutzungsplanverfahren wird ein Landschaftsplan für das Amt Niemegk aufgestellt, der die angestrebten Ziele zur Sicherung oder Verbesserung von Natur und Landschaft sowie die für diese Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen festlegt, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsgebiet eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Der Landschaftsplan dient als Abwägungsmaterial im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung und bildet die Grundlage für die Bewertung der Umweltverträglichkeit des Flächennutzungsplans im Rahmen der Umweltprüfung.

1.2 Geänderter FNP-Entwurf, wesentliche Änderungen

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 (GT Lühnsdorf). (Kapitel 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. (Kapitel 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) (Kapitel 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 (Kapitel 8 und 9.2.2)
- Aufnahme der geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SOL) im Bereich der ehemaligen Tonteiche, Niemegk als Zuwachsfläche **Nie-S3** (Kapitel 8 und 9.2.4)
- punktuelle Anpassungen in der Flächenabgrenzung der Sonderbauflächen **Has-S1** und **Nie-S2**, um bestehende Waldflächen zu berücksichtigen (Kapitel 8 und 9.2.4)
- Aktualisierung der Liste der Bebauungspläne (rechtskräftig und im Verfahren) (Kapitel 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) (Kapitel 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 (Kapitel 5.4.1)
- ergänzende Hinweise zu den besonders geschützten Bodendenkmalen und zu den „Bodendenkmale in Bearbeitung“ (Kapitel 11.4)
- Aktualisierung der strategischen Kreisentwicklung um Aussagen zum Kreisentwicklungskonzept (Kapitel 5.2.1), zum Nahverkehrsplan 2025-2029 (Kapitel 5.2.8) sowie zum 2025 beschlossenen Radverkehrskonzept des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Kapitel 5.2.4)
- ergänzende Angaben zu den Bergbauberechtigungsfeldern innerhalb des Amtsgebiets (Kapitel 7.15 und Kapitel 12.1)
- sonstige technische Hinweise zu Bus- und Bahnlinien, Kreisstraßen usw. (Kapitel 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) (Kapitel 13.3 und 13.4)
- Fortschreibung der Verfahrensschritte (Kapitel 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. durchgestrichen. Im Umweltbericht sind die Änderungen und Ergänzungen gelb markiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung zum geänderten FNP-Entwurf Gelegenheit zur Stellungnahme in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen gemäß §4a Abs. 3 Satz 2 BauGB gegeben wird.

2 Allgemeine Informationen, Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Amt Niemegk umfasst alle Flächen der amtsangehörigen Gemeinden und der Stadt Niemegk mit ihren jeweiligen Ortsteilen und hat eine Größe von rund 22.500 ha. Die Amtsgrenzen bilden eine Flächeneinheit, deren größte Distanzen in West-Ost-Richtung und in Nord-Süd-Richtung jeweils rund 23 km betragen. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, die zu großen Teilen innerhalb von Schutzgebieten liegen, machen über 95 % des stark ländlich geprägten Amtsgebiets aus, wobei der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen überwiegt.

Großräumig ist das Amt Niemegk mit der Bundesautobahn A 9 (Europastraße E 51) und die Bundesstraße B 102 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Über die A 9, den 30 km entfernten Berliner Ring (BAB 10) und die BAB 115 ist die knapp 90 km entfernt gelegene Berliner Innenstadt in etwa 1,5 h Fahrzeit erreichbar. In Richtung Süden ist die Stadt Dessau über die ca. 30 km entfernte Anschlussstelle Dessau-Ost erreichbar. Die Kreisstadt Bad Belzig als nächstgelegenes Mittelzentrum ist rund 12,5 km von der Stadt Niemegk entfernt und über die B 102 in 15 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Die Bundesautobahn A 9 mit den Anschlussstellen Niemegk (AS 5) und Klein Marzehns (AS 6) quert das Amtsgebiet mittig von Nordost nach Südwest verlaufend. Ebenfalls in Nord-Süd Richtung erschließen die Landesstraßen L 85 und L 851 das nördliche Amtsgebiet und verbinden mit den Bundesstraßen B 246 und B 2 bzw. B 102. Südlich der Stadt Niemegk stellen die Landesstraßen L 82, L 83 und L 84 sowie L 831 Verbindungen zwischen den Ortsteilen innerhalb und außerhalb des Amtsgebiets her.

Über die Kreisstraßen K 6918, K 6919, K 6920, K 6922, K 6923, K 6925, K 6927, K 6928, K 6930 sind auch die nicht direkt an Bundes- oder Landesstraßen angeschlossenen Ortsteile in das klassifizierte Straßennetz eingebunden.

Im Amtsgebiet besteht keine direkte Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr. Die nächstgelegenen Anbindungen an das Regionalbahnnetz bestehen über die Bahnhöfe Bad Belzig, Brück und Borkheide (RE 7) sowie Treuenbrietzen (RB 33). Der Regionalexpress bietet eine stündliche Verbindung zwischen Bad Belzig und Dessau **und zweimal je Stunde von Bad Belzig über Berlin und Lützenau (Spreewald) nach Senftenberg**. Die Regionalbahn RB 33 stellt Verbindungen mit Jüterbog, **Treuenbrietzen**, Beelitz-Stadt und der Potsdamer Innenstadt her.

Die Bahnhöfe sind über die innerhalb des Amtsgebiets verkehrenden Buslinien der Regiobus Potsdam Mittelmark mbH erreichbar. Dazu zählen die Linien 307 *Niemegk – Lutherstadt Wittenberg* (über Zixdorf) und 582 (PlusBus-Linie „Hoher Fläming“) *Bad Belzig – Treuenbrietzen* (über Dahnsdorf, Niemegk, Haseloff), die wochentags im Ein-Stunden-Takt verkehren. Die Streckenabschnitte der Buslinie 543 *Treuenbrietzen – Brück* (über Nichel, Niederwerbig, Jeserig) werden mindestens alle 2 Stunden bedient. Nur zeitweise bedient werden die Streckenabschnitte der Linien 545 *Borkheide – Treuenbrietzen* (über Schlalach) und 586 *Niemegk – Brück* (über Werdermühle, Lühnsdorf, Kranepuhl, Dahnsdorf, Mörz, Locktow und Ziezow).

Das Amt Niemegk liegt im Süden des Landkreises Potsdam-Mittelmark, der südwestlich an die Bundeshauptstadt Berlin angrenzt.

Innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark grenzt das Amt Niemegk an das Amt Brück im Norden, die amtsfreie Stadt Treuenbrietzen im Osten, die amtsfreie Gemeinde Wiesenburg/Mark im Westen sowie an die amtsfreie Stadt Bad Belzig im Nordwesten. Im Süden schließt das Amt Niemegk an das Bundesland Sachsen-Anhalt und den dortigen Landkreis Wittenberg an. Die folgende Übersicht gibt die Ortsteile (OT) sowie die bewohnten Gemeindeteile und Wohnplätze der amtsangehörigen Gemeinden und der Stadt Niemegk wieder.¹

<i>Gemeinde mit OT nach § 45 Kommunalverfassung</i>	<i>Bewohnte Gemeindeteile</i>	<i>Wohnplätze</i>
Gemeinde Mühlenfließ		
Haseloff-Grabow	Grabow	Ziegelei
Nichel	Haseloff	
Niederwerbig	Jeserig	
Schlalach		

¹ Kommunalverzeichnis Landkreis Potsdam-Mittelmark:
<https://service.brandenburg.de/service/de/adressen/kommunalverzeichnis/ansicht/~12069-potsdam-mittelmark#>

Gemeinde Planetal

Dahnsdorf	Ziezow	Komthurmühle
Kranepuhl		Neue Mühle
Locktow		
Mörz		

Gemeinde Rabenstein/Fläming

Buchholz b. Niemegk	Neuendorf	Rabenstein
Garrey	Wüstemark	
Groß Marzehns	Zixdorf	
Klein Marzehns		
Raben		
Rädigke		

Stadt Niemegk

---	Hohenwerbig	Werdermühle
	Lühnsdorf	

Zum Stichtag am 31.12.2023 lebten rund 4.678 Einwohnerinnen und Einwohner im Amtsgebiet, davon 2.056 in der Stadt Niemegk.¹ Die übrige Hälfte setzt sich aus den Gemeinden Mühlenfließ mit 932, Planetal mit 904 sowie Rabenstein/Fläming mit 768 Einwohnerinnen und Einwohnern zusammen. Mit einer Bevölkerungsdichte von rund 21 Einwohnerinnen und Einwohnern je km² zählt das Amtsgebiet zu den dünn besiedelten Regionen.

¹ Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2024): Statistischer Bericht. A I 4 – j / 22. A V 2 – j / 22. Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2023. Seite 25. https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/20d15b2a2e358f45/0417149d8e29/SB_A01-04-00_2022j01_BB.pdf



Abbildung 1: Übersicht Amtsgebiet mit Stadt- und Gemeindegrenzen

3 Naturräumliche Einordnung

Das Amtsgebiet Niemegk befindet sich überwiegend in der naturräumlichen Großeinheit des 'Fläming' mit den Haupteinheiten 'Zentraler Fläming', 'Östliche Fläminghochfläche' und 'Belziger Vorfläming' (Scholz 1962). Ein kleiner Teilbereich des Amtsgebiets ganz im Osten gehört zu der naturräumlichen Großeinheit 'Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen' mit der Haupteinheit 'Baruther Tal'.

Der Fläming ist einer der markantesten Landrücken im Norddeutschen Tiefland, eingegrenzt vom Breslau-Magdeburg-Bremer Urstromtal im Süden, dem Baruther Urstromtal im Norden, der Durchflusssniederung der Elbe bei Burg im Westen und der Dahmeniederung im Osten.

Bezüglich der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs gehört das Amtsgebiet Niemegk überwiegend zur naturräumlichen Großeinheit des 'Fläming' und wird im Süden definiert von den naturräumlichen Haupteinheiten 'Zentraler Fläming' sowie 'Östliche Fläming-Hochfläche'.

Scholz (1962) schreibt hierzu: "Der 'Zentrale Fläming' erstreckt sich vom Nordrand des Fläming zwischen Ziesar, Wollin, Belzig bis in das Gebiet um Göritz. Die Nord- und Ost-Grenze ist durch den markanten Abfall des Zentralen Fläming zum Baruther Urstromtal bzw. zum Belziger Vorfläming bedingt, während die West- und Südgrenze von den Stauchmoränen des Zentralen Fläming gegen die Sanderflächen gebildet wird. Mit einer Höhenlage vom 100-200 m bildet diese Einheit den höchsten Teil des Fläming dar. Das Relief des Zentralen Fläming ist hügelig bis stark hügelig. [...] Als weitere, besondere Merkmale des Zentralen Fläming sind leicht terrassierte, z.T. trockene Muldentäler ferner tief eingesenkte Trockenschluchten (Rummeln) am Steilabfall gegen die Belziger Vorstufe zu nennen.

Eine dichte Aufeinanderfolge von sandig-kiesigen, warthestadialen Stauch- und Satzendmoränen, die von Sanderflächen und übersandeten Grundmoränenflächen getrennt werden, bestimmt den Charakter dieser Einheit. [...]

Auf sandigen und stellenweise lehmig-sandigen Böden entwickelten sich vorwiegend mäßig gebleichte rostfarbene und lokal braune Waldböden bei meist geringer bis mäßiger Bodengüte.

Das fast völlige Fehlen von Oberflächengewässern und die erst in größeren Tiefen auftretenden, reichen Grundwasserstockwerke sind kennzeichnend. So ist die Oberfläche im Allgemeinen trocken, und nur in den flachen Becken und nahe dem West- und Nordrand dieser Einheit kommt es in 90 bis 100 m Höhe zum Austritt von Quellen und zur Bildung feuchter Niederungen.

Die 'Östliche Fläming-Hochfläche' südlich von Niemegk ist eine flachwellige, von Flotsand (Sandlöß) überdeckte, pleistozäne Landschaft mit einer mittleren Höhenlage von 90 bis 100 m, in die einige flachmuldige Becken und Talungen eingesenkt sind. Oberflächengewässer fehlen und das Grundwasser ist in dem Trockengebiet erst in größeren Tiefen anzutreffen. Auf den lößartigen Staubsanden und den lehmigen Sandböden entwickelten sich Waldböden mit Braunerden, auf denen natürlicherweise Traubeneichenwald stockte. Der Wald jedoch wurde fast vollständig gerodet zugunsten eines überwiegend baumfreien Ackerlands, das aufgrund der Trocknungs- und Aushagerungsanfälligkeit stark erosionsgefährdet ist.

Der 'Belziger Vorfläming' ist eine in den Nordhang des Fläming eingesenkte Vorstufe um Belzig, Niemegk und Treuenbrietzen. Gegenüber den umgebenden naturräumlichen Einheiten ist der Vorfläming hinsichtlich der Reliefgestaltung und der hydrographischen Grundzüge deutlich abgegrenzt. Charakteristisch ist ein flachwelliges, teilweise leicht hügeliges Gelände mit Höhenlagen von 50 m bis zu 110 m üNN (Wachtelberg bei Grabow). Auf dieser übersandeten Grundmoränenfläche, z.T. mit Stauchmoränen, haben sich Sand- und lehmige Sandböden (Braunerden und Braunerde-Fahlerden) entwickelt, die heute von Kiefernforsten bestanden sind oder als Acker genutzt werden.

Bei Nichel ist mit einem erkennbaren Höhengsprung von 20 m die naturräumliche Grenze vom Vorfläming zum 'Baruther Tal' durch die Prozesse der Weichsel-Kaltzeit gesetzt worden. Das Tal ist ein Abschnitt des großen Baruther Urstromtales, über das die Kaltzeit-Schmelzwasser nach Nordwesten hinabflossen. Heute ist die naturräumliche Einheit im Amt Niemegk der Nuthe-Nieplitz-Niederung zu-

geordnet mit typischen Niederungsböden wie Moorböden, (An-)Moorgleye und Gleye sowie mit Podsol-Braunerden im Osten der Niederung (Fuchsheide und Langemathenheide). Die natürlichen Waldgesellschaften der Niederungen haben intensiv genutztem Dauergrünland und Äckern weichen müssen. Eine Vielzahl von Entwässerungsgräben in den Nicheliner Wiesen werden von schmalen Säumen standorttypischer Gehölze begleitet.

4 Grundlagen

4.1 Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden ein zweistufiges System der Bauleitplanung vor. Danach ist der Flächennutzungsplan der vorbereitende Bauleitplan, Bebauungspläne sind die verbindlichen Bauleitpläne der Gemeinde.

Nach § 1 BauGB hat die Bauleitplanung die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Durch Zuweisung von Flächen für unterschiedliche bauliche Nutzungen und Freiraumfunktionen koordiniert der Flächennutzungsplan die konkurrierenden Ansprüche an die begrenzte Fläche der Gemeinde. Die dabei berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Nach § 5 BauGB ist ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen; im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung flächendeckend darzustellen und zwar nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde und dies in den Grundzügen. Ferner gibt § 5 BauGB ein weites Spektrum möglicher Darstellungen im Flächennutzungsplan vor, um die vorgenannten Regelungen zu treffen. Nach § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung beizufügen.

Darüber hinaus sind bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans insbesondere die Vorschriften und planerischen Bindungen der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung, des Bundes- und des Landesnaturschutzgesetzes sowie diverser Fachplanungsgesetze zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan trifft Aussagen über:

- die allgemeine Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gemeindegebiets (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Sondernutzungen, etc.);
- die Nutzung der Freiflächen (öffentliche und private Grünflächen, Wald);
- landwirtschaftliche Nutzflächen;
- Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindertagesstätten, soziale und kulturelle Einrichtungen, kirchliche Einrichtungen, etc.);
- Flächen und Standorte der Ver- und Entsorgungsanlagen;
- übergeordnete Verkehrsflächen;
- Wasserflächen.

4.2 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und deren Verwirklichung zu dienen (§ 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Die Inhalte der Landschaftsplanung sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit sich diese auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Nach § 11 BNatSchG i.V.m § 5 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von den Gemeinden für das (gesamte) Gebiet der Gemeinde in Landschaftsplänen darzustellen.

Der Landschaftsplan wird parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Seine Ergebnisse werden im weiteren Verfahren entsprechend § 11 Abs. 3 BNatSchG nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Das heißt, der Landschaftsplan entfaltet keine eigene Rechtswirkung, Teile seiner Inhalte und Regelungen werden mit Hilfe des Flächennutzungsplans Teil der Bauleitplanung.

4.3 Umweltprüfung

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Landschaftsplan bildet die wesentliche Informationsgrundlage der Umweltprüfung, ersetzt diese aber nicht. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in die Abwägung eingestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplans (siehe Umweltbericht).

4.4 Wirkungen des FNP

4.4.1 Selbstbindung der Gemeinde

Mit dem Flächennutzungsplan legt sich das Amt darauf fest, wie die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen erfolgen soll. Nach Wirksamkeit des Plans, insbesondere aufgrund des Beschlusses des Amtsausschusses, ist der Flächennutzungsplan für alle Stellen und Gremien der Gemeinde bindend.

4.4.2 Entwicklungsgebot für Bebauungspläne

Bebauungspläne, die nach Wirksamkeit des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Planungskonzepte und Festsetzungen von Bebauungsplänen detaillieren und konkretisieren die Darstellungen des Flächennutzungsplans, sie dürfen von diesen nicht grundsätzlich abweichen oder ihnen widersprechen. Aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne des Amts Niemegk unterliegen nicht einer Genehmigung des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

4.4.3 Keine Rechtswirkung im Innenbereich

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), also ohne Bebauungsplan, stellt der Flächennutzungsplan keinen planungsrechtlichen Tatbestand dar. Die Prüfung, ob sich ein geplantes Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob die übrigen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung gemäß § 34 BauGB vorliegen, erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse, nicht aber aufgrund oder unter Zuhilfenahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans.

4.4.4 Bindung von Behörden

Auch für die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist der Flächennutzungsplan des Amtes bindend. Sie haben ihre Fachplanungen dem Flächennutzungsplan insofern anzupassen, als sie dessen Darstellungen während des Aufstellungsverfahrens nicht widersprochen haben. Ein solcher Widerspruch setzt voraus, dass die für die abweichende Fachplanung geltend gemachten Belange die städtebaulichen Belange **nicht nur unwesentlich** überwiegen (§ 7 BauGB).

4.4.5 Keine Rechtswirkungen gegenüber Privaten

Gegenüber der Öffentlichkeit, sprich Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken, entfaltet der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, etwa auf Baugenehmigung für ein Vorhaben auf einem bestimmten

Grundstück, noch Entschädigungsansprüche für eine Darstellung oder Nicht-Darstellung bestimmter Grundstücke und Nutzungen herzuleiten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht zwingend grundstücksscharf, so dass auch keine baurechtliche Qualität einzelner Flächen bestimmt werden kann.

Ergeben kann sich jedoch eine mittelbare Betroffenheit für Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken. Wenn die Bebaubarkeit von Grundstücken durch Aufstellung eines Bebauungsplans begründet wird, muss dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans kann also in groben Zügen die künftige Planung abgelesen werden, also etwa, ob überhaupt eine Bebaubarkeit noch unbebauter Flächen vorgesehen ist. Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken haben jedoch auch keinen Rechtsanspruch darauf, dass das Amt bzw. die jeweilige Gemeinde einen bestimmten Bebauungsplan zu einem bestimmten Zeitpunkt aufstellt.

4.4.6 Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans haben in der Regel Auswirkungen auf den zu erwartenden Grundstückswert. So werden Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, im Immobilienhandel sowie in förmlichen Wertermittlungsverfahren als Bauerwartungsland gewertet. Das heißt, sie werden höher bewertet als etwa landwirtschaftliche Flächen, aber niedriger als Flächen mit geltendem Baurecht. Dies ist jedoch für die vorbereitende Bauleitplanung ohne Belang; weder besteht ein Anspruch, bestimmte Flächen als Bauflächen darzustellen, noch besteht ein Anspruch, einmal in einem Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen auch künftig als solche darzustellen. Ein Entschädigungsanspruch bei Planungsänderungen besteht nicht.

4.4.7 Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entfalten eine mittelbare Rechtswirkung bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB, das heißt, außerhalb der bebauten Ortsteile und solcher, für die rechtswirksame Bebauungspläne bestehen. Neben einer Reihe weiterer Voraussetzungen dürfen Vorhaben im Außenbereich nur errichtet werden, wenn „öffentliche Belange nicht entgegenstehen“ (§ 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen eines Flächennutzungsplans widerspricht.

4.4.8 Grundlage für Entwicklungssatzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können bebaute Gebiete im Außenbereich durch Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn der Flächennutzungsplan sie als Baufläche darstellt und damit dem Ziel einer baulichen Entwicklung Ausdruck gibt. Der Flächennutzungsplan kann somit eine durch Satzung zu beschließende bodenrechtliche Planung vorbereiten, die Baurechte begründet. In einer solchen Satzung können auch einzelne Festsetzungen

nach § 9 BauGB getroffen werden, zum Beispiel zu Art und Maß der zulässigen Nutzung.

4.4.9 Grundlage für Vorkaufsrechte

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach §§ 24 und 25 BauGB Vorkaufsrechte für das Amt bzw. die jeweilige Gemeinde begründet werden, wenn es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist, und wenn die Kommune in einem als Baufläche dargestellten Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und eine Vorkaufssatzung aufstellt.

4.5 Zeithorizont

Der Zeithorizont eines Flächennutzungsplanes muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen des Amtes orientieren, ist aber im Übrigen gesetzlich nicht geregelt. Die Planungen des Flächennutzungsplans des Amts Niemegk umfassen einen Zeitraum von rund 15 Jahren. Die Planung stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden und der Stadt Niemegk bis zum Jahr 2040 dar.

4.6 Änderungen des Flächennutzungsplans

Soweit sich unvorhersehbare zusätzliche oder in den Grundzügen andersartige Planungen gegenüber der beschlossenen Flächennutzungsplanung ergeben, kann der Plan in einem formalen Änderungsverfahren ergänzt, geändert oder fortgeschrieben werden. Auch ist es möglich, solche Änderungen im sogenannten Parallelverfahren, das heißt zeitlich parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen.

4.7 Rechtskräftige Bebauungspläne, Aufstellungsverfahren

Auf der Grundlage der rechtswirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinde Planetal und der Stadt Niemegk (einschließlich wirksamer Änderung) liegen für Teilflächen verbindliche Bauleitpläne in Form von Bebauungsplänen (B-Pläne) vor. Deren Regelungen werden, in generalisierter Form und in der Darstellungssystematik der Flächennutzungsplanung, in den Flächennutzungsplan übernommen. Rechtswirksame und auch aktuell im Aufstellungsverfahren befindliche Bauleitpläne sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet. Die Auflistung erfolgt für jede Gemeinde bzw. Stadt in einer separaten Übersicht. Zusätzlich sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eines jeden Bauleitplans unter Verwendung der Kürzel gemäß Planzeichenverordnung in den Tabellen aufgeführt. Die festgesetzten Baugebietskategorien bilden die Art der baulichen Nutzung. Auch wird die Größe der festgesetzten Baugebiete benannt. In den Listen ist die Färbung des Hintergrunds jener Bauleitpläne, die durch ihre Festsetzungen eine Wohnnutzung zulassen, von den Bauleitplänen, die eine gewerbliche oder sonstige Nutzung zulassen, durch eine stärkere Farbintensität abgesetzt.

Mit Stand Juli 2026 umfasst die verbindliche Bauleitplanung des Amts Niemegk 15 rechtskräftige Planungen sowie acht laufende Planverfahren. Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sind in den folgenden gemeindebezogenen Übersichten kursiv dargestellt („im Verfahren“).

Für die **Gemeinde Mühlenfließ** liegt im Gemeindeteil **Haseloff** ein rechtskräftiger Bebauungsplan (BP) vor, der ein reines Wohngebiet (**WR**) festsetzt und eine Einzelhausbebauung auf rund 12 überwiegend bereits neugebildeten Wohnbaugrundstücken **am Mühlenweg** ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass die bauliche Entwicklung des Gebiets kurzfristig erfolgt. Das bauliche Potenzial wird der Innenentwicklung zugeordnet. **Vier weitere rechtskräftige Bebauungspläne im Ortsteil Haseloff-Grabow** dienen der Nutzung regenerativer Energien durch die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten (**SO**) gemäß § 11 BauNVO (Wind, Photovoltaik). **Ein weiterer, in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan für ein Sondergebiet (SO) dient der Errichtung neuer Windkraftanlagen im Rahmen eines Repowerings des vorhandenen Windparks Mühlenfließ.** Der Bebauungsplan im Ortsteil **Schalach** setzt ein Allgemeines Wohngebiets (**WA**) zur Schaffung eines einzelnen Baugrundstücks fest. Das Wohngebiet in Schalach nimmt rd.0,4 ha der für das Amtsgebiet zur Verfügung stehenden Eigenentwicklungsoption (**EEO**) gemäß Ziel 5.5 Abs. 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Anspruch (vgl. Kapitel 5.1.1).

Verbindliche Bauleitpläne Gemeinde Mühlenfließ		
Planbezeichnung	Festsetzungen	Größe Baugebiet (ca.)
BP „Wohngebiet Nr. 1 Nichel“	WR	1,6 ha
BP „Wohngebiet Nr. 1 Haseloff“	WA	0,86 ha
BP „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“	WR	0,8 ha
BP „Windkraftanlagenpark Gemeinde „Haseloff-Grabow“	SO Wind § 11 BauNVO	9 ha
BP „PV Rasthof Fläming Nord - Grabow“	SO Solar § 11 BauNVO	21,6 ha
BP „Solarpark Rasthof Fläming Süd“	SO Solar § 11 BauNVO	11,8 ha
BP „Wohnen Weg zum Sportplatz - Schalach“	WA	0,4 ha
BP „Solarpark Haseloff Südost - Haseloff“	SO Sol/PV § 11 BauNVO	57,5 ha
<i>BP „Repowering Windpark Mühlenfließ“ (1. Änderung) (im Verfahren)</i>	SO § 11 BauNVO	28,5 ha

In der **Gemeinde Planetal** besteht seit 2019 ein rechtskräftiger Bebauungsplan zur Sicherung eines reinen Wohngebiets (**WR**) für zwei Wohnbaugrundstücke im Ortsteil **Locktow**, von denen eines bereits bebaut, das andere baureif ist. Ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan im Ortsteil **Dahnsdorf** dient der Schaffung eines weiteren Baugrundstücks durch Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets (**WA**). Das 2025 abgeschlossene Bebauungsplanverfahren „Gewerbe Waldstraße – Dahnsdorf“ sichert ein Gewerbegebiet im Anschluss an den vorhandenen Einzelhandelsstandort am östlichen Ortseingang. Mit einem weiteren in Aufstellung befindlichen Planverfahren soll ein Standort für die Nachnutzung von landwirtschaftlichen Betriebsflächen als Kulturstandort (Kunstzentrum, kulturelle Produktionsstätte) als **sonstiges** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur“ gesichert werden.

Verbindliche Bauleitpläne Gemeinde Planetal		
Planbezeichnung	Festsetzungen	Größe Baugebiet (ca.)
BP „Locktow Nr. 1“	WR	0,2 ha
BP „Wohnen Lindenstr. - Dahnsdorf“ (im Verfahren)	WA	0,1 ha
BP „Gewerbe Waldstr. - Dahnsdorf“	GE	1,45 ha
BP „Gewerbe Werderstraße - Dahnsdorf“ (im Verfahren)	SO § 11 BauNVO	0,8 ha

Die **Stadt Niemegk** verfügt aktuell über **fünf rechtskräftige Bebauungspläne**, von denen zwei der planungsrechtlichen Sicherung von Industriegebieten (**GI**) innerhalb des Industriegebiets Niemegk dienen. Ein weiterer setzt Sondergebiete (**SO**) zur Sicherung der Standorte von Windkraftanlagen im Windpark Niemegk fest. Die 1. Änderung des B-Plans „Repowering Windpark Niemegk“ sichert das sog. Repowering des vorhandenen Windparks. Der B-Plan „PV Niemegk Ost – Hasel-off“ dient der Sicherung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

In Aufstellung befinden sich aktuell drei Planverfahren zur Sicherung von Wohngebieten (**WR, WA**), die Verdichtungspotenziale innerhalb der südöstlichen und nordöstlichen Stadtlagen ausschöpfen sowie eine Erweiterung des historischen Stadtkerns nach Osten ermöglichen sollen. Zwei weitere Planverfahren dienen der planungsrechtlichen Sicherung von Sondergebieten (**SO**) für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien im Plangebiet (Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Bereich der ehemaligen Tonteiche und in der Poststraße).

Mit den geplanten Wohngebieten Am Weinberg und beiderseits der Friedhofstraße (Zuwachsflächen) werden nach Auskunft der zuständigen Raumordnungsbehörde rund 3,2 ha Wachstumsreserve für den Grundfunktionalen Schwerpunkt Stadt Niemegk gemäß des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg in Anspruch genommen (Ziel 5.7 LEP HR).

Verbindliche Bauleitpläne Stadt Niemegk		
Planbezeichnung	Festsetzungen	Größe Baugebiet (ca.)
BP „Industriegebiet Niemegk“	GI	33 ha
BP „Windkraftanlagenpark der Stadt Niemegk“	SO Wind § 11 BauNVO	4 ha
BP „Industriegebiet Niemegk II“	GI	9 ha
BP „Wohnen Wiesenstraße - Niemegk“ (im Verfahren)	WA	1,9 ha
BP „Wohnen Am Weinberg - Niemegk“ (im Verfahren)	WR	1,4 ha
BP „Wohnen Bahnhofstraße - Niemegk“ (im Verfahren)	WA	0,6 ha
BP „PV ehemalige Tonteiche - Niemegk“ (im Verfahren)	SO PV-FFA § 11 BauNVO	28 ha
BP „Repowering Windpark Niemegk“ (1. Änderung)	SO Wind § 11 BauNVO	5,2 ha
BP „PV Niemegk Ost - Haseloff“	SO PV-FFA § 11 BauNVO	k.A.
BP „PV Poststraße - Niemegk“ (im Verfahren)	SO PV-FFA § 11 BauNVO	k.A.

4.8 Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB

Innerhalb des Amtsgebiets bestehen keine Satzungen gemäß § 34 BauGB, die den Innenbereich bzw. Ergänzungsflächen zur Abrundung festlegen.

Satzungen gemäß § 35 BauGB Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich wurden bisher ebenfalls nicht aufgestellt.

Die drei amtsangehörigen Gemeinden sowie die Stadt Niemegk haben 2026 Beschlüsse zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB gefasst.

5 Rahmenbedingungen, Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung werden gebildet aus den Zielen, den Grundsätzen und den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind kommunale Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind damit als verbindliche Vorgaben bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu beachten. Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung, zum Beispiel in Aufstellung befindliche Ziele, sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 4 Raumordnungsgesetz (ROG)).¹

5.1.1 Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Raum Berlin-Brandenburg sind im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, in Kraft seit 1. Februar 2008) sowie im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, in Kraft seit dem 1. Juli 2019) festgelegt.

Das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 ist die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung sowie zur Entwicklung der Kulturlandschaft.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Für den Flächennutzungsplan des Amts Niemegk sind im Wesentlichen folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesplanung maßgeblich.

Strukturräume der Hauptstadtregion

Die amtsangehörigen Gemeinden Mühlenfließ, Planetal und Rabenstein/Fläming sowie die Stadt Niemegk zählen zu den Städten und Gemeinden des Landkreises Potsdam-Mittelmark im *Weiteren Metropolenraum* (Z 1.1 LEP HR).

¹ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Zentrale Orte

Das Amt Niemegk übernimmt keine zentralörtlichen Funktionen. Nächstgelegene Mittelzentren sind die Städte Bad Belzig im Westen und Beelitz im Nordosten (in Funktionsteilung mit Werder/Havel) sowie Jüterbog und Luckenwalde im Osten (Festlegungskarte LEP HR). Das Amt Niemegk gehört mit weiteren drei amtsfreien Gemeinden und zwei Ämtern dem Mittelbereich Bad Belzig an.

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in den Gemeinden selbst abgesichert werden (G 3.2 LEP HR). Außerhalb Zentraler Orte sind durch die Regionalplanung Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegt (Z 3.3 LEP HR). *Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP)* sind besonders funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden. Diesen Ortsteilen bietet der LEP HR erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Im Amt Niemegk ist die Stadt Niemegk Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Ziel 2.1 des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (siehe Kapitel 5.1.2).

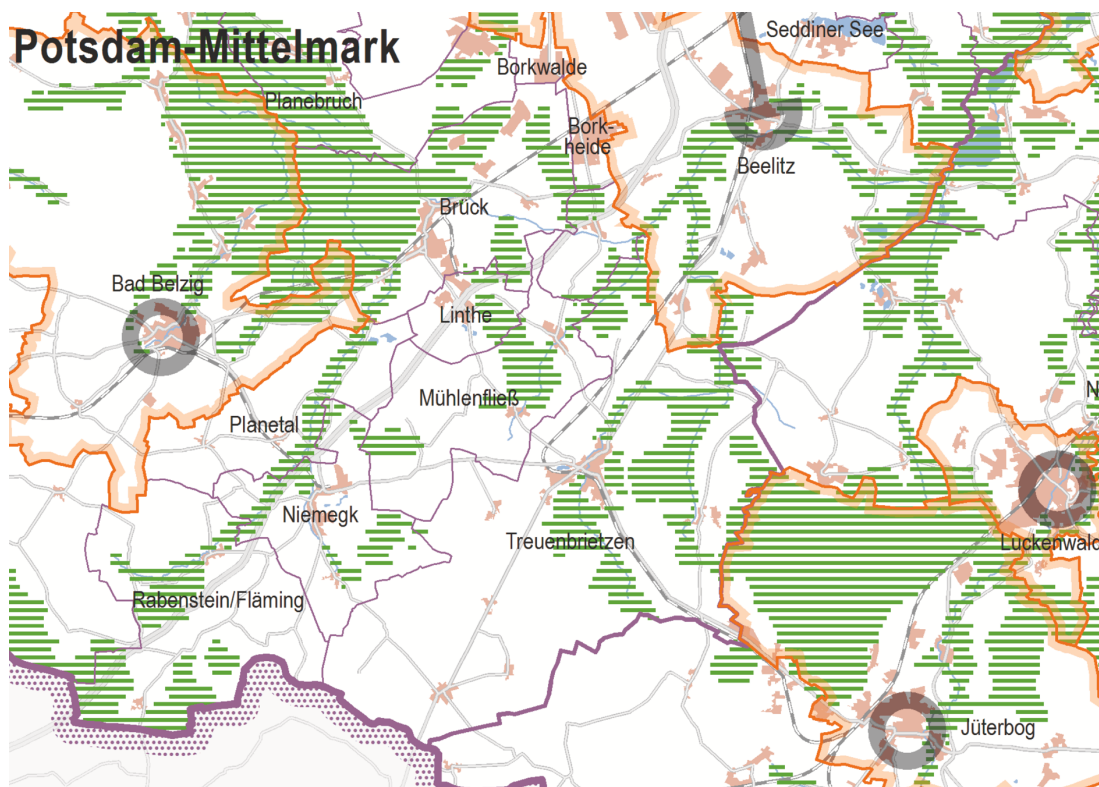


Abbildung 2: LEP HR, Ausschnitt aus der Festlegungskarte
(nicht amtliche Arbeitsfassung)

(Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg www.gl.berlin-brandenburg.de)

Vorrang der Innenentwicklung und Funktionsmischung

Bei der Siedlungsentwicklung soll die Innenentwicklung Vorrang haben. Priorität eingeräumt werden soll der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007). Die vorhandene Infrastruktur soll genutzt und die sich aus den klimatischen Veränderungen ergebenden Anforderungen berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (G 5.1 LEP HR).

Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Ausnahmen gelten unter bestimmten Voraussetzungen für Gewerbe- und Industrieflächen (Z 5.2 LEP HR).

Umwandlung von Wochenend- und Ferienhausgebieten

Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie weitere hochbaulich geprägte Siedlungsflächen im Außenbereich können in Wohnsiedlungsflächen umgewandelt werden, wenn sie an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.3 LEP HR).

Neue Wohnsiedlungsflächen für den örtlichen Bedarf begrenzt auf die Eigenentwicklung

Das Amt Niemegk ist nicht Bestandteil des im LEP HR dargestellten Gestaltungsraums Siedlung, der räumlicher Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist (Z 5.6 Abs. 1 LEP HR). Die Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf ist auf den Rahmen der Z 5.5 LEP HR näher bestimmten **Eigenentwicklung** begrenzt. Die Eigenentwicklung ist durch **Innenentwicklung** möglich und darüber hinaus im Rahmen der **Eigenentwicklungsoption (EEO)** im Umfang von bis zu 1 Hektar pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren.

Es ergibt sich eine **Eigenentwicklungsoption (EEO) von insgesamt 4,9 Hektar** für einen Zeitraum von 10 Jahren. Dabei ist die Umfang der EEO (Z 5.5 LEP HR) anhand der jeweiligen Einwohnerzahlen zum Stichtag für jede Gemeinde und die Stadt Niemegk einzeln zu ermitteln (s. u.).

Eine weitere Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist darüber hinaus in der **Stadt Niemegk** als **Grundfunktionaler Schwerpunkt** möglich. Zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption ist für die Stadt Niemegk eine **Wachstumsreserve (WR)** von 2 Hektar pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen innerhalb des o. g. 10-Jahreszeitraum festgelegt. Aus der Bevölkerungszahl von 2.037 ergibt sich eine **Wachstumsreserve von 4,1 Hektar für die Stadt Niemegk** (Z 5.7 LEP HR).

Für das Amt Niemegk wurden von der Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL5) folgende Informationen über den zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmen gemäß EEO und WR für die einzelnen Gemeinden und die Stadt Niemegk übermittelt¹:

Gemeinde/Stadt	Eigenentwicklungsoption (EEO)	Wachstumsreserve (WR)
Gemeinde Mühlenfließ	0,9 ha	
Gemeinde Planetal	1,0 ha	
Gemeinde Rabenstein/ Fläming	0,9 ha	
Stadt Niemegk	2,1 ha	4,1 ha
Amt Niemegk gesamt	4,9 ha	4,1 ha

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist zu berücksichtigen, dass mit zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen insgesamt bereits 0,8 ha der EEO in den Gemeinden Mühlenfließ (0,6 ha) und Planetal (0,2 ha) in Anspruch genommen wurden.

Nachnutzung von Konversionsflächen

Militärischen und zivilen Konversionsflächen sollen neue Nutzungen zugeführt werden. Im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen die Flächen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden (G 5.10 LEP HR).

Außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen sollen in Abhängigkeit von den örtlichen und konzeptionellen Gegebenheiten städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen oder die Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot (Z 2.6 LEP HR)).

Davon abweichend ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Soweit die Kauf-

¹ Stellungnahme der GL im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung, [Angaben ohne Abzug für bereits angerechnete Flächen \(B-Pläne in den Gemeinden Mühlenfließ, OT Schlalach \(0,6 ha\) und Planetal, OT Locktow \(0,2 ha\)\)](#)

kraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar (Z 2.12 Abs. 1 LEP HR).

In der Stadt Niemegk als Grundfunktionaler Schwerpunkt ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die Festlegungen gemäß Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist (Z 2.12 LEP HR).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (Raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot (Z 2.7 LEP HR)).

Freiraumentwicklung

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Besondere Bedeutung erhält die Erzeugung nachhaltiger ökologischer Landwirtschaftsprodukte in Ergänzung zur konventionellen Landwirtschaft (Z 6.1 LEP HR).

Freiraumverbund

Um einer übermäßigen Flächeninanspruchnahme und Zersiedlung der Landschaften entgegen zu wirken, werden neben den Steuerungsansätzen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung besonders hochwertige Freiräume im Sinne einer „Grünen Infrastruktur“ in einem übergreifenden Freiraumverbund gesichert.

Die Flächen des landesweiten Freiraumverbunds gemäß Ziel 6.2 LEP HR sind in der Festlegungskarte des LEP HR festgelegt.

Der Freiraumverbund ist in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuerschneidungen sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen (Z 6.1 LEP HR).

Ausnahmen vom Ausschluss sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich für:

- überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur von öffentlichem Interesse,
- die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

Im Amt Niemegk umfasst der zu sichernde Freiraumverbund im Sinne der Landesplanung im Wesentlichen Flächen vorhandener Schutzgebiete (NSG, LSG, Europäische Schutzgebiete „Natura 2000“ (FFH, SPA)). Die Flächen erstrecken sich zum einen als lineares Band westlich entlang der A 9 zwischen den Belziger Landschaftswiesen und der südlichen Grenze der Gemeinde Rabenstein/Fläming sowie als Trittsteine/Inseln innerhalb des Gemeindegebiets Mühlenfließ und der Stadt Niemegk.

Kulturlandschaften und ländliche Räume

Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Metropole, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden (Grundsatz aus § 4 LEPro 2007).

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kultur-landschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten (G 4.3 LEP HR).

Klimaschutz und Erneuerbare Energien

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden (Grundsatz aus § 6 LEPro).

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen:

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden. Die Energieübertragungs- und -verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden (G 8.1 LEP HR).

Windenergienutzung

Gebiete für die Windenergienutzung sind gemäß Z 8.2 LEP HR im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen. Festlegungen der Regionalplanung zur Steuerung der Windenergienutzung befinden sich im Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming (siehe Kapitel 5.1.2). Die am 26.09.2024 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigte und am 23.10.2024 in Kraft getretene Satzung des Teilregionalplans weist innerhalb des Amtsgebiets Niemegk Vorranggebiete für die Windenergienutzung innerhalb der Freiräume zwischen den Ortslagen von

Niemegk und Haseloff (VRW 51) Haseloff, Niederwerbig und Nichel (VRW 26) sowie nördlich der Ortslage Schlalach (VRW 33) aus.

Anfragen nach den Zielen der Raumordnung

Eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung Im Rahmen der FNP-Aufstellung erfolgt erstmalig im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Landesplanerische Einschätzungen zu aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen für die Entwicklung von Wohngebieten wurden im Zuge der Flächennutzungsplanerarbeitung berücksichtigt.

Inanspruchnahme von Eigenentwicklungsoption und Wachstumsreserve

Von den in den aktuellen Entwurfsstand des Flächennutzungsplans aufgenommenen geplanten Wohn- und gemischten Bauflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand rund **10,40 ha** auf die mögliche **Eigenentwicklungsoption** (EEO gemäß Z 5.5 LEP HR) beziehungsweise auf die zusätzliche **Wachstumsreserve** (Z 5.7 LEP HR) anzurechnen. Die Zuordnung beruht auf bereits vorliegenden Beurteilungen durch die Raumordnungsbehörde (GL) sowie auf eigenen Einschätzungen. Flächen, die im Zuge der Innenentwicklung umsetzbar sind, konnten dagegen in nur geringerem Umfang identifiziert werden.

Für zwei der in der Stadt Niemegk dargestellten Zuwachsflächen liegen bereits im Verfahren befindliche Bebauungsplanentwürfe vor¹, die neben Baugebieten gemäß BauNVO auch andere Flächennutzungen sichern (z.B. öffentliche und/oder private Grünflächen, Wald). Gegenüber der Darstellung von Bauflächen im FNP ergibt sich ein rund 1,4 ha geringerer Flächenumfang der geplanten Wohngebiete sodass sich die tatsächliche Inanspruchnahme des Entwicklungsrahmens von EEO und Wachstumsreserve auf rund 9 ha reduziert.

Nach gegenwärtigem Stand der Planung werden die Obergrenzen der zusätzlichen Eigenentwicklungsoption in den drei Gemeinden des Amtes Niemegk Gemeinden um insgesamt 2,2 ha überschritten. Eine gemeindebezogene Darstellung der sich in den amtsangehörigen Gemeinden und der Stadt Niemegk ergebenden Inanspruchnahme der EEO/WR ist dem Kapitel 9.2.2 zu entnehmen (Wohnbauflächen/Planung, gemischte Bauflächen/Planung und EEO).

Mit dem beabsichtigten raumordnerischen Vertrag (ROV) zwischen der Gemeinsamen Landesplanung (GL) und dem Amt Niemegk mit den zugehörigen Gemeinden, soll eine zeitliche gestufte Inanspruchnahme der EEO-relevanten Zuwachsflächen unter Berücksichtigung der aktuell geltenden und der künftigen Ziele der Raumordnung vereinbart und öffentlich-rechtlich gesichert werden (vgl. Kapitel 1.2). Unter Berücksichtigung des angestrebten ROV wird von einer Zielkonformität des mit dem FNP vorbereiteten Umfangs neuer Wohnsiedlungsflächen mit den landesplanerischen Zielvorgaben ausgegangen.

¹ Nie-W1: Bebauungsplan „Wohnen Wiesenstraße Niemegk“; Nie-W5: „Wohnen am Weinberg“

Im Zuge der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erhält die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erneut Gelegenheit, sich umfassend zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu äußern.

5.1.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar und gibt den Rahmen sowie die Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung vor. Die Regionalpläne sind aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) und dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan (LEP HR) zu entwickeln und geben den überörtlichen Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, vertiefen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und konkretisieren diese für die jeweilige Region zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen. Der LEP HR hat die rechtlichen und inhaltlichen Anforderungen an die Regionalplanung neu definiert und die Voraussetzungen für die Aufstellung der Regionalpläne geschaffen. Der LEP HR enthält direkte und indirekte Planungsaufträge an die Regionalplanung. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt als 2. Entwurf vom 26.06.2025 vor.

In der Region Havelland-Fläming liegen wirksame Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Regionalplanung derzeit nur mit dem am 23.12.2020 in Kraft getretenen *sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020)* sowie dem am 23.10.2024 in Kraft getretenen *Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“* vor.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020)¹

Der Teilregionalplan trifft Festlegungen zu Grundfunktionalen Schwerpunkten, die als weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung das System der Siedlungsschwerpunkte im LEP HR ergänzen.

Im Amt Niemegk ist die **Stadt Niemegk** als (Z) **Grundfunktionaler Schwerpunkt** festgelegt.

Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) sind besonders funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden. Diesen Ortsteilen bietet der LEP HR erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Maßgebend für die Festsetzung eines GSP ist in erster Linie das Vorhandensein der im LEP HR vorgegebenen 11 Ausstattungsmerkmale (u.a. Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe, allgemeinmedizinische Versorgung, Kita, Jugendbetreuung, Altenpflege).

Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027¹

¹ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (2024): Sachlicher Teilregionalplan Havelland Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“
<https://havelland-flaeming.de/regionalplan/sachlicher-teilplan/>

Die politischen Zielstellungen und rechtlichen Rahmenbedingungen für den Ausbau der Erneuerbaren Energien und insbesondere der Windkraft haben sich mit dem sog. Wind-an-Land-Gesetz², welches am 1. Februar 2023 in Kraft getreten ist, grundlegend geändert. Mit dem Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG)³ gibt der Bund den Ländern nunmehr verbindliche Flächenziele (Flächenbeitragswerte) vor, die für den Ausbau der Windenergie an Land benötigt werden, um die Ausbauziele und Ausbaupfade des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2023)⁴ zu erreichen. In jedem Bundesland ist ein prozentualer Anteil der Landesfläche gemäß Anlage 1 WindBG für die Windenergie an Land auszuweisen (Flächenbeitragswert). Für das Land Brandenburg sind dies 1,8 % bis zum 31.12.2027 und 2,2 % bis zum 31.12.2032. Mit dem Brandenburgischen Flächenzielgesetz (BbgFzG) vom 2. März 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 3]) wurden diese Zielwerte auf Landesebene übernommen und die Regionalen Planungsgemeinschaften mit der Umsetzung beauftragt.

Darüber hinaus erfolgte über eine Richtlinie der Landesplanung⁵ eine Umsteuerung der Regionalplanung. Nach dem Prinzip der „Ausschlussplanung“ durften Windenergieanlagen nach den bisher geltenden rechtlichen und methodischen Anforderungen ausschließlich innerhalb von so genannten „Eignungsgebieten“ geplant und gebaut werden. Das Flächenangebot für die Windenergienutzung wurde also durch die Regionalplanung begrenzt. Mit der Einführung der „Angebotsplanung“ erhält die Windenergienutzung in „Vorranggebieten“ nun Priorität vor anderen Nutzungen.

Vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage hat die Regionalversammlung Havelland- Fläming am 17. November 2022 die Aufstellung eines Sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ beschlossen, mit dem Ziel, Gebiete für Windenergienutzung gemäß Ziel 8.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 (LEP HR) festzulegen. Mit diesem Beschluss wurde die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt, der ohne diese Festlegungen fortgeführt wird.

Am 06. Juni 2024 hat die Regionalversammlung der regionalen Planungsgemeinschaft den *Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027*⁶ der Re-

¹ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (2024): Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming
<https://havelland-flaeming.de/regionalplan/entwurf-sachlicher-teilregionalplan-wind/>

² Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land, am 28. Juli 2022 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1353) verkündet

³ Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

⁴ Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

⁵ Richtlinie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg für Regionalpläne vom 21. November 2019 (ABl./19, [Nr. 49], S.1351) geändert durch Erlass der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 14. Dezember 2022 (ABl./22, [Nr. 51], S.1015)

⁶ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (2024): Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming
[tps://havelland-flaeming.de/regionalplan/entwurf-sachlicher-teilregionalplan-wind/](https://havelland-flaeming.de/regionalplan/entwurf-sachlicher-teilregionalplan-wind/)

gion Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte), als Satzung beschlossen und der zuständigen Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Die Landesplanungsbehörde hat im Einvernehmen mit den fachlich berührten obersten Landesbehörden festgestellt, dass die Satzung nach Maßgabe des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung aufgestellt ist und sonstigen Rechtsvorschriften nicht widerspricht. Ferner hat die Landesplanungsbehörde die Feststellung getroffen, dass der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 mit einem nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes maßgeblichen regionalen Teilflächenziel im Einklang steht. Diese Feststellung wurde am 23. Oktober 2024 bekanntgemacht. Damit trifft die gesetzliche Rechtsfolge ein, dass sich in der Region Havelland-Fläming die Zulässigkeit von Vorhaben zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie außerhalb der Windenergiegebiete nach § 35 Abs. 2 BauGB richtet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung vom 23. Oktober 2024 ist die Satzung in Kraft getreten.

Vorranggebiete für die Windenergienutzung (VRW) werden als beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung mit innergebietlicher Wirkung festgelegt. Es handelt sich um eine Positivplanung zugunsten der Windenergienutzung. Eine abschließende Abwägung für die nicht als VRW festgelegten Teilräume ist nicht erforderlich, da dort keine regionalplanerische Festlegung zur Steuerung der Windenergienutzung getroffen wird (keine Ausschlusswirkung).

Z Vorranggebiete Windenergienutzung (VRW)

In der Region stellt die **Festlegungskarte** des Sachlichen Teilregionalplans insgesamt 30 Vorranggebiete für die Windenergienutzung (VRW) dar. Dies entspricht flächenmäßig 1,84 Prozent der gesamten Region Havelland-Fläming, womit das regionale Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes umgesetzt wird. Damit treten zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Abs. 2 BauGB ein.

In den Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind. Im Amt Niemegk werden drei Vorranggebiete mit Flächenanteilen innerhalb der Gemeinde Mühlenfließ und der Stadt Niemegk festgelegt (vgl. Abbildung 3):

- VRW 26 Rietz bei Treuenbrietzen (insg. 757 ha)
- VRW 33 Deutsch Bork/Schlalach (insg. 430 ha)
- VRW 51 Niemegk/Haseloff (insg. 166 ha).

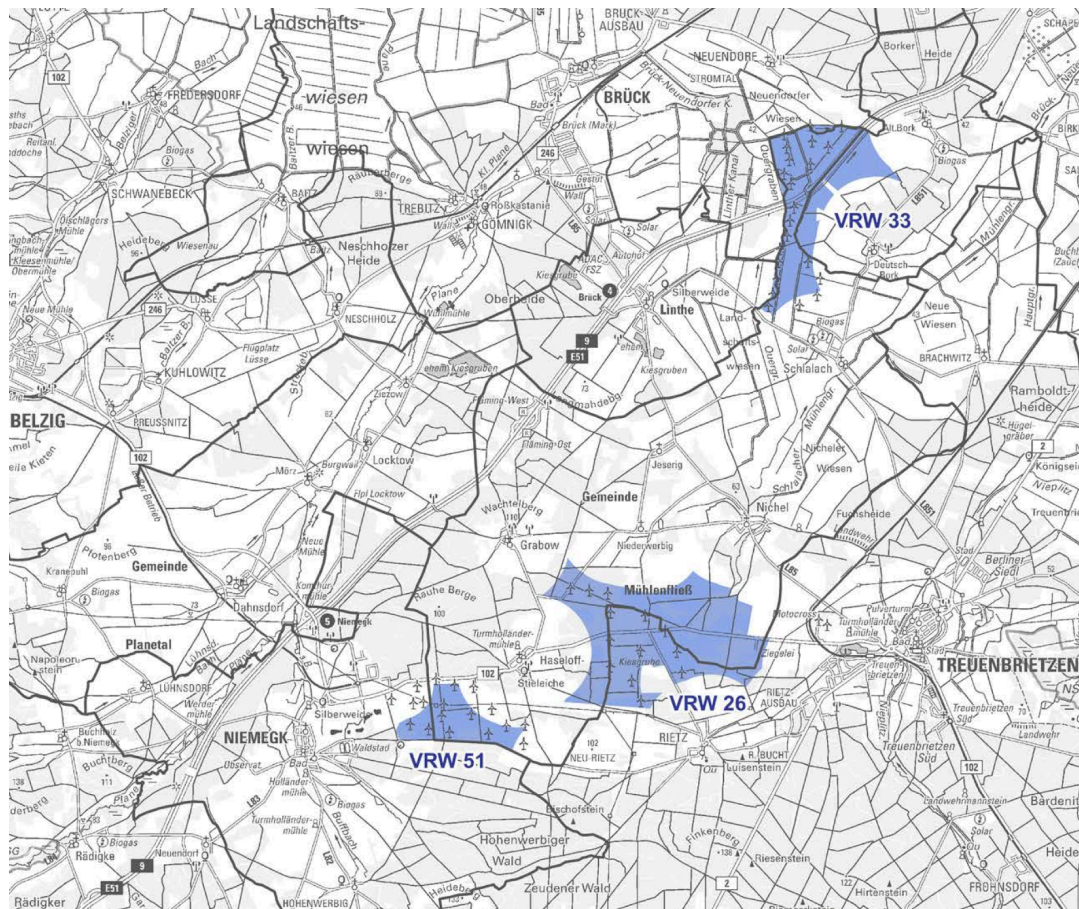


Abbildung 3: Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027
vom 6. Juni 2024, Ausschnitt aus der Festlegungskarte

(Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
<https://havelland-flaeming.de/regionalplan/entwurf-sachlicher-teilregionalplan-wind/>)

Die Windenergiegebiete sind als Vorranggebiete ohne die Wirkung von Eigenschaftsgebieten festgelegt. Sie besitzen keine außergebietliche Ausschlusswirkung im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB. Ihre planerische Wirkung ist ausschließlich nach innen gerichtet, d. h. andere raumbedeutsame Planungen und Vorhaben, die mit dem Bau und Betrieb von Windenergieanlagen nicht vereinbar sind, sind in den festgelegten Windenergiegebieten ausgeschlossen. Nachdem das Erreichen des regionalen Teilflächenziels festgestellt wurde, sind Windenergieanlagen innerhalb der Windenergiegebiete weiterhin nach § 35 Abs.1 Nr. 5 BauGB zulässig. Außerhalb der Windenergiegebiete richtet sich die Zulässigkeit von Windenergieanlagen dann nach § 35 Abs. 2 BauGB. Das heißt, dass Windkraftanlagen nur noch als sogenannte sonstige Vorhaben zu beurteilen sind, die im Einzelfall zugelassen werden können. Die Privilegierung im gesamten Außenbereich entfällt.

Der Regionalplan leistet damit in Umsetzung bundes- und landespolitischer Zielstellungen einen wesentlichen Beitrag zum Interessenausgleich zwischen den Belangen der Energieversorgung und des Klimaschutzes sowie der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der Bewahrung der Artenvielfalt. Bei Nichterfüllung der Flächenziele würde der gesamte Außenbereich der Privilegierung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB unterliegen und es könnte damit ein unge-

steuerter Ausbau der Windenergie erfolgen. Mit der Einführung der „Angebotsplanung“ erhält die Windenergienutzung in „Vorranggebieten“ nun Priorität vor anderen Nutzungen. Werden die Flächenziele erreicht, ist die Windenergienutzung außerhalb der „Vorranggebiete“ nur noch eingeschränkt zulässig.

Die von der Regionalen Planungsgemeinschaft getroffenen Zielfestlegungen werden berücksichtigt und die Abgrenzungen der VRW nachrichtlich im FNP übernommen.

Mit ihrem Beschluss vom 25.06.2026 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming die 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 als Satzung beschlossen. Sie liegt zur Zeit (Juli 2026) zur Genehmigung bei der Landesplanungsbehörde. Gegenstand der Änderung ist die Festlegung von zwei weiteren Flächen als Vorranggebiete für die Windenergienutzung. Flächen innerhalb des Amtsgebiets Niemegk sind nicht betroffen.

Sonstige Erfordernisse der Regionalplanung

In Aufstellung befindliche Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen und liegen mit dem 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vor.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat am 25.06.2026 den **Regionalplan Havelland-Fläming 3.0**, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen. Diese wird nunmehr gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Die Landesplanungsbehörde hat anschließend im Benehmen mit den fachlich berührten obersten Landesbehörden festzustellen, ob die Satzungen nach Maßgabe des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung aufgestellt sind und sonstigen Rechtsvorschriften nicht widersprechen.

Die Satzungen über den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung in Kraft.

Für die Erarbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplans (Juli 2026) stand das Satzungsexemplar noch nicht zur Verfügung. Die folgenden Darstellungen beziehen sich somit noch auf die öffentlich einsehbaren verfahrensgegenständlichen Unterlagen zum **2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0**.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Regionalplanung wurden als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung berücksichtigt.

Der Entwurf des integrierten Regionalplans trifft u.a. Festlegungen zur Siedlungsentwicklung von Wohnbauflächen und von großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten sowie zum Freiraum (z.B. Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung und für die Landwirtschaft). Die im Planent-

wurf enthaltenen Festlegungen von Flächen für die Windenergienutzung haben keine Relevanz mehr, da diese in den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung übergegangen sind (siehe oben) und aus dem Regionalplan 3.0 herausgelöst werden.

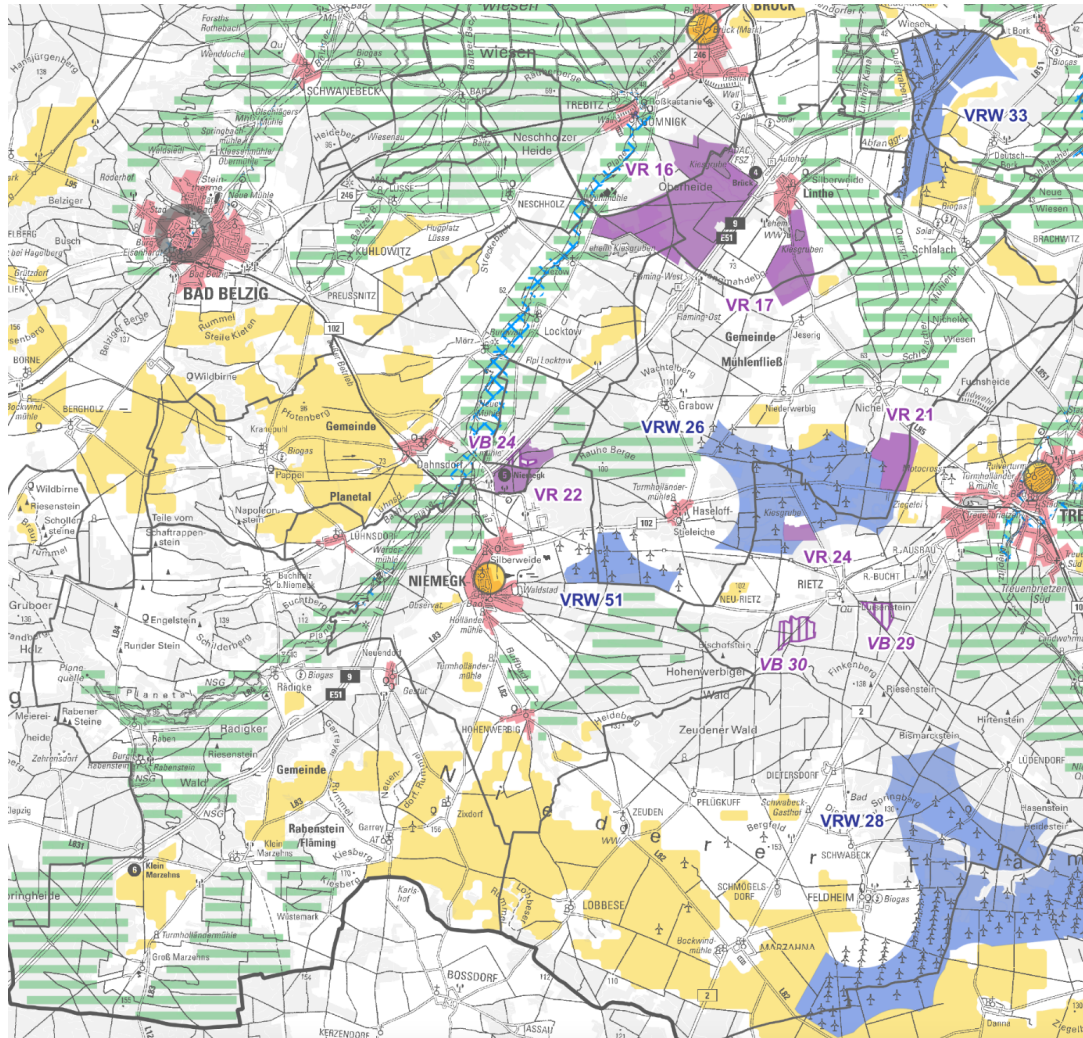


Abbildung 4: *Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Ausschnitt aus der Festlegungskarte, 2. Entwurf Juni 2025*
(Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming)

Für den Flächennutzungsplan des Amtes Niemeck sind im Wesentlichen folgende **Ziele (Z)** und **Grundsätze (G)** aus dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (Oktober 2021) relevant:

Siedlung

G 1.1 Vorbehaltsgebiete Siedlung

Gemäß Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind folgende Flächen als Vorbehaltsgebiet Siedlung festgelegt:

- Ortsteil Dahnsdorf (Gemeinde Planetal)
- Ortsteil Haseloff (Gemeinde Mühlenfließ)
- Gemeindeteil Hohenwerbig (Stadt Niemegk)
- Gemeindeteil Lühnsdorf (Stadt Niemegk)
- Ortskern der Stadt Niemegk
- Gemeindeteil Neuendorf (Gemeinde Rabenstein/Fläming).

In den Vorbehaltsgebieten sollen neue Wohnsiedlungsflächen bevorzugt entwickelt werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete Siedlung sollen Wohnbauflächen auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein.

Im Rahmen der Siedlungsflächenanalyse konnten in den Vorbehaltsgebieten Siedlung außerhalb der Stadt Niemegk keine nennenswerten Potenziale für neue Wohnsiedlungsflächen ermittelt werden (vgl. Kapitel 8).

Z 1.2 Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte

Innerhalb des Amts Niemegk sind keine großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandorte gemäß Ziel 1.2 des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 i.V.m. Ziel 2.3 des LEP HR festgelegt.

Freiraum

Z 2.3.1 Vorranggebiete Rohstoffgewinnung

In den Vorranggebieten für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe sind oberflächennahe Rohstoffvorkommen von regionaler Bedeutung zu nutzen und zu sichern. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Vorranggebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit dem Abbau der oberflächennahen Rohstoffe nicht vereinbar sind.

Vorranggebiete (VR) für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, die gänzlich oder mit Teilflächen im Amtsgebiet Niemegk liegen, sind gemäß Ziel 2.3.1:

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Rohstoffart</i>
VR 16	Linthe	Sand/Kiessand
VR 17	Linthe 2	Sand
VR 21	Niederwerbig	Sand
VR 22	Niemegk/ An der Autobahn	Sand

G 2.3.2 Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung

In den Vorbehaltsgebieten für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe kommen dem Belang der regional bedeutsamen Rohstoffsicherung bei der Abwägung mit konkurrierenden Raumansprüchen, welche eine mögliche Rohstoffge-

winnung dauerhaft erschweren oder behindern, ein besonderes Gewicht zu (G 2.3.2 Abs. 2).

Vorbehaltsgebiete (VB) für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe im Amt Niemegk sind gemäß Grundsatz 2.3.2 des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0:

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Rohstoffart</i>
VB 23	Nichel	Sand
VB 24	Niemegk/ An der Autobahn	Sand

Z 2.4 Vorranggebiete für die Landwirtschaft

In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne der guten fachlichen Praxis (§ 17 Bundes-Bodenschutzgesetz) Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen

Ausnahmen werden unter bestimmten Voraussetzungen für Bauleitpläne eingeräumt, die der Entwicklung von Freiflächenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen (z. B. Agri-Photovoltaik sowie Anlagen innerhalb eines Flächenkorridors von 200 Metern entlang zu Bundesautobahnen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Schienenwegen im Sinne des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG).

Flächenanteile an großflächigen zusammenhängenden Vorranggebieten für die Landwirtschaft weisen insbesondere die Gemeinden Planetal und Rabenstein/Fläming auf.

Freiraumverbund

In der Festlegungskarte des Regionalplanentwurfs wird die Gebietsabgrenzung des landesplanerischen Freiraumverbundes nach Ziel 6.2 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) auf Maßstabsebene der Region räumlich dargestellt. Die offene Blockstreifenstruktur der Darstellung des LEP HR wird nachrichtlich übernommen. Der Freiraumverbund ist nicht mehr Regelungsinhalt des Regionalplans 3.0 (2. Entwurf), sondern ausschließlich dem LEP HR zuzuordnen.

5.2 Örtliche und regionale Entwicklungskonzepte

Die örtlichen und regionalen Entwicklungskonzepte umfassen Konzeptionen und Planungen des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie des Amtes Niemegk.

5.2.1 Städtebauliche Satzungen und örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung städtebaulicher Zielstellungen für den historischen Stadtkern hat die Stadt Niemegk 2006 folgende Satzungen aufgestellt:

- Erhaltungssatzung für den historischen Stadtkern Niemegk gemäß § 172 BauGB

Merkmale zur Beschreibung der vorhandenen städtebaulichen Gestalt und ihrer bestimmenden baulichen Anlagen, Hof-, Garten- und Landschaftsräume sind in einem Katalog dem Anhang beigelegt

- Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 der brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) der Stadt Niemegk über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Zulässigkeit, Anordnung und Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung im Ortskern von Niemegk (Gestaltungssatzung)

5.2.2 Strategische Kreisentwicklung

Mit der strategischen Kreisentwicklung strebt der Landkreis eine integrierte Kreisentwicklung an.

Kreisentwicklungskonzept 2020

Das vom Kreistag beschlossene Kreisentwicklungskonzept 2020 wird aus den Bausteinen *Leitbild*, *Strategieprogramm* und *Fachkonzepte* gebildet. **Bisher besteht es jedoch lediglich aus dem Leitbild aus dem Jahr 2012 und umfasst einzelne Fachkonzepte, die nachfolgend erläutert werden.**



Abbildung 5: *Kreisentwicklungskonzept 2020*
(Quelle: Landkreis Potsdam-Mittelmark)

Leitbild

Mit dem Leitbild aus dem Jahr 2012, **das aktuell (2026) überarbeitet wird**, wurden übergeordnete Entwicklungsziele für den Landkreis formuliert:

Lebensraum und Gesellschaft

- Freiraum für kreative Lebensentwürfe
- Verantwortung für die Bildung junger Menschen
- aktive Bürgerbeteiligung

Wirtschaft

- zeitgemäßer Wirtschaftsstandort
- erforderliche Fachkräfte für jedes Unternehmen
- Vorbild für regenerative und alternative Energieerzeugung

Natur und Kultur

- Schutz der Vielfalt unserer kostbaren Naturschätze
- Bewahrung unseres kulturellen Erbes für nachfolgende Generationen
- Angebot idealer Bedingungen für einen erholsamen Urlaub

Auf Grundlage des Leitbildes erfolgt auch die strategische Haushaltsplanung des Landkreises. Dabei werden Projekte und Maßnahmen festgeschrieben, welche der Verwirklichung dieser Ziele dienen, und mit den jährlichen Haushaltsplanungen verknüpft. Fachkonzepte und -planungen der einzelnen Fachbereiche werden an den Zielen des Leitbildes ausgerichtet.

Strategieprogramm

Das Strategieprogramm des Landkreises Potsdam-Mittelmark beschreibt, wie die Leitziele des Leitbildes erreicht werden sollen. Dafür greift es jedes der 9 Leitziele auf und konkretisiert diese hinsichtlich der damit beabsichtigten Wirkungen („Was wollen wir erreichen?“). Darauf aufbauend wird beschrieben, mit welchen Programmen, Maßnahmen und Projekten diese Ziele umgesetzt werden sollen („Was müssen wir dafür tun?“) und welche Strukturen und Ressourcen dafür notwendig sind. Die Entwicklung und Fortschreibung des Strategieprogramms geschieht jeweils im Rahmen der strategischen Haushaltsplanung (Steuerungskreislauf) in einem intensiven Dialogprozess zwischen Kreistag, Bürgerschaft und Kreisverwaltung.

Fachkonzepte

Neben dem Leitbild und dem darauf aufbauenden Strategieprogramm für den gesamten Landkreis existieren für einzelne Bereiche weitergehende Fachkonzepte.

Während das Leitbild die strategische Ausrichtung des Landkreises festlegt und das Strategieprogramm die zentralen Maßnahmen zur Erreichung der Leitziele beinhaltet, sind die Fachkonzepte auf einen spezifischen Aufgabenbereich beschränkt. Diese Fachkonzepte müssen sich stets in die Gesamtstrategie aus Leitbild und Strategieprogramm einfügen.

Fachkonzepte innerhalb der Kreisverwaltung liegen unter anderem für die Bereiche *Wirtschaft und Arbeit / Umwelt und Verbraucherschutz / Verkehr / Tourismus, / Schule Kultur, Sport / Kinder, Jugend und Familie* sowie *Infrastruktur* vor.

Die für die Flächennutzungsplanung wesentlichen Fachkonzepte werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

5.2.3 Strategische Kreisentwicklung – Integriertes Klimaschutzkonzept 2019-2029 des Landkreises Potsdam-Mittelmark¹

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark strebt seit dem Kreistagsbeschluss 2009 eine Null-Emissionsstrategie hinsichtlich Treibhausgasen an. 2016 beschloss der Kreistag, ein Klimaschutzkonzept im Rahmen der Klimaschutzrichtlinie zu beauftragen. Das vorliegende Konzept sieht einen Managementprozess vor, der als

¹ Verfasser: seecon GmbH, Berlin; Umweltforschungsinstitut ufit; Dr. Veit-Stephan Zweynert

Kreislauf gestaltet ist und im Rahmen von Monitoring die stetige Anpassung der Klimaschutzstrategie erlaubt.

Die im Klimakonzept aufgeführten Maßnahmen zur Erreichung der o. g. Vermeidung von CO₂-Emissionen ist in einem Maßnahmenkatalog aufgelistet. Dieser umfasst 44 Maßnahmen in sieben Handlungsfeldern. Die Maßnahmen wurden aufbauend auf der Ist-Situation und unter Beteiligung lokaler Akteure entwickelt.

Mit konkretem Bezug zum Amtsgebiet Niemegk werden Maßnahmen wie z.B. die Errichtung eines Nahwärmenetzes im OT Buchholz vorgeschlagen. Des Weiteren sind folgende, im Klimakonzept aufgeführte Maßnahmen für die Flächennutzungsplanung relevant:

- Solarenergie auf kreiseigenen Gebäuden
- Klimafreundliche B-Pläne der Kommunen: Landkreis nimmt im Zuge der TöB-Beteiligung explizit zum Thema Klima Stellung
- Moorstandorte und Wasserregulierung: Schutz sowie Konzepte zur Be-/Entwässerung von Flächen mit Moorcharakter
- Unser Wald – unser Klimaschützer: Erhalt und Umbau des Walds als ökosystemarer Dienstleister
- Förderung ökologischer Landwirtschaft: Umstellung von Betrieben auf ökologische Landwirtschaft
- Biogas-Anlagen zur regionalen Energie-Nutzung: Errichtung weiterer Biogasanlagen, Praxisbeispiel Rädigke.

5.2.4 Strategische Kreisentwicklung – Radverkehrskonzept 2025

2025 hat der Landkreis ein umfassendes Radverkehrskonzept¹ verabschiedet, das auch das touristische Radverkehrskonzept mit einschließt. Schwerpunkt des aktuellen Konzeptes ist der überörtliche Radverkehr, der interkommunal verbunden werden soll. Als weiteres Ziel gilt es, „die altersunabhängige, flexible, eigenständige und nachhaltige Mobilität der Bevölkerung“ zu stärken².

Das Radverkehrskonzept bildet die Grundlage für die Förderung baulicher Maßnahmen an Radverkehrsanlagen und dient als Leitfaden für eine strukturierte und koordinierte Verbesserung des Radverkehrsinfrastruktur.

Das Konzept umfasst Maßnahmen zur Instandhaltung/-setzung, Lückenschluss etc. am Alltagsradverkehrsnetz sowie an dem touristischen Radwegenetz und zur Verknüpfung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, z.B. durch Fahrradmitnahme und Bike+Ride. Verschiedene touristisch ausgerichtete Radwege führen durch den Bereich des Amts Niemegk (u.a. Europaradweg R1, Historische Stadtkerne 4, Tour Brandenburg, Feldsteinkirchen-Radtour etc.). Diese dienen als Grundgerüst für das touristische Radwegenetz im Amt und Landkreis. Die Einführung der Knotenpunktwegweisung soll den Radfahrenden die Orientierung weiter erleichtern

¹ Radverkehrskonzept für den Landkreis Potsdam-Mittelmark. Verfasser: ISUP, Dresden. August 2024.

² ebenda, Seite 6.

und attraktive Kombinationen von verschiedenen Radrouten aufzeigen. Eingeschlossen wären hier auch Hinweise zu Sehenswürdigkeiten oder z.B. gastronomischen Angeboten.

5.2.5 Strategische Kreisentwicklung – Wanderwegkonzept 2014-2020

Das Wanderwegekonzept 2014-2020 des Landkreises Potsdam-Mittelmark¹ identifiziert Potenziale für die qualitative Verbesserung des vorhandenen Wegenetzes inklusive Maßnahmen der Pflege und Unterhaltung. Außerdem zeigt sie konkrete Maßnahmen wie Beschilderung, Markierung und Ausstattung der Wanderwege sowie Möglichkeiten der Vermarktung auf. Im Amtsgebiet ansässige Organisationen und Vereine, wie z.B. die Naturparkverwaltung Hoher Fläming, haben am Wanderwegkonzept mitgewirkt. Der Hohe Fläming zählt zu den bedeutendsten Wanderregionen Brandenburgs.

5.2.6 Strategische Kreisentwicklung – Schulentwicklungsplan 2023/2024 – 2027/2028

Die Schulentwicklungsplanung stellt eine „planerische Grundlage für ein möglichst wohnungsnah und alle Bildungsgänge umfassendes Schulangebot“ dar. Sie wird für einen Planungszeitraum von fünf Jahren aufgestellt. Der Schulentwicklungsplan berücksichtigt „die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung insbesondere bei der Zuordnung der Schulangebote zur zentralörtlichen Gliederung des Landes“².

Das Amt Niemegk wird gemäß dem Schulentwicklungsplan der Planregion 4 zugeordnet. Innerhalb des Amtsgebiets befindet sich die zweizügige Grundschule „Robert Koch“ in der Waldstraße in Niemegk; Träger ist die Stadt Niemegk.

Die Grundschüler:innen der Ortsteile Nichel, Niederwerbig und Schlach der Gemeinde Mühlenfließ werden an der Grundschule in der Stadt Treuenbrietzen beschult.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Schülerzahlen wird die Niemegker Grundschule „Robert Koch“ als „sicherer Standort für eine 1- bis 2-zügige Grundschule (Tendenz zur 2-Zügigkeit)“ bewertet³.

Im Amtsgebiet befinden sich keine weiterführenden Schulen. Die Schüler:innen der 6. Jahrgangsstufe besuchen anschließend die Oberschulen in Brück, das Gymnasium in Bad Belzig oder die Gesamtschule in der Stadt Treuenbrietzen. Seit Umwandlung des Gymnasiums in Treuenbrietzen in eine Gesamtschule

¹ Landkreis Potsdam-Mittelmark: Konzept zur qualitativen Aufwertung und Unterhaltung der regionalen und überregionalen Wanderwege, 2014-2020, Stand 14.03.2014

² Schulentwicklungsplan Landkreis Potsdam-Mittelmark 2023/2024–2027/2028, Stand 27.04.2023, Seite 6

³ Schulentwicklungsplan Landkreis Potsdam-Mittelmark 2023/2024–2027/2028, Stand 27.04.2023, Seite 53

wählt ein erheblicher Anteil der abgehenden Niemegker Grundschüler:innen (ca. 30%) die Gesamtschule an ¹.

5.2.7 Strategische Kreisentwicklung – Kreisstraßenbauprogramm 2018-2028 des Landkreises Potsdam Mittelmark²

Das Kreisstraßenbauprogramm (KSBP) 2028 wurde am 06.12.2018 durch den Kreistag Potsdam-Mittelmark zustimmend zur Kenntnis genommen. Es soll den Entscheidungsträger:innen in Politik und Verwaltung einen Überblick über den Zustand der Straßen und Brücken geben und eine transparente Prioritätensetzung der (Haushalts-)Planung ermöglichen. Die aktuellen Rahmenbedingungen für Bau und Unterhaltung der Kreisstraßen werden samt den daraus resultierenden Chancen und Risiken aufgezeigt und im Zusammenhang mit der kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsplanung zur Sicherung der Autobahnen sowie Bundes- und Landesstraßen betrachtet.

Das KSBP 2028 soll einen weiteren Investitionsrückstau bei den Kreisstraßen weitestgehend verhindern, damit diese den Bedürfnissen der Bevölkerung und den wirtschaftlichen Interessen auch zukünftig entsprechen können. Dies steht auch im Zusammenhang mit weiteren Planungen des Landkreises unter Beachtung der Entwicklung des ÖPNV. Grundsätzliche Zielsetzungen betreffen darüber hinaus die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Pflege und Weiterentwicklung ortstypischer Besonderheiten wie die Brandenburger Alleen sowie dem Ausbau und der Schaffung eines guten Radwegenetzes.

Das Programm nennt Planungen für den Zeitraum 2018-28 für die im Amtsgebiet Niemegk verlaufenden Kreisstraßen K 6918, K 6919, K 6922, K 6925, K 6927, K 6928 sowie K 6930 (vgl. Kapitel 7.12). Die Planungen sind für unterschiedliche Zeiträume vorgesehen und dienen insgesamt dazu, die Zustandsnoten der Straßen kontinuierlich zu verbessern, um den angestrebten Wert von 2,5 im Durchschnitt zu erreichen.

5.2.8 Strategische Kreisentwicklung – Nahverkehrsplan 2025-2029 des Landkreises Potsdam Mittelmark³

Der aktuelle Nahverkehrsplan stellt die Fortschreibung des bisherigen NVP dar und leitet auf der Grundlage einer Analyse sowie eines Anforderungsprofils für den künftigen ÖPNV Ziele für das künftige ÖPNV-Angebot ab. Somit legt er die Kriterien für den kommunalen ÖPNV fest.

¹ ebenda, Seite 59

² Kreisstraßenbauprogramm 2018 - 2028 des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachbereich 1 - Innerer Service, Zentrale Steuerung und Schulmanagement, Bad Belzig, Stand 21.09.2018

³ Nahverkehrsplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark für die Jahre 2025 bis 2029. Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Schülerbeförderung und Verkehrsmanagement. Verfasser: IGES Institut GmbH, Berlin, März 2024.

Der Nahverkehrsplan umfasst u.a. einen Maßnahmenplan, in dem insgesamt 51 Maßnahmen nach ihrem jeweiligen Umsetzungshorizont (fortlaufend, kurzfristig, mittelfristig) gekennzeichnet sind.

5.3 Landschaftspläne, Landschaftsrahmenpläne

Für den Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt der im Juli 2006 genehmigte Landschaftsrahmenplan (LRP) vor.

Der **Landschaftsrahmenplan** stellt für das Gebiet des Landkreises die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung dar (§ 3 BbgNatSchG). Wesentliches Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage der Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft zu sichern (§§ 1 und 2 BNatSchG, § 1 BbgNatSchG). Grundlage für den Landschaftsrahmenplan ist das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg, in dem die überregionalen Leitlinien und Entwicklungsziele dargestellt sind.

Für die Naturschutzbehörden stellt der Landschaftsrahmenplan die wesentliche Grundlage für die Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von aktuellen und geplanten Nutzungsänderungen und Vorhaben dar. Der Landschaftsrahmenplan liefert zudem einen Beitrag zur räumlichen Entwicklung sowie für andere Fachplanungen. Besonders für die Flächennutzungsplanungen der Ämter und Gemeinden dient er als wichtiges Grundlagenmaterial.

Parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans wird der **Landschaftsplan** für das Amt Niemegk aufgestellt.

Nach § 11 Abs. 3 BNatSchG sind die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen nach § 5 BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Nach § 1 BauGB ist die Bauleitplanung nicht nur Instrument zur Bereitstellung von Bauland, sondern sie ist im Rahmen ihrer Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auch dem Umweltschutz verpflichtet. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) zu berücksichtigen. Fachliche Grundlage für diese Belange des FNP bildet der Landschaftsplan.

Gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB¹ ist für den Flächennutzungsplan (FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Sowohl nach § 9 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als auch nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Bestandaufnahmen und Bewertungen der Landschaftspläne für die Umweltprüfung heranzuziehen. Der Landschaftsplan hat daher auch eine dienstleistende Funktion für die strategische Umweltprüfung der Bauleitplanung zu erfüllen. Um dieser Funktion gerecht zu werden, sollten die in der Umweltprüfung nach BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im Landschaftsplan ermittelt und beschrieben werden. Neben den gemäß §§ 1 und 9 BNatSchG sowie § 5 BbgNatSchAG in den Landschaftsplänen zu berücksichtigenden Aspekten von Natur und Landschaft sind daher ergänzend auch die Aspekte Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vertieft zu betrachten. Im Landschaftsplan werden die entsprechenden Belange explizit benannt und untersucht. Auf die Verwertbarkeit der Darstellungen der Landschaftsplanung für die Raumordnungspläne und Bauleitpläne ist Rücksicht zu nehmen (§ 9 Abs.3 S. 2).

5.4 Fachplanungen

Zu den Fachplanungen mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung gehören, neben den naturschutzfachlichen Planungen, insbesondere Infrastrukturplanungen, forstliche Rahmenplanungen und agrarstrukturelle Planungen.

Zu weiteren Fachplanungen mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Flächennutzungsplanung berührt werden kann, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Neuaufstellung des FNP zu geben sowie über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu informieren.

5.4.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Das Gemeindegebiet wird von einer Vielzahl nationaler und internationaler Schutzgebietskategorien überlagert, darunter drei Naturschutzgebiete (NSG), zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG) sowie als Europäische Schutzgebiete („Natura 2000“) fünf Europäische „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ (FFH-Gebiete: Fauna-Flora-Habitat) und ein Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA: *Special Protection Area*):

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist

Naturschutzgebiete (NSG)

- NSG „Klein Marzehns“ 1,5 km nördlich von Klein Marzehns im zentralen Fläming, direkt an der Autobahn Berlin-Leipzig (A 9), Schutz eines Rotbuchenwaldes, Arten mit montan-subozeanischer Verbreitungstendenzen, weiterer Laubwaldarten, besonderer Flora und Fauna
- NSG „Planetal“ 4 Kilometer langer Talabschnitt vom Quellbereich der Plane oberhalb Raben bis nach Rädigke, Schutz des Bachlauf der Plane, Erhalt der artenreichen Vogelwelt und Fledermäuse
- NSG „Rabenstein“ nähere Umgebung der Burg Rabenstein im zentralen Fläming unweit des Dorfes Raben
Schutz Restbestände von Traubeneichen-Buchenwald, Schutz Endmoränenkomplex, (Weiter-)Entwicklung Burg Rabenstein für waldkundliche Forschung und als Lehr- und Anschauungsobjekt

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ Hügellandschaft des Hohen Fläming und Belziger Landschaftswiesen im Naturraum des Baruther Urstromtals
Erhalt und Wiederherstellung der besonderen Kulturlandschaft, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Erhalt und Entwicklung als Ausgleichs- und Erholungsraum und im Hinblick auf eine nachhaltige, naturverträgliche Landnutzung
- LSG „Nuthetal – Beelitzer Sander“ bis Luckenwalde und Treuenbrietzen im Süden sowie bis Beelitz und Michendorf im Westen
Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes, Erhalt des Gebietes als Erholungsraum für die Großräume Berlin und Potsdam sowie Entwicklung im Hinblick auf Erhöhung der Biotopqualität und Erholungseignung, Verbesserung des Wasserhaushalts, Minderung der stofflichen Belastung und Beseitigung von Landschaftsschäden

Naturpark

- „Naturpark Hoher Fläming“ Großflächig im Südwesten des Landkreises Potsdam-Mittelmark, überlagert vollständig das westliche Amtsgebiet
Bewahrung des regionalen Natur- und Kulturerbes
- „Naturpark Nuthe-Nieplitz“ Großflächig von Nuthetal bis Treuenbrietzen und Jüterborg, im Amtsgebiet im Nordosten von Mühlenfließ (Schlalach)
Erhalt der intakten, in sich geschlossenen Kulturlandschaft im ausgewogenen Gleichgewicht zwischen unterschiedlichen Ansprüchen und Funktionen

Europäische Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete)

- FFH „Flämingbuchen“ 21. ErhZV, NSG Klein Marzehns, NSG Rabenstein
Traubeneichen-Buchenwälder mit Heidelbeere und Weißmoos, wertvoller Lebensraum

- FFH „Flämingrummeln und Trockenkuppen“ 21. ErhZV
Erhalt und Schutz von Trockentälchen aus der letzten Eiszeit sowie natürlicher Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse
- FFH „Obere Nieplitz“ 3. ErhZV
Lebensraumspektrum der Schmelzwassertäler
- FFH „Baitzer Bach“ 21. ErhZV
neben Baitzer Bach auch Streckebach
Abschnitt des Streckebachs im Norden der Gemeinde Planetal;
Erhalt und Entwicklung der fließgewässertypischen Lebensräume und Habitate; Sicherung und Erhöhung der Artenvielfalt
- FFH „Plane“ Nr. 462
nunmehr Bestandteil des FFH-Gebiets „Plane Oberlauf“
- FFH „Planetal“ Nr. 72
nunmehr Bestandteil des FFH-Gebiets „Plane Oberlauf“
- FFH „Plane Oberlauf“ 21. ErhZV, NSG Planetal
Weitgehend naturnahes, außerordentlich repräsentatives Fließgewässer mit einer reichhaltigen Gewässerfauna und begleitenden Erlen-Eschenwäldern, Feuchtwiesen und Staudenfluren und Quellbereichen
- FFH „Plane Ergänzung“ Nr. 653
teilweise Bestandteil des FFH-Gebiets „Plane Oberlauf“

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete)

- SPA „Hoher Fläming“ Im Westen der Gemeinde, ehemaliges Tonabbaugebiet mit zahlreichen, wassergefüllten Tongruben, eingestreuten Waldgebieten und wertvolle Laubwälder

Die Europäischen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) „Planetal“, „Plane“ und „Plane Ergänzung“ wurden 2019 mit Bekanntmachung des zuständigen Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft aufgehoben. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sind mit ihren jeweiligen Grenzen und Erhaltungszielen durch die 3. und die 21. Erhaltungszielverordnung (ErhZV) festgesetzt worden.

Aktuell (2025) wird ein neuer Managementplan für das Europäische Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Plane Oberlauf“ durch die Naturparkverwaltung Hoher Fläming erstellt. [Noch in der Vorbereitung befindet sich der Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet \(SPA-Gebiet\) „Hoher Fläming“ \(siehe auch Umweltbericht\).](#)

[Innerhalb des Amtsgebiets bestehen punktuelle Konflikte zwischen den Grenzen der FFH-Gebiete und den Bestandsnutzungen, z.B. im Bereich der Neuen Mühle im OT Dahnsdorf. Bei der anvisierten Grenzkorrektur durch die EU sollen solche Konflikte behoben werden.](#)

Als Schutzgebiete festgesetzte Bereiche können im FNP weder für bauliche Nutzungen, noch für intensive Freiraumnutzungen dargestellt werden, da die Schutzgebietsverordnungen solche Nutzungen nicht zulassen und abweichende Regelungen des FNP nicht vollziehbar wären.

Ausnahmen können jedoch für Landschaftsschutzgebiete zugelassen werden. Zur Aufhebung eines Normenkonflikts mit Darstellungen des FNP ist dann die Zustimmung des Verordnungsgebers erforderlich. Einzelne Freiraumnutzungen, z.B. Freizeitgärten oder Wochenendgrundstücke sind in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen und dort weiterhin zulässig.

Mit dem am 25.07.2025 in Kraft getretenen Brandenburgischen Verwaltungsvereinfachungsgesetz und dem damit eingeführten neuen Absatz 3a zum § 8 BbgNatSchAG wird die bedingte Darstellung von Bauflächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes ermöglicht. Im Rahmen der Änderung des FNP-Entwurfs wurden neue Zuwachsflächen mit Lage im LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ aufgenommen, die im Kapitel 8 aufgeführt sind. Es handelt sich vorwiegend um kleinteilige Arrondierungen von Bestandsbauflächen in den Gemeinden Planetal und Rabenstein/Fläming sowie in der Stadt Niemegk (GT Lühnsdorf). All die Zuwachsflächen mit Lage im LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ erfüllen die Kriterien für eine Darstellung als Baufläche im FNP gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 BbgNatSchAG: sie sind nicht Bestandteil eines Natura-2000-Gebietes, und sie liegen vollumfänglich innerhalb des Abstands von 300 m vom im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Die landschaftsschutzrechtliche Genehmigungsfreiheit für Vorhaben ist jedoch nicht gegeben, da die Flächen dem Außenbereich zugeordnet werden und keine Bebauungspläne oder Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB vorliegen.

Der FNP übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch nachrichtlich die nach andern gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Natur-, Landschafts- und Natura-2000-Schutzgebiete.

Detaillierte Angaben zu den einzelnen Schutzgebieten können dem Kapitel 1.1.3, Schutzgebiete des Umweltberichts entnommen werden.

5.4.2 Wasserschutzgebiete

Die Festsetzung bzw. Ausweisung und die besonderen Anforderungen in Wasserschutzgebieten werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt. Die zuständigen Behörden können bestimmte Gebiete als Wasserschutzgebiet festlegen, um im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. In den Schutzgebieten können bestimmte Handlungen verboten oder für nur beschränkt zulässig erklärt werden. Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken können zur Duldung bestimmter Maßnahmen verpflichtet werden.

Unterschieden werden die Schutzzonen der Wasserschutzgebiete in die Bereiche Wasserschutzzone I – Fassungsgebiet, Wasserschutzzone II – engeres Schutzgebiet, Wasserschutzzone III – weiteres Schutzgebiet.

Innerhalb der Grenzen des Amtes Niemegk sind drei Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Die drei Wasserschutzzonen des Wasserschutzgebietes Groß Marzehns liegen vollständig im Amtsgebiet. Die Zone III dieses Wasserschutzgebietes umfasst einen südlichen Teil der Ortschaft Groß Marzehns.

Das Wasserschutzgebiet Niemegk liegt im Bereich der Stadt Niemegk, ca. 140 m von der Autobahn A 9 entfernt, ebenfalls vollständig im Amtsgebiet. Der südöstliche Teil der Zone III des WSG-Niemegk erstreckt sich über den nordwestlichen Teil der Ortslage Niemegk.

Das WSG-Linthe erstreckt sich östlich der A9 von außerhalb der Ortslage der Gemeinde Linthe im Amt Brück bis ca. 1 km nördlich der Ortslage Grabow im Amt Niemegk. Die Zone IIIB dieses Schutzgebietes liegt vollständig im Plangebiet. Die Zone IIIA ist nur teilweise im Plangebiet enthalten.

5.4.3 Gewässer

Für die Einzugsgebiete der Plane und Buckau liegt ein Gewässerentwicklungskonzept (GEK) Plane-Buckau aus dem Jahr 2017 vor. Das GEK umfasst eine Gesamtschau und -bewertung des ökologischen Zustands der Gewässer inklusive deren Belastungen und Defizite. Es stellt die entsprechenden Wasserrahmenrichtlinie-Entwicklungsziele dar und ermittelt die Randbedingungen sowie Restriktionen. Das auf den Umsetzungs- und Maßnahmenempfehlungen basierende Maßnahmenprogramm befindet sich aktuell im 3. Bewirtschaftungszyklus 2022-27 zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

5.4.4 Wald

Die Eigenschaft und Rechtsstellung von Wald bestimmt sich nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LwaldG). Der FNP stellt die Waldflächen auf Basis der von der Forstbehörde digital zur Verfügung gestellten Flächenkulisse in Abgleich mit der Forstgrundkarte dar. Ergänzungen der Waldfläche im FNP (etwa Vorschläge für Aufforstungsmaßnahmen) sind ebenso möglich wie kleinteilige Anpassungen, die sich aus der generalisierenden FNP-Darstellung ergeben (z. B. Abrundungen oder Nicht-Darstellung kleinteiliger Splitterflächen).

Die Darstellung von Bauflächen auf Waldflächen ist in der Regel nicht zulässig, da Regelungen des FNP dann im Widerspruch zum Waldgesetz stünden und somit nicht vollziehbar wären. In Einzelfällen erscheint es jedoch möglich, Waldflächen, etwa inmitten des Bebauungszusammenhangs mit untergeordneter Bedeutung für die ökologische Funktion und die Wirtschaftlichkeit des Waldes, als Bau- oder öffentliche Grünflächen darzustellen, wenn eine Vollziehbarkeit der Planung, insbesondere durch Waldumwandlungsverfahren, gesichert erscheint oder die Untere Forstbehörde dies in Aussicht stellt.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg hat zum Anfang des Jahres 2024 die bisher bestehenden Oberförstereien in Forstämter umstrukturiert. Insgesamt 14 Forstämter sind zuständig für hoheitliche und gemeinwohlorientierte Aufgaben im gesamten Waldgebiet des Landes Brandenburg. Das zuständige Forstamt für das Amt Niemegk ist das Forstamt Potsdam-Mittelmark (Land Brandenburg, 2024).

5.4.5 Bundesfernstraßen

Die Rechtsstellung und Planung der Bundesfernstraßen bestimmt sich nach dem Bundesfernstraßengesetz (FstrG). Bundesfernstraßen umfassen Bundesautobahnen und Bundesstraßen. Die bestehenden Fernstraßen gelten als planfestgestellt oder plangenehmigt im Sinne des Fernstraßengesetzes; nach § 38 BauGB sind die betreffenden Flächen und Anlagen nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung. Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich Bestand und Planung der Bundesfernstraßen im Amtsgebiet (Bundesautobahn A 9, Bundesstraße 102) lediglich nachrichtlich und in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans. Im Planungskonzept des FNP sind jedoch die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Emissionen, die von Bundesfernstraßen ausgehen, zu berücksichtigen.

Die Autobahn A 9 (Berlin – München) wird auch innerhalb des Amtsgebiets als die Europastraße E 51 bezeichnet.

5.4.6 Eisenbahnen

Die Rechtsstellung und Planung der Eisenbahnen bestimmt sich nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG). Die bestehenden Eisenbahnanlagen gelten nach dem Eisenbahnneuordnungsgesetz (EneuOG) als planfestgestellt oder plangenehmigt im Sinne des Eisenbahngesetzes. Nach § 38 BauGB sind die betreffenden Flächen und Anlagen nicht Planungsgegenstand der kommunalen Planung.

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB den Bestand der Eisenbahnen im Amtsgebiet nachrichtlich. Über den Bestand hinaus gehende Planungen bestehen derzeit nicht. In der Flächennutzungsplanung sind die von der Bahn ausgehenden verkehrlichen Auswirkungen und Emissionen zu berücksichtigen.

Innerhalb des Amtsgebiets verläuft die Trasse einer Verbindungsbahn zwischen der Stadt Niemegk und der Stadt Bad Belzig. Die Trasse verläuft im nördlichen Bereich der Stadt Niemegk (nördlich der B 102) und durch den OT Dahnsdorf. Der Betreiber der aktuell nicht im Betrieb befindlichen Verbindungsbahn ist die Deutsche Regionaleisenbahn GmbH.

5.4.7 Luftfahrt

Der Sonderlandeplatz (SLP) Locktow in der Gemeinde Planetal wird auf der Grundlage einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 6 LuftVG für die Durchführung von Flügen in Sichtflugverfahren am Tag betreiben. Für den Sonderlandeplatz wurde kein Bauschutzbereich bestimmt. Die Platzrunde für den Segelflug ist nach Norden zu fliegen.

5.4.8 Hochspannungsleitungen und Ferngasleitungen

Die Rechtsstellung von Hochspannungsleitungen und Gasversorgungsleitungen bestimmt sich nach dem Energiewirtschaftsgesetz, die Planung der Hochspannungsleitungen unterliegt dem Gesetz zum Ausbau von Energieleitungen (EnLAG) und dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG). Die bestehenden Hochspannungsleitungen und Ferngasleitungen gelten als planfestgestellt oder plangenehmigt; nach § 38 BauGB sind die betreffenden Trassen und Anlagen nicht Gegenstand der kommunalen Flächennutzungsplanung.

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB den Bestand an Hochspannungsfreileitungen (110 kV) sowie Ferngasleitungen nachrichtlich und in der Darstellungssystematik des FNP. Beiderseits der Leitungsachse sind Schutzstreifen/-bereich einzuhalten (siehe auch Kapitel 11.5, Ver- und Entsorgung).

II. Planinhalt

6 Leitlinien / Zielsystem

Im Folgenden werden für die wesentlichen Daseinsgrundfunktionen Leitlinien aufgestellt, die als Grundlage für das räumliche Zielsystem des Flächennutzungsplans herangezogen werden.

6.1 Gemeinde und Ortsteilentwicklung

Der Flächennutzungsplan für das Amt Niemegk setzt als vorbereitender Bauleitplan den planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung der amtsangehörigen Gemeinden sowie der Stadt Niemegk. Maßgeblich für die Planung sind eine ausreichende Daseinsvorsorge und die Sicherung aller wichtigen Grundfunktionen als Voraussetzung für eine kontinuierliche hohe Lebensqualität im Amtsgebiet. Im Rahmen der Grundversorgung werden die Bedürfnisse der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen, die vor Ort zu erbringen sind, gedeckt. Innerhalb des Amtsgebiets übernehmen die unterschiedlichen Gemeinden und ihre Orts- und Gemeindeteile unterschiedliche Aufgaben. Die Stadt Niemegk ist Wohn- und Arbeitsschwerpunkt und übernimmt wichtige Aufgaben der Grundversorgung mit Gütern, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen. Die historisch gewachsenen Eigenheiten der Ortsteile und bewohnten Gemeindeteile sollen bei der künftigen räumlichen Entwicklung beachtet und bewahrt werden.

6.2 Wohnen

Wohnen stellt eine der wichtigsten Funktionen im Amtsgebiet dar. Die Stadt und die amtsangehörigen Gemeinden, Ortsteile sowie bewohnten Gemeindeteile bieten Wohnraum in der ländlichen Region. Die natur- und landschaftsräumliche Prägung zusammen mit dem direkten Bezug der meisten Siedlungsgebiete zur Landschaft stellt dabei eine besondere Qualität als Wohnort dar. Die bestehenden, dem Wohnen dienenden Baugebiete sollen erhalten und im Sinne der Innenentwicklung behutsam ergänzt werden.

Das Amt Niemegk möchte auf der Grundlage des bestehenden landesplanerischen Entwicklungsrahmens ein Angebot an neuen Wohnsiedlungsflächen schaffen, auch um dem demographisch bedingten Bevölkerungsrückgang entgegenzusteuern und mit der Ausweisung geeigneter Wohnsiedlungsflächen vorzuzorgen. Eine besondere Rolle bei der Wohnsiedlungsflächenentwicklung kommt der Stadt Niemegk aufgrund ihrer Funktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt für das Amtsgebiet zu.

6.3 Versorgung und Einkauf

Bedarfsgerechte Einkaufs-, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote stellen eine wesentliche Grundlage für ein qualitätsvolles Wohnen im Amtsgebiet dar. In ihrer Funktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt soll die Stadt Niemegk weiterhin Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen aufnehmen. Künftige Einrichtungen

sollen innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen städtebaulich integriert werden.

Der Ortsteil Dahnsdorf, Gemeinde Planetal verfügt über einzelne Versorgungseinrichtungen, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Darüber hinaus wird für die übrigen Orts- und Gemeindeteile eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen angestrebt. Nicht integrierte Einzelhandelsstandorte an den Ortsrändern oder in Gewerbegebieten sollen künftig nicht zugelassen werden.

6.4 Öffentliche Einrichtungen

Zentrale öffentliche Einrichtungen des Amts Niemegk wie der Verwaltungsstandort ebenso wie Versammlungsorte der örtlichen Gemeinschaft sollen an zentralen Standorten angeordnet und für alle Nutzer:innen möglichst gut erreichbar sein. Das Amt Niemegk strebt die Förderung des Gemeinschaftslebens an, indem wohnortnah und ortsteilbezogen Standorte und Räume für örtliche kommunale Dienstleistungen, Aktivitäten und Versammlungen vorgehalten werden. Zu den örtlichen kommunalen Dienstleistungen gehören auch die Freiwilligen Feuerwehren, deren Standorte gesichert und künftigen Flächenanforderungen gerecht werden sollen.

6.5 Bildung, Erziehung und Betreuung

Die vorhandenen Einrichtungen der Bildung, Erziehung und Betreuung weisen einen attraktiven und bedarfsgerechten Stand auf und tragen zu einer familienfreundlichen Ausrichtung der amtsangehörigen Gemeinden und der Stadt Niemegk bei. Als dauernde Aufgabe auch in der Zukunft gilt es, diese Einrichtungen zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern. Aktuell wird die Kindertagesstätte „Spatzennest“ durch einen Neubau ergänzt, um die Kinder der derzeit in der Grundschule integrierten Kita „Flinke Eichhörnchen“ aufzunehmen. Weitere Kindertagesstätten bestehen in der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach „Mühlenhopser“ und in der Gemeinde Planetal, OT Dahnsdorf „Zwergenhaus“.

Angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung steht der Erhalt der vorhandenen Einrichtungen im Vordergrund. Bei der Entstehung zusätzlicher Bedarfe sind ausreichende Kapazitäten ggf. durch die Erweiterung bestehender Einrichtungen zu sichern. In der Regel sind neue Anlagen und Einrichtungen innerhalb von Wohnsiedlungsflächen entwicklungsfähig. Es besteht voraussichtlich kein Erfordernis, neue Gemeinbedarfsstandorte vorzuhalten.

6.6 Gesundheit und Pflege

Die wohnortnahe oder gut erreichbare ärztliche und therapeutische Versorgung soll erhalten und entwickelt werden. Dies gilt für alle Altersgruppen im Amtsgebiet insbesondere aber für den zunehmenden Anteil der Über-65-Jährigen. Das Amt Niemegk wird hinsichtlich der Grundversorgung sowie der überörtlichen Daseinsvorsorge darauf hinwirken, entsprechende Angebote und Standorte, die überwiegend in der Stadt verortet sind, aufrecht zu erhalten. Aktuell sind keine weitere Einrichtungen geplant.

Der prognostizierte höhere Anteil an älteren Einwohner:innen erzeugt einen erhöhten Bedarf an besonderen, altersgerechten Wohn- und Betreuungsangeboten sowie an Pflegeeinrichtungen. Künftige Angebote an betreutem Wohnen und Pflege sowie Begegnungsstätten können in die Wohnsiedlungsflächen integriert werden. Es ist eine bedarfsgerechte Standortvorsorge zu sichern.

6.7 Arbeiten und Ausbildung

Neben der bestimmenden Wohnfunktion besteht eine gute Ausstattung mit kleinteiligen gewerblichen Flächen in den amtsangehörigen Gemeinden sowie gewerblich-industriellen Flächen in der Stadt Niemegk, die gesichert und städtebaulich geordnet entwickelt werden sollen. Positive Standortfaktoren stellen insbesondere die Anbindungen an die Bundesstraße 102 und die Autobahn A 9 dar. Auch wenn die Bahnstrecke Niemegk – Bad Belzig derzeit nicht im Betrieb ist, stellt sie ein Potenzial für den schienengebundenen Gütertransport dar.

Gewerbliche Flächen und Nutzungen sollen das Wohnen nicht stören und müssen für den gewerblichen Kfz-Verkehr sowie für Beschäftigte gut erreichbar sein. Störungen und Beeinträchtigungen durch den entsprechenden Verkehr und durch Immissionen sollen vermieden werden bzw. auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Dies gilt auch sinngemäß für Störungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch nicht integrierte Standorte. Vor diesem Hintergrund wird das geplante Gewerbegebiet an der Waldstraße im OT Dahnsdorf (Dah-G1) kritisch bewertet, auch wenn der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bereits im Herbst 2024 gefasst wurde (vgl. Kapitel 4.7).

Das Industrie- und Gewerbegebiet Niemegk wird planerisch für räumliche Erweiterungen vorbereitet, um Betriebserweiterungen bzw. Neuansiedlungen zu ermöglichen.

Die in den übrigen Ortslagen bestehenden Einzelbetriebsstandorte sollen hinsichtlich ihrer Entwicklungsaussichten und möglicher Konfliktlagen überprüft werden. Etablierte, nachbarschaftsverträgliche Standorte in integrierter Lage sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Im Einzelfall können Erweiterungsmöglichkeiten planerisch vorbereitet werden. Die Umnutzung bisheriger landwirtschaftlicher Betriebsstätten zu gewerblichen Zwecken soll bezüglich möglicher Störungen angrenzender Wohnnutzungen sowie des Orts- und Landschaftsbildes sorgfältig geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die anvisierte Umnutzung der Stallungen an der Werderstraße im Ortsteil Dahnsdorf zu einem „Künstlerzentrum“ (vgl. Kapitel 4.7 und 9.2.4).

6.8 Erholung, Sport, Tourismus

Der nahe Zugang zum Natur- und Landschaftsraum sowie die Möglichkeiten einer wohnortnahen Erholung sind bedeutende Merkmale der Wohnsiedlungsflächen in den Ortsteilen und bewohnten Gemeindeteilen sowie der Stadt Niemegk. Diese Potenziale stellen auch künftig eine wichtige Rahmenbedingung für die Stärkung und Stabilisierung der Wohnfunktion innerhalb des Amtes dar; es gilt, sie zu bewahren und landschaftsverträglich weiter zu entwickeln.

Spezielle Bedarfe unterschiedlicher Altersgruppen, insbesondere Kinder und Jugendlichen (z.B. Spielplätze) sowie älterer Menschen sind zu berücksichtigen. Hinzu kommen die entsprechenden Bedürfnisse nach Sport und Bewegung (z.B. Sportplätze und -hallen, das Netz der Rad- und Wanderwege) und spezifische Orte der freiraumbezogenen Erholung, z.B. das öffentliche Freibad, Pferdehaltung und Reitplätze usw. Die vorhandenen und weiter zu entwickelnden touristischen Angebote, Einrichtungen und Infrastrukturen stellen auch ein umfangreiches Angebot für die wohnortnahe Erholung dar.

Der Tourismus ist ein wichtiger, weiter zu entwickelnder Wirtschaftsfaktor im Amt Niemegk. Insbesondere der Tagestourismus und der Kurzurlaub werden im Amtsgebiet praktiziert. Die Ziele und entsprechenden Maßnahmen übergeordneter Tourismuskonzepte zur Attraktivierung der Tourismusregion und insbesondere der Hohen Fläming werden durch das Amt Niemegk mitgetragen; sie sollen in Zusammenarbeit mit den Akteuren aus Verwaltung, regionalen Organisationseinheiten und Tourismuswirtschaft innerhalb des Amtsgebiets umgesetzt werden. Dies betrifft u.a. den Ausbau der touristischen Infrastruktur, z.B. der Radwegenetzes (siehe auch Kapitel 7.11).

6.9 Mobilität und Erreichbarkeit

Über das klassifizierte Straßennetz und die gemeindeinternen Straßenverbindungen ist eine gute Erreichbarkeit der Gemeinden und ihrer zugehörigen Orts- bzw. bewohnten Gemeindeteilen gewährleistet. Die Erschließungssituation für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist als gut zu bewerten. Der öffentliche Personen-Nahverkehr (ÖPNV) wird durch Buslinien gesichert, die auch überörtlich an Regionalbahnhöfen in Bad Belzig, Brück und Treuenbrietzen anbinden.

Als planerisches Ziel der Stadt Niemegk gilt die Entlastung der Innenstadt / Kernstadt von Niemegk von ortsfremden Durchgangsverkehr. Die bisherige Vorstellung der Stadt zur möglichen Trassenführung der Ortsumfahrung wird als gesonderte Abbildung im Kapitel 7.12 dargestellt.

Ein attraktives Fuß- bzw. Wander- und Radwegenetz mit Verbindungen zwischen den Ortsteilen und den Zielorten der Naherholung und Tourismus fördert die Mobilität jenseits des MIV und dient zur Attraktivierung des Amtsgebiets als touristisches Ziel.

6.10 Landschafts- und Umweltschutz

Der besonderen Bedeutung des Landschafts- und Naturraums entsprechend sind weite Teile des Amtsgebiets Niemegk Bestandteil von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht sowie nach dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“. Darüber hinaus sind geschützte Biotope, Naturdenkmale (Einzelbäume) und lineare Naturdenkmale (Baureihen, Alleen) wichtige Bestandteile von Natur und Landschaft innerhalb des Amtsgebiets.

Dem Landschaftsraum gilt es weiterhin in allen Einzelteilen im Sinne des Natur- und Umweltschutzes und der Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eine ökologische Aufwertung ist auch für die Erholungsfunktion und einen naturverträglichen Tourismus wesentlich. Planungsziel ist die Qualifizierung und

Vernetzung der vorhandenen Landschaftsstrukturen durch Grünverbindungen sowie die Ergänzung der Wegeverbindungen.

Die zusammenhängenden Waldflächen im Amtsgebiet haben eine besondere Bedeutung für den Klimaschutz. Es gilt, den Erhalt der klimawirksamen Strukturen auch künftig zu sichern.

Die engen Bezüge zur Landschaft und die im ländlichen Raum gelegenen Orts- und Gemeindeteile sollen als vorhandene Qualitäten und Vorzüge des Amts Niemegk bewahrt werden. Bei baulichen Vorhaben und Planungen sollen die Belange des Landschafts-, des Natur- und des Umweltschutzes maßgeblich berücksichtigt werden. Die Inanspruchnahme bislang ungestörter Landschaft soll mit der vorrangigen Nutzung bereits vorhandener und erschlossener Siedlungsbereiche so weit wie möglich begrenzt werden (Vorrang der Innenentwicklung). Neu zu erschließenden Siedlungsbereiche sollen in Anzahl und Flächenumfang begrenzt und nur nach Bedarf sukzessive entwickelt werden. Zu beachten wäre eine stärkere Definition der Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum durch Eingrünung der Ortsränder und landschaftsplanerische Aufwertung der Übergangsflächen.

Belange des Immissionsschutzes sind bei der weiteren Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets in Niemegk zu berücksichtigen. Außerdem ist der Immissionsschutz bei dem motorisierten Verkehr und hier insbesondere bei künftig geplanten Straßenbaumaßnahmen, wie z.B. einer Ortsumgehung der Stadt Niemegk, und ihre Auswirkung auf störungsempfindliche Siedlungsflächen (Bestand und Planung) zu betrachten.

6.11 Energiegewinnung

Die amtsangehörigen Gemeinden und die Stadt Niemegk unterstützen die gesamtgesellschaftlichen Zielstellungen zum Ausbau der Erneuerbaren Energien, und leisten insbesondere mit den in der Gemeinde Mühlenfließ sowie der Stadt Niemegk vorhandenen und geplanten Windkraftanlagen einen angemessenen Beitrag zur Umsetzung der mit dem Windenergieflächenbedarfsgesetz für das Land Brandenburg vorgegebenen Flächenziele.

Die von der Regionalplanung zur Umsetzung der Flächenbeitragswerte in Amtsgebiet vorgesehenen Vorranggebiete für die Windenergienutzung werden im FNP als planungsrelevante Information vermerkt. Eine nachrichtliche Übernahme der Vorranggebiete in den FNP erfolgt, da die entsprechenden Festlegungen des Sachlichen Teilregionalplans mit seinem Inkrafttreten als verbindliche Ziele der Raumordnung vorliegen. Werden die Flächenziele auf Landesebene erreicht, ist die Windenergienutzung außerhalb der „Vorranggebiete“ nur noch eingeschränkt zulässig.

Mehrere Flächen innerhalb des Gemeindegebiets Mühlenfließ werden für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Verfügung gestellt (Solarparks in Mühlenfließ und Niemegk). Für eine langfristige Nutzung sollen die bereits verbindlich gesicherten als auch geplante Anlagenstandorte, für die aktuell Bebauungspläne aufgestellt werden, durch die gemeindliche Flächenplanung berücksichtigt und im FNP dargestellt werden. Als Entscheidungsgrundlage für eine gesteuerte Ansied-

lung weiterer Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) im Amtsgebiet wird zur Zeit eine entsprechende Potenzialanalyse erarbeitet.

7 Ausgangslage und Entwicklungsprogramm / Sektorale Zielsetzungen

7.1 Siedlungsstruktur

Das Amtsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 225 km² und wird aus den Gemeinden Mühlenfließ, Planetal und Rabenstein/Fläming sowie der Stadt Niemegk mit ihren zugehörigen Ortsteilen und bewohnten Gemeindeteilen gebildet.

Die Stadt Niemegk ist Amtssitz und Wohnort für ca. 44% der Bewohner:innen im Amtsgebiet. Insgesamt weist das ländlich geprägte Amtsgebiet eine geringe Bevölkerungsdichte (21 EW/km²) auf und zählt zu den dünn besiedelten Gebieten. Die ländliche Prägung spiegelt sich in der Art der Bodennutzung wider: Die Flächen für Landwirtschaft und Wald nehmen einen Anteil von mehr als 95 % ein.

Die Stadt Niemegk wurde erstmals 1161 als Burgward urkundlich erwähnt und erhielt 1228 die Stadtrechte. Sie lag an der Handelsroute zwischen Wittenberg und Brandenburg an der Havel und weiter nach Hamburg. Ursprünglich als Hausendorf mit Kirche am Addabach entwickelt sich Niemegk zu einer Ackerbürgerstadt mit einem Marktplatz an der heutigen Großstraße.

Eine besondere städtebauliche Struktur stellt der historische Stadtkern mit dem Rathaus und der Sankt-Johannis-Kirche im Mittelpunkt dar. Die Altstadt zwischen der Mühlenstraße im Norden und der Ziegelstraße / Teichstraße im Süden weist einen geschlossenen Siedlungskörper beidseitig der zentral Nord-Süd verlaufenden Großstraße auf. Weitere Baureihen werden über ein ringförmig an die Großstraße angebundenes Straßennetz erschlossen. Mittel- und Schulstraße bilden eine zentral verlaufende Verbindung zwischen den westlichen und östlichen Stadträndern. Im zentralen Bereich herrscht eine geschlossene traufständige Bebauung mit überwiegend zwei- bis teilweise dreigeschossigen historischen Gebäuden vor. Eine städtebauliche Ausnahme stellt ein aus der Straßenflucht der Großstraße zurückgesetzter viergeschossiger Geschosswohnungsbau der 1950er Jahre dar (nördlich der Einmündung Blumenstraße). An den Stadträndern überwiegen ein bis zweigeschossige Gebäude, mit einem höheren Anteil an Einfamilienhäusern auch jüngeren Datums.

Die nördliche Stadterweiterung entlang der Bahnhofstraße begann im 19. Jahrhundert und wurde entlang der Treuenbrietzener Straße fortgesetzt. Der Bahnhof selbst wurde erst 1904 errichtet. Der östliche Siedlungsbereich entlang der Jüterboger Straße und der südliche Bereich entlang der Poststraße entstanden erst nach 1900.¹ Die genannten Stadterweiterungsgebiete weisen in der Regel eine straßenseitige Bebauung teilweise mit Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich auf.

¹ FNP Stadt Niemegk, 2008

Außer in der Stadt Niemegk ist die vorherrschende Siedlungsform in den Ortsteilen und bewohnten Gemeindeteilen das **Anger- bzw. Straßendorf**. Die Dörfer weisen vorwiegend intakte Siedlungsstrukturen mit Dorfangern, straßenbegleitender Bebauung – oft als Drei- oder Vier-Seiten-Hof – mit rückwärtigen Gärten auf. Nahezu alle Ortsteile besitzen eine Dorfkirche in prominenter Stelle am Anger.

In den historisch gewachsenen Orts- und Gemeindeteilen besteht ein teilweise noch großer Bestand an landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude, die auf die ehemalige und nur rudimentär noch praktizierte landwirtschaftliche Nutzung verweisen. Nach Aufgabe des bäuerlichen Erwerbs blieben einige dieser Gebäude ungenutzt, die meisten wurden jedoch mit anderen Nutzungen belegt. Teilweise dienen diese baulichen Anlage ausschließlich Wohnzwecken. Es überwiegen ein- bis zweigeschossige Gebäude, punktuell gibt es auch mehrgeschossige Gebäude aus der Jahrhundertwende (z.B. in Hohenwerbig, Nichel, Raben, Rädigke) sowie aus der Zeit nach 1945 (z.B. in Kranepuhl).

Einzelne Ortsteile weisen eine disperse Siedlungsstruktur auf, wie z.B. in Raben und im geringen Maße in Klein Marzehns. Ausgehend vom Straßen- bzw. Angerdorf erfolgten im Laufe der Jahre Siedlungserweiterungen entlang der Straßen.

Neben der dörflich geprägten Siedlungsstruktur in den historischen Ortslagen ist die Siedlungsstruktur insbesondere in der Stadt Niemegk sowie in den Bereichen von Ortserweiterungen entlang der örtlichen Straßenzüge durch Wohnbauflächen bestimmt.

Die Ortsränder nahezu aller Ortslagen weisen im Übergang der straßenseitig bebauten Grundstücke zum Landschaftsraum durchgehende Zonen mit Gartenflächen, Grashöfen bzw. Hausackerbereichen oder Streuobstwiesen auf, die als prägender Bestandteil der historischen Straßen- und Angerdörfer als auch der der Stadt Niemegk von hoher Bedeutung für das jeweilige Ortsbild sind.

Die Siedlungsstruktur prägende flächige gewerbliche Nutzungen bestehen insbesondere mit dem Standort des Industriegebiets Niemegk sowie darüber hinaus mit Gewerbeflächen und Einzelbetriebsstandorten in Ortsrandlage oder im Außenbereich (z.B. Stadt Niemegk, OT Niederwerbig). Kleinteiliges Handwerk und Gewerbe findet sich darüber hinaus innerhalb der gemischten Baustrukturen der Ortslagen.

Die Ortsteile und bewohnte Gemeindeteile können weiter danach differenziert werden, ob sie Durchgangsverkehr haben oder nicht. Zum Beispiel sind die Gemeinde- bzw. Ortsteile Haseloff (B 102), Neuendorf (L 83 und 84), Klein Marzehns (L 83) und Schlalach (L 851) stark vom Durchgangsverkehr der Landes- oder Bundesstraßen geprägt, während in den Ortsteilen Dahnsdorf, Groß Marzehns und Locktow der Verkehr auf Straßen jenseits des Angers geführt wird. Ein besonderer Typ stellen Ortsteile dar, dessen historischen Anger durch übergeordnete Straßen gequert wird, so z.B. in Hohenwerbig, Nichel, Mörz und Lühnsdorf.

Zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart sowie der prägenden städtebaulichen Gestalt des Siedlungsraums des Amtsgebiets Niemegk stellt der Flächennutzungsplan folgende übergeordnete Planungsziele auf:

Erhalt der historischen Ortslagen und bestehender Siedlungsbereiche; behutsame Ergänzung durch Neubebauung sowie durch geringfügige Arrondierung außerhalb von Schutzgebieten; Innenentwicklung und Arrondierung vor Inanspruchnahme un bebauter Landschaft im Außenbereich;

Erhalt und Förderung typischer ländlicher Nutzungsmischungen in den historischen Ortslagen (Wohnen, Tierhaltung, Landwirtschaft, nicht wesentlich störendes Gewerbe und Gastronomie); planungsrechtliche Flexibilität durch Darstellung als gemischte Baufläche (M); Unterstützung einer vielfältigen und mit dem Wohnen verträglichen Umnutzung vormals landwirtschaftlich genutzter Gebäude (z.B. Scheunen, Nebengebäude);

Vermeidung von Landschaftszersiedelung – keine Stärkung, Festschreibung oder Entwicklung von Siedlungssplittern oder Streusiedlungen im Außenbereich über den Bestandsschutz hinaus;

bedarfsorientierte und mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung abgestimmte Entwicklung von Wohnzuwachsflächen; Darstellung und bedarfsgerechte Vorhaltung geeigneter Zuwachsflächen;

Bewahrung hochwertiger und das Orts- und Landschaftsbild prägender Grün- und Freiflächenstrukturen: rückwärtigen Gartenbereiche (Gartengürtel), Angerbereiche, innenliegende Grün- und Freiflächen, Obstwiesen, Waldparzellen;

Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Schutzgebiete bei der Siedlungsflächenentwicklung im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

7.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Amt Niemegk zählte zum Stichtag am 31.12.2023 insgesamt 4.633 Einwohnerinnen und Einwohner bei einer Flächengröße von ca. 22.600 ha. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 21 Einwohner(innen) EW/km², welche deutlich unter der Zahl für den gesamten Landkreis Potsdam-Mittelmark mit ca. 85 EW/km² liegt (Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de, Datenstand 31.12.2025). Das Amt Niemegk zählt damit zu den dünn besiedelten Regionen Brandenburgs.

Auf die Stadt Niemegk entfällt mit ca. 43% der höchste Anteil an der Gesamtbevölkerungszahl, gefolgt von der Gemeinde Mühlenfließ mit 20%, der Gemeinde Planetal mit 19 % und der Gemeinde Rabenstein/Fläming mit 18%.

Eine Gegenüberstellung der Bevölkerungszahlen mit der Flächenverteilung auf die einzelnen Kommunen zeigt Bevölkerungsdichten zwischen 46 EW/km² in der Stadt Niemegk und 10 EW/km² in der Gemeinde Rabenstein/Fläming. Die Verteilung der Bevölkerungs- und Flächenstruktur auf die einzelnen Gemeinde bzw. die Stadt Niemegk zeigt die folgende Tabelle:

	Bevölkerungszahl	Bevölkerungsanteil	Fläche in ha (ca.)	Flächenanteil in %	Bevölkerungsdichte (EW/km ²)
Land Brandenburg	2.556.747	-	2.965.400	-	85
Landkreis Potsdam-Mittelmark	221.268	-	259.200	-	85
Amt Niemegk	4.633	-	22.600	-	21
Stadt Niemegk	2.038	43 %	4.500	20%	46
Gemeinde Mühlenfließ	905	20 %	5.900	26%	16
Gemeinde Planetal	877	19 %	4.300	19%	21
Gemeinde Rabenstein/Fläming	813	18 %	7.900	35%	10

Tabelle 1: *Bevölkerungs- und Flächenstruktur nach Ortsteilen, Stand 31.12.2025
(Quelle: Statistischer Bericht, A I 4 – j / 25, Bevölkerungsentwicklung der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2025)*

Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen

Zum 30.06.2024 verteilte sich die im Amtsgebiet wohnhafte Bevölkerung nach Altersgruppen wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Gemeinde	Bevölkerung unter 15 Jahren	Bevölkerung 15 bis unter 65 Jahren	Bevölkerung 65 Jahre und älter
Mühlenfließ	145	526	264
Planetal	108	545	244
Rabenstein/Fläming	96	419	266
Stadt Niemegk	239	1.248	594
Amt Niemegk, insgesamt	588	2.738	1.368

Tabelle 2: *Altersstruktur zum 30.06.2024 nach Gemeinde und gesamt Amt Niemegk
(Quelle: Einwohnermeldeamt, Amt Niemegk)*

Zum Stichtag 30.06.2024 wohnten 4.694 Personen im Amtsgebiet Niemegk nach den Angaben des Einwohnermeldeamtes Niemegk. Die Altersgruppe der unter 15-Jährigen nahm einen Anteil von 12,5 % ein, während die über 65-Jährigen ei-

nen Anteil von 29,1 % darstellten. Die Einwohner:innen der Altersgruppe zwischen 15 und 65 Jahren stellten den überwiegenden Anteil mit 58,3 % dar.

Entwicklung der Bevölkerungszahlen

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen zeigt einen kontinuierlichen Rückgang von ca. 6.000 EW im Jahr 1990 (Quelle Urheber Hans G. Oberlack, basierend auf: Data sources displayed at Population Projection Brandenburg at Wikimedia Commons) bis 2023 auf 4.678 EW (Stichtag 31.12.2023, Quelle: Statistischer Bericht A I 7 – m 09/23, A II 3 – m 09/23, A III 3 – m 12/23, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg, Dezember 2023).

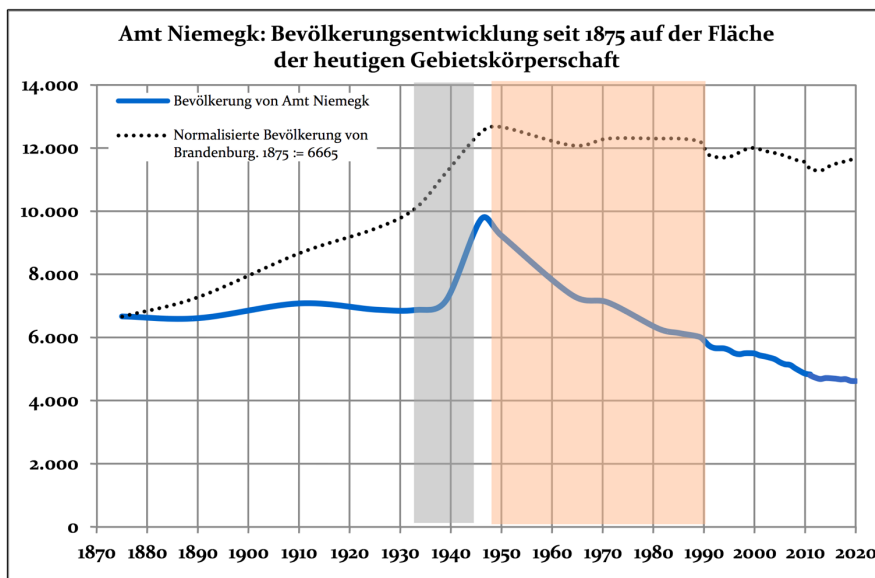


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 1875 bis 2020 auf der Fläche des heutigen Amtes Niemegk

(Quelle: Urheber Hans G. Oberlack, basierend auf: Data sources displayed at ...)

Bevölkerungsprognose 2014 bis 2040

Dieser starke Rückgang spiegelt sich auch in der aktuellen landesweiten Bevölkerungsprognose 2014 bis 2040 für das Land Brandenburg wider (differenziert nach kreisfreien Städten, Landkreisen sowie für das Berliner Umland, den weiteren Metropolenraum und die fünf Planungsregionen auf der Grundlage der Bevölkerungszahlen nach Altersjahren und Geschlecht zum Stichtag 31.12.2013 und Gebietsstand 01.01.2014). Für das gesamte Bundesland wird dort ein Rückgang um 11,5 % innerhalb des Prognosezeitraums 2014 bis 2040 erwartet, der nur aufgrund vorhandener hoher Wanderungsgewinne, die die negative natürliche Entwicklung kompensieren, nicht deutlich höher ausfällt.

Auf der Ebene des Landkreises Potsdam-Mittelmark wird eine stark abgeschwächte negative Bevölkerungsentwicklung mit nur -3,2 % dargestellt. (Quelle: Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg, A I 8 – 15, 2014 bis 2040, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Standort Berlin und Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbeobachtung und Stadtmonitoring).

Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030

Demgegenüber zeichnet die landesweite Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 (Berichte der Raumb Beobachtung, LBV Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungszahlen Stand 31.12.2019) für das Land und den Landkreis ein der realen Entwicklung näher kommendes Bild. Sie erwartet für das Land Brandenburg einen geringen Zuwachs von rund 0,7 % innerhalb des Prognosezeitraums, der ausschließlich aus Wanderungsgewinnen resultiert, welche die negative natürliche Entwicklung kompensieren. Im Berliner Umland wird ein Bevölkerungszuwachs von 84.300 Personen erwartet, im Weiteren Metropolitanraum ein Rückgang um 66.900 Personen. Das Amt Niemegk ist dem Weiteren Metropolitanraum zuzurechnen. „Von den 195 Ämtern, Verbandsgemeinden und amtsfreien Gemeinden wird nur für 63 – davon 40 im Berliner Umland – eine positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030, d.h. ein höherer Bevölkerungsstand als im Jahr 2019 erwartet. Während im Berliner Umland für die meisten amtsfreien Gemeinden auch langfristig höhere Bevölkerungsstände wahrscheinlich sind, trifft dies im Weiteren Metropolitanraum vorwiegend auf amtsfreie Gemeinden und Ämter zu, die direkt an das Berliner Umland angrenzen und verkehrsgünstig zur Bundeshauptstadt gelegen sind.“¹

Für das Amt Niemegk wird in der Vorausschätzung prognostiziert, dass die Bevölkerung um 414 Personen auf 4.209 im Jahr 2030 abnimmt. Das entspricht gegenüber dem Stand 2019 einem Bevölkerungsverlust von insgesamt rund 8,9 % in 15 Jahren. Innerhalb des Prognosezeitraums wurde ein Bevölkerungsstand von 4.569 für das Jahr 2020 und von 4.388 für das Jahr 2025 vorausgeschätzt. [Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang des Amts Niemegk bestätigt sich in den aktuellen Zahlen \(Stand 31.12.2025\) allerdings nicht, hier zeigt sich im Gegenteil mit 4.633 EW ein leichter Anstieg der Zahlen.](#)

	Absolute Bevölkerungszahl (31.12.2025) ²	Bevölkerungsprognose 2014-2040 (2020)	Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 (2025)
Land Brandenburg	2.556.747 EW	2.453.600 EW	2.544.287 EW
Landkreis Potsdam-Mittelmark	221.268 EW	210.500 EW	222.068 EW
Amt Niemegk	4.633 EW	k.A.	4.388 EW

Tabelle 3: Gegenüberstellung verschiedener Bevölkerungs- und Prognosezahlen (verschiedene Quellen)

Nach der landesweiten Bevölkerungsvorausschätzung schlägt der demografische Wandel sich insbesondere in der Altersstruktur nieder. Demnach nimmt im Amt Niemegk bis zum Jahr 2030 der Anteil der über 65-Jährigen um rund 23 % zu.

¹ Berichte der Raumb Beobachtung, LBV Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungszahlen Stand 31.12.2019, Seite 16.

² [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg — SB A I 4 – j / 25; A V 2 – j / 25 — Brandenburg; Potsdam, 2026](#)

Die Altersgruppe der 15 bis unter 65-Jährigen nimmt um rund 21 % und die der unter 15-Jährigen um den Anteil von 17 % ab. In absoluten Zahlen entspricht dies Anteilen für die genannten Altersgruppen von 476 Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren, 2.276 Personen im erwerbsfähigen Alter und 1.548 älteren Einwohner(innen) ab 65 Jahren. Etwas mehr als die Hälfte der Bevölkerung im Amtsgebiet wird 2030 nach der Vorausschätzung im erwerbsfähigen Alter sein.

	Bevölkerung unter 15 Jahren	Bevölkerung 15 bis unter 65 Jahren	Bevölkerung 65 Jahre und älter
Land Brandenburg	- 1,4 %	- 7,1 %	+ 21,1 %
Landkreis Potsdam- Mittelmark	- 4,1 %	- 5,8 %	+ 29,8 %
Amt Niemegk	-17 %	- 20,7 %	+ 23,4 %

*Tabelle 4: Entwicklung der Altersstruktur von 2019 bis 2030
(Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030)*

Einen Effekt auf die Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur des Amts mit seinen vier Kommunen kann dabei das Angebot an Flächen für die Baulandentwicklung auslösen, welches mit dem FNP vorbereitet wird. Dieses kann sich durchaus begünstigend auf den Wanderungssaldo auswirken und die aktuell zu beobachteten, leicht abgeschwächten negativen Entwicklungen positiv stützen.

7.3 Wohnen

Die Funktion als Wohnort im ländlichen Raum zählt zu den wesentlichen Aufgaben der amtsangehörigen Gemeinden und der Stadt Niemegk. Im Amtsgebiet überwiegt das Wohnen in individuellen Wohngebäuden (Einfamilienhäuser), in der Stadt Niemegk und in einzelnen Ortsteilen der zugehörigen Gemeinden befinden sich darüber hinaus auch Mehrfamilienhäuser, deren Bestand zu sichern ist. Bei entsprechendem Bedarf können die vorhandenen Standorte erweitert werden, um Wohnungsangebote auch für andere Nachfragegruppen zu entwickeln.

Die Wohnnutzung innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen insbesondere in den Ortsteilen und bewohnten Gemeindeteilen (Dörfern) weist einen starken Bezug zum umgebenden Landschaftsraum auf, was zur hohen Wohnqualität beiträgt.

Der Flächennutzungsplan stellt die bestehenden Wohnbereiche entsprechend ihrer allgemeinen Art der Nutzung als Wohnbauflächen dar. Hinzu kommen Anteile an Wohnnutzung innerhalb gemischt genutzter Bereiche, die als gemischte Bauflächen im FNP dargestellt werden. Diese können in den Ortsteilen und bewohnten Gemeindeteilen neben den ausgesprochenen Mischgebieten auch dörflich geprägte Wohngebiete gemäß § 5a BauNVO umfassen.

Im FNP werden als bestehende Bauflächen rund 67 ha Wohnbaufläche und rund 209 ha gemischte Bauflächen dargestellt, die sich auf die Gemeinden und das Stadtgebiet wie folgt verteilen:

	Wohnbauflächen (Bestand)	Gemischte Bauflächen (Bestand)
Stadt Niemegk	60,02 ha	28,93 ha
Mühlenfließ	5,86 ha	54,06 ha
Planetal	0,76 ha	57,37 ha
Rabenstein/Fläming	0,0 ha	69,23 ha
Gesamt	(W) 66,64 ha	(M) 209,59 ha

Die bestehenden Wohnsiedlungen sind in der Regel bereits vollständig bebaut und genutzt. Neue Wohnbauvorhaben der letzten Jahre werden sukzessiv umgesetzt, z.B. Mühlenweg, GT Haseloff, Gemeinde Mühlenfließ. Die übrigen im Zusammenhang bebauten Wohnbereiche weisen unterschiedliche, vorwiegend kleinteilige Ergänzungs- bzw. Nachverdichtungspotenziale auf, die sich ohne Aufstellung von Bebauungsplänen für Neubebauungen nutzen lassen.

Eine überschlägige Ermittlung bestehender Baulandpotenziale erfolgte im Rahmen von Analysen der Ortsteile, bewohnten Gemeindeteilen und der Stadt Niemegk, die kartographisch aufgearbeitet und in der Gemeindevertretung im Mai 2024 vorgestellt und erörtert wurden.

Wohnbaupotenziale („Bauland“) im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB verteilen sich unterschiedlich auf die Ortsteile und bewohnten Gemeindeteile und umfassen überwiegend kleinteilige Baulücken mit Brachflächen oder Gartenflächen innerhalb der straßenbegleitenden Wohn- und gemischten Bauflächen.

Insgesamt besteht in den bestehenden Siedlungsbereichen ein Nachverdichtungspotenzial von überschlägig 14 ha mit bis zu 140 Wohngrundstücken. Als Grundlage für die Ermittlung eines realistischen Verhältnisses zwischen Fläche und potenziellen Wohneinheiten wurde ein überschlägiger Wert von durchschnittlich 10 WE/ha Bruttobauland herangezogen.

Mit rund 5,9 ha fällt fast die Hälfte des bestehenden Baulandpotenzials für Wohnen auf die Gemeinde Rabenstein/Fläming. Die weitere Verteilung innerhalb der Amtsgebiets ist Tabelle 5 zu entnehmen.

Erfahrungsgemäß stehen aus eigentumsrechtlichen und sonstigen Gründen nicht alle potenziellen Baulandflächen für eine Bebauung zur Verfügung und es ist von einer sukzessiven eher trägen und langfristigen baulichen Inanspruchnahme auszugehen.

Stadt / Gemeinde	Baulandpotenziale Wohnen (innerhalb W und M)					
	Innenbereich		B-Pläne		Gesamt	
	Fläche (m²)	WE (ca.)	Fläche (m²)	WE (ca.)	Fläche (m²)	WE (ca.)
Stadt Niemegk	22.499	22	0	0	22.499	22
Mühlenfließ	22.669	23	9.048	9	31.717	32
Planetal	23.386	23	3.004	3	26.390	26
Raben- stein/Fläming	59.142	59	0	0	59.142	59
Gesamt	127.696	128	12.052	00	139.748	140
Amt Niemegk	12,8 ha	128 WE	1,2 ha	12 WE	14,0 ha	140 WE

Tabelle 5: (Wohn)Baulandpotenziale im beplanten und unbeplanten Innenbereich
(Stand November 2024)

Wohnzuwachsflächen

Im FNP-Entwurf (Juli 2026) werden die potenziellen Zuwachsflächen für Wohnen in der Stadt Niemegk konzentriert. Aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale in den Gemeinde- und Ortsteilen außerhalb der Stadt Niemegk werden im FNP entsprechend Wohnzuwachsflächen in geringerem Umfang dargestellt. Ausnahme ist eine größere Zuwachsfläche außerhalb der Stadt Niemegk mit ca. 2,2 ha im Ortsteil Schlalach, Gemeinde Mühlenfließ (Sch-W1).

Weitere kleinteilige Zuwachsflächen befinden sich in den Ortsteilen bzw. Gemeindeteilen Buchholz, Garrey, Groß Marzehns, Klein Marzehns, Neuendorf und Zixdorf der Gemeinde Rabenstein/Fläming, in den Orts- bzw. Gemeindeteilen Haseloff und Schlalach, Gemeinde Mühlenfließ sowie in den Ortsteilen Dahnsdorf und Mörz in der Gemeinde Planetal. Die „Vorbehaltsgebiete Siedlung“ gemäß Grundsatz (G) 1.1 des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (Entwurf 2021) können nur bedingt berücksichtigt werden. Als „Vorbehaltsgebiete Siedlung“ werden die Stadt Niemegk inklusive der bewohnten Gemeindeteile Hohenwerbig und Lühnsdorf sowie der Gemeindeteil Haseloff (Gemeinde Mühlenfließ), der Ortsteil Dahnsdorf (Gemeinde Planetal) und der Gemeindeteil Neuendorf (Gemeinde Rabenstein/Fläming) definiert.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Leitziele, der vorliegenden Entwicklungsabsichten der einzelnen Gemeinden und der Stadt Niemegk sowie der raumordnerischen Vorgaben für die Siedlungsflächenentwicklung erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine bedarfsgerechte Ausweisung zusätzlicher (geplanter) Wohnbauflächen. Die Entwicklung der Gemeinden soll sich in der Regel auf kleinteilige Arrondierungen der bebauten Ortsteile konzentrieren. Lediglich in der Stadt Niemegk als Grundfunktionalem Schwerpunkt wird die Entwicklung auch umfangreicher Wohnsiedlungsflächen, die das Siedlungsgebiet ergänzen, vorbereitet. Zur Umsetzung der Planungsabsichten sind drei Bebau-

ungspläne bereits in der Aufstellung (Bahnhofstraße, Wiesenstraße und Am Weinberg).

Auf der Grundlage des seit dem 25.07.2025 geltenden Brandenburgischen Verwaltungsvereinfachungsgesetzes und des durch das Gesetz bewirkten neuen Absatz 3a zum § 8 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) werden im geänderten FNP-Entwurf (Juli 2026) weitere Zuwachsflächen mit Lage in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) dargestellt. Die Zuwachsflächen mit Lage im LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ erfüllen die Kriterien für eine Darstellung als Baufläche im FNP gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 BbgNatSchAG: sie sind nicht Bestandteil eines Natura-2000-Gebietes und sie liegen vollumfänglich innerhalb des Abstands von 300 m von den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.

Es handelt sich um Fläche, die teilweise in der Frühphase der FNP-Bearbeitung als Potenzialflächen identifiziert, geprüft und aufgrund ihrer Lage im LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ nicht weiterverfolgt wurden. Die aktuelle Flächenkulisse potenzieller Zuwachsflächen mit Lage im LSG umfasst Flächen in Randlage zu den Orts- und Gemeindeteilen in den Gemeinden Planetal und Rabenstein/Fläming sowie im Gemeindeteil Lühnsdorf der Stadt Niemegk. In der Gemeinde Mühlenfließ wurden keine weiteren möglich Zuwachsflächen im LSG identifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass die EEO-Obergrenze für die Gemeinde Mühlenfließ bereits durch die im FNP-Entwurf (Januar 2026) dargestellten Zuwachsflächen erreicht wurde.

Die Wohnzuwachsflächen inklusive der neuen Zuwachsflächen im LSG wurden einer Bewertung nach städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien unterzogen. Zum Teil sind die Flächen bereits Gegenstand laufender Bebauungsplanverfahren (siehe Kapitel 4.7), für die eine raumordnerische Beurteilung durch die Landesplanung bereits vorliegt, einschließlich der Zuordnung zur Innenentwicklung bzw. zur Eigenentwicklungsoption (EEO). Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanung (GL) zum FNP-Vorentwurf und FNP-Entwurf werden die weiteren Flächen der Innenentwicklung (IE) bzw. EEO zugeordnet. Nach Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanung 2026 werden sämtliche neuen Zuwachsflächen im LSG der EEO zugeordnet. Die Zuwachsflächen mit Lage im LSG werden auch dann dargestellt, wenn diese eine Flächengröße unterhalb der Darstellungsschwelle von 0,5 ha aufweisen.

Nach derzeitigem Planungsstand werden rund 13,7 ha geplante Bauflächen für die Wohnnutzung im FNP dargestellt (sieben Wohnbauflächen mit insgesamt 9,8 ha und 14 gemischte Bauflächen mit insgesamt 3,9 ha). Die räumliche Verteilung der Flächen sowie die Flächenanteile, die auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. die zusätzliche Wachstumsreserve (WR) anzurechnen sind, sind in folgender Tabelle dargestellt.

	Geplante Wohnbaufläche (W, M)	davon Innenentwicklung	davon EEO / WR
Amt Niemegk insgesamt	13,7 ha	3,3 ha	10,4 ha
davon Gemeinde mit Ortsteilen:			
Mühlenfließ OT Schlalach, GT Haseloff	3,1 ha	2,6 ha	0,4 ha
Planetal OT Dahnsdorf, OT Mörz	1,2 ha	---	1,2 ha
Rabenstein/Fläming OT Buchholz, OT Garrey, OT Groß Marzehns, OT Klein Marzehns, GT Neuendorf, GT Zixdorf	2,0 ha	---	2,0 ha
Stadt Niemegk	7,4 ha	0,6 ha	6,7 ha

Tabelle 6: Verteilung und raumordnerische Zuordnung geplanter Wohnbauflächen

Mit Entwurfsstand Juli 2026 werden Wohnzuwachsflächen im Umfang von insgesamt rund 10,40 ha im Flächennutzungsplan dargestellt, die auf die Eigenentwicklungsoption (EEO gemäß Z 5.5 LEP HR) bzw. die zusätzliche Wachstumsreserve (Z 5.7 LEP HR) anzurechnen sind. Den überwiegenden Anteil von rund 6,7 ha stellen die Zuwachsflächen in der Stadt Niemegk auf der Grundlage eingeleiteter bzw. laufender Bebauungsplanverfahren (siehe oben).

Gemäß LEP HR stehen dem Amt Niemegk über die Innenentwicklung hinaus, insgesamt rund 9,0 ha zusätzliche Wohnsiedlungsflächen für die Eigenentwicklung zur Verfügung. Darin enthalten sind 4,1 ha Wachstumsreserve (WR) für die Stadt Niemegk (vgl. Kapitel 5.1.1). Aufgrund bereits erfolgter Inanspruchnahme durch rechtskräftige Bebauungspläne im Umfang von 0,8 ha verbleibt für die Flächennutzungsplanung ein Entwicklungsrahmen von insgesamt 8,2 ha bis zum Jahr 2029 (davon 4,1 ha EEO und ebenfalls 4,1 ha Wachstumsreserve).

In der Stadt Niemegk und ihren Gemeindeteilen werden Zuwachsflächen zu Wohnzwecken von insgesamt 6,7 ha im geänderten FNP-Entwurf (Juli 2026) dargestellt, die der EEO bzw. WR zuzuordnen sind. Unter Berücksichtigung der durch verbindliches Planungsrecht tatsächlich zu erwartenden Inanspruchnahme durch Baugebiete verringert sich die anzurechnende Inanspruchnahme auf rund 5,4 ha. Der bestehende Entwicklungsrahmen von EEO und WR für die Stadt Niemegk wird damit eingehalten (Unterschreitung um 0,8 ha).

Mit den neuen potenziellen Zuwachsflächen mit Lage im LSG werden Zuwachsflächen in den Gemeinden Planetal (+ 0,42 ha) und Rabenstein/Fläming (+ 1,13 ha) in einem Umfang dargestellt, der über die Grenzen der Eigenentwicklungsoption hinausgehen. Um die Einhaltung der aktuellen sowie der ab dem 01.07.2029 zu erwartenden EEO-Obergrenzen zu gewährleisten, wird der Abschluss eines

raumordnerischen Vertrags (ROV) gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 ROG zwischen der Gemeinsamen Landesplanung (GL) und dem Amt Niemegk angestrebt, der bis zum Feststellungsbeschluss des FNP vorliegen wird.

Im raumordnerischen Vertrag (ROV) zwischen der Gemeinsamen Landesplanung (GL) dem Amt Niemegk und den zugehörigen Gemeinden werden die gemeindebezogenen EEO-Obergrenzen zeitlich gestuft festgehalten. Für den ersten, aktuellen Zeitraum bis zum 30.06.2029 gelten die bisherigen Obergrenzen („EEO 1“). Wenn durch konkrete Planungen und Vorhaben die jeweiligen Obergrenze erreicht wird, dürfen keine weiteren der im FNP dargestellten Zuwachsflächen in Anspruch genommen werden. Ab dem 01.07.2029 werden die bis dahin neu festgelegten EEO-Obergrenzen („EEO 2“) gelten, nach denen weitere der Zuwachsflächen entwickelt werden können, jedoch nur bis zur dann für die jeweilige Gemeinde geltenden Obergrenze.

Durch die Berücksichtigung der aktuellen sowie der mittelfristigen EEO-Obergrenzen kann der geänderte FNP-Entwurf in Verbindung mit dem ROV dem langfristigen Planungshorizont des Flächennutzungsplans Rechnung tragen. Außerdem kann der ROV eine Flexibilisierung in der Inanspruchnahme bzw. Entwicklung von Zuwachsflächen ermöglichen. Mit der vertraglichen Vereinbarung werden die aktuellen sowie künftigen gemeindebezogenen EEO-Obergrenzen eingehalten und somit die Vereinbarkeit des Flächennutzungsplans mit den raumordnerischen Zielen gewährleistet.

7.4 Versorgung und Einkauf

Entsprechend der vorhandenen Ausstattungsmerkmale zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des häufig wiederkehrenden Bedarfs ist die Grundversorgung im Amtsgebiet auch zukünftig zu gewährleisten.

Der Schwerpunkt der Nahversorgung im Amtsgebiet liegt in der Stadt Niemegk. In der Stadt Niemegk befinden sich die Einzelhandelsstandorte zentral in der Bahnhofstraße sowie im Bereich der Bahnhofstraße / Ecke Treuenbrietzener Straße. Kleinteilige Standorte sind innerhalb des historischen Ortskerns in der Belziger Straße, Mittelstraße und der Großstraße vorzufinden. Teilweise sind die ehemaligen Einzelhandelsgeschäften in Erdgeschossen der Gebäude entlang der Hauptstraßenzügen (Bahnhofstraße, Großstraße, Belziger Straße) durch Leerstand gekennzeichnet. Als alleinstehender Standort ist der Getränkehändler Höhne, Am Schützenplatz 1 in Niemegk zu nennen.

Vereinzelte Versorgungsangebote befinden sich in den Orts- bzw. Gemeindeteilen des Amtsgebiets, z.B. im Ortsteil Dahnsdorf, Gemeinde Planetal (weekli, Thomas Philipps) und im OT Nichel, Gemeinde Mühlenfließ (Bardenitzer Hofladen). Im Ortsteil Dahnsdorf befindet sich außerdem ein Autohändler mit Autowerkstatt (Autohaus Heinrich) in der Feldstraße. Ebenfalls im OT Dahnsdorf ist die Tankstelle Hoyer in der Belziger Straße 6 vorzufinden.

In den übrigen Ortsteilen und bewohnten Gemeindeteilen bestehen keine Nahversorgungsangebote. Im FNP werden die bestehenden Einzelhandelsstandorte in den dargestellten gemischten, punktuell auch gewerblichen Bauflächen (z.B. OT Dahnsdorf) erfasst.

Gastronomische Einrichtungen befinden sich vereinzelt in einzelnen Ortsteilen bzw. bewohnten Gemeindeteilen teilweise in Verbindung mit Beherbergungsangeboten, z.B. im GT Haseloff, Gemeinde Mühlenfließ; im GT Neuendorf, OT Raben und OT Rädigke, Gemeinde Rabenstein/Fläming; sowie im GT Lühnsdorf, Stadt Niemegk.

Ziel des Amtes Niemegk ist die Sicherung der Grundversorgung sowie eine qualitative Verbesserung der Versorgungslage im Amtsgebiet.

7.5 Gewerbe, Industrie und Handwerk

Die gewerblich-industrielle Entwicklung des Amtsgebiet Niemegk ist maßgeblich auf das Industriegebiet Niemegk nördlich der B 102 konzentriert. Einzelne gewerbliche Bauflächen befinden sich in Nachbarschaft zum Industriegebiet südlich der B 102. Das Gebiet weist eine historische Nutzung zu gewerblichen bzw. industriellen Zwecken auf, was durch den Getreidespeicher und den Bahnanschluss (nicht mehr im Betrieb) belegt wird. Das Industriegebiet ist durch folgende Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert:

- Bebauungsplan „Industriegebiet Niemegk“, ca. 33 ha, aus dem Jahr 1992; Flächen östlich des Altdorfer Wegs und nördlich der Bahntrasse;
- Bebauungsplan „Industriegebiet Niemegk II“, ca. 9 ha, aus dem Jahr 2019; Flächen östlich des Altdorfer Wegs im rückwärtigen Bereich der Flächen des o.g. B-Plans.

Das Industriegebiet ist im Bestand durch großformatige Bauwerke sowie große Anlagen und Lagerflächen geprägt. Teilweise befinden sich brachliegende Flächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen.

Der Bestand an gewerblichen und industriellen Nutzungen umfasst teilweise emittierende Betriebe nach der 4. BImSchV, z. B. ein Betonsteinwerk, Abfalllager und -zwischenlager sowie eine Brechanlage. Aufgrund ihrer allgemeinen Zulässigkeit innerhalb eines Industriegebiets nach § 9 BauNVO werden sie nicht als Sonderbauflächen im FNP dargestellt.

Das Industriegebiet Niemegk verfügt über wenige freie Kapazitäten bzw. Flächen, z.B. am Altdorfer Weg. Im bisherigen FNP (2008) wurde Erweiterungsflächen des Industriegebiets westlich des Altdorfer Wegs dargestellt. Im vorliegenden FNP-Entwurf (Januar 2026) werden die übrigen Flächen als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt (Flächen Nie-G1 und Nie-G2; insgesamt ca. 20,04 ha).

Auf dieser Flächen befinden sich jedoch besonders geschützte Arten (Fauna: Wildbienen, Dorngrasmücke und Feldlerche). Bei den geschützten Vogelarten ist zu prüfen, ob die geplanten gewerblichen Bauflächen einen Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG bewirkt. Die Flächen sind nicht Bestandteil FFH- oder Europäischer Vogelschutzgebiete (SPA).

In der Stadt Niemegk befinden sich weitere Gewerbebetriebe innerhalb der Siedlungsbereiche, so z.B. Autohandel und -werkstatt Schulheiß, Stadt Niemegk, B 102 / Grabower Weg.

Innerhalb des Amtsgebiets bestehen weitere, meist kleinteilige Gewerbestandorte innerhalb der Siedlungsbereiche, oft in Verbindung mit der Wohnnutzung, jedoch auch einzelne Standorte an Rande bzw. außerhalb der Ortslagen. Außerhalb der Siedlungsbereiche befinden sich z.B. folgende Gewerbebetriebe:

- Rebo Umwelttechnik GmbH, GT Jeserig, Gemeinde Mühlenfließ
- Belziger Baustoffhandel – Transportbeton Niemegk, Stadt Niemegk Teuchermark 1, nahe der AS Niemegk an die A9 und der Komthurmühle.

Eine vorwiegend gewerblich genutzte Mischbaufläche befindet sich im OT Dahnsdorf, Gemeinde Planetal an der Waldstraße (ca. 1,9 ha). Dortige Nutzungen sind Einzelhandel (Thomas Philipps); auf der Westseite der Waldstraße befindet sich ein freistehender SB-Markt (weekli) und ein Bürogebäude (Büros und Dienstleistungen).

Für die planerische Ausweisung eines Gewerbegebiets in Dahnsdorf auf unmittelbar nördlich angrenzende Flächen wurde der Bebauungsplan „Gewerbe Waldstraße – Dahnsdorf“ aufgestellt. Der B-Plan setzt ein Gewerbegebiet mit einer Flächengröße von ca. 1,45 ha fest. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsstelle des Landkreises Potsdam-Mittelmark wird die Fläche als gewerbliche Baufläche (Bestand) im FNP-Entwurf dargestellt.

Eine weitere gewerbliche Baufläche (ca. 1,7 ha) besteht im Gemeindeteil Ziezow, Gemeinde Planetal, an der Brücker Straße. Hier befindet sich ein Getränkehandel.

Einzelne Handwerksbetriebe und sonstige gewerbliche Nutzungen befinden sich in den Ortsteilen des Amtsgebiets, sie sind i.d.R. in den Mischbauflächen, punktuell in den Wohnbauflächen integriert. Diese Einzelstandorte mit geringem Störpotenzial werden somit in den Darstellungen des Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Im Außenbereich bestehen weitere gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Betriebsstandorte, die als genehmigungspflichtige Betriebe gemäß Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) innerhalb von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind (z.B. Biogasanlagen, Gärrestlager, Klarschlammzwischenlager, Abfalllager und -Recycling-Anlagen).

Landwirtschaftliche Betriebsstätten, die nicht als genehmigungspflichtige Betriebe gemäß Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) gelten, werden im Flächennutzungsplan den Flächen für Landwirtschaft zugeordnet.

Im Flächennutzungsplan (Entwurf, Januar 2026) werden mögliche gewerbliche Bauflächen in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem Industriegebiet Niemegk dargestellt. Es handelt sich hier um kleine bis mittelgroße, im Bestand landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich der Bundesstraße 102 gegenüber und neben bestehenden Gewerbebetrieben, die durch ihre Lage als Erweiterungs- bzw. Ergänzungsflächen geeignet sind (Zuwachsflächen Nie-G3 und Nie-G4). Bei der westlichen Fläche (Nie-G3) ist ein ausreichender Abstand zur angrenzenden Wohnnutzung an der Treuenbrietzener Straße zu gewährleisten.

7.6 Gesundheit und Pflege

Die haus- und fachärztliche Versorgung im Amtsgebiet wird von niedergelassenen Ärzt:innen in der Stadt Niemegk gewährleistet. Außerdem werden physiotherapeutische Dienstleistungen in Niemegk angeboten. Praxen und Arzthäuser können innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entwickelt werden.

Die nächstgelegene Krankenhäuser mit verschiedenen Fachrichtungen befinden sich in Bad Belzig und in Treuenbrietzen:

- Klinik „Ernst von Bergmann“, Bad Belzig; Niemegker Straße 45
- Johanniter-Krankenhaus Treuenbrietzen, Johanniterstraße 1 mit Kliniken für Rheumatologie/Orthopädie und Rheumachirurgie; für Psychiatrie/Psychotherapie und Psychosomatik; für Pneumologie/Thoraxchirurgie
- Johanniter-Medianzentrum im Fläming, Treuenbrietzen.

Die im Amtsgebiet tätigen Pflegedienste haben ihren Sitz in der Stadt Niemegk bzw. in den Städten Bad Belzig oder Treuenbrietzen:

- AWO Seniorenzentrum, Großstraße 25, Niemegk
- Alltagsbegleitung mit Herz – Yvonne Prill, Straße der Jugend 28, Niemegk
- Alltagsbegleitung Schülke, Niemegker Straße 50, Bad Belzig.

Standorte für altengerechtes, betreutes Wohnen bzw. Servicewohnen und Pflegeeinrichtungen in privater Trägerschaft befinden sich in der Stadt Niemegk. Die Arbeitswohlfahrt (AWO) betreibt eine Anlage für betreutes Wohnen, den „Kastanienhof“ in der Bahnhofstraße in Niemegk.

Aktuell wird eine barrierefreie Wohnanlage durch den Bebauungsplan „Wiesenstraße – Niemegk“ vorbereitet ([Geltungsbereich 2,76 ha](#); Zuwachsfläche Nie-W1).

Aufgrund der prognostizierten Erhöhung des Anteils älterer Einwohner:innen im Amtsgebiet ist ein erhöhter Bedarf für betreute Wohnmöglichkeiten und/oder Pflegeeinrichtungen zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Angebote künftig in Form von altengerechtem Wohnen und betreutem Wohnen sowie kleineren Pflegeeinrichtungen an integrierten Standorten innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entwickelbar sind.

7.7 Bildung, Erziehung, Betreuung

Schulen

Die Schulentwicklungsplanung ist gemäß § 103 Abs. 5 des Brandenburgischen Schulgesetzes Verwaltungsaufgabe der Landkreise und kreisfreien Städten. Die vom Landkreis Potsdam-Mittelmark erstellte aktuelle Fortschreibung des Schulentwicklungsplans 2023/24 – 2027/28 wurde durch den Kreistag am 22.06.2023 beschlossen.

Das Amt Niemegk verfügt über eine Grundschule in der Stadt Niemegk, Robert-Koch-Grundschule, Waldstraße 1. Sie wird seit 2017/18 als „Schule für gemeinsames Lernen“ geführt; es wird ein gemeinsamer Unterricht für Schüler:innen mit und ohne sonderpädagogischem Förderschwerpunkt angeboten. Das Schulgebäude ist in gutem baulichem Zustand und wurde barrierefrei saniert, um als Schwerpunktschule für die Förderbedarfe Sehen/Sehbehindert und körperlich/motorische Entwicklung zu funktionieren ¹.

In die Grundschule integriert ist der privat betriebene Hort der „Flinke Eichhörnchen“ (siehe unten). Die Grundschule wird zweizügig betreiben und bietet laut Aussagen des Schulentwicklungsplans des Landkreises 217 Plätze (Stand 27.04.2023).

Die Schule wird ergänzt durch eine Sporthalle (mit einem Hallenteil), die auch dem Vereinssport zur Verfügung steht. Der an der Waldstraße angrenzende Sportplatz umfasst ein Großspielfeld und eine Umlaufbahn.

Laut des Schulentwicklungsplans (2023) hat sich der im vorigen Planungszeitraum 2018-2023 und in der relevanten Planregion 4 festgestellte negative Trend zur Bevölkerungsentwicklung abgeschwächt und sogar stabilisiert. In dem aktuellen Planungszeitraum bis 2028 werden die künftigen Einschüler:innen mit 214 prognostiziert ². Vor dem Hintergrund wird die Grundschule ihre Zweizügigkeit tendenziell beibehalten können. Zudem sind aufgrund der Ausweisungen von geplanten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan weitere Zuzüge zu erwarten.

Dem Schulentwicklungsplan Potsdam-Mittelmark 2023/2024 – 2027/2028 nach werden die Kinder aller Ortsteile im Amtsgebiet in die Niemegker Grundschule „Robert Koch“ eingeschult. Ausnahmen stellen die Ortsteile Nichel, Niederwerbig und Schlalach (Gemeinde Mühlenfließ), deren Schulkinder die Birken-Grundschule oder die Grundschule „Albert Schweitzer“ in Treuenbrietzen besuchen.

Weiterführende Schulen befinden sich in Treuenbrietzen, Brück und in Bad Belzig:

- Gesamtschule Treuenbrietzen, Burgwallstraße 1, Treuenbrietzen
fünfzügig, Sekundarstufe I und gymnasiale Oberstufe
- Oberschule Brück, Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 2, Brück
dreizügig, Sekundarstufe I, Ganztagschule
- Krause-Tschetschog-Oberschule, Weitzgrunder Weg 1, Bad Belzig
dreizügig, Sekundarstufe I
- Fläming-Gymnasium, Ernst-Thälmann-Straße 2, Bad Belzig
vierzügig, Sekundarstufe I.

Berufliche Schulen befinden sich in den Städten Beelitz-Heilstätten, Teltow und Werder.

¹ Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachbereich Soziales (2023): Schulentwicklungsplan 2023/24 – 2027/28, Seite 53

² Einschüler:innen: tatsächlich gemeldete Kinder 0 bis unter 6 Jahre durch das Einwohnermeldeamt zum Stichtag 30.09.2021; ebenda, Seite 12

Kindertagesstätten und Horte

Innerhalb des Amtsgebiets Niemegk bestehen vier, mit unterschiedlicher Trägerschaft betriebene Kindertagesstätten, zwei davon in der Stadt Niemegk, und jeweils eine im Ortsteil Dahnsdorf und im Ortsteil Schlalach.

Standort / Lage	Name	Betreiber
Stadt Niemegk Waldstr. 1	Johanniter Hort „Flinke Eichhörnchen“	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Stadt Niemegk Straße der Jugend 7	Johanniter-Kita „Spatzennest“	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Gemeinde Planetal Hauptstr. 38, OT Dahnsdorf	Kita „Zwergenhaus“, Dahnsdorf	Gemeinde Planetal
Gemeinde Mühlenfließ Treuenbrietzer Str. 15a, OT Schlalach	Johanniter-Kita „Mühlenhopser“	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.

Die Kita „Flinke Eichhörnchen“ ist derzeit im Gebäude der Grundschule integriert. Mit dem 2024 begonnenen Neubau am Standort in der Straße der Jugend soll sie mit der Kita „Spatzennest“ räumlich zusammengelegt werden.

In den zwei Kindertagesstätten in der Stadt Niemegk stehen gemäß dem Betriebserlaubnis aktuell 106 Plätze zur Verfügung, die Kitas sind jedoch zur 78% ausgelastet.

In der Kindertagesstätte „Zwergenhaus“ im OT Dahnsdorf stehen gemäß Betriebserlaubnis 60 Plätze zur Verfügung. Auch wenn zum 31.12.2023 nur 48 Kinder dort gemeldet waren, wurde eine Zunahme der Anmeldungen im ersten Halbjahr 2025 erwartet.

Die bestehenden Kita-Standorte innerhalb der oben genannten Ortsteile und der Stadt Niemegk werden mit Planzeichen (Symbole) im FNP dargestellt. Sie sind innerhalb der dargestellten Gemeinbedarfsflächen sowie auch in Wohn- und gemischten Bauflächen entwicklungsfähig.

Die Betreuung von Grundschulkindern außerhalb des Schulbetriebs wird in dem in die Robert-Koch-Grundschule integrierten Hort „Flinke Eichhörnchen“, Betreiber: Johanniter Unfallhilfe GmbH angeboten. Aktuell verfügt der Hort gemäß Betriebserlaubnis über 138 Hortplätze. Temporär bis zum 31.12.2025 werden 170 Plätze angeboten. Eine gesonderte Darstellung des Horts im Flächennutzungsplan erfolgt nicht, er ist Bestandteil der dargestellten Flächen der Grundschule in der Stadt Niemegk.

Die Aufgabe der Kindertagesbetreuung und die Aufstellung der entsprechenden Bedarfsplanung obliegt dem Landkreis Potsdam-Mittelmark als örtlicher Träger der öffentlichen Jugendhilfe.

Sonstige soziale Einrichtungen

In der Stadt Niemegk befinden weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur:

AWO Familienzentrum/Gemeindesozialarbeit Niemegk
Straße der Jugend

Jugendraum Niemegk, Straße der Jugend

AWO Sozialstation „Am Rathaus“, Mittelstraße

AWO Betreutes Wohnen „Kastanienhof“ Niemegk, Bahnhofstraße

Als Standort der Daseinsvorsorge werden die bestehenden Jugendeinrichtungen und Seniorenfreizeiteinrichtungen durch Planzeichen (Lagesymbol) im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die bestehenden Standorte der Jugendbetreuung und der Freizeiteinrichtungen für Senioren sollen langfristig erhalten werden. Die Einrichtungen können innerhalb der im FNP dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf sowie Wohn- und gemischte Bauflächen entwickelt werden. Die Planung weiterer Standorte ist derzeit nicht vorgesehen.

7.8 Kommunale Dienste und Nutzungen

7.8.1 Öffentliche Verwaltung

Der Verwaltungssitz des Amtes Niemegk befindet sich im Rathaus Niemegk, Großstraße 6 in der Stadt Niemegk. Der Verwaltungsstandort umfasst Räumlichkeiten in der Großstraße 7 und in Anbauten Juristenstraße 4 und in der Belziger Straße.

Der Verwaltungsstandort wird in FNP als Gemeinbedarfsfläche mit Planzeichen zur näheren Zweckbestimmung (Verwaltung) dargestellt. Die Standorte der Dorfgemeinschaftshäuser sind durch Planzeichen (Lagesymbol) innerhalb der dargestellten Wohn- bzw. Mischbauflächen in den betreffenden Orts- bzw. Gemeindeteilen ausgewiesen.

Dorfgemeinschaftshäuser befinden sich in folgenden Orts- bzw. Gemeindeteilen innerhalb des Amtsgebiets:

Dorfgemeinschaftshäuser	Standort
<u>Gemeinde Mühlenfließ</u>	
GT Haseloff ¹⁾	Hauptstraße 11, Haseloff
OT Niederwerbig	Dorfstraße 2b/c, Niederwerbig
OT Nichel	Dorfstraße 17a, Nichel
OT Schlalach	Mittelstraße 4, Schlalach
<u>Gemeinde Planetal</u>	
OT Dahnsdorf	Lindenstraße 5f, Dahnsdorf

OT Kranepuhl	Dorfstraße 34, Kranepuhl
OT Locktow	Hauptstraße 16, Locktow
OT Mörz ¹⁾	Dorfstraße 11, Mörz
GT Ziezow ³⁾	Brücker Straße 23c, Ziezow
<u>Gemeinde Rabenstein/Fläming</u>	
OT Buchholz	Zum Vossberg 6b, Buchholz
OT Garrey	Garrey-Zixdorf, Dorfstraße 5a, Garrey
OT Groß Marzehns ³⁾	Marzehns, Am Teich 1, Groß Marzehns
GT Neuendorf	Dorfstraße 13, Neuendorf
OT Raben	Raben, Dorfstraße 18, Raben (angemietet)
<u>Stadt Niemegk</u>	
GT Hohenwerbig ¹⁾	Dorfstraße 46a, Hohenwerbig
GT Lühnsdorf	Dorfstraße 7a, Lühnsdorf

- 1) Nutzung auch durch die Feuerwehr
- 2) Nutzung auch als Jugendclub
- 3) Nutzung auch als Jugendclub und durch die Feuerwehr

7.8.2 Feuerwehr

Die bestehenden 14 Standorte der Ortsfeuerwehren werden mit Planzeichen (Symbol) in ihrer Lage innerhalb der im FNP ausgewiesenen Bauflächen dargestellt. Die Amtswehrführung Niemegk befindet sich in dem Verwaltungsgebäude Großstraße 6 in Niemegk.

Standorte der freiwilligen Feuerwehren bzw. Feuerwehr-Gerätehäuser bestehen in den einzelnen Orts- und Gemeindeteilen bzw. in der Stadt Niemegk:

Ortsfeuerwehr	Standort
<u>Gemeinde Mühlenfließ</u>	
GT Haseloff ¹⁾	Hauptstraße 11, Haseloff
GT Grabow	Bergstraße 1a, Grabow
OT Niederwerbig	Dorfstraße 21b, Niederwerbig
OT Schlalach	Mittelstraße 8a, Schlalach
<u>Gemeinde Planetal</u>	
OT Dahnsdorf	Feldstraße 4, Dahnsdorf
OT Kranepuhl	Dorfstraße 34a, Kranepuhl
OT Mörz ¹⁾	Dorfstraße 29, Mörz
OT Locktow-Ziezow ¹⁾	Niemegker Straße, Locktow
<u>Gemeinde Rabenstein/Fläming</u>	
OT Garrey	Dorfstraße 26, Garrey (angemietet)

OT Groß Marzehns ¹⁾	Am Teich 1, Groß Marzehns
OT Raben	Dorfstraße 16a, Raben
OT Rädigke ¹⁾	Hauptstraße 15b, Rädigke
<u>Stadt Niemegk</u>	Mühlenstraße 2, Niemegk
GT Hohenwerbig ¹⁾	Dorfstraße 46a, Hohenwerbig
GT Lühnsdorf	Dorfstraße 8c, Lühnsdorf

1) Nutzung auch als Dorfgemeinschaftshaus

Im GT Ziezow ist geplant, ein Feuerwehrgerätehaus am Dorfgemeinschaftshaus, Brücker Straße 23c zu errichten.

Die Standorte der Feuerwehr werden innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf, Bau- und Grünflächen durch Planzeichen (Symbol) im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

In neun Ortsteilen und Gemeindeteile des Amtsgebiets werden zudem Jugendfeuerwehre von den Ortsfeuerwehren betrieben; aktuell sind insgesamt 157 Kinder in Jugendfeuerwehren tätig. Es besteht ein Bedarf an Räumlichkeiten und Freiflächen zwecks Ausbildung und Übungen, der nur teilweise durch die bestehenden Feuerwehr-Gerätehäuser gedeckt wird.

7.8.3 Kirchliche und kulturelle Einrichtungen

Kirchen

Im Amtsgebiet befinden sich drei evangelische Kirchengemeinden, welche die Dorfkirchen in den einzelnen Ortsteilen betreiben bzw. unterhalten.

Kirchengemeinde	Dorfkirchen / Ortsteile
Evangelische Kirchengemeinde St. Johannis Hoher Fläming	Niemegk, Neuendorf bei Niemegk, Groß Marzehns, Klein Marzehns, Lühnsdorf, Hohenwerbig, Haseloff, Grabow, Garrey, Buchholz bei Niemegk, Rädigke und Raben
Evangelische Kirchengemeinde Schlalach	Jeserig, Nichel, Niederwerbig, Schlalach
Evangelische Petruskirchengemeinde Planetal	Dahnsdorf, Kranepuhl, Mörz, Locktow und Ziezow

Die Dorf- bzw. Ortskirchen sind in der Regel denkmalgeschützt und tragen als historische Bauwerke wesentlich zum Ortsbild der einzelnen Orts- und Gemeindeteile bei. Ihre Lage ist in der Regel zentral, z.B. am Dorfkern, und teilweise erhöht. Die zugehörigen Friedhöfe befinden sich in der Regel auf dem Kirchhof bzw. Kirchengelände. Weitere Friedhöfe der neueren Zeit befinden sich auf Standorten am Rande des Ortsteils, so z.B. in Dahnsdorf, Garrey und Groß Marzehns (siehe auch Kapitel 7.9).

Die St.-Johannis-Kirche in der Stadt Niemegk wurde 1853 nach den Plänen des Architekten Friedrich August Stüler errichtet. Sie ist eine Emporenhalle und besitzt eine Orgel. Neben den Gottesdiensten wird die Kirche für Konzerte genutzt.

Die Kirchenstandorte sollen erhalten bleiben und werden innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf, Bau- und Grünflächen durch Planzeichen (Symbol) im FNP gekennzeichnet.

Kulturelle Einrichtungen

Innerhalb des Amtsgebiets bestehen kulturelle Einrichtungen schwerpunktmäßig in der Stadt Niemegk mit der Bibliothek und dem Neuen Volkstheater Fläming. In den anderen Gemeinden und zugehörigen Ortsteilen bestehen Einrichtungen und Angebote, die teilweise von den entsprechenden Vereinen betrieben bzw. angeboten werden.

Standort	Einrichtung
Stadt Niemegk	Stadtbibliothek Großstraße 61
Stadt Niemegk	Neues Volkstheater Fläming Großstraße 19
Gemeinde Planetal OT Locktow	Kulturhaus Locktow Hauptstraße 21a
Gemeinde Rabenstein/Fläming OT Raben	Naturparkzentrum Hoher Fläming Brennereiweg 45
Gemeinde Rabenstein/Fläming OT Raben	Burg Rabenstein Straße Zur Burg
Gemeinde Rabenstein/Fläming OT Raben	Kreativzentrum Burg Rabenstein
Gemeinde Rabenstein/Fläming OT Rädigke	Fläming Bibliothek Rädigke Hauptstraße 40

Darüber hinaus bestehen keine Angebote einer Volkshochschule, eine Musikschule oder anderer Bildungsträger innerhalb des Amtsgebiets.

Im Ortsteil Dahnsdorf, Gemeinde Planetal wird die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Stallungen an der Werderstraße zu einem „Künstlerzentrum“ beabsichtigt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung wird die Fläche als Sonderbaufläche (S) im Flächennutzungsplan dargestellt. Des Weiteren wird die geplante Baufläche aufgrund ihrer Lage im Außenbereich, ihrer Größe (0,78 ha) und des Erfordernisses zur Aufstellung eines Bebauungsplans als Zuwachsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt (Dah-S1). Folglich wird die geplante Sonderbaufläche der näheren Umweltprüfung in Verbindung mit dem Umweltbericht unterzogen (siehe auch Umweltbericht).

Vereine

Als weitere wichtige Bestandteil des kulturellen Lebens gelten die diversen Angebote und Veranstaltungen der verschiedenen im Amtsgebiet ansässigen Vereine. Hierzu zählen u.a. die Sportvereine, Schützenvereine und sonstigen Vereine.

Teilweise bieten Vereine Bildungs- und Freizeitangebote wie z.B. der Crescendo e.V. an, der das Kreativzentrum Burg Rabenstein betreibt. Auch das Theater im ehemaligen Kreiskulturhaus in Niemegk wird durch den Verein „Neues Volkstheater Fläming e.V.“ betrieben. In der folgenden Tabelle werden nur die im Bereich Kultur und Bildung tätigen Verein genannt.

Standort	Verein
Stadt Niemegk	Neues Volkstheater Fläming e.V.: Neues Volkstheater Fläming
Gemeinde Mühlenfließ OT Schlalach	Medien- und Kulturverein Schlalach e.V. Mittelstraße 12
Gemeinde Mühlenfließ OT Locktow	Tradition und Zukunft Locktow-Ziezow e.V.
Gemeinde Rabenstein/Fläming OT Raben	Crescendo e. V.: Kreativzentrum Burg Rabenstein
Gemeinde Rabenstein/Fläming OT Rädigke	Landfrauenortsgruppe Rädigke

7.9 Friedhöfe

Die Friedhöfe im Amtsgebiet befinden sich in der Regel in Verbindung mit den historischen Kirchbauten in den einzelnen Ortsteilen, teilweise als Kirchhof auf einer Fläche um die Kirche, teilweise gesondert und räumlich getrennt von der jeweiligen Kirche, z.B.:

- Gemeinde Mühlenfließ: Haseloff und Schlalach am jeweiligen Ortsrand
- Gemeinde Rabenstein/Fläming: Ortsteil Garrey am nördlichen Ortsrand
- Stadt Niemegk: zwischen Friedhofstraße und Waldstraße (ca. 4,0 ha).

Die Friedhöfe werden bestandsorientiert in ihrer bestehenden Flächenabgrenzung als Grünflächen mit Planzeichen (Lagesymbol) zur näheren Zweckbestimmung (Friedhof) dargestellt.

7.10 Spiel, Sport und Bewegung

Spielplätze

In den Ortsteilen und bewohnten Gemeindeteilen sowie der Stadt Niemegk bestehen öffentliche Spielplätze, die vorwiegend auf die Altersgruppe 4 bis 14 Jahre ausgerichtet sind. Die Spielplätze sollen bedarfsgerecht erhalten und bei Bedarf erneuert werden. Die Standorte der öffentlichen Spielplätze sind innerhalb

der dargestellten Grünflächen mit Planzeichen (Lagesymbol) im FNP gekennzeichnet.

Derzeit bestehen keine Planungen für neue Spielplatzstandorte innerhalb des Amtsgebiets. Bei der Entwicklung künftiger Wohnbauflächen vor allem in der Stadt Niemegk sind die entstehenden Bedarfe zu berücksichtigen.

Sportflächen und Reitplätze

- Stadt Niemegk, Sportplatz neben der Robert-Koch-Grundschule an der Waldstraße
- Stadt Niemegk, Gemeindeteil Hohenwerbig: Sportplatz an der Dorfstraße Hohenwerbig (östlich)
- Gemeinde Mühlenfließ, Ortsteil Niederwerbig: Reitplatz an der Dorfstraße (östlich)
- Gemeinde Mühlenfließ, Ortsteil Nichel: Sportplatz und Vereinsheim an der Straße Am Teich (westlich)
- Gemeinde Mühlenfließ, Ortsteil Schlalach: Sportplatz am Weg zum Sportplatz
- Gemeinde Planetal, Ortsteil Dahnsdorf: Sportplatz südlich der Lindenstraße
- Gemeinde Planetal, Ortsteil Kranepuhl: Sportplatz südlich der Belziger Straße
- Gemeinde Planetal, zwischen Ortsteil Locktow und Gemeindeteil Ziezow: Sportplatz westlich der Brücker Straße
- Gemeinde Rabenstein/Fläming, Ortsteil Raben: informeller Sportplatz südlich des Brennereiwegs.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Sporthalle der Robert-Koch-Grundschule auch für den Vereinssport zur Verfügung steht.

Zusätzlich besteht ein privat betriebener Reitplatz mit Reithallen und Pferdeponies im Gemeindeteil Neuendorf, Gemeinde Rabenstein/Fläming. In räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den dortigen Reitangeboten stehen das Ferienhotel Fläming und das Restaurant Falkenhof im Ferienhotel Fläming. Diese Freizeitangebote sind als Bestandteil des touristischen Angebotsspektrums und der landschaftsbezogenen Erholung zu erhalten. Der Reiterhof wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reiterhof (REIT), das Hotel als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel im FNP dargestellt. Der Pferdehof „Wühlmühle“ nördlich des GT Ziezow, Gemeinde Planetal und der Pferdehof Schumann im OT Schlalach, Gemeinde Mühlenfließ werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reiterhof (REIT) im FNP dargestellt. Des Weiteren besteht eine Reithalle im GT Jeserig, Gemeinde Mühlenfließ. Die Reithalle im rückwärtigen Bereich des Grundstücks an der Hauptstraße 13 (Pferdehof Nitschke) wird nicht gesondert, sondern als Bestandteil der gemischten Bauflächen in Jeserig im FNP dargestellt.

Neben den genannten Sportflächen verfügt das Amt Niemegk über ein öffentliches Freibad mit der Paul-Timming-Badeanstalt, Straße der Jugend 7 in der

Stadt Niemegk. Das Freibad befindet sich im Eigentum der Stadt Niemegk, es wird privat verpachtet und betrieben.

Als weiteres Sportangebot befindet sich der Schießstand der Schützengilde zu Niemegk, südwestlich der Stadt an der L 83 in Richtung Neuendorf. Außerdem befindet sich eine Kegelbahn im rückwärtigem Gebäude des Neuen Volkstheaters Fläming, Großstraße 19 in der Stadt Niemegk.

7.11 Erholung und Tourismus

Die Siedlungsbereiche insbesondere der Ortsteile und bewohnten Gemeindeteile grenzen unmittelbar an die sie umgebenden Landschaftsräumen an. Für die Naherholung sind entsprechend ausreichende Zugangsmöglichkeiten sowie Wegebeziehungen innerhalb der Landschaftsräume von Bedeutung. Es bestehen bereits eine Vielzahl solche Zugänge und Wege, die teilweise Bestandteil regionaler touristischer Rad- und Wanderwege sind (siehe unten).

Der Tourismus ist ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor im Amtsgebiet aufgrund der naturräumlichen Prägung und der Angebote an landschaftsbezogenen Erholungsmöglichkeiten. Aufgrund der guten Erreichbarkeit der Landschaftsräume des Amtsgebiets Niemegk von Großstädten wie Potsdam, Berlin, Dessau, Leipzig und Halle über die BAB 9 stehen sie auch deren Bewohner:innen als touristische Ausflugsziele und Erholungsgebiete zur Verfügung. Zugleich gelten sie als regionale Naherholungsangebote für die Städte Bad Belzig, Treuenbrietzen, Jüterbog, Lutherstadt / Wittenberg usw.

Es bestehen eine Vielzahl touristischer Attraktionen innerhalb des Amtsgebiets allen voran der Naturpark Hoher Fläming und die Burg Rabenstein im Ortsteil Raben.

Touristische Attraktionen (nicht abschließend):

- Naturpark „Hoher Fläming“ mit dem Naturparkzentrum im OT Raben, Gemeinde Rabenstein/Fläming
- Burg Rabenstein oberhalb des OT Raben, mit Gaststätte, Falknerei
- St. Johannis Kirche, Stadt Niemegk, Großstraße
- Kirchen in den einzelnen Ortsteilen / Dörfern, i.d.R. als „offene Kirchen“ geführt
- Wasserturm Niemegk mit Regionalladen und Brause- und Likörmanufaktur
- Ringwall, ehemaliges Rundling, OT Mörz, Gemeinde Planetal
- Aussichtsplattform im ehemaligen Wasserturm, OT Garrey, Gemeinde Rabenstein/Fläming
- Mufflon-Gehege am Dorfteich im OT Rädigke, Gemeinde Rabenstein/Fläming
- Verschiedene „Rummel“ als geologische Besonderheiten, z.B. Neuendorfer Rummel südlich des GT Neuendorf, Höhnsche Rummel im OT Raben, Gemeinde Rabenstein/Fläming
- Sonderlandeplatz (Sport-/Segelflug), OT Locktow, Gemeinde Planetal

- Fischhandel und Fischräucherei, an der Komthurmühle, OT Dahnsdorf, Gemeinde Planetal
- Forellenhof Locktow, OT Locktow, Gemeinde Planetal
- Angelteiche Werdermühle, Stadt Niemegk
- Turmwindmühle der Familie Großkopf, Stadt Niemegk, Wittenberger Straße 23.

Es bestehen einige Beherbergungsangebote und ein Campingplatz im Amtsgebiet Niemegk.

Beherbergung:

- Gasthaus und Pension Am Wachtelberg, GT Haseloff, Gemeinde Mühlenfließ
- Alte Mühle (Ferienwohnungen), OT Locktow, Gemeinde Planetal
- Kulturhaus Locktow, OT Locktow, Gemeinde Planetal
- Haus Fläming – Gruppen- und Seminarhaus inklusive Beherbergung, OT Dahnsdorf, Hauptstraße 9, Gemeinde Planetal
- [Hof Dahnsdorf, Hauptstraße 33, Gemeinde Planetal](#)
- Ferienhotel Fläming, GT Neuendorf (i.V.m. Reiterhof), Gemeinde Rabenstein/ Fläming
- Pension Moritz, OT Rädigke, Gemeinde Rabenstein/Fläming
- Lothshof, OT Rädigke, Gemeinde Rabenstein/Fläming
- Pension Lehmann, OT Garrey, Gemeinde Rabenstein/Fläming
- Kastanienhof, OT Garrey, Gemeinde Rabenstein/Fläming
- Landhaus Alte Schmiede, GT Lühnsdorf, Stadt Niemegk
- Hotel zum Alten Brauhaus, Stadt Niemegk
- Turmwindmühle der Familie Großkopf, Stadt Niemegk.

Campingplatz

- Naturcamping Hoher Fläming, OT Rädigke, Bergstraße 24a, Gemeinde Rabenstein/Fläming.

Flächen mit Beherbergung und Gastronomie, Ferienhäuser und sonstige touristische Infrastruktur werden zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Standorte als Sonderbauflächen für Tourismus und Fremdenverkehr (TOU/FV) im Flächennutzungsplan dargestellt.

Standorte innerhalb von Sonderbauflächen, die der Erholung dienen (z.B. Campingplätze) werden durch Planzeichen (Lagesymbol) dargestellt. Die Anlagen dienen als touristische Anziehungspunkte für Ausflügler und Urlauber aber auch der Erholung der örtlichen Bevölkerung.

Die Landschaftsräume und Erholungsgebiete sind durch ein Netz an **Wanderwegen** erschlossen, die teilweise Bestandteil regionaler Wanderwege sind.

- Fernwanderweg E11, Etappen im Amtsgebiet Niemegk: (Coswig) – Groß Marzehns – Klein Marzehns – Burg Rabenstein und OT Raben – (Bad Belzig)

Regionale Wanderwege:

- Naturpark-Rundwanderwege 40 bis 44 mit verschiedenen Routen innerhalb des Amtsgebiets, Naturpark Hoher Fläming
- Burgenwanderweg Fläming, Etappen im Amtsgebiet Niemegk:
1. Etappe: Bad Belzig – Lühnsdorf; 2. Etappe: Lühnsdorf – Rädigke; 3. Etappe: Rädigke – Jeserig

Örtliche Wanderwege:

- Schweinerummel-Wanderweg nahe Kranepuhl
- Bergmolchwanderweg (Raben – Rädigke – Burg Rabenstein – Raben)
- Wildkräuterweg Dahnsdorf
- Lesesteinweg (OT Rädigke)
- Grüne-Rummel-Wanderweg (OT Raben).

Das Wanderwegekonzept 2014-2020 des Landkreises Potsdam-Mittelmark¹ identifiziert Potenziale für die qualitative Verbesserung des vorhandenen Wegenetzes inklusive Maßnahmen der Pflege und Unterhaltung. Außerdem zeigt sie konkrete Maßnahmen wie Beschilderung, Markierung und Ausstattung der Wanderwege sowie Möglichkeiten der Vermarktung auf. Im Amtsgebiet ansässige Organisation und Vereine, wie z.B. die Naturparkverwaltung Hoher Fläming, haben am Wanderwegkonzept mitgewirkt. Der Hohe Fläming zählt zu den bedeutendsten Wanderregionen Brandenburgs.

Durch das Amtsgebiet führen auch internationale, regionale und örtliche **Radwanderwege**.

Radwanderwege (siehe auch Kapitel 7.12):

- Europaradweg R1 (London – Moskau) auf Abschnitten der L 84, L 831 und K 6925 durch OT Raben und OT Klein Marzehns
- Historische Stadtkerne Tour 4 (Rundtour ab Potsdam) auf Abschnitten der L 84, K 6925, L831, L 83 und K6923 durch OT Raben, Klein Marzehns, Garrey
- Tour Brandenburg, identisch zur Strecke der Rundtour Historischen Stadtkerne 4

¹ Landkreis Potsdam-Mittelmark: Konzept zur qualitativen Aufwertung und Unterhaltung der regionalen und überregionalen Wanderwege, 2014-2020, Stand 14.03.2014

- 3-Burgen-Radtour auf Abschnitten der L 84, K 6932, K 6930 und K 6927 durch die Orts- bzw. Gemeindeteile Raben, Rädigke, Buchholz, Lühnsdorf und Kranepuhl
- Feldsteinkirchen-Radtour (Rundtour ab Raben, hier im Uhrzeigersinn): Raben – Rädigke – Buchholz – Lühnsdorf – Niemegk – Neuendorf – Zixdorf – Garrey – Klein Marzehns – Raben.

Die vorliegende touristische Radwegekonzeption des Landkreises Potsdam-Mittelmark¹ umfasst Maßnahmen zur Instandhaltung/-setzung, Lückenschluss etc. an dem touristischen Radwegenetz sowie zur Verbesserung des Angebots für Regioradler. Verschiedene touristisch ausgerichtete Radwege führen durch den Bereich des Amts Niemegk (u.a. Europaradweg R1, Historische Stadtkerne 4, Tour Brandenburg, Feldsteinkirchen-Radtour etc.). Diese dienen als Grundgerüst für das touristische Radwegenetz im Amt und Landkreis. Die Einführung der Knotenpunktwegweisung soll den Radfahrenden die Orientierung weiter erleichtern und attraktive Kombinationen von verschiedenen Radrouten aufzeigen. Eingeschlossen wären hier auch Hinweise zu Sehenswürdigkeiten oder z.B. gastronomischen Angeboten.

Die Maßnahmen zum Europaradweg R1 (Landesgrenze bei Klein Marzehns – Potsdam) bezüglich der baulichen Instandsetzung, Instandhaltung bzw. Modernisierung der begleitenden Infrastruktur sowie Lückenschlüsse / Fahrbahnverbesserungen innerörtlich liegen (tlw.) innerhalb des Amtsgebiets, zum konkreten Realisierungsstand liegen aktuell keine genaueren Angaben vor. Anlage 2 der Konzeption zeigt zwei weitere Streckenabschnitte, für die eine Planung von Radwegen vorliegt: der Abschnitt im Norden von Linthe nach Treuenbrietzen sowie von Niemegk nach Marzahna.

Das aktuelle Radverkehrskonzeptes 2025 des Landkreises Potsdam-Mittelmark schließt das touristische Radverkehrskonzept mit ein. Schwerpunkt des aktuellen Konzeptes ist der überörtliche Radverkehr, der interkommunal verbunden werden soll (siehe auch Kapitel 5.2.4).

Reitwege

Innerhalb des Amtsgebiets verläuft außerdem abschnittsweise der Naturpark-Reitrundweg (Gesamtlänge von 110 km). Vom Hauptweg verzweigen sich weitere Reitwege, von denen zwei durch das Amtsgebiet verlaufen.

Als Amtsgebiet im ländlichen Raum mit Siedlungsflächen, die großenteils durch Gebiete in offener Bauweise und geringer Dichte geprägt sind, verfügen viele Einwohner:innen über eigene Gärten, Außenwohnbereiche oder grundstücksbezogenen Grünflächen, die zur Erholung genutzt werden.

Größere öffentliche Parks oder Grünanlagen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Dazu zählen der Fest- und Schützenplatz in der Stadt Niemegk (in räumlicher Nähe zum Freibad), die Grünfläche um den Dorfteich inklusive Muff-

¹ Touristische Radwegekonzeption für den Landkreis Potsdam-Mittelmark - Fortschreibung; Fachbereich 0 Standortmarketing, Stand 14.09.2018

longehege im Ortsteil Rädigke und die parkähnliche Fläche am Brennereiweg im Ortsteil Raben mit Spielplatz und angrenzendem Sportplatz.

In den einzelnen Ortsteilen stellen die Dorfanger oft öffentlich zugängliche Grünflächen dar, die teilweise auch einen Teich als Feuerwehrentnahmestelle umfassen. Auch die Grünflächen um die Dorfkirchen inklusive Friedhöfe sind oft Bestandteil der öffentlichen Grünflächen in den Ortsteilen.

Kleingartenanlagen und Wochenendhausgebiete

Kleingartenanlagen stellen eine besondere Form der Erholung dar und sollen unabhängig von ihrer jeweiligen Rechtsform in ihrem Bestand erhalten bleiben. Im FNP werden sie bestandsorientiert als Grünflächen mit entsprechendem Planzeichen dargestellt.

Im Amtsgebiet befinden sich folgende Wochenendhausgebiete meist älteren Datums in der Gemeinde Rabenstein/Fläming, Ortsteil Raben sowie in der Stadt Niemegk:

- OT Raben: im Bereich der Höhn'schen Rummel, zwischen Wittenberger Straße und Klepziger Weg, [sowie im Wald zwischen der Ortslage und der Burg Rabenstein \(zwischen Wittenberger Straße und der Straße Zur Burg\)](#)
- Stadt Niemegk: Friedhofstraße („Gärten am Friedhof“); Wendemark; Sandberg; Pflügkuffer Weg; Werderstraße („Sauanger“) (L 6930, Richtung Lühnsdorf); zwischen Grabower Weg und Altdorfer Weg.

Die bestehenden Wochenendhausgebiete werden bestandsorientiert als Sonderbauflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung (WOCH) im FNP dargestellt. Im Vordergrund steht die Wochenenderholung, die dauerhafte Wohnnutzung ist nicht zulässig. Die Größe von Gebäuden soll auf den Flächen begrenzt bleiben, für die noch keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen. Weitere, eher vereinzelte Standorte, z.B. im Wald südöstlich von OT Raben werden nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Einzelne Wochenendparzellen und -häuser verfügen jedoch über eine Nutzungsgenehmigung zu Wohnzwecken. Dies betrifft z.B. einen einzigen Fall in der Stadt Niemegk (Wochenendhausgebiet „Gärten am Friedhof“) und einzelne Parzellen im OT Raben im Bereich der Höhn'schen Rummel.

Nach aktuellem Planungsstand ist nicht beabsichtigt, die Wochenendhausgebiete zu Wohnzwecken umzunutzen.

7.12 Mobilität und Erreichbarkeit

Verkehr

Das Amtsgebiet Niemegk liegt im Südwesten Brandenburgs in einer Entfernung von ca. 62 km über die Bundesautobahn 9 zur Landeshauptstadt Potsdam und ca. 83 km zur Bundeshauptstadt Berlin. Die Stadt Leipzig liegt in einer Entfernung von ca. 115 km weiter südwestlich über die A9.

Die Bundesautobahn A9 (auch Europastraße 51) durchschneidet das Amtsgebiet vom Nordosten nach Südwesten und ist mit den Anschlussstellen Niemegk sowie Groß Marzehns / Raben relevant für die verkehrliche Erschließung auch innerhalb des Amtsgebiets. Die Anschlussstelle Niemegk befindet sich in einer Entfernung von ca. 3 km vom Stadtzentrum Niemegks. Die Anschlussstelle Groß Marzehns / Raben liegt ca. 12 km weiter südwestlich; die nächstgelegenen Ortsteile dort sind Klein Marzehns und Raben. Die Autobahnmeisterei Niemegk befindet sich unmittelbar östlich der Anschlussstelle Niemegk an der B 102.

Die Bundesstraße B 102, Treuenbrietzen bis Bad Belzig (und weiter nach Brandenburg an der Havel) durchquert das Amtsgebiet von Osten nach Westen. Sie bindet an der Anschlussstelle Niemegk an die BAB 9 an und sichert somit die überörtliche bzw. regionale Erschließung. Im Rahmen der damaligen Planung für die Ortsumfahrung der B 102 im OT Dahnsdorf wurde ein Flurbereinigungsverfahren (Verf.-Nr. 10028) durchgeführt.

Folgende **Landesstraßen** befinden sich abschnittsweise im Amtsgebiet:

- L 82 (B 102 / Stadt Niemegk – Hohenwerbig – Zeuden – Marzahna)
- L 83 (Groß Marzehns – Klein Marzehns – Neuendorf – Stadt Niemegk)
- L 84 (Grubo – Raben – AS Klein Marzehns)
- L 85 (Linthe – Jeserig – Nichel – Treuenbrietzen)
- L 831 (AS Klein Marzehns – L83)
- L 851 (Treuenbrietzen – Schlalach – Alt-Bork)

Eine Reihe von **Kreisstraßen** verbinden die Ortsteile im Amtsgebiet untereinander und mit den Nachbarorten:

- K 6918 (Schlalach – Linthe)
- K 6919 (B 102 / Haseloff – Niederwerbig – Jeserig / L 85)
- K 6920 (L 6919 – Grabow)
- K 6922 (L82 – Zixdorf – Landesgrenze Sachsen-Anhalt)
- K 6923 (L83 – Garrey – Zixdorf / K 6922)
- K 6925 (L 84 / Raben – L 831 an der AS Klein Marzehns)
- K 6927 (Kranepuhl – Dahnsdorf – Mörz – Locktow – Flugplatz)
- K 6928 (B102 / AS Niemegk – Locktow – Ziezow – Neschholz))
- K 6929 (Ziezow – Wühlmühle)
- K 6930 (L 82 / Niemegk – Lühnsdorf – Kranepuhl – Preußnitz)
- K 6932 (Rädigke – Buchholz – Lühnsdorf)

Gemeindestraßen

Neben dem klassifizierten Straßennetz werden auch die wichtigen örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt, zu denen einerseits die Ortsdurchfahrten sowie insbesondere die Gemeindestraßen zählen, welche die Ortsteile innerhalb des

Amtsgebiets miteinander verbinden sowie die Ortsteile an das Verkehrsnetz der Kreis- und Landesstraßen anbinden.

Hinsichtlich der im FNP dargestellten Bauflächen ist das Straßennetz ausreichend für die Erschließung bestehender sowie künftiger Siedlungsbereiche im Amtsgebiet.

Gemäß des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40 m neben Bundesautobahnen untersagt sowie die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig.

Entlang von Bundes-, Landes und Kreisstraßen gelten Einschränkungen gemäß §§ 8a und 9 FStrG bzw. §§ 22 und 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG). Demnach dürfen nicht errichtet werden:

Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m bei Bundes- und Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn;

Bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten und Zugänge an Bundes- und Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Der bestehende Standort der Autobahnmeisterei Niemegk wird als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Autobahnmeisterei“ (MEIST) im FNP dargestellt.

Ortsumfahrung Stadt Niemegk

Als relevante Planung besteht die geplante Ortsumfahrung der Stadt Niemegk, für die lediglich ein erster konzeptioneller Vorschlag zur künftigen Trasse östlich und südlich der Stadt mit Anbindung an die B 102 im Norden und an die Straße nach Neuendorf (L 83) im Südwesten vorliegt. Das entsprechende erforderliche Planfeststellungsverfahren ist noch nicht eingeleitet. Die notwendigen verkehrsplanerischen Untersuchungen stehen ebenfalls noch aus.

Nach Informationen des Landesumweltamtes (LfU) verläuft die dargestellte Vorhaltetrasse durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ und quert die zwei Fließgewässer Funderbach und Addabach, die Bestandteile des Europäischen Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Plane Oberlauf“ sind.

Die mögliche Trasse wird mit Liniensignatur in der folgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 7: mögliche Trasse, Ortsumfahrung Stadt Niemeck

ÖPNV / Buslinien

Innerhalb des Amtsgebiets verkehren mehrere Buslinien. Mit Ausnahme der Buslinie 307, die in Aufgabenträgerschaft der NASA geführt wird, werden alle Buslinien seit dem 01.06.2026 in Aufgabenträgerschaft des Landkreises durch die regiobus Potsdam Mittelmark mbH betrieben. Dazu zählt der „PlusBus Hoher Fläming“ mit der Buslinie 582 zwischen Bad Belzig und Treuenbrietzen, dessen Haltepunkte im Amt Niemeck sowie in den Orts- bzw. Gemeindeteilen Dahnsdorf

und Hohenwerbig sowie in der Stadt Niemeck bestehen. Darüber hinaus fährt die NASA mit der Buslinie 307 von und nach Lutherstadt Wittenberg mit Halt in der Stadt Niemeck und Zixdorf.

Folgende Buslinien verkehren im Amtsgebiet Niemeck:

- Linie 307: Niemeck – Lutherstadt Wittenberg, mit Haltestellen in der Stadt Niemeck und dem [Gemeindeteil Zixdorf \(in Aufgabenträgerschaft der NASA\)](#)
- Linie 543, Brück, Bahnhof – Treuenbrietzen, Schweitzer-Schule; mit Haltestellen in den Orts- bzw. Gemeindeteilen Jeserig, Niederwerbig und Nichel
- Linie 545, Borkwalde, Astrid-Lindgren-Platz – Treuenbrietzen, Schweitzer-Schule; mit einer Haltestelle im OT Schlalach
- Linie 572, Burgenlinie: Bad Belzig – Niemeck – Raben – Wiesenburg – Bad Belzig; mit Haltestellen in den OT/GT Kranepuhl und Lühnsdorf, der Stadt Niemeck und in den GT Neuendorf, Rädigke und Raben
- Linie 582: Treuenbrietzen, Krankenhaus – Bad Belzig, Busbahnhof; mit Haltestellen im GT Haseloff, der Stadt Niemeck und dem Ortsteil Dahnsdorf
- Linie 584: Niemeck, Schule – OT Grabow; mit Haltestellen in der Stadt Niemeck und im GT Haseloff,
- Linie 586 (Bürgerbus Bad Belzig), Bad Belzig, Busbahnhof – Stadt Niemeck, Schule; mit Haltestellen im OT Dahnsdorf und in der Stadt Niemeck; teilweise Bedienung der OT/GT Lühnsdorf, Kranepuhl, Dahnsdorf, Mörz, Locktow und Ziezow
- Linie 592: Bad Belzig Busbahnhof – Stadt Niemeck – Klepzig; mit Haltestellen im OT Kranepuhl, GT Lühnsdorf, OT Buchholz, Rädigke, Neuendorf und der Stadt Niemeck, OT Raben, Klein Marzehns und Groß Marzehns.

Die Buslinie 582 ist eine so genannte PlusBus-Linie, deren Strecken Montag bis Freitag stündlich, am Wochenende und an Feiertagen alle zwei Stunden befahren werden.

Der Streckenabschnitt der Buslinie 543 im Amtsgebiet wird mindestens alle zwei Stunden bedient.

Das Amtsgebiet wird derzeit nicht durch den schienengebundenen Personenverkehr erschlossen. Anschluss an die Regionalbahn bestehen in der Stadt Bad Belzig und Brück (Linie RE 7) sowie in der Stadt Treuenbrietzen (Linien RB 33 und 37).

Neben den im Kapitel 7.11 beschriebenen internationalen, regionalen und örtlichen Radwanderwegen bestehen folgende straßenbegleitende Radwege entlang der genannten Straßen:

- Niemeck nach Neuendorf (L 83)
- Niemeck nach Dahnsdorf (B 102)
- Niemeck nach Haseloff (B 102).

Bahn / Schienenverkehr

Innerhalb des Amtsgebiets verläuft die Trasse einer Verbindungsbahn zwischen der Stadt Niemegk und der Stadt Bad Belzig. Die Trasse verläuft im nördlichen Bereich der Stadt Niemegk (nördlich der B 102) und durch den OT Dahnsdorf.

Im Amtsgebiet besteht derzeit keine direkte Anbindung an das Netz des Schienenpersonennahverkehrs. Nächstgelegen ist der Bahnhof Bad Belzig in nord-westlicher Richtung, der durch den Regional-Express RE 7 eine stündliche Verbindung zwischen Bad Belzig und Dessau [und zweimal je Stunde von Bad Belzig über Berlin und Lübbenau \(Spreewald\) nach Senftenberg](#) abdeckt. In östlicher Richtung besteht eine Verbindung an den Schienenpersonennahverkehr an den Bahnhöfen in Treuenbrietzen, die durch die Regionalbahn RB 33 zwischen Jüterbog – Beelitz Stadt – Potsdam Hbf. angedient werden.

Luftverkehr

Der Flugplatz südöstlich des Ortsteils Locktow, Gemeinde Planetal ist gemäß der Genehmigung vom 15.06.2000 (ergänzt durch den Bescheid vom 30.01.2004) ein Landeplatz für besonderen Verkehr mit der Bezeichnung „Sonderlandeplatz SLP Locktow“. Der ehemalige Agrarflugplatz und heutige Landeplatz dient dem Luftsport mit am Platz stationierten Ultraleichtflugzeugen und Dritten nach vorheriger Zustimmung des Platzhalters sowie der Ausbildung von Luftsportgeräteführern.

Die Fläche des Flugplatzes Locktow wird gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen und als Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung „Sonderlandeplatz“ dargestellt. Die Fläche des Flugplatzes wird als Grünfläche im FNP dargestellt.

7.13 Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Innerhalb des Amtsgebiets Niemegk befinden sich technische Infrastrukturanlagen und -einrichtungen, die sowohl der überörtlichen Leitungstrassen der Energieversorgung als auch der Versorgung der örtlichen Bevölkerung dienen.

Die örtlichen Netze der Trinkwasserversorgung, der Strom- und der Erdgasversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Telekommunikation befinden sich in einem ausreichenden Erhaltungszustand. In Verbindung mit Straßenbaumaßnahmen werden Leitungsbestände nach Bedarf erneuert bzw. ersetzt. Straßenabschnitte mit dezentraler Abwasserentsorgung sollen sukzessive an die zentralen Abwassernetze angeschlossen werden.

7.13.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung im Amtsgebiet werden durch drei Träger mit ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen gewährleistet. Das Amt Niemegk ist Mitglied des Wasser- und Abwasserverbands (WAV) Hoher Fläming mit Sitz in Brück.

- Wasser- und Abwasserzweckverband (WAV) Hoher Fläming
Gregor-von-Brück-Ring 20, 14822 Brück

Bereiche: Gemeinde Planetal, Gemeinde Rabenstein/Fläming und Stadt Niemegk

- Abwasserzweckverband Planetal
Ernst-Thälmann-Straße 59, 14822 Brück
Bereiche: OT Locktow, Ziezow in der Gemeinde Planetal sowie die Autobahnraststätten Fläming-Ost und -West (A 9)
- Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) Nieplitztal
Großstraße 28, 14929 Treuenbrietzen
Bereiche in der Gemeinde Mühlenfließ: Trinkwasserversorgung GT Haseloff, Grabow; Abwasserentsorgung Grabow, Haseloff, Jeserig, Niederwerbig, Nichel, Schlalach.

Einzelne Siedlungsteile im Außenbereich sind nicht an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Innerhalb der Grenzen des Amtes Niemegk sind drei Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Die drei Wasserschutzzonen des Wasserschutzgebietes Groß Marzehns liegen vollständig im Amtsgebiet. Die Zone III dieses Wasserschutzgebietes umfasst einen südlichen Teil der Ortschaft Groß Marzehns. Das Wasserschutzgebiet Niemegk liegt im Bereich der Stadt Niemegk, ca. 140 m von der Autobahn A9 entfernt, ebenfalls vollständig im Amtsgebiet. Der südöstliche Teil der Zone III des WSG-Niemegk erstreckt sich über den nordwestlichen Teil der Ortslage Niemegk. Das WSG-Linthe erstreckt sich östlich der A9 von außerhalb der Ortslage der Gemeinde Linthe im Amt Brück bis ca. 1 km nördlich der Ortslage Grabow im Amt Niemegk. Die Zone IIIB dieses Schutzgebietes liegt vollständig im Plangebiet. Die Zone IIIA ist nur teilweise im Plangebiet enthalten.

Unterschieden werden die Schutzzonen der Wasserschutzgebiete in die Bereiche

- Wasserschutzzone I – Fassungsbereich
- Wasserschutzzone II – engeres Schutzgebiet
- Wasserschutzzone III – weiteres Schutzgebiet.

Die Standorte der Wasserwerke werden durch Planzeichen (Lagesymbol) mit ihren jeweiligen Wasserschutzzone im FNP dargestellt.

Außerdem werden die technischen Anlagen der Wasserversorgung mit Lagesymbol im FNP dargestellt.

Die anfallenden Abwässer werden über die zentrale Kanalisation und in geringem Maße über Sammelgruben bzw. Kleinkläranlagen entsorgt. Die anfallenden Abwässer werden über die bestehenden Schmutzwassergefälleleitungen und Schmutzwasserdruckleitungen gesammelt und zum nächstgelegenen Klärwerk des jeweiligen Zweckverbands geleitet. Die Abwasserkläranlage in der Stadt Niemegk wird mit Lagesymbol dargestellt.

Die Hauptversorgungsleitungen der Medienträger werden nach Angaben der Versorgungsträger im FNP dargestellt.

7.13.2 Energieversorgung / Elektrizität und Gasversorgung

Das Leitungsnetz zur Versorgung des Amtsgebiets mit elektrischem Strom wird durch die Firmen e.dis AG (Stadt Niemegk, Gemeinde Planetal) und E.ON Energie Deutschland GmbH (Gemeinden Planetal und Mühlenfließ) betrieben. Die Mittelspannungsleitungen zwischen den Ortsteilen verlaufen teilweise als Freileitungen.

Leitungsnetze der örtlichen Versorgung werden im FNP nicht dargestellt, da diese keine unveränderlichen Bindungen oder Beschränkungen für die Flächennutzungsplanung darstellen.

Hochspannungsleitungen und Ferngasleitungen

Die Rechtsstellung von Hochspannungsleitungen und Gasversorgungsleitungen bestimmt sich nach dem Energiewirtschaftsgesetz, die Planung der Hochspannungsleitungen unterliegt dem Gesetz zum Ausbau von Energieleitungen (EnLAG) und dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG). Die bestehenden Hochspannungsleitungen und Ferngasleitungen gelten als planfestgestellt oder plangenehmigt; nach § 38 BauGB sind die betreffenden Trassen und Anlagen nicht Gegenstand der kommunalen Flächennutzungsplanung.

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB den Bestand an Hochspannungsfreileitungen (110 kV) sowie Ferngasleitungen nachrichtlich und in der Darstellungssystematik des FNP. Beiderseits der Leitungssachse sind Schutzstreifen/-bereich einzuhalten.

Eine Hochspannungsfreileitung verläuft in Ost-West-Richtung durch das Amtsgebiet von Treuenbrietzen zum Industriegebiet Niemegk und weiter südlich von Dahnsdorf und Kranepuhl bis östlich von Borne und weiter.

Ferngasleitungen (FGL) verlaufen wie folgend innerhalb des Amtsgebiets Niemegk (siehe auch Kapitel 11.5):

- FGL 202.06 DN 400 von Buchholz im Nordosten bis Wiesenburg im Westen mit Verlauf nordwestlich von OT Schlalach, südlich von GT Ziezow mit Einbindungspunkten, z.B. von Biogas-Anlagen:
 - 202.06/06 nordwestlich von OT Schlalach
 - 202.06/04 südlich von Ziezow
- FGL 210 DN 600 und FGL 214 DN 800 (parallel) von Buchholz im Nordwesten nach Südwesten und Süden mit einem Einbindungspunkt, z.B. von Biogas-Anlagen:
 - 214.00/15 östlich von OT Nickel
- FGL 77 DN 600 (parallel dazu), stillgelegt mit Verlauf östlich von OT Schlalach und östlich von OT Nickel.

Südlich des GT Ziezow verläuft eine Anschlussgasleitung der Verbundnetz Gas AG vom Unterspeicher Buchholz zur Fernleitung Bobbau – Brandenburg. Ausgehend von der Mittellinie der Leitung ist ein Schutzstreifen von 4 bis 10 m einzuhalten; Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung bzw. Zustimmung des Verbundnetz Gas AG.

Die durch das Amtsgebiet verlaufenden Ferngasleitungen sind durch einen Schutzstreifen mit einer Breite von 6,0 bis 10,0 m umgeben (mittig zum Gasleitungsrohr angeordnet). Zu der stillgelegten FGL 77 ist ein Schutzstreifen von 1,50 m einzuhalten.

Bezüglich der örtlichen Versorgung mit Erdgas sind die Stadt Niemegk sowie der Ortsteil Dahnsdorf der Gemeinde Planetal am Leitungsnetz der Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB) angeschlossen. Es besteht keine örtliche Versorgung der anderen Ortsteile mit Erdgas.

7.13.3 Abfallwirtschaft / Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger Betrieb für Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH.

In Niemegk betreibt die APM GmbH ein Abfallzwischenlager; Abfälle werden anschließend zu Behandlungs- und Verwertungsanlagen, z.B. Recycling-Park Brandenburg, weiter transportiert. Des Weiteren betreibt die APM GmbH eine Abgabe- und Sammelstelle für Wertstoffe südlich der Bahnhofstraße in Niemegk.

Ehemalige Deponien sowie Bauschutt- und sonstige Altablagerungen nach Angaben des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind ortsteilbezogen als Altablagerungsstandorte benannt (siehe Kapitel 12.1) und darüber hinaus im FNP mit Lagesymbol gekennzeichnet.

7.14 Nutzungsbeschränkungen / Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Zu den zu ermittelnden Belangen gehören insbesondere:

- Geräuschemissionen / Lärm ausgehend von verschiedenen Quellen wie z.B. gewerbliche Anlagen, Tierhaltungsanlagen, Straßen- und Schienenverkehr, Sport- und Freizeitanlagen;
- Luftverunreinigungen wie z.B. Stäube aus gewerblichen Anlagen oder Verkehrswege, und Geruchsbelästigungen verursacht z.B. durch Tierhaltung, Gärrestlagerung i.V.m. Biogasanlagen und Klärschlamm Lagerung;
- Erschütterungen verursacht z.B. durch Verkehrsstrassen (Straße, Schiene).

Im Sinne des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips gemäß § 50 BimSchG sind Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Der FNP trägt dem Immissionsschutz bereits bei der Standortwahl geplanter sensibler Nutzungsarten Rechnung, indem erforderliche Mindestabstände zu vorhandenen und potenziellen Immissionsverursachern nach Möglichkeit eingehalten werden.

Im Falle möglicher Immissionsschutzkonflikte sind die Abstandsleitlinien des Landes Brandenburg als Orientierungshilfe – auch im Rahmen weiterführender Planungen – heranzuziehen.

Beeinträchtigungen durch Gerüche und Geräusche, welche in Verbindung mit landwirtschaftlicher Nutzung gelegentlich auftreten können, sind innerhalb von überwiegend dörflich geprägten Siedlungsbereichen im Gemeindegebiet in der Regel durch die Anwohner(innen) zu dulden.

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm – Straßen

Der im Amtsgebiet verlaufende Abschnitt der Autobahn A 9 stellt die Hauptquelle von Verkehrslärm dar. Das von der Autobahn verursachte Dauergeräusch kann als planungsbegrenzender Faktor innerhalb des Amtsgebiets betrachtet werden. Aufgrund der Lage der nächstgelegenen Ortsteile in relativ großer Entfernung zur Autobahn bestehen keine Lärmschutzwände oder -erdwälle in diesem Abschnitt der A9.

Als weitere Quelle von Verkehrslärm gilt die Bundesstraße 102 insbesondere in ihrem Verlauf durch die Stadt Niemegk und den Gemeindeteil Haseloff. Die B 102 im Gemeindeteil Haseloff ist deckungsgleich mit der mittig verlaufende Dorfstraße und stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse dar.

Die B 102 verläuft eher tangential zur Stadt Niemegk, die Wohnbereiche im Norden des Stadtgebiets – entlang der Treuenbrietzenener Straße, der Brandenburgischen Straße und dem nördlichen Abschnitt der Bahnhofstraße – sind jedoch durch den Verkehrslärm betroffen.

Die bereits in den 2010er Jahren errichtete Ortsumfahrung östlich und nördlich des Ortsteils Dahnsdorf leistet einen wesentlichen Beitrag zur Lärmvermeidung und -verminderung in der Ortslage von Dahnsdorf.

Ansonsten besteht eine gewisse Beeinträchtigung der Wohnnutzung in den Ortsteilen mit Durchgangsverkehr.

Verkehrslärm Bahn / Schiene

Die Bahntrasse der derzeit nicht betriebene Bahnverbindung Stadt Niemegk – Bad Belzig stellt eine potenzielle Quelle von Lärmemissionen und Erschütterungen dar, die im Falle heranrückender Nutzungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung bzw. nachfolgender Bebauungspläne zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere die Stadt Niemegk mit dem ehemaligen Bahnhof und den OT Dahnsdorf.

Die Ausweisung neuer Wohn- und Mischbauflächen in unmittelbarem Bereich der Bahntrasse wurde weitgehend vermieden, um künftige Konflikte bereits durch die Flächenzuordnung auszuschließen.

Im Ortsteil Dahnsdorf werden jedoch Bauflächen beiderseits der Bahnhofstraße und unmittelbar östlich der derzeit nicht betriebenen Bahntrasse dargestellt, die eine straßenseitige Bebauung ermöglichen. Abhängig von der künftigen Nutzung der Trasse (Zugarten, Frequenzen usw.) werden ggf. aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um die Flächen baulich zu entwickeln.

Beeinträchtigung durch Anlagen und Betriebe / Gewerbe- und Industrielärm

In der folgenden Tabelle werden die im Amtsgebiet vorhandenen genehmigungspflichtigen Anlagen und Betrieben nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) dargestellt. Bei Neubauvorhaben störimpfindlicher Nutzungen, z. B. Wohnen, sind die erforderlichen Abstände zu gewährleisten.

Die Betriebsstandorte im Industriegebiet Niemegk mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG werden auf der Grundlage des bestehenden verbindlichen Planungsrechts nicht gesondert als Sonderbauflächen dargestellt. Im FNP werden die Anlagen und Betriebe außerhalb des Industriegebiets Niemegk als Sonderbauflächen dargestellt.

Standort / OT	Betreiber / AST	Anlagenart	Ordnungsnr.	Anmerkung
Stadt Niemegk	Trocknungswerk Niemegk GmbH	Trockentrommelwerk	1.2.1V	Leistung (FWL): 5,0 MW
OT Rädigke, Gemeinde Rabenstein/Fläming	Biogas GbR Rädigke	biogasbetriebenes BHKW Gärrestspeicher	1.2.2.2V 8.13V	Leistung (FWL): 1,37 MW 8.249 Kubikmeter
OT Schlalach, Gemeinde Mühlenfließ	Agrar Schlalach GmbH	biogasbetriebenes BHKW Biogasanlage Gülle- / Gärrestlager	1.2.2.2V 8.6.3.2V 8.13V	Leistung (FWL): 1,25 MW 1,73 Normkubikmeter Rohgas / Jahr Lagerkapazität: 12.713 Kubikmeter
Stadt Niemegk	Gala-Lusit-Betonsteinwerke GmbH BT Niemegk	Rohr- und Schachtelementefertigung	2.14V	Leistung: 40,0 Tonnen/h
OT Kranepuhl Gemeinde Planetal	PG Flämingrind e.G. Kranepuhl	Rinderanlage Biogasanlage Gärrestlager	7.1.5V 8.6.3.2V 9.36V	Leistung: 2.800 Rinderplätze 1,44 Mio. Normkubikmeter Rohgas / Jahr Lagerkapazität: 10.770 Kubikmeter
OT Rädigke Gemeinde Rabenstein/Fläming	Hoher Fläming eG Rädigke-Niemegk	Rinderanlage	7.1.5V	Leistung: 600 Rinderplätze
OT Schlalach, Gemeinde Mühlenfließ	Agrar Schlalach GmbH	Rinderanlage	7.1.5V	Leistung: 1.174 Rinderplätze

Stadt Niemegk	APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH	Zwischenlager für gefährliche und nicht gefährliche Abfälle	8.12.2V	Kapazität: 1.150 Tonnen
Stadt Niemegk	GP Günter Pappenburg AG, Recyclinganlage Niemegk	Lager nicht gefährliche Abfälle	8.12.2V	Kapazität: 20.530 Tonnen
Stadt Niemegk, Industriegebiet	URB GmbH & Co, KG Brecheranlage Niemegk	Fertighalde	8.12.2V	Kapazität: 400 Tonnen
GT Lühnsdorf, Stadt Niemegk	Rebo Umwelttechnik GmbH	Klärschlamm-zwischenlager	8.12.2V	Lagerkapazität: 2.400 Tonnen
Gemeinde Mühlenfließ	Rebo Umwelttechnik GmbH	Klärschlamm-zwischenlager	8.12.2V	Lagerkapazität: 900 Tonnen
Gemeinde Mühlenfließ	Shell Autobahntankstelle Niemegk Ost	Flüssiggas-Anlage	9.1.1.2V	Fassungsvermögen: 30 Tonnen
Gemeinde Mühlenfließ	Shell Autobahntankstelle Niemegk West	Flüssiggas-Anlage	9.1.1.2V	Fassungsvermögen: 15 Tonnen
Schießplatz Niemegk	Schützengilde zu Niemegk gegr. 1710 e.V.	Schießstände für Handfeuerwaffen	10.18V	Mündungsenergie der Geschosse: 55

Tabelle 7: Genehmigungspflichtige Anlagen nach der 4. BImSchV

(Quelle: Landesamt für Umwelt, Brandenburg; Umweltdaten; eingesehen 28.08.2024
<https://umweltdaten.brandenburg.de/immissionsschutz-klima>)

Die im Außenbereich vorhandenen Standorte genehmigungsbedürftiger Anlagen und Betriebe (z.B. Biogasanlagen, Baustofflagerung und -recycling) werden im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen dargestellt. Außerdem werden die immissionsschutzrechtlichen Tierhaltungsanlagen als Sondergebiete mit der entsprechenden Zweckbestimmung im FNP dargestellt.

Geruchsimmissionen

Die durch Nutzungen wie Tierhaltung, Biogasanlagen, Gärrestlager und Klärschlammzwischenlager entstehende Geruchsbelastungen sind im Falle heranrückender Nutzungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung bzw. nachfolgender Bebauungspläne zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die geplante Wohnbaufläche Sch-W1, Weg zum Sportplatz Süd im Ortsteil Schlalach, Gemeinde Mühlenfließ (siehe Kapitel 9).

Sport- und Freizeitanlagenlärm

Für das Betreiben von Sportstätten gelten die Bestimmungen der 18. BImSchV. Für Freizeiteinrichtungen und Freizeitanlagen gelten die Hinweise des Landesausschusses für Immissionsschutz zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche“ (sog. LAI-Hinweise) sowie die Freizeitlärmrichtlinie des Landes Brandenburg.

Der Flächennutzungsplan enthält Darstellungen über vorhandene Sportanlagen innerhalb von Grünflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen, z.B. in der Stadt Niemegk, im GT Hohenwerbig, OT Niederwerbig, OT Klein Marzehns, OT Raben und OT Schlalach.

Die Standorte berücksichtigen meistens sowohl die gewünschte räumliche Nähe der Sport- und Freizeitflächen zur Wohnnutzung als auch die empfohlenen Mindestabstände.

In der Regel wird ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen (geplante Wohnbauflächen) an eine bestehende Sport- und Freizeitanlagen über die Darstellungen des FNP vermeiden. Eine Ausnahme stellt die geplante Wohnbaufläche südöstlich des Sportplatzes in Niemegk dar; die relevanten Belange werden jedoch im aktuellen Bebauungsverfahren „Am Weinberg“ behandelt und ggf. geregelt. Durch die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche auf der Südseite der Friedhofstraße im Bereich bestehender Wochenendhäuser und Gartengrundstücke in der Stadt Niemegk ist eine Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzung durch entsprechende Maßnahmen (erforderlichen Abstand und ggf. sonstige Schutzmaßnahmen) im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu vermeiden. Bei der Darstellung der Zuwachsflächen Sch-W1 im Ortsteil Schlalach der Gemeinde Mühlenfließ wurde aufgrund der zu erwartenden Lärm- und Geruchsimmissionen Abstand zum westlich angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb mit Biogasanlage genommen. Der Abstand gilt auch zum Sportplatz als weiterer Lärmquelle. Für diese und die Zuwachsfläche Sch-W2 nördlich des Weges zum Sportplatz sind ggf. Schutzmaßnahmen im Rahmen der weiteren Planung vorzusehen.

7.15 Flächen mit Bergrecht / Abbauflächen

Im Amtsgebiet Niemegk bestehen [folgende Bergbauberechtigungsfelder](#) nach dem Bundesberggesetz (BbergG):

Name	Rechstinhaber	Boden-schatz	Art der Berechtigung	Feld-größe ¹	Gültigkeit
Elster-Dahme <i>Berechtsamsnr.</i> <i>11-1593</i>	Anglo American Exploration Germany GmbH	Erze und Salze	Erlaubnisfeld zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken	rd. 241.534 ha	30.07.2024 – 30.07.2029
Belzig-Nord B <i>Berechtsamsnr.</i> <i>22-1480</i>	Bad Belzig Kur GmbH	Sole	Bewilligungsfeld gemäß BBergG	rd. 55.923 ha	11.02.1999 – 11.02.2049
Niemegk <i>Berechtsamsnr.</i> <i>31-0072</i>	SIBA Rekultivierungs GmbH	Ton (Ziegelrohstoff)	Berechtigungsfeld ; Bergwerkseigentum gemäß Einigungsvertrag	rd. 38 ha	seit 27.09.1990, unbefristet
Linthe II <i>Berechtsamsnr.</i> <i>L006</i>	FKS Fläming Kies und Sand GmbH	Kies und Sand	planfestgestelltes Bergbaugesamt	k.A.	31.12.2032
Locktow/Ziezow <i>Berechtsamsnr.</i> <i>31-0094</i>	Max Bögl Stiftung & Co. KG	Kies und Sand (Betonzuschlagstoffe)	Bewilligungsfeld ; Bergwerkseigentum gemäß Einigungsvertrag	rd. 52 ha	seit 27.09.1990, unbefristet
Brandenburg-Süd <i>Berechtsamsnr.</i> <i>11-1529</i>	Gaz de France Produktion Exploration Deutschland GmbH	Erdgas	Erlaubnisfeld zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken	k.A. inkl. Gemeinde Planetal	k.A.

Für den Kiessandtagebau Linthe 2 (Betriebsnr. L006), die teilweise im Norden des Amtsgebiets Niemegk liegt, besteht ein Bergbaurahmenbetriebsplan.

Das Gemeindegebiet von Planetal liegt vollständig innerhalb des gemäß § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes Brandenburg-Süd (11.1529); Rechstinhaber der Erlaubnis ist Gaz de France Produktion Exploration Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen.

Innerhalb der Rohstoffhoffigkeitsgebiete können gezielte geologische Erkundungsarbeiten nach Lagerstätten erfolgen.

Im Amtsgebiet Niemegk befinden einige **Betriebsstätten** zum Abbau von Kies, Sand, Quarzsand und Ton, die dem Bergrecht unterliegen, hier nach Lage bzw. Ortsteil:

¹ Angegeben ist die Gesamtfläche der Bergberechtigung; diese reicht weit über das Plangebiet hinaus. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt jeweils nur ein Teilbereich (betrifft v. a. Elster-Dahme, Belzig-Nord B und Brandenburg-Süd).

- GT Ziezow: Abbau von Sand, Kies und Quarzsand; Betriebsnr. z001; Lage: nordöstlich vom GT Ziezow; Betreiber: Max Bögi Roh- und Baustoffe GmbH & Co. KG; Altbergbaugesamt mit Baubeschränkungsgebiet;
- Stadt Niemegk: Abbau von Ton; Betriebsnr. n004; Lage: östlich der Innenstadt von Niemegk; Betreiber: SIBA Gesellschaft für Kultivierung, Erschließung und Verwaltung von Industriegelände mbH; Lage innerhalb des Berechtigungsfeldes Niemegk (31-0072); Abschlussbetriebsplan liegt vor; nicht mehr im Betrieb; teilweise unter Bergaufsicht; mit Baubeschränkungsgebiet
- Stadt Niemegk (Krähenberg): Abbau von Sand, Kies und Quarzsand; Betriebsnr. n005; Lage: nördlich der Stadt Niemegk, nahe der BAB 9; Betreiber: MGM Landwirtschaftsbau- und -verwertungs GmbH und Kerker Beton GmbH; Altbergbaugesamt; teilweise unter Bergaufsicht
- Stadt Niemegk, An der Autobahn; Abbau von Sand; Betriebsnr. 041; Lage: nahe der BAB 9; Betreiber:
- OT Niederwerbig (Krähenberg): Abbau von Sand, Kies und Quarzsand; Betriebsnr. n028; Lage: südöstlich vom OT Nichel, zwischen B 105 und L 855; Betreiber: Kies- und Steinwerk Börner GmbH & Co. KG
- OT Nichel: Abbau von Sand, Kies und Quarzsand; Betriebsnr. N006; Lage: östlich vom OT Nichel; Betreiber: MWN Mineralwerke GmbH; teilweise unter Bergaufsicht.

Für das Abbaugesamt östlich von Locktow/Ziezow sowie für den Tonabbaugebiet östlich der Stadt Niemegk gelten Baubeschränkungsgebiete.

Die oben aufgeführten Flächen werden gemäß dem derzeitigen Sachstand im Flächennutzungsplan als „Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen“ gemäß der PlanZV dargestellt.

Innerhalb des Planungsraums bestehen folgende Rohstoffsicherungsgebiete, die als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete gelten:

- Vorranggebiet Nr. 12, Niemegk, An der Autobahn
- Vorranggebiet Niemegk (Ton)
- Vorbehaltsgebiet Niemegk-Süd (Ton)
- Vorbehaltsgebiet Nr. 11, Nichel
- Vorranggebiet Nr. 14, Niederwerbig B
- Vorranggebiet Nr. 15, Linthe West
- Vorranggebiet Nr. 16, Linthe 2.

In Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen als der Rohstoffabbau ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind. Die aufgeführten Gebiete sind aufgrund ihrer geologischen Beschaffenheit von besonderer Bedeutung für die regionale Versorgung mit oberflächennahen Rohstoffen und sollten nicht durch konkurrierende Nutzungen überplant werden.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) des Landes Brandenburg ist zuständig für die bergrechtliche Zulassung der Betriebsstätten, für die Haupt-, Abschluss- und Sonderbetriebspläne als rechtliche Grundlage erstellt werden.

7.16 Schutzzone Geomagnetisches Observatorium Niemegk

Das Adolf-Schmidt-Observatorium für Geomagnetismus befindet sich an der Lindenstraße westlich von Niemegk. Seit 1930 finden hier kontinuierliche Messungen des Erdmagnetfeldes statt. Seit 1992 wird das Observatorium durch das Geoforschungszentrum (GFZ), Potsdam betrieben.

Im einem Radius von 30 km um das geomagnetische Observatorium in Niemegk besteht eine Schutzzone, innerhalb deren Planungen und Ausführungen elektrischer Anlagen mit über 1.000 KVA nur nach Rücksprach mit dem Observatorium erlaubt sind. Dies betrifft z.B. elektrisch betriebene Bahnen; Gleichstrombahnen sind innerhalb der Schutzzone verboten. Das gesamte Amtsgebiet liegt innerhalb der 30-km-Schutzzone.

Innerhalb der 5-km-Schutzzone sind sämtliche elektrische Anlagen über 10 KVA nur nach Rücksprache mit dem Observatorium möglich.

Weitere Einschränkungen bestehen innerhalb der näheren Schutzzonen von 3.000 m und 1.000 m um das Observatorium.

8 Bewertung potenzieller Siedlungszuwachsflächen

Die im Rahmen der Bestandsanalyse der Siedlungsflächen und des aktuellen Planwerks der Bauleitplanung ermittelte Auswahl potenzieller Siedlungszuwachsflächen wird unter Berücksichtigung der in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführten Leitlinien und sektoralen Konzepte einer fachlichen Bewertung und Abwägung unter städtebaulichen sowie landschaftsplanerischen bzw. Umweltkriterien unterzogen.

Neue Erkenntnisse, die sich aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB ergeben, werden im Zuge des fortschreitenden Planverfahrens zur weiteren Bewertung und Abwägung herangezogen.

8.1 Grunddaten der untersuchten Flächen

Die folgend wiedergegebene Tabelle beinhaltet eine Darstellung der Grunddaten der untersuchten Flächen, für die im Einzelnen folgende Angaben getroffen werden:

- Gebietsbezeichnung / Lage
- Größe der Fläche in Hektar (ha)
- Vorhandene Nutzung, z.B. *Lawi (Landwirtschaft) Garten, Grünland, Wiese, Brache, usw.*
- Potenzielle Nutzung, z.B. *Wohnen, Gewerbe, gemischte Nutzung, Sondernutzungen*
- Planungsrecht / raumordnerische Einschätzung:
BP (i.V.) = Bebauungsplan (im Verfahren) / EEO = anzurechnen auf die Eigenentwicklungsoption gem. raumordnerischer Zielfestlegung (Z 5.5 LEP HR)
- Mögliche Dichte (WE je ha):
Mögliche Anzahl der Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), nach folgender Differenzierung:
 - freistehende Einfamilienhäuser im ländlichen Raum sowie in vegetationsgeprägten Siedlungsräumen (z.B. Wohngebiete mit hohem Grünanteil / Waldcharakter): 8 bis 12 WE/ha; dies entspricht Grundstücksgrößen von 800 bis 1.200 m²;
 - Wohnquartiere in offener Bauweise (freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser / Geschossbauten, Dippelhäuser, Reihenhäuser: 12 bis 17 WE/ha; dies entspricht Grundstücksgrößen von 500 bis 800 m²
- Mögliche WE:
Aus den vorigen Angaben und der Flächengröße abgeleitete Anzahl der möglichen Wohneinheiten (WE).

Grunddaten der potenziellen Siedlungszuwachsflächen

GEMEINDE MÜHLENFLIESS								
Ortsteil	Flächennummer / Gebietsbezeichnung		Größe in ha	Vorhandene Nutzung	Potenzielle Nutzung	Satzung/ B-Plan/ EEO ¹	Mögliche Dichte (WE je ha)	Mögliche Wohneinheiten
Gesamt		Schlalach	2,62					21-31 WE
Schlalach	Sch-W1	„Weg zum Sportplatz Süd“	2,20	LaWi	Wohnen	/ Innenentwicklung	8-12 WE/ha	18-26 WE
	Sch-W2	„Weg zum Sportplatz Nord“	0,42	LaWi	Wohnen	EEO	8-12 WE/ha	3-5 WE
Gesamt		Haseloff	90,84					3-5 WE
Haseloff	Has-M1	„Hauptstr. Nord“	0,44	LaWi	MI	/ Innenentwicklung	8-12 WE/ha	3-5 WE
	Has-S1	„Solarpark Haseloff Südost“	61,82	LaWi / Wald	SO (PV Freiflächenanlage)	BP i. V.	/	/
	Has-S2	„Windpark Mühlenfließ“	28,58	Windpark	SO (Windpark, Repowering)	BP i. V.	/	/

GEMEINDE PLANETAL								
Ortsteil	Flächennummer / Gebietsbezeichnung		Größe in ha	Vorhandene Nutzung	Potenzielle Nutzung	Satzung/ B-Plan/ EEO ¹	Mögliche Dichte (WE je ha)	Mögliche Wohneinheiten
Gesamt		Dahnsdorf	1,82					8-12 WE
Dahnsdorf	Dah-G1	„Waldstr.“	1,68	LaWi	Gewerbe	BP	/	wird nicht weiterverfolgt ¹
	Dah-S1	„Werderstr.“	0,78	Kulturzentrum	Kulturzentrum	BP i. V.	/	/
	Dah-M1	Brücker Str. West	0,34	LaWi	Wohnen / MI	EEO	8-12 WE/ha	3-5 WE
	Dah-M2	Lühnsdorfer Str. Ost	0,60	LaWi	Wohnen / MI	EEO	8-12 WE/ha	4-6 WE

¹ Entfällt zugunsten Bestandsdarstellung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans (Gegenstromprinzip)

GEMEINDE PLANETAL								
Ortsteil	Flächennummer / Gebietsbezeichnung		Größe in ha	Vorhandene Nutzung	Potenzielle Nutzung	Satzung/ B-Plan/ EEO ¹	Mögliche Dichte (WE je ha)	Mögliche Wohneinheiten
	Dah-M3	Lindenstr. Süd	0,10	LaWi	Wohnen / MI	EEO	8-12 WE/ha	1 WE
Gesamt			0,18					2-3
Mörz	Mör-M1	Dorfstr. Ost	0,18	Grünland / LaWi	MI	EEO	8-12	2-3
GEMEINDE RABENSTEIN/FLÄMING								
Ortsteil	Flächennummer / Gebietsbezeichnung		Größe in ha	Vorhandene Nutzung	Potenzielle Nutzung	Satzung/ B-Plan/ EEO ¹	Mögliche Dichte (WE je ha)	Mögliche Wohneinheiten
Gesamt		Buchholz	0,26					2-4
Buchholz	Buch-M1	Dorfstr. Südost	0,26	Grünland / LaWi	MI	EEO	8-12	2-4
Gesamt		Garrey	0,64					6-9 WE
Garrey	Gar-M1	Dorfstr.	0,38	Garten / Lawi	MI	EEO	8-12 WE/ha	wird nicht weiterverfolgt
	Gar-M2	Dorfstr. Nordost	0,46	Garten / LaWi	MI	EEO	8-12	4-6
	Gar-M3	Dorfstr. Südwest	0,18	Grünland / LaWi	MI	EEO	8-12	2-3
Gesamt		Groß Marzehns	0,10					2-3
Groß Marzehns	GrM-M1	Senster Weg Südost	0,10	LaWi / Grünland	MI	EEO	8-12	2-3
Gesamt		Klein Marzehns	0,40					3-5 WE
Klein Marzehns	KIM-M1	„Teichstr. Nord“	0,40	Grünland / LaWi	MI	EEO	8-12 WE/ha	3-5 WE

GEMEINDE RABENSTEIN/FLÄMING

Ortsteil	Flächennummer / Gebietsbezeichnung	Größe in ha	Vorhandene Nutzung	Potenzielle Nutzung	Satzung/ B-Plan/ EEO ¹	Mögliche Dichte (WE je ha)	Mögliche Wohneinheiten
----------	---------------------------------------	----------------	-----------------------	------------------------	---	----------------------------------	---------------------------

Gesamt		Neuendorf	0,51				2-4
Neuendorf	Neu-M1	Wittenberger Str.	0,51	Grünland / LaWi	MI	EEO	2-4

Gesamt		Raben	0				
Raben	Rab-M1	„Dorfstr. West“	0,50	Lawi	MI	Innen- entwick- lung	wird nicht weiterverfolgt

Gesamt		Zixdorf	0,12				1-2
Zixdorf	Zix-M1	Alte Dorfstr. Süd	0,12	Grünland / LaWi	MI	EEO	1-2

STADT NIEMEGK

Ortsteil	Flächennummer / Gebietsbezeichnung	Größe in ha	Vorhandene Nutzung	Potenzielle Nutzung	Satzung/ B-Plan/ EEO ¹	Mögliche Dichte (WE je ha)	Mögliche Wohneinheiten
----------	---------------------------------------	----------------	-----------------------	------------------------	---	----------------------------------	---------------------------

Gesamt		Niemegk	60,60					45-69 WE
Niemegk	Nie-W1	„Wiesenstr. Ost“	2,29	Garten / LaWi	Wohnen	EEO BP i. V.	8-12 WE/ha	15-22 WE
	Nie-W2	„Friedhofstr. Nord“	1,23	Lawi / Grün- land / Rekul- tivierungs- fläche	Wohnen	EEO bzw. WR	8-12 WE/ha	9-15 WE
	Nie-W3	„Friedhofstr. Süd“	0,60	Gärten	Wohnen	EEO bzw. WR	8-12 WE/ha	5-7 WE
	Nie-W4	„Bahnhofstr.“	0,63	Gärten	Wohnen	BP i. V. Innen- entwick- lung	8-12 WE/ha	5-8 WE
	Nie-W5	„Am Weinberg“	2,40	Wald	Wohnen	EEO bzw. WR BP i. V.	8-12 WE/ha	11-17 WE
	Nie-G1	„Altdorfer Weg NO“	6,50	Brache / Grünland / GE-Bestand	Gewerbe	/	/	/

STADT NIEMEGK								
Ortsteil	Flächennummer / Gebietsbezeichnung	Größe in ha	Vorhandene Nutzung	Potenzielle Nutzung	Satzung/ B-Plan/ EEO ¹	Mögliche Dichte (WE je ha)	Mögliche Wohneinheiten	
			(Norden)					
	Nie-G2	„Altdorfer Weg SO“	13,54	LaWi	Gewerbe	/	/	/
	Nie-G3	„Treuenbrietze- ner Str. Süd 1“	1,08	LaWi	Gewerbe	/	/	/
	Nie-G4	„Treuenbrietze- ner Str. Süd 2“	1,40	LaWi / Wiese	Gewerbe	/	/	/
	Nie-S2	„Repowering Windpark Nie- megk“	5,01	Windpark	SO (Wind)	/	/	/
	Nie-S3	„PV ehem. Tonteiche Nie- megk“	25,92	PV-FFA	SO (PV)	BP i. V.	/	/
Gesamt		Lühnsdorf	0,21					2 WE
Lühnsdorf	Lue-S1	„Dorfstr. Lühnsdorf Nord“	0,26	LaWi	SO (Hotel)	/	/	wird nicht weiterver- folgt
	Lue-M1	Dorfstr. Lühnsdorf	0,08	LaWi	MI	EEO	8-12	1
	Lue-M2	Sandberger Str.	0,13	Garten / Grün- land	MI	EEO	8-12	1

¹ Anrechnung Eigenentwicklungsoption (EEO) gemäß Z 5.5 LEP HR

AMT NIEMEGK gesamt				
	Anzahl Zuwachsflächen	Nutzung	Flächengröße	Mögliche Wohneinheiten
Summe Amt Niemegk	30 Flächen	alle Nutzungen	158,30 ha	97 bis 149 WE
	davon:			
	7 x	Wohnbaufläche (W)	9,77 ha	66 bis 100 WE
	14 x	Mischbaufläche (MI)	3,90 ha	31 bis 49 WE
	4 x	Gewerbefläche (G)	22,52 ha	---
	5 x	Sondergebiet (SO), z. B. Solarenergie. Windkraft etc.	122,11 ha	---

Tabelle 8: Grunddaten der potenziellen Siedlungszuwachsflächen

Die für die Eigenentwicklung innerhalb des Amtsgebiets vorgesehenen Wohnzuwachsflächen (einschließlich gemischter Bauflächen) greifen zum überwiegenden Anteil auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR zu (vgl. Kapitel 5.1.1). Von insgesamt 21 Bauflächen für Wohnzwecke (W und M) sind nach derzeitigem Planungsstand 18 Flächen mit einem Umfang von insgesamt 10,40 ha auf die EEO bzw. die Wachstumsreserve anzurechnen. Davon befinden sich sechs Flächen in der Stadt Niemegk inklusive GT Lühnsdorf, eine Fläche in der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schalach, vier Flächen in der Gemeinde Planetal (OT Dahnsdorf und Mörz) sowie sieben Flächen in der Gemeinde Rabenstein/Fläming (OT/GT Buchholz, Garrey, Groß Marzehns, Klein Marzehns, Neuendorf und Zixdorf).

8.2 Bewertungskriterien

Zur Bewertung der Potenzialflächen werden städtebauliche und landschaftsplanerische Kriterien angewendet. Die im nächsten Kapitel enthaltene tabellarische Flächenmatrix gibt die Bewertung der potenziellen Siedlungszuwachsflächen nach differenzierten Kriterien wieder. Es wird in der Regel eine Beurteilung nach einfachem Bewertungsschema vorgenommen. Die Zuordnung der Einschätzungen erfolgt von **(++)** bis **(-)**, d.h. von sehr guter Eignung / ohne Beeinträchtigungen bis zu schlechter Eignung / mit erheblichen Beeinträchtigungen. Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Anforderungen zur Bestimmung der Nutzungseignung sind im Einzelnen:

- **Zuordnung Ortsteil:** Lage zum Ortsteil bzw. innerhalb des vorhandenen Siedlungsweichbildes, zugleich Lage zu ÖPNV-Haltepunkten; innenliegende Flächen werden mit **(++)** sehr gute Eignung, Arrondierungen des Ortsrandes mit **(+)** gute Eignung bewertet; größere Siedlungserweiterungen im Anschluss an die Ortslage erhalten ein **(o)** für eine bedingte Eignung.
- **Erschließung – Verkehr / Abwasser / Trinkwasser:** **(+)** vorhandener, **(o)** möglicher und **(-)** nicht möglicher Anschluss an das Straßennetz, die zentrale Abwasserbeseitigung und die Trinkwasserversorgung.
- **Nutzungskonflikte:** Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch angrenzende bzw. örtliche Einschränkungen; Flächen in der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbe- und Bahnflächen oder zu Autobahntrassen (Klärung notwendiger Immissionsschutzmaßnahmen) erhalten ein **(o)** bedingte Eignung.
- **Ortsbild / Ortsrandgestaltung:** Beeinträchtigung des Ortsbildes, der Ortssilhouette, Maßstäblichkeit der Bebauung u.ä.; neu entstehende Ortsrandlagen sowie Gewerbegebiete werden mit **(o)** gekennzeichnet.
- **Landschaftsbild:** **(+)** geringe Beeinträchtigung, bei innerörtlichen Flächen ohne prägende Gehölzbestände; **(o)** mittlere Beeinträchtigung, bei innerörtlichen Flächen mit prägenden Gehölzbeständen; **(-)** hohe Beeinträchtigung bei innerörtlichen Flächen mit stark prägenden Gehölzbeständen (z. B. Wald) bzw. Ortsrandlagen ohne abschirmende Gehölzbestände.
- **Naturhaushalt:** Beeinträchtigungen werden auf der Grundlage der im Umweltbericht detailliert dargestellten Bewertung der von den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft hervorgerufenen Raumwiderstände zusammengefasst beurteilt; **(+)** geringe Beeinträchtigung, **(o)** mittlere Beeinträchtigung und **(-)** erhebliche Beeinträchtigung.
- **Biotope (Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt):** Wertigkeit des in Anspruch genommenen Biototyps; **(+)** bei geringer Strukturvielfalt, vorrangig Ackerflächen bzw. -brachen mit vereinzelt Gehölzen; **(o)** bei mittlerer Strukturvielfalt, vorrangig Grün-

land/Gärten, mittlerer Gehölzbestand; (-) bei hoher Strukturvielfalt, ökologisch wertvollen Biotopen, dichtem Gehölzbestand.

- **Mensch:** Bedeutung/Wertigkeit der in Anspruch genommenen Fläche für die menschliche Gesundheit, den Erholungs- und Freizeitwert sowie die Wohnqualität; (+) geringe Wertigkeit, (o) mittlere Wertigkeit, (-) hohe Wertigkeit.
- **Sonstige Restriktionen / Anmerkungen:** Ungeklärte oder problematische Eigentumsverhältnisse (E); Lage im Schutzgebiet (S) – nähere Bezeichnung in der Fußnote, z. B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiet (NSG, LSG) Vogelschutzgebiet (SPA) / Wasserschutzgebiet; Waldumwandlung erforderlich (W); Bodendenkmal (BD).

8.3 Bewertung und Nutzungseignung

OT	Flächennummer / Gebietsbezeichnung		Zuordnung Ortsteil	Erschließung Verkehr / Abwasser / Trinkwasser	Nutzungskonflikte	Ortsbild / Ortsrandgestaltung	Landschaftsbild	Naturhaushalt	Biotopwert	Mensch	Sonstige Restriktionen ¹	Bewertung Nutzungseignung
GEMEINDE PLANETAL												
Dahnsdorf	Dah-G1	Waldstr.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	ent- fällt ²
	Dah-S1	Werderstr.	o	+ / o / o	o	o	-	o	+	+	S ⁽²⁾	o
	Dah-M1	Brücker Str. West	+	+	+	o	o	o	+	o	S ⁽¹⁾⁽²⁾ -	+
	Dah-M2	Lühnsdorfer Str. Ost	+	+	+	o	o	-	+	o	S ⁽¹⁾⁽²⁾ -	+
	Dah-M3	Lindenstr. Süd	+	+	+	o	o	-	+	o	S ⁽¹⁾⁽²⁾ -	+
Mörz	Mör-M1	Dorfstr. Ost	+	+	o	o	o	-	+	o	S ⁽¹⁾⁽²⁾ -	+

¹ Schutzgebiete (S):

(1) LSG „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“
(2) Naturpark „Hoher Fläming“
(3) SPA „Hoher Fläming“

² Entfällt zugunsten Bestandsdarstellung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans (Gegenstromprinzip)

GEMEINDE MÜHLENFLIESS												
Haseloff	Has-M1	Hauptstr. Nord	++	+ / + / +	+	+	o	o	o	o	BD	+
	Has-S1	Solarpark Haseloff Südost	/	+ / o / o	+	o	o	o	+	+		+
	Has-S2	Windpark Mühlenfließ	/	+ / o / o	+	o	o	o	+	+		+
Schlalach	Sch-W1	Weg zum Sportplatz Süd	o	+ / o / o	o	o	-	o	+	o		o
	Sch-W2	Weg zum Sportplatz Nord	o	+ / o / o	o	o	-	o	+	o		o

OT	Flächennummer / Gebietsbezeichnung	Zuordnung Ortsteil	Erschließung Verkehr / Abwasser / Trinkwasser	Nutzungskonflikte	Ortsbild / Ortsrandgestaltung	Landschaftsbild	Naturhaushalt	Biotopwert	Mensch	Sonstige Restriktionen ¹	Bewertung Nutzungsseignung
----	---------------------------------------	--------------------	--	-------------------	----------------------------------	-----------------	---------------	------------	--------	--	-------------------------------

GEMEINDE RABENSTEIN/FLÄMING												
Buchholz	Buch-M1	Dorfstr. Südost	+	+	+	o	o	o	+	o	S ₍₁₎₍₂₎ -	+
Garrey	Gar-M1	Dorfstr.	+	o / o / o	+	+	o	o	+	o	S ⁽²⁾	ent- fällt
	Gar-M2	Dorfstr. Nord- ost	+	+	+	o	o	o	+	o	S ₍₁₎₍₂₎ -	o
	Gar-M3	Dorfstr. Süd- west	+	+	+	o	o	o	o	o	S ₍₁₎₍₂₎ -	+

-
- 1) LSG „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“
 (2) Naturpark „Hoher Fläming“
 (3) SPA „Hoher Fläming“
 (4) Trinkwasserschutzgebiet

OT	Flächennummer / Gebietsbezeichnung	Zuordnung Ortsteil	Erschließung Verkehr / Abwasser / Trinkwasser	Nutzungskonflikte	Ortsbild / Ortsrandgestaltung	Landschaftsbild	Naturhaushalt	Biotopwert	Mensch	Sonstige Restriktionen ¹	Bewertung Nutzungsseignung
----	---------------------------------------	--------------------	--	-------------------	----------------------------------	-----------------	---------------	------------	--------	--	-------------------------------

GEMEINDE RABENSTEIN/FLÄMING

Groß Marzehns	GrM-M1	Senster Weg Südost	+	+	+	o	-	-	+	o	S ⁽¹⁾ (2)(4) BD -	o
---------------	--------	-----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---------------------------------------	---

Klein Marzehns	KIM-M1	Teichstr. Nord	+	+ / + / +	+	o/+	-	o	+	+	S ⁽²⁾	+
----------------	--------	----------------	---	-----------	---	-----	---	---	---	---	------------------	---

Neuendorf	Neu-M1	Wittenberger Str.	+	+	+	o	o	o	o	o	S ⁽¹⁾⁽²⁾ BD, ND -	o
-----------	--------	----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---------------------------------------	---

Raben	Rab-M1	Dorfstr. West	+	+ / + / +	+	o	-	-	+	+	S ⁽²⁾ BD	ent- fällt
-------	--------	---------------	---	-----------	---	---	---	---	---	---	------------------------	---------------

Zixdorf	Zix-M1	Alte Dorfstr. Süd	+	+	o	o	o	o	+	o	S ⁽¹⁾⁽²⁾ -	+
---------	--------	----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	--------------------------	---

OT	Flächennummer / Gebietsbezeichnung	Zuordnung Ortsteil	Erschließung Verkehr / Abwasser / Trinkwasser	Nutzungskonflikte	Ortsbild / Ortsrandgestaltung	Landschaftsbild	Naturhaushalt	Biotopwert	Mensch	Sonstige Restriktionen ¹	Bewertung Nutzungsseignung
----	---------------------------------------	--------------------	--	-------------------	----------------------------------	-----------------	---------------	------------	--------	--	-------------------------------

STADT NIEMEGK

Niemegk	Nie-W1	Wiesenstr. Ost	o	+ / + / +	+	o	-	-	-	o		o
	Nie-W2	Friedhofstr. Nord	+	+ / + / +	+	o	-	o	+	o		+
	Nie-W3	Friedhofstr. Süd	+	+ / + / +	+	+	o	o	o	o		+
	Nie-W4	Bahnhofstr.	++	+ / + / +	+	+	o	o	+	+	S ⁽⁴⁾ BD	+
	Nie-W5	Am Weinberg	+	o / o / o	+	+	-	-	-	-	W, BD	o
	Nie-G1	Altdorfer Weg NO	+	+ / + / +	+	o	o	o	-	o		+
	Nie-G2	Altdorfer Weg SO	+	+ / + / +	+	o	-	o	o	+		+
	Nie-G3	Treuenbrietzen Str. Süd 1	+	+ / + / +	o	o	+	o	o	+		+
	Nie-G4	Treuenbrietzen Str. Süd 2	+	+ / + / +	o	o	+	o	-	+		+
	Nie-S2	Repowering WP Niemegk	/	+ / /	+	o	o	+	+	+		+
	Nie-S3	PV ehem. Ton- teiche Niemegk	/	+ / /	+	o	o	o	+	+	(5)	+

Lühnsdorf	Lue-S1	Dorfstr. Lühnsdorf Nord	++	+ / + / +	+	+	o	-	+	+	S ₍₁₎₍₂₎₍₃₎	ent- fällt
	Lue-M1	Dorfstr. Lühnsdorf	+	+	+	o	o	-	+	o	S ₍₁₎₍₂₎ -	+
	Lue-M2	Sandberger Str.	+	+	+	o	-	-	o	o	S ₍₁₎₍₂₎ -	o

(1) LSG „Hoher Fläming-Belziger Landschaftswiesen“

- (2) Naturpark „Hoher Fläming“
- (3) SPA „Hoher Fläming“
- (4) Trinkwasserschutzgebiet
- (5) Baubeschränkungsgebiet nach Bergrecht

Tabelle 9: Bewertung der Siedlungszuwachsflächen nach Gemeinde

Bewertung / Nutzungseignung: Die abschließende Gesamtbewertung ist das Ergebnis eines fachlichen Abwägungsprozesses und wurde nicht allein durch die Addition der Einzelbewertungen ermittelt. Nach Auswertung der Ergebnisse und Abstimmung mit den Gemeindegremien werden 21 Flächen als gut (+) bzw. sehr gut (++) geeignet für eine bauliche Entwicklung eingestuft. Neun Flächen werden als bedingt geeignet (o) bewertet. Von den insgesamt 30 Zuwachsflächen befinden sich 12 Flächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“) und zwei Flächen in Trinkwasserschutzgebieten.

Bei den o.a. potenziellen Zuwachsflächen, insbesondere bei denen mit Lage im LSG, handelt es sich teilweise um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch Darstellungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans für das Amt Niemegk (Maßnahmen, Flächen für Maßnahmen) werden mitunter auf Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (überlagernde Darstellung).

Eine abschließende Zustimmung/Einvernehmen mit den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht sichergestellt werden. Entsprechende gesetzliche Anforderungen oder Vorgaben bestehen nicht.

Eine konkrete Einbindung / Rücksprache mit den betroffenen Landwirten ist im Rahmen nachgeordneter Verfahren zur Inanspruchnahme (baulich oder durch naturschutzfachliche Qualifizierung) anzustreben.

Im weiteren Verfahren werden die zu den veröffentlichten Planentwürfen eingereichten Anregungen und Stellungnahmen für die abschließenden Bewertungen der Nutzungseignung herangezogen.

Im **Umweltbericht** zum Flächennutzungsplan erfolgt eine landschaftsplanerische Betrachtung und Bewertung der Zuwachsflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass die der Innenentwicklung zugeordneten Zuwachsflächen i.d.R. der weiteren Umweltprüfung nicht unterzogen werden.

Im Folgenden werden die Siedlungszuwachsflächen nach Gemeinde und Ortsteil plangraphisch dargestellt.

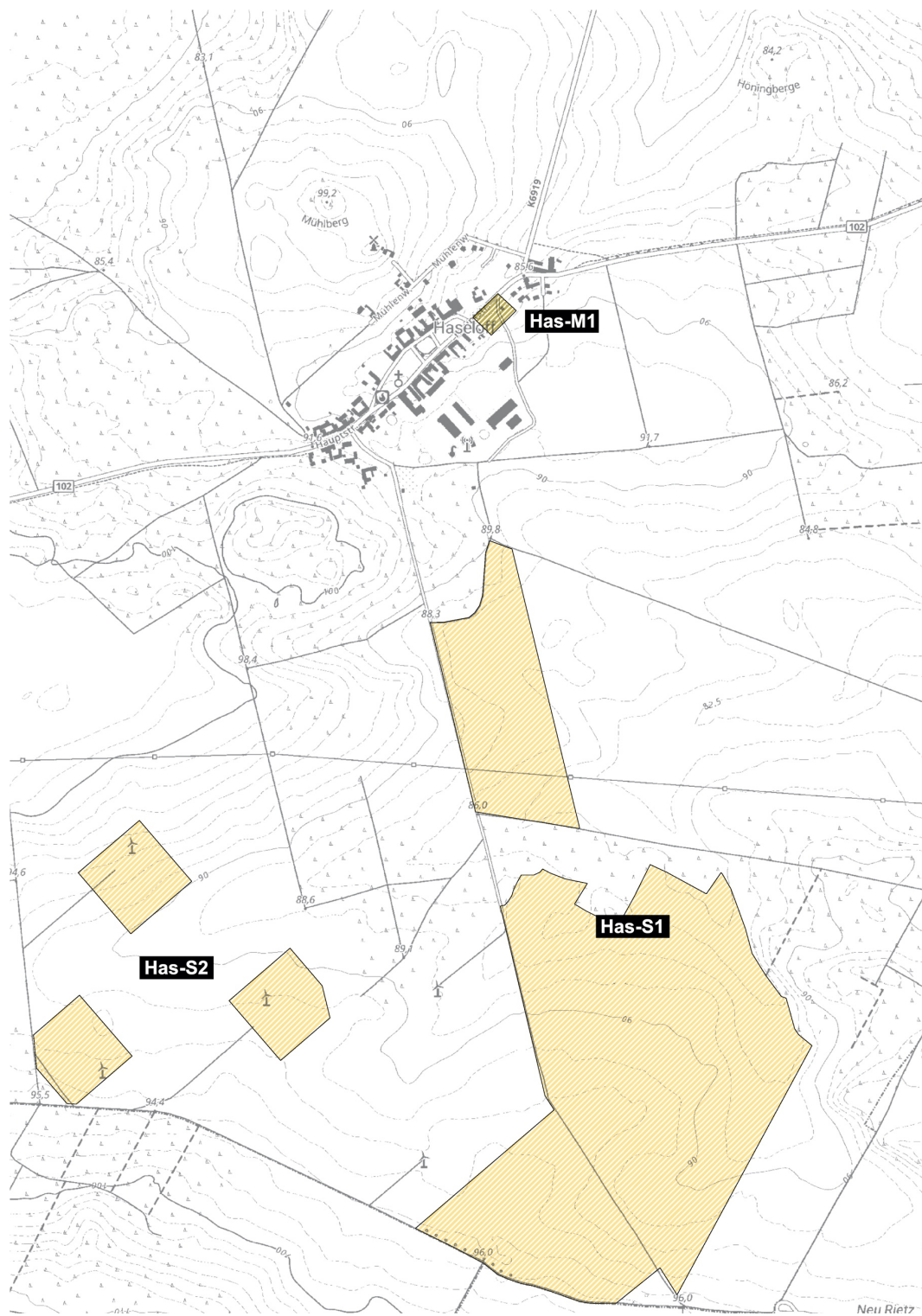


Abbildung 8: Siedlungszuwachsflächen, Gemeinde Mühlentz, GT Haseloff



114

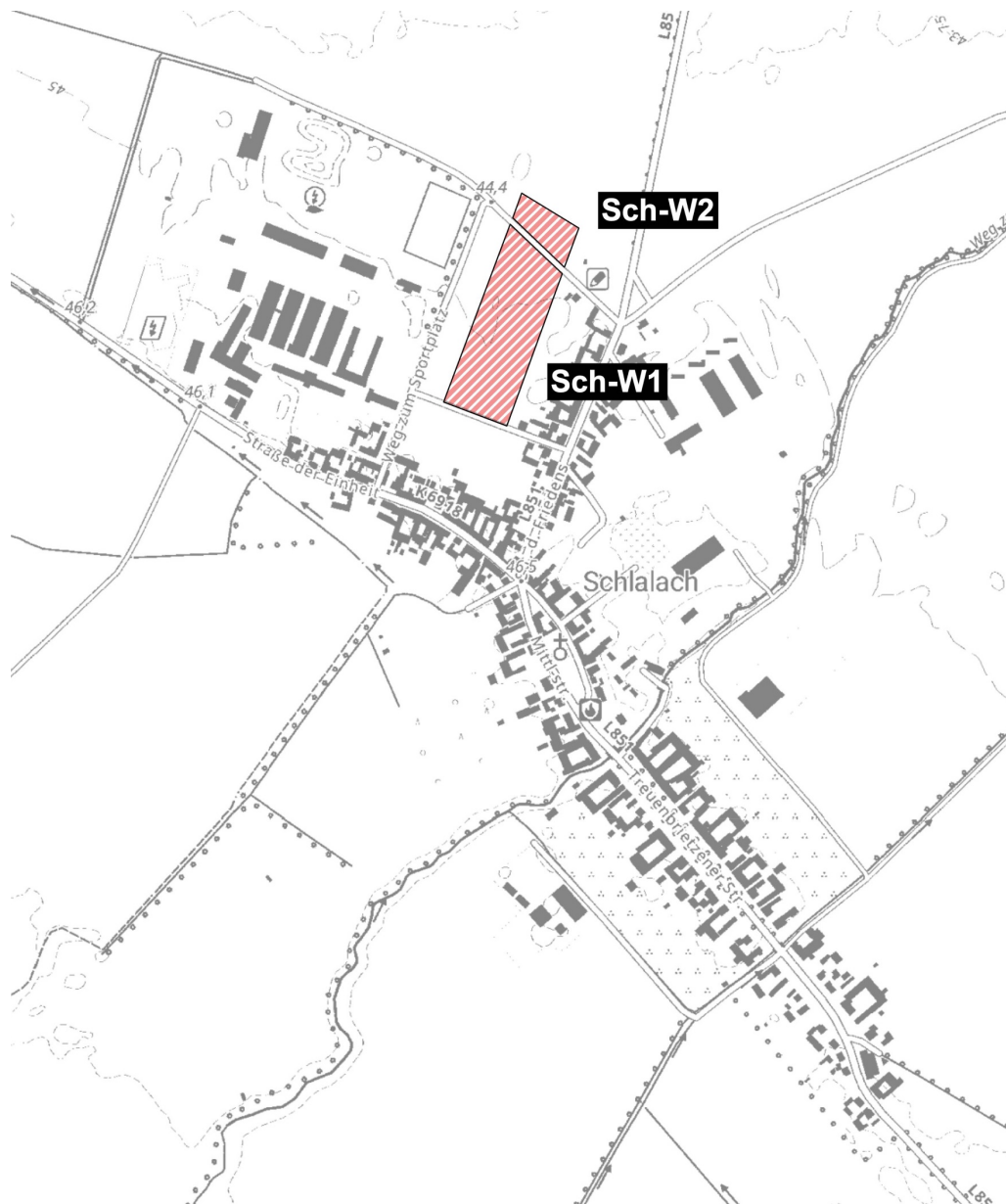


Abbildung 10: Siedlungszuwachsflächen, Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

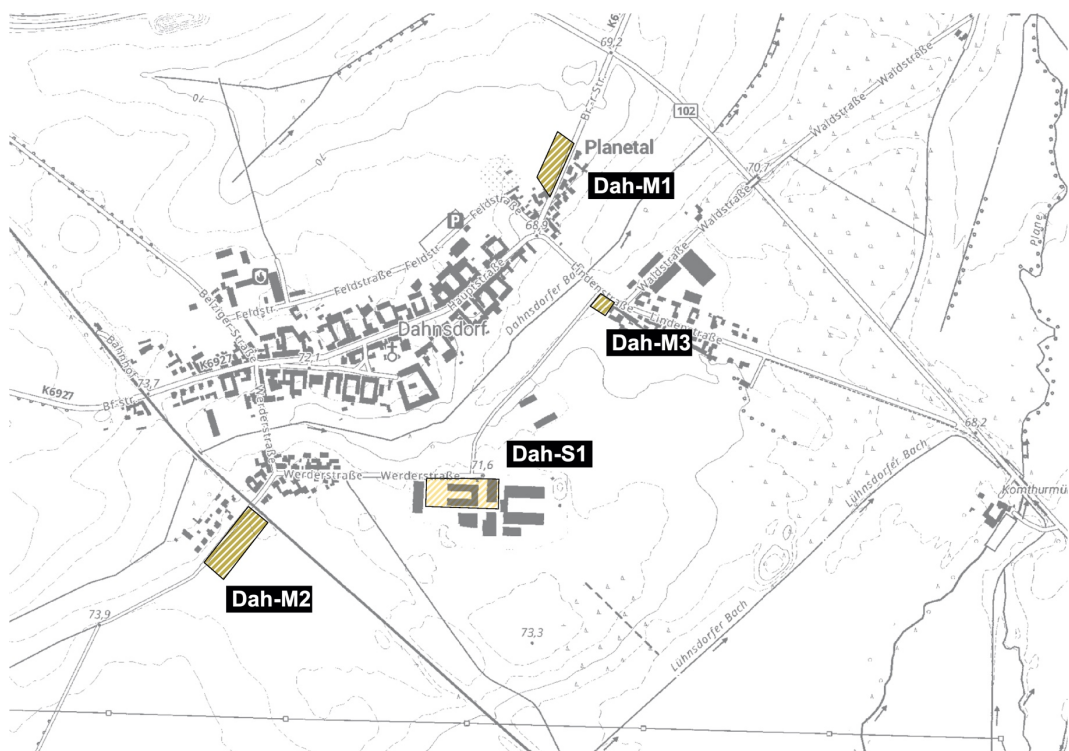


Abbildung 11: Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Planetal, OT Dahnsdorf

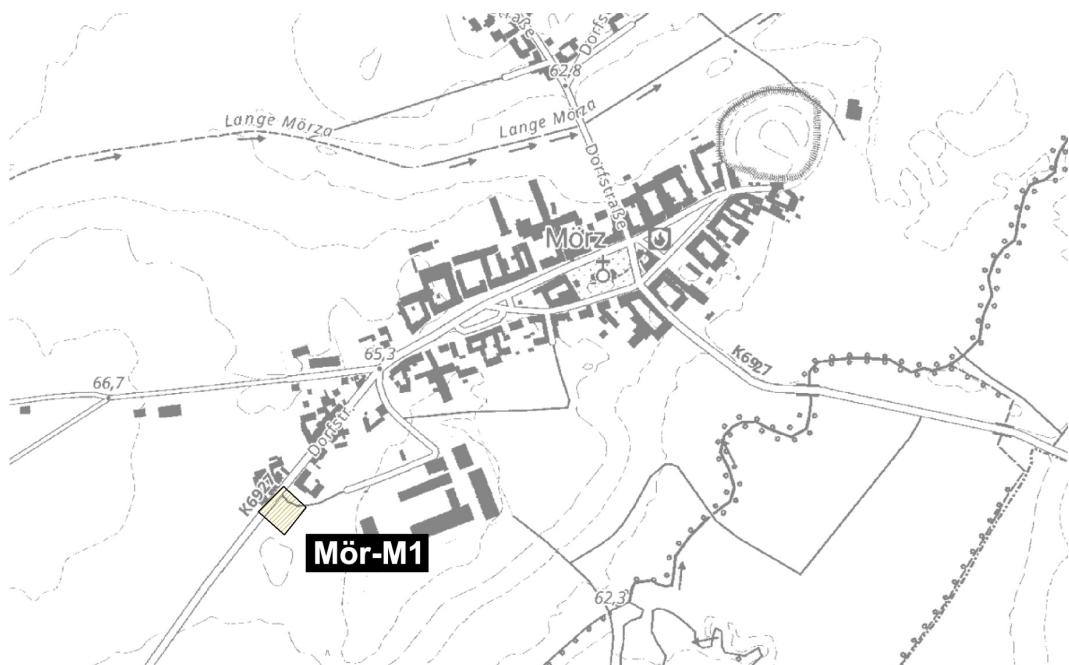


Abbildung 12: Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Planetal, OT Mörz

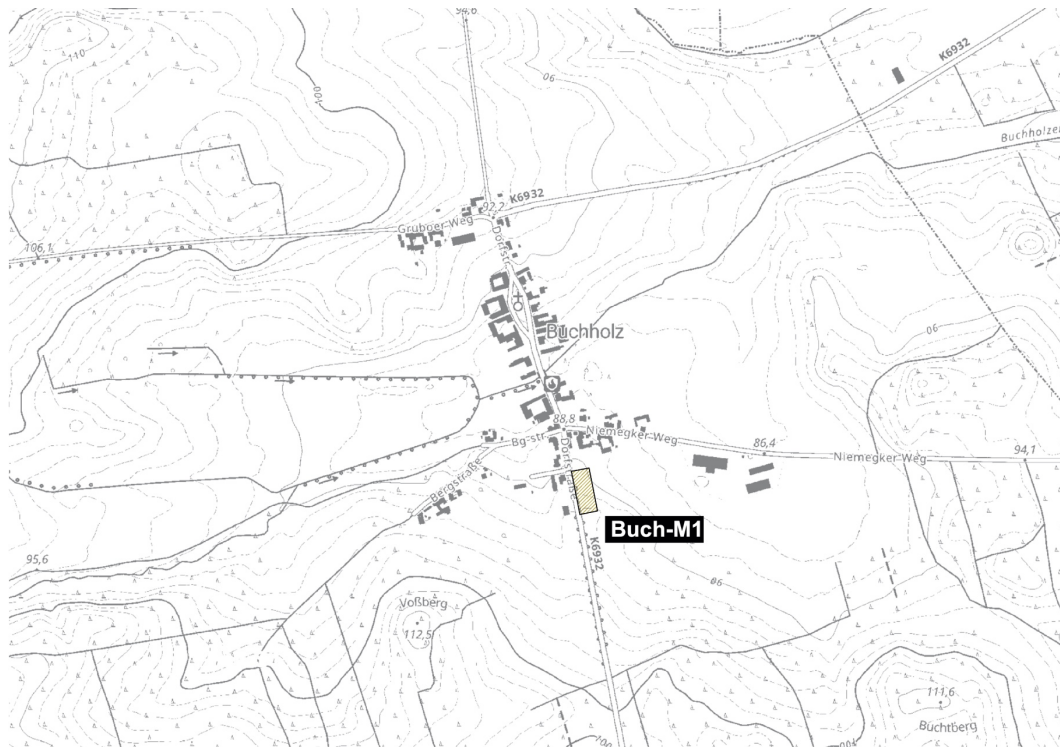


Abbildung 13: Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Rabenstein/Fläming, OT Buchholz

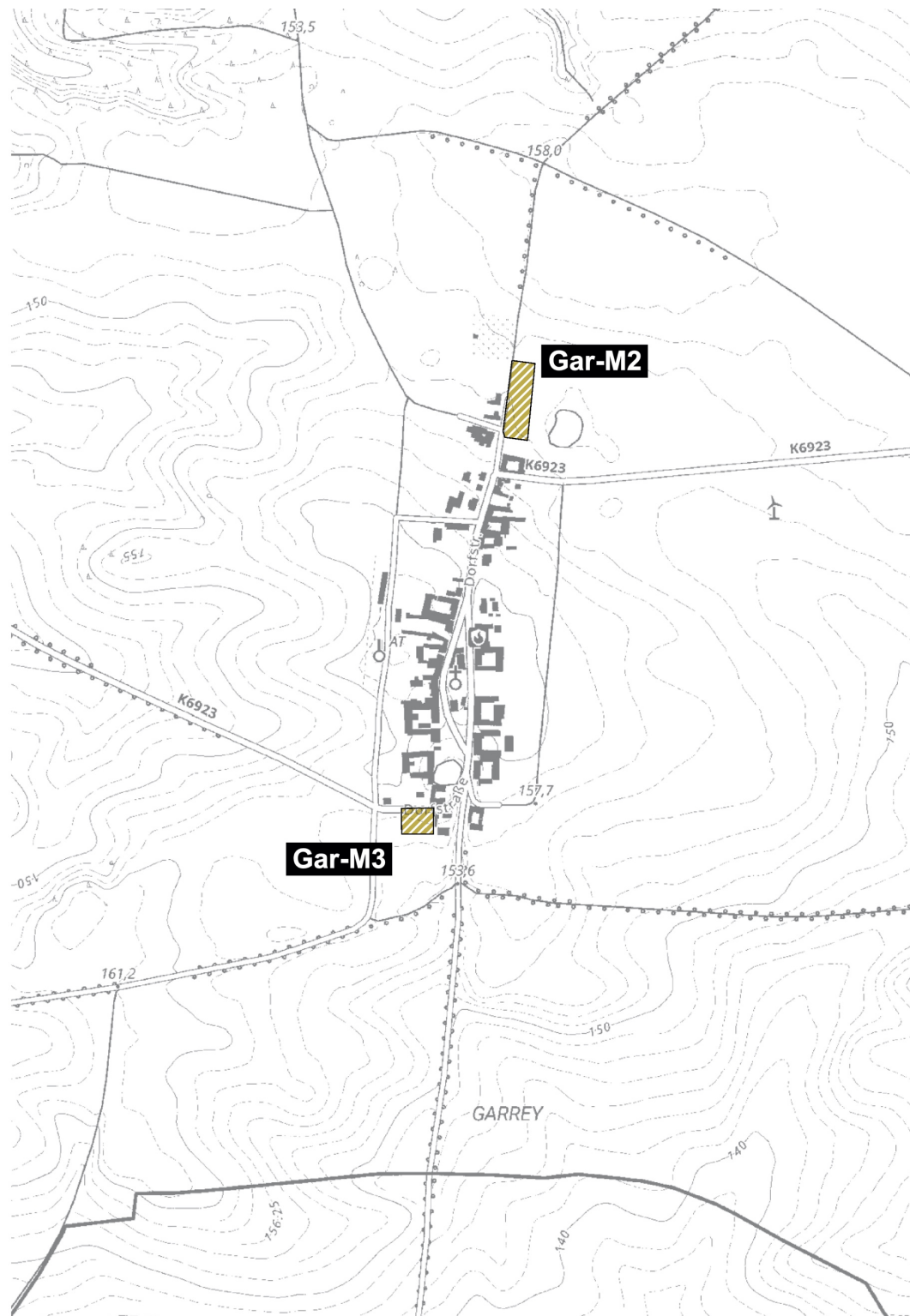


Abbildung 14: Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Rabenstein/Fläming, OT Garrey

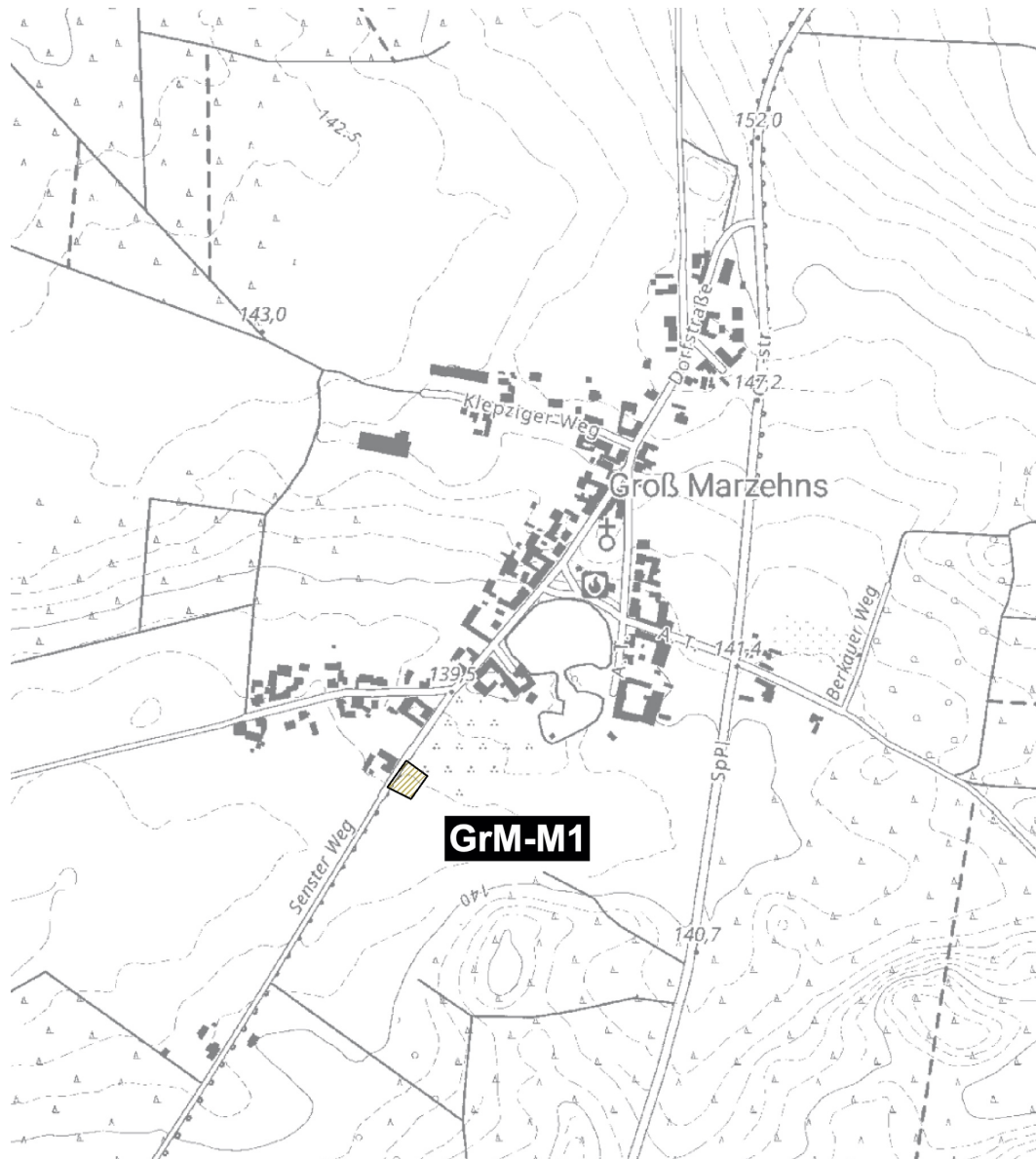


Abbildung 15: Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Rabenstein/Fläming, OT Groß Marzehns



Abbildung 16: Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Rabenstein/Fläming, OT Klein Marzehns

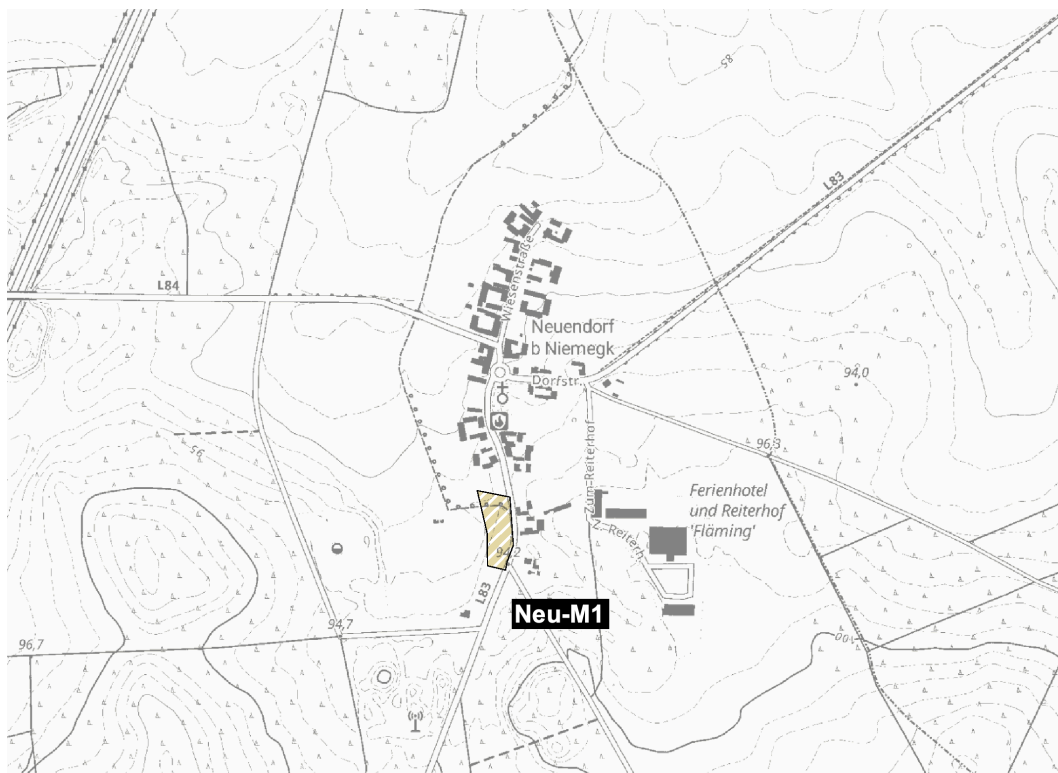


Abbildung 17: Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Rabenstein/Fläming, GT Neuendorf

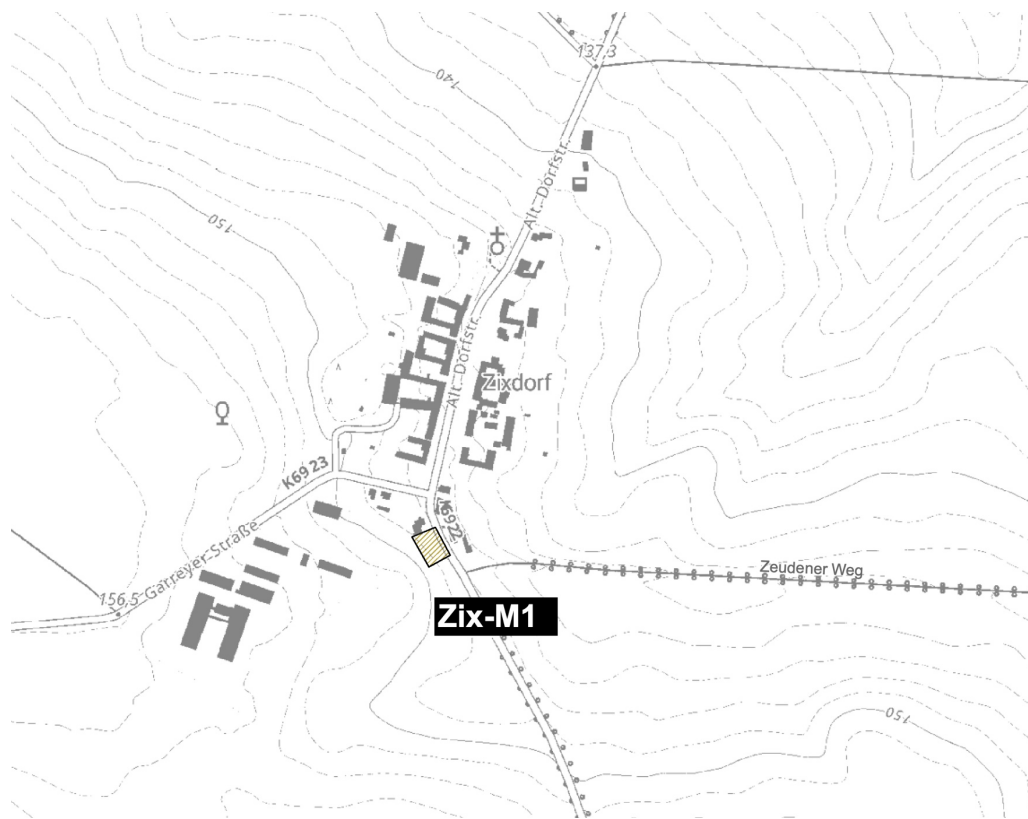


Abbildung 18: Siedlungszuwachsfläche, Gemeinde Rabenstein/Fläming, GT Zixdorf

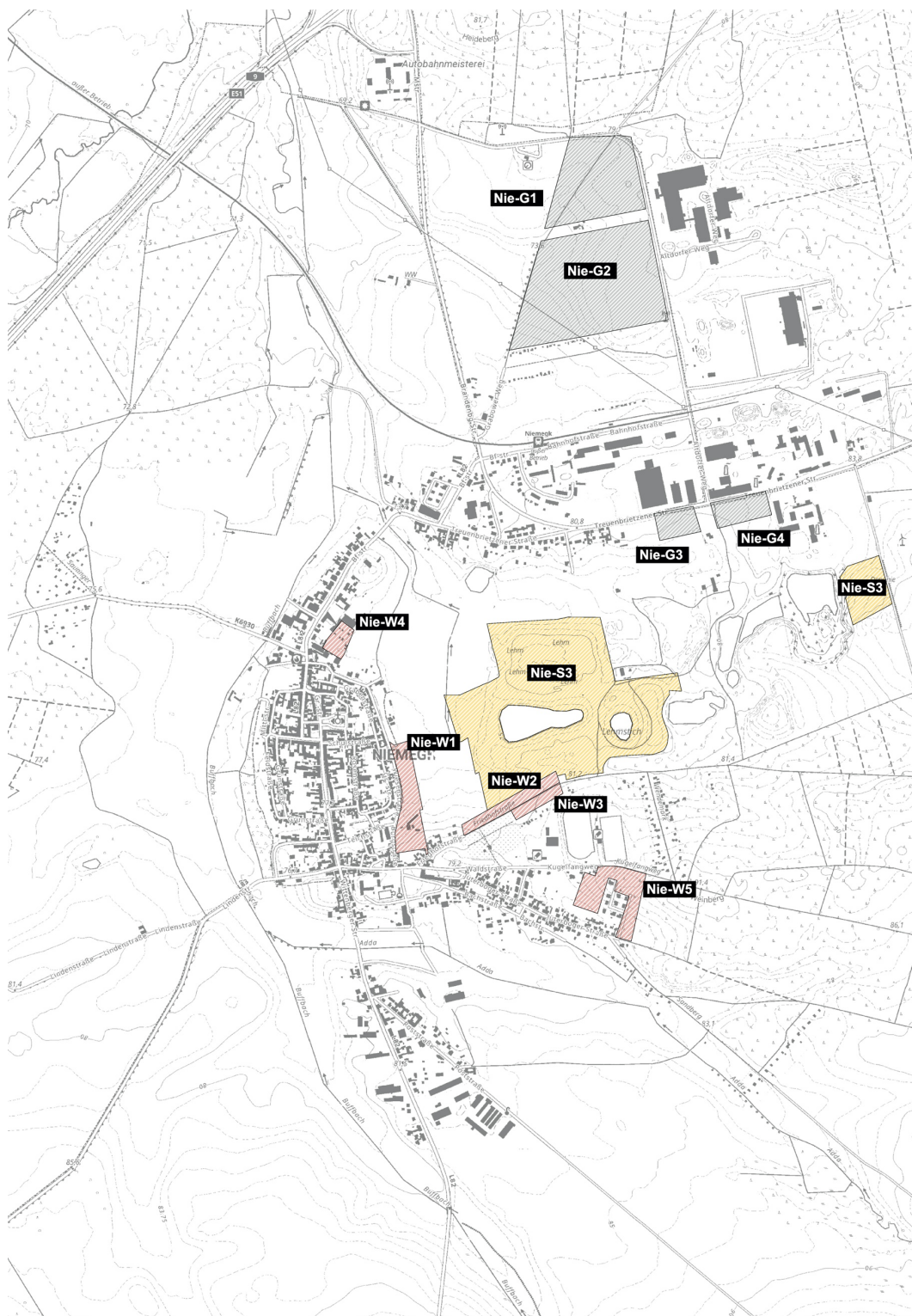


Abbildung 19: Siedlungszuwachsflächen, Stadt Niemegk



Abbildung 20: Siedlungszuwachsflächen, Stadt Niemegk, GT Lühnsdorf

9 Darstellungen des Flächennutzungsplans

9.1 Angaben zu den Planinhalten und zur Darstellungssystematik

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans stellt die bestehenden und geplanten Nutzungen des Amtsgebiets im Maßstab 1:15.000 auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:10.000 (DTK 10) in den Grundzügen dar.

Wesentliche Inhalte der Planzeichnung sind:

- die Darstellung der Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung,
- die Darstellung von Flächen und Standorte für den Gemeinbedarf,
- die Abgrenzung der Bauflächen untereinander und gegenüber den Frei- und Wasserflächen
- die Abgrenzung und Gliederung der Freiflächen in Grünflächen, Landwirtschaftsflächen und Wald,
- die Konkretisierung der Zweckbestimmung von Flächen und Standorten durch Symbole,
- die Darstellung der Hauptnetze des Straßen- und Schienenverkehrs sowie von Hauptversorgungsleitungen durch Linien.

Die für die Darstellungen des Flächennutzungsplans verwendeten Planzeichen orientieren sich an der Planzeichenverordnung (PlanzV).

Die Darstellungen der Bauflächen beschränken sich entsprechend § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die allgemeine Art der baulichen Nutzung, d.h. auf **Bauflächen**. Die weitere Gliederung der Bauflächen in Baugebiete, z.B. der Wohnbauflächen in reine oder allgemeine Wohngebiete oder der gemischten Bauflächen in Mischgebiete oder dörfliche Wohngebiete inklusive deren rechtverbindlichen und grenz- bzw. grundstücksgenauen Festsetzung bleibt der Bebauungsplanung als verbindliche Bauleitplanung überlassen.

Folgende Darstellungen orientieren sich überwiegend an der Planzeichenverordnung (PlanzV):

- Flächenfarben für die Nutzungsarten von Bauflächen und für die Freiflächen (Grünflächen, Landwirtschaftsflächen, Wald),
- Symbole für die nähere Zweckbestimmung von Flächen sowie zur Kennzeichnung von Standorten,
- Linienhafte Darstellungen für Verkehrsflächen oder Leitungstrassen.

Einzelne Planzeichen werden zur eindeutigen Darstellung des Planinhaltes auf Grundlage des § 2 Abs. 2 PlanzV ergänzt (z.B. geplante Bauflächen, Sonderbauflächen mit besonderer Zweckbestimmung).

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigten Charakter größerer zusammenhängender Bau- und Freiflächen dar und weist einen dem Darstellungsmaß-

stab von 1:15.000 entsprechenden Generalisierungsgrad auf. Im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung gemäß § 5 Abs. 1 BauGB auf die Grundzüge der Planung stellt die Planzeichnung nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha gesondert dar. **Als Ausnahme werden die geplanten Zuwachsflächen mit Lage in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) dargestellt, auch wenn sie kleiner als 0,5 ha sind. Weitere Ausnahme stellt die Zuwachsfläche Has-M1 im GT Haseloff aufgrund ihrer Lage und städtebaulichen Bedeutung dar.**

Kleine Teilflächen abweichender Nutzung oder kleinere Standorte sowie Zweckbestimmungen von Grünflächen werden nur dann (mit Symbol) dargestellt, wenn sie für die planerische Konzeption relevant sind und wenn sie durch die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) gesichert werden sollen.

9.2 Art der baulichen Nutzung

9.2.1 Wohnbauflächen

Wohnbauflächen (Bestand)

Darstellung als Wohnbauflächen (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO;
daraus ableitbar allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR)
nach § 4 bzw. § 3 BauNVO

In folgenden, nach Gemeinden gegliederten Ortsteilen und bewohnten Gemeindeteilen werden die vorwiegend dem Wohnen dienenden Flächen nach der allgemeinen Art der Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt. Dabei handelt es sich in der Regel um an die historischen Ortskerne anschließende Siedlungserweiterungen (Teilflächen). In der Stadt Niemegk werden die historische Kernstadt und Stadterweiterungsgebiete, in denen die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung vollständig aufgegeben wurde, als Wohnbauflächen (Bestand) im Flächennutzungsplan dargestellt.

Gemeinde	Ortsteil oder bewohnter Gemeindeteil
Gemeinde Mühlenfließ	GT Haseloff GT Grabow OT Nichel
Gemeinde Planetal	OT Locktow
Gemeinde Rabenstein/Fläming	OT Rädigke
Stadt Niemegk	Stadt Niemegk GT Lühnsdorf

In den als Sonderbauflächen gekennzeichneten Wochenendhausgebieten bestehen teilweise / punktuell Wochenendhäuser mit genehmigter Dauerwohnnutzung, z.B. im OT Raben, Gemeinde Rabenstein/Fläming und in der Stadt Niemegk. Aufgrund der geringen Flächengröße der einzelnen Flächen und des Generalisierungsmaßstabs des FNP werden diese nicht als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Kleine Ansiedlungen im Außenbereich mit in der Regel weniger als fünf Wohngebäuden werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Splittersiedlungen, Aussiedlerhöfe und ähnliche Streusiedlungen sind aufgrund ihrer geringen Größe nicht darstellungsrelevant für den FNP. Für diese im Außenbereich liegenden Ansiedlungen gilt gemäß § 35 Abs. 4 BauGB „erweiterter Bestandsschutz“ für Gebäude und Hofstellen; sie dürfen demnach modernisiert, umgenutzt und bei Zerstörung neu errichtet werden. Weitere, dem Wohnen dienende Neubauten sind in der Regel nicht zulässig, um der Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung vorzubeugen (siehe LEP HR, Z 5.4). Im Flächennutzungsplan betrifft dies die bewohnten Gemeindeteile Neue Mühle in der Gemeinde Planetal und Wüstemark in der Gemeinde Rabenstein/Fläming.

Geplante Wohnbauflächen

Die geplanten Wohnbauflächen werden im Flächennutzungsplan zur Verdeutlichung mit Flächenschraffur dargestellt und von den Bauflächen im Bestand unterschieden. Insgesamt werden **13,67** ha geplante Wohn- bzw. gemischte Baufläche im FNP dargestellt. Die Zuwachsflächen befinden sich in der Regel innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers des jeweiligen Ortsteils bzw. der Stadt Niemegk bzw. als Arrondierungsfläche in Ortsrandlage.

Der größte Anteil der geplanten Wohnbauflächen (rd. 7,15 ha) wird in der Stadt Niemegk als grundfunktionaler Schwerpunkt konzentriert. Im OT Schlalach der Gemeinde Mühlenfließ werden geplante Wohnbauflächen im Umfang von insgesamt 2,62 ha ausgewiesen.

Geplante gemischte Bauflächen (aus denen bspw. dörfliche Wohngebiete mit einem entsprechend hohen Wohnanteil entwickelbar sind) werden im Gemeindeteil Haseloff, Gemeinde Mühlenfließ, in den Orts- bzw. Gemeindeteilen Buchholz, Garrey, Groß Marzehns, Klein Marzehns, Neuendorf und Zixdorf in der Gemeinde Rabenstein/Fläming sowie im Gemeindeteil Lühnsdorf der Stadt Niemegk dargestellt (siehe unten, Kapitel 9.2.2).

Für die geplanten Wohnbauflächen mit laufenden Bebauungsplanverfahren orientieren sich die Darstellungen am aktuellen Stand des Bebauungsplanentwurfs. Sofern die Flächen der EEO/WR zuzuordnen sind, wird für die Ermittlung der in Anspruch genommenen EEO/WR die Flächengröße der im Bebauungsplan enthaltenen Wohn- bzw. Mischgebiete herangezogen.

Kleinteilige Flächen, die für eine Nachverdichtung bzw. Baulückenschließung geeignet sind und aufgrund ihrer geringen Größe keine Flächenrelevanz für die FNP-Darstellungen haben, sind in der Bestandsdarstellung enthalten. Die Flächen wurden im Rahmen der Ermittlung der Potenzialflächen quantifiziert.

Im Ortsteil Schlalach (Gemeinde Mühlenfließ) wird die bisher landwirtschaftliche genutzte Fläche südlich bzw. östlich des Wegs zum Sportplatz in Teilen als geplante Zuwachsfläche für Wohnen dargestellt (**Sch-W1**). Um einen Schutzabstand zur westlich des Wegs bestehenden Biogas-Anlage zu gewährleisten, wird die geplante Wohnbaufläche auf den östlichen Flurstücke vorgesehen (insgesamt 2,2 ha). Östlich grenzen die Gartenflächen der straßenseitigen Wohnbebauung entlang der Straße des Friedens an, die als zu erhaltende und sichernde

Grünflächen im FNP dargestellt werden. Die äußere Erschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt über die vorhandene Straße im Süden und den Weg zum Sportplatz im Norden. Für die innere Erschließung wird die Neuanlage einer Straße bzw. eines Wohnwegs erforderlich sein. Nach Rücksprache mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL5) wird diese Fläche der Innenentwicklung zugeordnet.

Im weiteren Verfahren sind eventuelle Nutzungseinschränkungen als Wohnbaufläche aufgrund Immissionen vom Sportplatz und von der Biogasanlage westlich des Weges zum Sportplatz zu prüfen und zu klären.

Auf der Nordseite des Weges zum Sportplatz und im räumlichen Anschluss an den Geltungsbereich des inzwischen genehmigten Bebauungsplans „Wohnen Weg zum Sportplatz“ wird die geplante Wohnbaufläche **Sch-W2** dargestellt. Die Fläche hat eine Größe von 0,42 ha und wird der Eigenentwicklungsoption (EEO) der Gemeinde Mühlenfließ angerechnet. Verbindliche grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung der künftigen Baugrundstücke sind im nachgeordneten Bauleitplanverfahren festzusetzen.

Als Zuwachsflächen bzw. geplante Wohnbauflächen werden die Flächen beiderseits der Friedhofstraße in der Stadt Niemegk dargestellt. Diese Flächen sind im rechtskräftigen FNP als Wohnbauflächen dargestellt, sie sind jedoch zwischenzeitlich nicht baulich entwickelt worden. Während die Flächen südlich der Friedhofstraße (Nie-W3; 0,60 ha) vorwiegend eine Nutzung als Kleingärten aufweisen, sind die Flächen auf der Straßennordseite (Nie-W2; 1,23 ha) unbebaut und grenzen an die ehemaligen und nun renaturierten Flächen des Tonabbaugebiets an. Gegenüber der Darstellung im FNP-Vorentwurf (November 2024) wurden die geplante Wohnbauflächen auch mit Blick auf den Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung in ihrer Größe reduziert. In beiden Fällen wurde die östliche Grenze Richtung Westen verkürzt. Aufgrund ihrer Größe, ihrer Lage am Stadtrand und ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besteht zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung das Erfordernis die Gebietsentwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) zu steuern.

Als weitere Zuwachsfläche der Stadt Niemegk wird die Fläche östlich der Wiesenstraße dargestellt (**Nie-W1**). Auf der ca. 2,3 ha großen Fläche wird aktuell der Bebauungsplan „Wohnen an der Wiesenstraße“ aufgestellt. Hier soll u.a. eine altersgerechte Wohnanlage errichtet werden. Die Größe der festgesetzten Wohngebiete beträgt insgesamt 1,9 ha.

Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wohnen Am Weinberg“, Stadt Niemegk stellt der FNP die geplante Wohnbaufläche (**Nie-W5**, 2,40 ha) dar. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten kleinteiligen Gliederung des Gebiets durch Grünflächen und Wald weisen die zur Festsetzung vorgesehenen Wohngebiete einen Flächenumfang von insgesamt rund 1,4 ha auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ im rückwärtigen Bereich der Bestandsgrundstück auf der Ostseite der Bahnhofstraße (0,63 ha) werden als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund der bereits vorliegenden Beurteilung durch die Gemeinsame Landesplanung (GL) wird diese Fläche der Innenentwicklung zugeordnet.

Zusammenfassend werden sieben Zuwachsflächen als geplante Wohnbauflächen im FNP dargestellt. Fünf davon liegen in der Stadt Niemegk und umfassen zusammen eine Fläche von 7,15 ha und potenziell 45 bis 69 WE. Zwei weitere Wohnzuwachsflächen befinden sich in der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach: Sch-W1 und Sch-W2 mit insgesamt 2,62 ha und potenziell ca. 21 bis 31 WE.

9.2.2 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO;
daraus ableitbar Dorfgebiete (MD) nach § 5, dörfliche Wohngebiete (MDW) nach § 5a und Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO

Die in den Gemeinden und zugehörigen Orts- und Gemeindeteilen vorhandene Nutzungsvielfalt mit kleinteiligen, zum Teil dörflichen und gemischt genutzten Strukturen werden durch die Darstellung als gemischte Bauflächen im FNP langfristig gesichert. Dies umfasst sowohl Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe inklusive Handwerksbetriebe als auch in geringerem Maße einzelne Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörenden Wohngebäude. Auch künftig sollen sich hier Wohnen und Gewerbenutzung gleichrangig nebeneinander ansiedeln können, wobei jede Nutzung zugunsten der anderen Einschränkungen in Kauf nehmen muss.

In den gemischten Bauflächen sollen neben der Wohnnutzung hauptsächlich nicht wesentlich störendes Gewerbe und kleine Handwerksbetriebe, Läden, Büros und Gaststätten sowie landwirtschaftliche Betriebe bzw. Nebenerwerbsstellen, Anlagen für örtliche Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke untergebracht werden können.

In den historisch geprägten Teilen der Ortsteile und bewohnten Gemeindeteilen sollen die bestehenden Nutzungen gesichert und fortentwickelt werden. Die vorhandene traditionelle Bebauungsform mit Haupt- und Nebengebäuden teilweise als Drei- bzw. Vierseitenhöfe prägt den Charakter der alten Dorfkerns und bietet ein wertvolles Potenzial zur Umnutzung der Bausubstanz, wie z.B. Scheunen und Wirtschaftsgebäude, für eine verträgliche gewerbliche, Wohn- bzw. sonstige Nachnutzung. Entsprechende Vorhaben sind weiterhin zu befürworten und zu fördern, da so die historische Bausubstanz langfristig wirtschaftlich genutzt und erhalten werden kann.

Aus der Darstellung der gemischten Baufläche im FNP können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung neben den klassischen Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI) auch die im Jahr 2021 als neue Baugebietskategorie in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommenen Dörflichen Wohngebiete (MDW) nach § 5a BauNVO entwickelt werden. Mit der neu geschaffenen Baugebietskategorie soll der Strukturwandel im ländlichen Raum flexibler gestaltet werden könne. Im Dörflichen Wohngebiet ist ein Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störendem Gewerbe möglich, ohne dass diese Nutzungen zu gleichen Teilen (gleichgewichtig) vorhanden sein müssen. Somit besteht für die im FNP dargestellten gemischten Bauflächen auf Ebene der Bebauungsplanung ein erweiterter Entwicklungsspielraum. Insbesondere steht eine überwiegende Wohnnutzung einer Darstellung als gemischte Baufläche nicht entgegen.

Im geänderten FNP-Entwurf werden die bestehenden Bauflächen entlang der Südseite der Bergstraße im OT Buchholz, Gemeinde Rabenstein/Fläming als gemischte Bauflächen (Bestand) dargestellt. In den vorangegangenen Planentwürfen erfolgte aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ keine Darstellung als Baufläche. Mit dem in Juli 2025 in Kraft getretenen Brandenburgischen Verwaltungsvereinfachungsgesetz und dem dadurch bewirkten neuen Absatz 3a zu § 8 BbgNatSchAG wird die Darstellung von Bauflächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten im FNP unter bestimmten Bedingungen erleichtert. Das letzte bebaute Wohngrundstück (Flurstück 132/3) liegt ca. 200 m von der letzten Bestandsbebauung (Wohnhaus, Bergstr. 11) auf der Nordseite der Bergstraße.

Geplante gemischte Bauflächen

Neben dem Bestand an gemischten Bauflächen werden einzelne geplante gemischte Bauflächen im FNP dargestellt. Es handelt sich um folgende geplante gemischte Bauflächen, hier nach Gemeinde und Orts- bzw. Gemeindeteil gegliedert:

- Gemeinde Mühlenfließ
 - Ortsteil Haseloff:
 - Has-M1, Hauptstr. Nord (0,44 ha)
- Gemeinde Planetal
 - Ortsteil Dahnsdorf:
 - Dah-M1, Brücker Str. West (0,34 ha)
 - Dah-M2, Lühnsdorfer Str. Ost (0,60 ha)
 - Dah-M3, Lindenstr. Süd (0,10 ha)
 - Ortsteil Mörz:
 - Mör-M1, Dorfstr. Ost (0,18 ha)
- Gemeinde Rabenstein/Fläming
 - Ortsteil Buchholz:
 - Buch-M1, Dorfstr. Südost (0,26 ha)
 - Ortsteil Garrey:
 - Gar-M2, Dorfstr. Nordost (0,46 ha)
 - Gar-M3, Dorfstr. Südwest (0,18 ha)
 - Ortsteil Klein Marzehns:
 - KIM-M1, Teichstraße Nord (0,40 ha)
 - Ortsteil Groß Marzehns:
 - GrM-M1, Senster Weg Südost (0,10 ha)
 - Gemeindeteil Neuendorf:
 - Neu-M1, Wittenberger Str. (0,51 ha)
 - Gemeindeteil Zixdorf:
 - Zix-M1, Alte Dorfstr. Süd (0,12 ha)
- Stadt Niemegk:

Gemeindeteil Lühnsdorf:

- Lue-M1, Dorfstr. Lühnsdorf (0,08 ha)
- Lue-M2, Sandberger Str. (0,13 ha).

Mit Ausnahme der Fläche im GT Haseloff (Has-M1) und der Fläche im OT Klein Marzehns (KIM-M1) befinden sich alle der geplanten Mischbauflächen im LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“. Die Entscheidung über die Darstellung im geänderten FNP-Entwurf (Juli 2026) erfolgte vor dem Hintergrund des Brandenburgische Verwaltungsvereinfachungsgesetz und dem geänderten Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (§ 8 Abs. 3a BbgNatSchAG).

Alle Zuwachsflächen mit Lage im LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ erfüllen die Kriterien für eine Darstellung als Baufläche im FNP gemäß § 8 Abs. 3a Satz 1 BbgNatSchAG: sie sind nicht Bestandteil eines Natura-2000-Gebietes und liegen vollumfänglich innerhalb des Abstands von 300 m von den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, da es sich im überwiegenden Teil um äußerst kleinteilige Arrondierungen in Ortsrandlage handelt. Aufgrund der Lage im Schutzgebiet wurde auf eine generalisierende Einbindung der Flächen in den bauliche Bestand verzichtet, selbst wenn die Flächengröße zum Teil deutlich unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP von 0,5 ha liegt.

In der **Gemeinde Mühlenfließ**, Gemeindeteil Haseloff (Hauptstraße Nord) wird eine bisher unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen Ende des Dorfangers als gemischte Baufläche (Has-M1) dargestellt. Die Fläche aufgrund ihrer lagebedingten städtebaulichen Bedeutung als geplante gemischte Baufläche im FNP dargestellt, jedoch der Innenentwicklung zugeordnet.

In der **Gemeinde Planetal**, Ortsteil Dahnsdorf wird am nördlichen Ortsteingang auf der Westseite der Brücker Straße eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Zuwachsfläche (**Dah-M1**) im FNP dargestellt. Die Zuwachsfläche nimmt die Bauflucht der letzten Bebauung auf der Westseite der Brücker Straße (Nr. 2) sowie der letzten Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Brücker St. 3) auf. Auch wenn die Flächengröße mit 0,34 ha unterhalb der Schwelle/Grenze von 0,5 ha zur Darstellung der Zuwachsflächen liegt, wird die Fläche aufgrund ihrer lagebedingten städtebaulichen Bedeutung als geplante gemischte Baufläche im FNP dargestellt.

Ebenfalls im Ortsteil Dahnsdorf wird die Zuwachsfläche **Dah-M2**, Lühnsdorfer Straße Ost (0,6 ha) dargestellt. Sie liegt auf der Südostseite der Lühnsdorfer Straße, die ab der Bahntrasse unbebaut ist und landwirtschaftlich genutzt wird. Die Zuwachsfläche nimmt die Flucht des letzten bebauten Grundstücks auf der gegenüberliegenden Seite der Lühnsdorfer Straße auf. Sie wird in einer Regeltiefe von ca. 40 m dargestellt.

Die Zuwachsfläche **Dah-M3**, Lindenstraße Süd befindet sich auf der Südseite der Lindenstraße im Übergang zu den Landwirtschafts- und Grünflächen entlang des Dahnsdorfer Baches. Aktuell wird die Fläche (0,10 ha.) landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt. Einzelne Obstbäume befinden sich auf der Fläche. Im FNP-Entwurf wird die Zuwachsfläche bis zur Werderstraße dargestellt. Sie orientiert sich an der Tiefe der benachbarten Bebauung (Vierseitenhof), Lindenstraße 16.

Alle drei Zuwachsflächen liegen außerhalb des flächenhaften Bodendenkmals des Ortsteils Dahnsdorf.

Im Ortsteil Mörz, Gemeinde Planetal wird die Zuwachsfläche **Mör-M1** (Dorfstr. Ost) auf der Ostseite der Dorfstraße am südwestlich Ortseingang dargestellt. Die unbebaute Fläche wird gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Die Zuwachsfläche nimmt die rückwärtige Flucht der nordöstlich angrenzenden Dreiseitenhof sowie die südwestliche Flucht der gegenüberliegenden Vierseitenhof an der Dorfstraße auf. Städtebaulich Zielstellung ist die kleinteilige Arrondierung des Bestands und bauliche Komplementierung der Ortslage am Ortseingangs. Die Fläche liegt außerhalb des flächenhaften Bodendenkmals des Ortsteils Mörz.

In der **Gemeinde Rabenstein/Fläming**, Ortsteil Buchholz wird die Zuwachsfläche **Buch-M1** (0,26 ha) auf der Ostseite der Dorfstraße im FNP dargestellt. Im Bestand wird sie im nördlichen Abschnitt gärtnerisch, im südlichen Abschnitt landwirtschaftlich genutzt. In Orientierung an der nördlich angrenzenden Mischbaufläche (Bestand) wird sie mit einer Tiefe von ca. 30 m ausgebildet. Die Zuwachsfläche soll des südlichen Ortseingangsbereich baulich ist komplettieren bauliche ausformulieren.

Im Ortsteil Garrey wird im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zum FNP-Entwurf vom Januar 2026 die bisherige Zuwachsfläche **Gar-M1**, Dorfstraße Süd nicht weiterverfolgt, insbesondere auch mit Blick auf die Erschließungssituation. Neu in die Darstellungen aufgenommen werden zwei Zuwachsfläche die den südlichen und nördlichen Ortseingang arrondieren. Beide Flächen liegen innerhalb des LSG.

Die Zuwachsfläche **Gar-M2**, Dorfstraße Nordost (NO) wird am nördlichen Ortseingang Garreys dargestellt. Im Bestand wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt (Acker), entlang der Straße weist die Fläche einige Bäume auf. Die Zuwachsfläche wird in Orientierung an dem letzten bebauten Grundstück auf der gegenüberliegenden Westseite der Dorfstraße sowie in einer Regeltiefe von ca. 40 m, in Orientierung an der letzten Bebauung auf der Ostseite der Dorfstraße (Nr. 33) ausgebildet.

Im Südwesten des Ortsteils Garrey wird die neue, kleinteilige Zuwachsfläche **Gar-M3**, Dorfstraße Südwest (SW) dargestellt (0,18 ha). Im Bestand wird die Fläche als Grünland bzw. landwirtschaftlich genutzt (Wiese). Entlang der Dorfstraße sowie im rückwärtigen Bereich weist die Fläche Bäume und Sträucher auf. Die Zuwachsfläche nimmt die Bauflucht der nördlichen Bebauung (auf der Westseite der Dorfstraße) sowie der direkt östlich angrenzenden Bebauung (Nr. 18c) auf und bildet den Ortsrand neu aus.

Im Ortsteil Groß Marzehns wird die Zuwachsfläche **GrM-M1**, Senster Weg Südost dargestellt. Im Bestand wird die Fläche landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Die Zuwachsfläche ist als kleinteilige Arrondierung in direktem Anschluss an die als Bestand dargestellte (jedoch unbebaute) Mischbaufläche auf der Ostseite des Senster Wegs angedacht. Sie wird in einer Tiefe von ca. 30 m und in Orientierung an dem letzten bebauten Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite des Senster Wegs (Nr. 14) dargestellt. Die Fläche liegt größtenteils innerhalb des flächenhaften Bodendenkmals des Ortsteils Groß Marzehns.

Die im Ortsteil Klein Marzehns dargestellte Zuwachsfläche wurde im Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung zum FNP-Vorentwurf aufgenommen. Es handelt sich um die Zuwachsfläche **KIM-M1**, Teichstraße Nord (0,40 ha), die derzeit als Grünland bzw. Landwirtschaftsfläche genutzt wird. Die Fläche wird beiderseits von Bestandsbebauung auf den Nachbargrundstücken eingerahmt und von der Teichstraße erschlossen. Obwohl die Fläche unterhalb der Darstellungsgröße von 0,5 ha liegt, wird sie aufgrund der städtebaulichen Situation als Zuwachsfläche dargestellt und der fachlichen Bewertung sowie der Umweltprüfung unterzogen. Auf der Südseite der Teichstraße wird wiederum die bisherige Darstellung einer Grünfläche als ortstypisches Strukturmerkmal beibehalten. Die dortige Fläche steht in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den weiteren Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Hauptstraße und der Nebenstraße im Ortsteil und soll von Bebauung freigehalten werden.

Im Gemeindeteil Neuendorf, Gemeinde Rabenstein/Fläming wird die Zuwachsfläche **Neu-M1**, Wittenberger Straße dargestellt. Sie erstreckt sich parallel zur Straße und endet auf Höhe des letzten bebauten Grundstücks auf der Ostseite der Wittenberger Straße (Ecke Zixdorfer Straße). Im Bestand wird sie als Grünland bzw. landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche weist wertvolle Bäume im nördlichen Abschnitt entlang der Straße sowie an der rückwärtigen Grundstücksgrenze auf; im südlichen Abschnitt bestehen Bäume vor allem entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze bzw. Geländekante. Die Zuwachsfläche ist als Komplementierung / bauliche Ausformulierung des südlichen Ortseingangs von Neuendorf angedacht. Die Fläche liegt teilweise (insbes. im Norden) innerhalb des flächenhaften Bodendenkmals des Gemeindeteils Neuendorf.

Im Ortsteil Raben, Gemeinde Rabenstein/Fläming wird die in den vorangegangenen Planentwürfen dargestellte Zuwachsfläche (Rab-M1; 0,5 ha) im westlichen Abschnitt der Dorfstraße auf der Straßensüdseite nicht weiterverfolgt. Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange zum FNP-Entwurf (Januar 2026) wird die bisherige Zuwachsfläche aufgegeben. Auch wenn die Fläche im FNP-Entwurf der Gemeinde aus dem Jahr 2005 als Wohnbaufläche dargestellt wurde, hat in der Zwischenzeit keine weitere Planung oder bauliche Entwicklung stattgefunden; bis heute wird sie landwirtschaftlich genutzt. Die Freihaltung der Fläche von Bebauung ist von hoher Bedeutung für die Wahrung des Orts- und insbesondere des Landschaftsbildes.

Im Gemeindeteil Zixdorf wird die Zuwachsfläche **Zix-M1**, Alte Dorfstraße Süd im FNP dargestellt. Im Bestand wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt (Acker) und weist keine Bäume auf. In Orientierung an dem letzten bebauten Grundstück auf der Straßenostseite (Nr. 8) wird die Zuwachsfläche als sehr kleinteilige (0,12 ha) Arrondierung des südlichen Ortseingangs von Zixdorf ausgebildet. Ein potenzieller Nutzungskonflikt besteht mit dem weiter östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb inkl. Tierhaltung an der Garreyer Straße. Die Flächen grenzt an das flächenhafte Bodendenkmal des Gemeindeteils Zixdorf, liegt aber außerhalb dessen.

Im Gemeindeteil Lühnsdorf der **Stadt Niemegk** liegen zwei Zuwachsflächen beiderseits der mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück am östlichen Ende der Ortslage von Lühnsdorf. Sie sind als kleinteilige Arrondierungen des Bestandes

angedacht. Die Tiefe der zwei Flächen orientiert sich an der Bestandsbebauung des mittigen Grundstücks (Flurstück-Nr. 185) und beträgt lediglich ca. 37 m.

Die nördliche Fläche, **Lue-M1**, Dorfstr. Lühnsdorf wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Straße und dem nördlich angrenzenden Feldweg befinden sich Bäume und Sträucher. Die Zuwachsfläche nimmt die rückwärtige Flucht der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Dorfstraße (Nordseite) auf.

Die südliche Fläche, **Lue-M2**, Sandberger Str. wird im Bestand offensichtlich vom benachbarten Wohnhaus (Nr. 22) gärtnerisch genutzt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Obstbäume. Südlich verläuft ein schmaler, als Garten bzw. Grünland genutzter Geländestreifen. Die Zuwachsfläche nimmt die rückwärtige Flucht der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Dorfstraße (Südseite) auf.

Beide Zuwachsflächen grenzen an das flächenhaften Bodendenkmal des Gemeindeteils Lühnsdorf an, liegen aber außerhalb des Bodendenkmals.

Auf der Grundlage des 2025 in Kraft getretenen brandenburgischen Verwaltungsvereinfachungsgesetzes und des neuen Absatzes 3a zum § 8 Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) werden im geänderten FNP-Entwurf (Juli 2026) weitere potenzielle Zuwachsflächen mit Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ dargestellt (siehe auch Kapitel 8.2). Diese umfassen die neu dargestellten Zuwachsflächen zu Wohnzwecken (Mischbauflächen) in den Gemeinden Planetal, Rabenstein/Fläming (außer der bisherigen KIM-M1) und im Gemeindeteil Lühnsdorf der Stadt Niemegk.

Die vierzehn geplanten gemischten Bauflächen umfassen eine Fläche von insgesamt 3,9 ha und weisen ein Potenzial für 31 bis 49 Wohneinheiten auf. Die Zuwachsfläche Has-M1 im Gemeindeteil Haseloff wird der Innenentwicklung zugeordnet. Alle anderen geplanten Mischbauflächen werden als Zuwachsflächen der Eigenentwicklungsoption (EEO) des LEP HR angerechnet. Mit Ausnahme der Zuwachsflächen Has-M1 und KIM-M1 liegen alle anderen zwölf Zuwachsflächen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“.

Wohnbauflächen (Planung), gemischte Bauflächen (Planung) und Eigenentwicklungsoption (EEO)

Im Folgenden werden die geplanten Wohnbauflächen und die geplanten gemischten Bauflächen, bei denen eine überwiegende Wohnnutzung zu erwarten ist, nach Gemeinde und Ortsteil aufgeführt und den raumordnerischen Kategorien der Innenentwicklung und der zusätzlichen Eigenentwicklungsoption (EEO) des LEP HR oder nach der Wachstumsreserve (WR) des Regionalplans Haveland-Fläming bewertet.

Gemeinde / Ortsteil / Fläche	Bezeichnung	geplante Zuwachsfläche	Innenentwicklung	EEO / WR
Gemeinde Mühlenfließ		3,06 ha	2,64 ha	0,42 ha
Ortsteil Haseloff-Grabow - Hauptstr. Nord	Has-M1	0,44 ha	0,44 ha	---
Ortsteil Schlalach - Weg zum Sportplatz Süd - Weg zum Sportplatz Nord	Sch-W1 Sch-W2	2,2 ha 0,42 ha	2,2 ha	0,42 ha
Gemeinde Planetal		1,22 ha	---	1,22 ha
Ortsteil Dahnsdorf - Brücker Str. West - Lühnsdorfer Str. Ost - Lindenstr. Süd	Dah-M1* Dah-M2* Dah-M3*	0,34 ha 0,60 ha 0,10 ha		0,34 ha 0,60 ha 0,10 ha
Ortsteil Mörz - Dorfstr. Ost	Mör-M1*	0,18 ha		0,18 ha
Gemeinde Rabenstein/ Fläming		2,03 ha	---	2,03 ha
Ortsteil Buchholz - Dorfstr. Südost	Buch-M1*	0,26 ha	---	0,26 ha
Ortsteil Garrey - Dorfstr. Nordost - Dorfstr. Südwest	Gar-M2* Gar-M3*	0,46 ha 0,18 ha	--- ---	0,46 ha 0,18 ha
Ortsteil Groß Marzehns - Senster Weg Südost	GrM-M1*	0,10 ha	---	0,10 ha
Ortsteil Klein Marzehns - Teichstr. Nord	KIM-M1	0,40 ha	---	0,40 ha
Gemeindeteil Neuendorf - Wittenberger Str.	Neu-M1*	0,51 ha	---	0,51 ha
Gemeindeteil Zixdorf - Alte Dorfstr. Süd	Zix-M1*	0,12 ha	---	0,12 ha
Stadt Niemegk		7,36 ha	0,63 ha	6,73 ha
- Wiesenstr. Ost	Nie-W1	2,29 ha	---	2,29 ha
- Friedhofstr. Nord	Nie-W2	1,23 ha	---	1,23 ha
- Friedhofstr. Süd	Nie-W3	0,60 ha	---	0,60 ha
- Bahnhofstr.	Nie-W4	0,63 ha	0,63 ha	---
- Am Weinberg	Nie-W5	2,40 ha	---	2,40 ha
Gemeindeteil Lühnsdorf - Dorfstr. Lühnsdorf - Sandberger Str.	Lue-M1* Lue-M2*	0,08 ha 0,13 ha	--- ---	0,08 ha 0,13 ha
Amt Niemegk, gesamt		13,67 ha	3,27 ha	10,40 ha

* mit Lage im LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“

Tabelle 10: Wohnzuwachsflächen, Stand 10.07.2026

Die für die Eigenentwicklung innerhalb des Amtsgebiets vorgesehenen Wohnsiedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) sind zum überwiegenden Anteil der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR zuzuordnen (vgl. Kapitel 5.1.1).

Von insgesamt 21 Bauflächen für Wohnzwecke (W und M) sind nach derzeitigem Planungsstand 18 Flächen mit einem Umfang von insgesamt 10,40 ha auf die EEO bzw. die Wachstumsreserve anzurechnen. Sieben der Flächen befinden sich in der Stadt Niemegk, drei Flächen in der Gemeinde Mühlenfließ, vier Flächen in der Gemeinde Planetal und sieben Flächen in der Gemeinde Rabenstein/Fläming.

Außer den im FNP dargestellten Zuwachsflächen sind folgende, bereits durch frühere Planungen gesicherte Flächen für die gesamte EEO-Anrechnung relevant:

- B-Plan „Weg zum Sportplatz“, OT Schlalach, Gemeinde Mühlenfließ (0,6 ha)
- B-Plan „Hauptstraße“, OT Locktow, Gemeinde Planetal (0,2 ha) ¹.

Nach gegenwärtigem Stand der Planung werden die Obergrenzen der zusätzlichen Eigenentwicklungsoption in den drei Gemeinden des Amtes Niemegk Gemeinden um insgesamt 2,2 ha überschritten.

In der **Gemeinde Mühlenfließ** stellt der FNP 0,42 ha geplante Bauflächen dar, die der EEO zugeordnet sind. Unter Berücksichtigung bereits erfolgter Inanspruchnahmen im Umfang von rund 0,6 ha (s. o.), reduziert sich der für die Flächennutzungsplanung zur Verfügung stehende Umfang der EEO auf 0,3 ha und wird damit um 1,2 ha überschritten.

In der **Gemeinde Planetal** stellt der FNP 1,22 ha geplante Bauflächen dar, die der EEO zugeordnet sind. Unter Berücksichtigung bereits erfolgter Inanspruchnahmen im Umfang von rund 0,2 ha (s. o.), reduziert sich der für die Flächennutzungsplanung zur Verfügung stehende Umfang der EEO auf 0,8 ha und wird um rund 0,4 ha überschritten.

In der **Gemeinde Rabenstein/ Fläming** werden insgesamt 2,03 ha Bauflächen dargestellt, die alle der EEO zugeordnet sind. Der durch den LEP HR eingeräumte Rahmen von 0,9 ha wird damit um rund 1,1 ha überschritten.

In der **Stadt Niemegk** werden insgesamt 6,73 ha Bauflächen dargestellt, die der EEO zugeordnet sind. Der durch den LEP HR eingeräumte Rahmen von insgesamt 9 ha Wohnsiedlungsentwicklungsflächen, die nicht der Innenentwicklung zugeordnet sind (4,9 ha EEO sowie rund 4,1 ha Wachstumsreserve) wird damit eingehalten. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei der Flächenentwicklung über die Innenentwicklung hinaus, zunächst die Wachstumsreserve in Anspruch genommen bzw. angerechnet wird.

Ein zwischen dem Amt Niemegk und ihren Gemeinden sowie der Gemeinsamen Landesplanung (GL) abzuschließender raumordnerischer Vertrag (ROV) wird die

¹ Beide Flächenangaben sind Bruttoflächen, d.h. sie entsprechen dem jeweiligen Geltungsbereich und nicht dem festgesetzten Wohngebiet.

EEO-Obergrenzen zeitlich gestuft festlegen. Die Regelungen sichern eine Beschränkung der baulichen Umsetzung EEO-relevanter Siedlungszuwachsf lächen auf den jeweils zulässigen Rahmen gemäß den aktuellen Zielen des LEP HR (bis zum 30.06.2029) sowie, auf Grundlage der künftigen Ziele der Landesplanung zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung, auch darüber hinaus (voraussichtlich ab 01.07.2029).

9.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung des Amtes Niemegk und auf Grundlage des Entwicklungsprogramms und der sektoralen Leitlinien für Gewerbe und Handwerk (Kapitel 6.7 und 7.5) werden folgende bestehende Gewerbestandorte als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Industriegebiet Niemegk, Altendorfer Straße
- Gewerbegebiet Waldstraße, Dahnsdorf, Gemeinde Planetal
- Betriebsstandort Ziezow, Brücker Straße, Gemeinde Planetal.

Geplante gewerbliche Bauflächen

Im Flächennutzungsplan werden geplante gewerbliche Bauflächen in der Stadt Niemegk dargestellt.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Festsetzung und Genehmigung des Bebauungsplans „Gewerbe Waldstraße – Dahnsdorf“ wird die im FNP-Vorentwurf dargestellte geplante gewerbliche Baufläche (Dah-G1) nunmehr als Bestandsfläche dargestellt.

Die im FNP-Vorentwurf dargestellte geplante gewerbliche Baufläche Dah-G2, Werderstraße wird im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nunmehr als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur“ (KULT) im FNP-Entwurf dargestellt (siehe unten, Kapitel 9.2.4).

Im bisherigen FNP der Stadt Niemegk (2008) wurden Erweiterungsflächen des mit B-Plänen planungsrechtlich gesicherten Industriegebiets westlich des Altdorfer Wegs dargestellt, von denen lediglich die nördliche Teilfläche zwischenzeitlich baulich entwickelt wurde. Im vorliegenden FNP-Entwurf (Januar 2026) werden die übrigen, bisher weitgehend nicht bebauten Flächen als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die bisher im Vorentwurf dargestellte nördliche, brachliegende Fläche (Nie-G1) wird um die direkt angrenzende Fläche bis zur Altdorfer Straße ergänzt und umfasst nun ca. 6,50 ha. Die südliche Fläche (Nie-G2; ca. 13,5 ha) erstreckt sich zwischen dem Altendorfer Weg und dem Grabower Weg und umfasst landwirtschaftliche sowie Brach-/Grünlandflächen. Die zwei geplanten gewerblichen Bauflächen werden durch einen Ost-West verlaufenden, baumbestandenen und teilweise baulich genutzten Geländestreifen getrennt.

Im Bestand werden beide Flächen landwirtschaftlich genutzt bzw. sie sind Grünland. Aufgrund der bisher auf den Flächen festgestellten besonders geschützten

Arten (Fauna: Wildbienen, Dorngrasmücke und Feldlerche) ist bei den geschützten Vogelarten zu prüfen, ob die geplanten gewerblichen Bauflächen einen Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirkt. Die Flächen sind nicht Bestandteil FFH- oder Europäischer Vogelschutzgebiete (SPA).

Im Flächennutzungsplan (Entwurf, Januar 2026) werden weitere mögliche gewerbliche Bauflächen in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem Industriegebiet Niemegk dargestellt. Es handelt sich hier um kleine bis mittelgroße, im Bestand landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich der Bundesstraße 102 gegenüber und neben bestehenden Gewerbebetrieben, die durch ihre Lage als Erweiterungs- bzw. Ergänzungsflächen geeignet sind: Zuwachsflächen Nie-G3 (rd. 1,1 ha) und Nie-G4 (ca. 1,4 ha). Bei der westlichen Fläche (Nie-G3) ist ein ausreichender Abstand zur angrenzenden Wohnnutzung an der Treuenbrietzer Straße zu gewährleisten.

Hinsichtlich möglicher Anforderungen an den Immissionsschutz, die aus der Nachbarschaft zu angrenzenden Wohnnutzungen resultieren können, sind Nutzungszonierungen oder Herabzonung des zulässigen Störungsgrads sowie weitere erforderliche Maßnahmen (z.B. aktiver Lärmschutz) im Rahmen nachfolgender Planungen zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Zusammenfassend werden insgesamt vier gewerbliche Zuwachsflächen als geplante Bauflächen mit insgesamt rd. 22,52 ha im FNP dargestellt. Alle Flächen liegen in der Stadt Niemegk in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden Industriegebiet.

9.2.4 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO im Bestand

Die vorhandenen Sonderbauflächen mit besonderer Art der Nutzung werden auf der Grundlage des Entwicklungsprogramms und der sektoralen Zielstellungen insbesondere im Bereich Erholung und Tourismus, Wirtschaft, Energie und Verkehr als Sonderbauflächen (S) mit entsprechender Zweckbestimmung bzw. Nutzungsangabe dargestellt.

Folgende Planzeichen werden zur Darstellung der näheren Zweckbestimmung verwendet:

BIO	Biogas-Anlage
CAMP	Campingplatz
FGANL	Flüssiggasanlage
FISCH	Fischzuchtanlage
GEO	Geophysikalisches Observatorium
HOTEL	Hotel
KULT	Kultur
MEIST	Autobahnmeisterei

RAST	Autobahnraststätte
REIT	Reithof
SOL	Photovoltaik-Freiflächenanlage
STALL	Tierhaltungsanlage
TOU/FV	Tourismus / Fremdenverkehr
WIND	Windpark
WOCH	Wochenendhausgebiet

Innerhalb der Ortsteile, der bewohnten Gemeindeteile sowie der Stadt Niemegk werden folgende Flächen bzw. Standorte mit besonderer Art der baulichen Nutzung als Sonderbauflächen (S) dargestellt:

Gemeinde Mühlenfließ

Ortsteil	Zweckbestimmung	Nutzung
GT Grabow	RAST	Autobahnraststätte Fläming Ost und Fläming West (A 9)
	FGANL	Flüssiggasanlage Autobahnraststätte Fläming West (A 9)
	SOL	PV Rasthof Fläming Nord Solarpark Rasthof Fläming Süd
OT Schlalach	BIO	Biogasanlage, Agrar Schlalach GmbH
	STALL	Rinderanlage, Agrar Schlalach GmbH
	REIT	Pferdehof Schumann
GT Jeserig	BIO	Klärschlammzwischenlager, Rebo Umwelttechnik GmbH

Die Flächen rund um die Autobahnraststätten Fläming West und Fläming Süd im GT Grabow sind als Sonderbauflächen ausgewiesen und aufgrund des verbindlichen Planungsrechts für die Entwicklung von Solarenergie vorgesehen (B-Pläne PV Rasthof Fläming Nord und Solarpark Rasthof Fläming Süd). Die Raststätten selbst werden als Sonderbauflächen mit RAST bezeichnet. Auf der Fläche der Raststätte Fläming West befindet sich eine Flüssiggasanlage, die mit Lagesymbol und der entsprechenden Zweckbestimmung (FGANL) bezeichnet wird. Im Ortsteil Schlalach sind die Flächen und Anlagen der Agrar Schlalach GmbH als Sonderbauflächen BIO /STALL dargestellt.

Gemeinde Planetal

Ortsteil	Zweckbestimmung	Nutzung
OT Kranepuhl	BIO / STALL	Biogas-Anlage, Flämingrind eG, Rinderanlage, Flämingrind eG
OT Dahnsdorf	FISCH	Fischhandel und Fischräucherei Ronald Gehricke
OT Locktow	FISCH	Forellenanlage Locktow, Binnenfischerei Potsdam GbR
GT Ziezow	REIT	Pferdehof „Wühlmühle“

Im Ortsteil Kranepuhl sind die Flächen und Anlagen der Fläming Rind eG als Sonderbauflächen BIO /STALL dargestellt. Die Fischzuchtanlagen im Bereich der Komthurmühle im OT Dahnsdorf und im OT Locktow werden als Sonderbauflächen mit der Bezeichnung FISCH dargestellt. Der Pferdehof „Wühlmühle“ im GT Ziezow wird als Sonderbaufläche mit der Bezeichnung REIT dargestellt.

Gemeinde Rabenstein/Fläming

Gemeinde / OT bzw. GT	Zweckbestimmung	Nutzung
GT Neuendorf	REIT / HOTEL	Ferienhotel Fläming, Reithof
OT Raben	TOU/FV	Burg Rabenstein
	WOCH	Wochenendhausgebiet Höhn'sche Rummel (West) und Höhn'sche Rummel (Ost)
OT Rädigke	BIO	biogasbetriebenes BHKW, Biogas GbR Rädigke
	STALL	Rinderanlage, Hoher Fläming eG
	CAMP	Campingplatz, Naturcamping Fläming
OT Raben	RAST	Rastplatz Hagen West Rastplatz Rabenstein Ost

In der Gemeinde Rabenstein/Fläming befinden sich Sonderbauflächen in Verbindung mit touristischen Anlagen und Angeboten, so z.B. die Burg Rabenstein im OT Raben und das Ferienhotel Fläming mit Reithof im GT Neuendorf. Im OT Rädigke befinden sich das biogasbetriebene Blockheiz- und -kraftwerk der Biogas GbR Rädigke (BIO) und die Rinderanlage der Hoher Fläming eG (STALL). Außerdem wird der Campingplatz in der Bergstraße im OT Rädigke als Sonderbaufläche (CAMP) dargestellt. Die Rastplätze an der A 9 Hagen West und Rabenstein Ost werden als Sonderbauflächen mit der Bezeichnung RAST im Flächennutzungsplan dargestellt.

Stadt Niemegek

Gemeinde / OT bzw. GT	Zweckbestimmung	Nutzung
Stadt Niemegek		
Niemegek	GEO	Geophysikalisches Observatorium Adolf Schmidt
	MEIST	Autobahnmeisterei Niemegek (A 9 / B 102)
	WOCH	Wochenendhausgebiete: Friedhofstraße; Sandberg; Wendemark; Pflügkuffer Weg; Werderstraße (Richtung Lühnsdorf); zwischen Grabower Weg und Altdorfer Weg
Lühnsdorf	FISCH	Forellenhof Niemegek

Das Adolf-Schmidt-Observatorium für Geomagnetismus, Niemegek, an der Lindenstraße westlich von Niemegek wird als Sonderbaufläche GEO gekennzeichnet. Die Fischzuchtanlage nahe des GT Lühnsdorf (Forellenhof Niemegek) wird als Sonderbaufläche mit der Bezeichnung FISCH dargestellt.

In der Stadt Niemegek befinden sich folgende Wochenendhausgebiete, die als Sonderbauflächen mit der Bezeichnung WOCH dargestellt werden: Friedhofstraße („Gärten am Friedhof“); Wendemark; Sandberg; Pflügkuffer Weg; Werderstraße („Sauanger“; Richtung Lühnsdorf); zwischen Grabower Weg und Altdorfer Weg.

Der bestehende Standort der Autobahnmeisterei Niemegek wird als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Autobahnmeisterei“ (MEIST) im FNP dargestellt. Sie befindet sich unmittelbar östlich der Anschlussstelle Niemegek der A 9 mit Zufahrt von der Bundesstraße 102.

Eine Vielzahl der Sonderbauflächen mit besonderer Zweckbestimmung stellen die emittierenden gewerblichen bzw. industriellen sowie landwirtschaftlichen Betriebe nach Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) dar. Die gewerblichen Betriebe konzentrieren sich größtenteils im Industriegebiet Niemegek. Die Betriebsstandorte im **Industriegebiet Niemegek** mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG werden auf der Grundlage des bestehenden verbindlichen Planungsrechts nicht gesondert als Sonderbauflächen dargestellt. Zu den genehmigungsbedürftigen Anlagen zählen:

- Recyclinganlage Niemegek, GP Günter Pappenburg AG
- das Trockentrommelwerk, Trocknungswerk Niemegek GmbH; Bezeichnung TROCK
- die Rohr- und Schachtelementenfertigung, Gala-Lusit-Betonsteinwerke GmbH; Bezeichnung FERT
- das Zwischenlager für gefährliche und nicht gefährliche Abfälle, APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH; Bezeichnung ABF

- Lager nicht gefährliche Abfälle,
GP Günter Pappenburg AG, Recyclinganlage Niemegk; Bezeichnung REKO
- Fertighalde, URB GmbH & Co, KG Brecheranlage; Bezeichnung HALD.

Darüber hinaus befinden sich vereinzelt nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen – hier Klärschlammzwischenlager – im Außenbereich innerhalb des Amtsgebiets:

- Gemeinde Mühlenfließ: Klärschlamm lager, Rebo Umwelttechnik GmbH; Bezeichnung KSLAG
- GT Lühnsdorf: Klärschlamm lager, Rebo Umwelttechnik GmbH; Bezeichnung KSLAG.

Die **landwirtschaftlichen Betriebe** mit genehmigungsbedürftigen Anlagen befinden sich in den Ortsteilen in der Regel in Ortsrandlage. Sie werden als Sonderbauflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung im FNP dargestellt:

- OT Kranepuhl: folgende Anlagen der Flämingrind eG:
 - Rinderanlage, Bezeichnung STALL
 - Biogasanlage, Bezeichnung BIO
 - Gärrestlager, Bezeichnung GLAG
- OT Rädigke: Rinderanlage, Hoher Fläming eG; Bezeichnung STALL
- OT Schlalach: folgende Anlagen der Agrar Schlalach GmbH:
 - biogasbetriebenes Block-Heizkraftwerk, Bezeichnung BHKW
 - Biogasanlage, Bezeichnung BIO
 - Gärrestanlage, Bezeichnung GLAG
 - Rinderanlage, Bezeichnung STALL.

In Verbindung mit der Sonderbaufläche der Autobahnraststätte Fläming Ost und Fläming West an der A 9 (Gemeinde Mühlenfließ, westlich vom GT Grabow) werden die betriebsbedingten, nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen als besondere Zweckbestimmung im FNP dargestellt:

- Autobahnraststätte, Shell Autobahntankstelle Niemegk Ost und Niemegk West; Bezeichnung RAST
- Flüssiggasanlage, Shell Autobahntankstelle Niemegk West; Bezeichnung FGANL

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele für den Bereich Erholung, Sport, Tourismus (vgl. Kapitel 6.8) werden die freizeit- und erholungsbezogenen sowie touristischen Standorte bestandsorientiert im FNP dargestellt. Dies gilt ebenfalls für die meisten der vorhandenen Wochenendhausgebiete. Das Wochenendhausgebiet im OT Raben zwischen der Wittenberger. Straße und der Straße Zur Burg wird nicht gesondert dargestellt, da langfristig dem Schutz und der Entwicklung des dortigen Waldes höhere Priorität eingeräumt werden soll.

Wochenendhausgebiete im Amtsgebiet Niemegk, die als Sonderbauflächen mit der Bezeichnung WOCH dargestellt werden:

- Gemeinde Rabenstein/Fläming, OT Raben: westlich der Wittenberger Straße, an der sog. Höhn'sche Rummel

- Stadt Niemegk: Friedhofstraße („Gärten am Friedhof“); Wendemark; Sandberg; Pflügkuffer Weg; Werderstraße („Sauanger“; Richtung Lühnsdorf); zwischen Grabower Weg und Altdorfer Weg.

Geplante Sonderbauflächen

Im Flächennutzungsplan werden folgende geplante Sonderbauflächen dargestellt:

Gemeinde / OT bzw. GT	Zweckbestimmung	B-Plan im Verfahren	Nutzung
Gemeinde Mühlenfließ			
GT Haseloff	SOL	„PV Haseloff Südost – Haseloff“	Solarpark
	WIND	„Repowering Windpark Mühlenfließ“ im OT Haseloff-Grabow“	Windpark
Gemeinde Planetal			
OT Dahnsdorf	KULT	„Gewerbe Werderstraße – Dahnsdorf“	Kulturzentrum
Stadt Niemegk			
Niemegk	WIND	„Repowering Windpark Niemegk“	Windpark
Niemegk	SOL	„PV ehem. Tonteiche Niemegk“	PV-FFA

Der Großteil der geplanten Sonderbauflächen werden für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien, hier Photovoltaik-Freianlagen und Windparks, im FNP dargestellt.

- Has-S1: „Solarpark Haseloff Südost“ (61,82 ha), Gemeinde Mühlenfließ, GT Haseloff
- Has-S2: „Windpark Mühlenfließ“ (28,58 ha), Gemeinde Mühlenfließ, GT Haseloff
- Nie-S2: „Repowering Windpark Niemegk“ (5,01 ha), Stadt Niemegk
- Nie-S3: „PV ehemalige Tonteiche Niemegk“, (25,92 ha), Stadt Niemegk.

Die zwei geplanten Sonderbauflächen zur Windenergienutzung – Has-S2 und Nie-S2 – betreffen das Repowering bereits bestehender Windparks und sind Gegenstand von entsprechenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (siehe Kapitel 4.7). Beide Sonderbauflächen liegen weitgehend innerhalb des Vorranggebiets Nr. VRW 51 des Sachlichen Teil-Regionalplans Windenergie 2027 der Region Havelland-Fläming, der mit Bekanntmachung vom 23.10.2024 in Kraft getreten ist. In ihrer Stellungnahme zum FNP-Vorentwurf hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming festgestellt, dass die Darstellung von Bauflächen für das Repowering des Windparks Niemegk außerhalb des Vor-

ranggebiets für die Windenergienutzung keine regionalplanerische Belange berührt.

Die geplante Sonderbaufläche für die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik-Freiflächenanlagen) Nie-S3 umfasst zwei Teilflächen östlich der Ortslage der Stadt Niemegk. Die größere westliche Teilfläche (23,70 ha) umfasst größtenteils das ehemalige Tonabbaugebiet Niemegk, dessen Abschlussbetriebsplan PV-FFA als Nachnutzung vorsieht. Für das ehemalige Tonabbaugebiet gilt nach Bergrecht ein Baubeschränkungsgebiet. Die östliche Teilfläche (2,2 ha) betrifft eine Brach- bzw. Sukzessionsfläche im Bereich einer ehemaligen Deponie.

Im Ortsteil Dahnsdorf wird die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Stallungen an der Werderstraße zu einem „Künstlerzentrum“ beabsichtigt. Aufgrund der bereits zu kulturellen Zwecken genutzten Bauten und Flächen sowie der vorgesehenen Nutzung als Kulturzentrum wird die Fläche als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan mit der Zweckbestimmung „Kultur“ (KULT) dargestellt. Des Weiteren wird die geplante Baufläche aufgrund ihrer Lage im Außenbereich, ihrer Größe (0,78 ha) und des Erfordernisses zur Aufstellung eines Bebauungsplans als Zuwachsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt (Dah-S1). Folglich wird die geplante Sonderbaufläche der näheren Umweltprüfung in Verbindung mit dem Umweltbericht unterzogen (siehe auch Kapitel 8). Im FNP-Vorentwurf (November 2024) wurde die gesamte Fläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt (Dah-G2). Gegenüber der Darstellung im FNP-Vorentwurf erfolgt nun eine Beschränkung der Sonderbaufläche auf die entsprechenden Flurstücke mit insgesamt 0,78 ha.

Die im FNP-Vorentwurf (November 2024) dargestellte Zuwachsfläche für eine geplante Sonderbaufläche (Lue-S1) im bewohnten Gemeindeteil Lühnsdorf (Stadt Niemegk) wird aufgrund der landschaftsplanerischen Konflikte nicht weiter verfolgt.

Insgesamt werden fünf geplante Sonderbauflächen mit insgesamt 122,11 ha im Flächennutzungsplan dargestellt, davon der überwiegende Anteil durch vier Sonderbauflächen für Solar- oder Windparks mit einer Fläche von insgesamt rd. 121,33 ha.

9.3 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfseinrichtungen sind insbesondere die der Allgemeinheit dienenden bauliche Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie ggf. auch Flächen für Sport- und Spielanlagen. Planerisches Ziel ist entsprechend der Versorgungsfunktion aufgrund der besonderen Wohnfunktion der Gemeinden im Amtsgebiet die langfristige Auslastung und Sicherung der vorhandenen Einrichtungen an ihrem jeweiligen Standort.

Die in den Kapiteln 7.7 und 7.8 beschriebenen, vorhandenen Einrichtungen werden bei darstellungsrelevanter Flächengröße als Gemeinbedarfsflächen sowie mit Planzeichen (Lagesymbol) dargestellt. Bei geringer Größe werden sie innerhalb der gemischten Bauflächen in den Ortslagen nur mit Planzeichen gekennzeichnet.

Die dargestellten Standorte und Einrichtungen sind auf die Ortsteile wie folgt verteilt:

öffentliche Verwaltung

Standort in der Stadt Niemegk, zwischen Großstraße und Belziger Straße

Dorfgemeinschaftshäuser

Dorfgemeinschaftshäuser im Amt Niemegk	
Lage	Adresse
Gemeinde Rabenstein/Fläming	
OT Buchholz	Zum Vossberg 6b
OT Garrey	Dorfstraße 5a
OT Groß Marzehns	Am Teich 1
GT Neuendorf	Dorfstraße 13
OT Raben	Dorfstraße 18
Gemeinde Mühlenfließ	
GT Haseloff	Hauptstraße 11
OT Niederwerbig	Dorfstraße 2b/c
OT Nichel	Dorfstraße 17a
OT Schlalach	Mittelstraße 4
Gemeinde Planetal	
OT Dahnsdorf	Lindenstraße 5f
OT Kranepuhl	Dorfstraße 34
OT Locktow	Hauptstraße 16
OT Mörz	Dorfstraße 11
GT Ziezow	Brücker Straße 23c
Stadt Niemegk	
GT Hohenwerbig	Dorfstraße 46a
GT Lühnsdorf	Dorfstraße 7a

Schule

Robert-Koch-Grundschule mit integriertem Hort, Waldstraße 1, Stadt Niemegk

Kindertagesstätten und Kindergärten

Standort / Lage	Name	Betreiber
Stadt Niemegk	Johanniter Hort „Flinke Eichhörnchen“	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Stadt Niemegk	Johanniter-Kita „Spatzennest“	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Gemeinde Planetal (OT Dahnsdorf)	Kita „Zwergenhaus“, Dahnsdorf	Gemeinde Planetal
Gemeinde Mühlenfließ (OT Schlalach)	Johanniter-Kita „Mühlenhopser“	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.

Die bestehenden Kita-Standorte innerhalb der oben genannten Ortsteile und der Stadt Niemegk werden mit Planzeichen (Symbole) im FNP dargestellt. Sie sind innerhalb der dargestellten Gemeinbedarfsflächen sowie auch in Wohn- und gemischten Bauflächen entwicklungsfähig.

Sonstige soziale Einrichtungen

- AWO Familienzentrum / Gemeindesozialarbeit Niemegk
Straße der Jugend, Niemegk
- Jugendraum Niemegk, Straße der Jugend, Niemegk
- AWO Sozialstation „Am Rathaus“, Mittelstraße, Niemegk
- AWO Betreutes Wohnen „Kastanienhof“, Bahnhofstraße, Niemegk

Die öffentliche Fläche um die Stadtkirche St. Johannis in der Stadt Niemegk wird als Gemeinbedarfsfläche im FNP dargestellt. Sport- und Spielanlagen sowie andere bauliche Einrichtungen sind aufgrund der Belange des Denkmalschutzes in diesem Bereich ausgeschlossen.

Über die bestehenden Standorte hinaus werden keine geplanten Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan dargestellt.

9.4 Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden im Flächennutzungsplan dargestellt und in ihren Funktionen für die städtebauliche Gliederung, die Gesundheit und Erholung sowie für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes langfristig gesichert. Die öffentlichen Grünflächen (Angerbereiche, Friedhöfe, Spiel- und Sportplätze, sonstige öffentliche Grün- und Freiflächen) sowie Dauerkleingärten werden in der Regel unter Angabe der Zweckbestimmung (Planzeichensymbol) dargestellt. Die Lage nicht darstellungsrelevanter, kleinerer Flächen wird durch Planzeichensymbol auch ohne Flächendarstellung gekennzeichnet.

Neben den öffentlichen Grünflächen sind insbesondere für die Ortsteile und bewohnte Gemeindeteile die zum Teil ausgedehnten privaten Grünflächen prägend. Bei den privaten Grünflächen handelt es sich vorwiegend um private Gartenflächen in den rückwärtigen Bereichen der i.d.R. straßenseitig bebauten Grundstü-

cken bzw. an den Ortsrändern. Vielfach gestalten sie den Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft (Landwirtschaftsflächen) oder zu Waldgebieten. Innerhalb der dargestellten Grünflächen stehen die gärtnerische Tätigkeit und die Erholung im Vordergrund.

Als geplante Grünfläche wird eine bisher landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzte Fläche in unmittelbarer Angrenzung an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Wohnen Wiesenstraße – Niemegk“ in der Stadt Niemegk dargestellt. Da der Bebauungsplan die bisherigen Grünflächen im Übergang zur freien Landschaft überplant, soll durch Darstellung der geplanten Grünfläche den Übergang gesichert werden.

Ähnliches gilt für die im FNP-Entwurf dargestellten Grünflächen um die Zuwachsfläche Gar-M1 am südlichen Rande des Ortsteils Garrey. Hier sollen perspektivisch im Übergang zur freien Landschaft Grünflächen zur Arrondierung des ortstypischen Grüngürtels entstehen.

Durch die Darstellung der Grünflächen um die Ortslagen der einzelnen Orts- und Gemeindeteilen sollen ortsbildprägende Grünstrukturen dauerhaft gesichert und eine bauliche Verdichtung dieser Bereiche ausgeschlossen werden.

Größe Dauergrünflächen befinden sich in allen Gemeinde, u.a. im Bereich der Planeniederung; entlang dem Buchholzer Bach; westlich vom OT Buchholz; östlich von Neuendorf, um das Abbaugelände nordöstlich vom GT Ziezow; nordwestlich vom GT Jeserig; westlich vom OT Nichel.

9.5 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Das Amtsgebiet umfasst umfangreiche Landwirtschafts- und Waldflächen, welche die ländliche und landschaftlichen Charakter des Amtsgebiets bestimmen. Der überwiegende Flächenanteil des Amtsgebiets wird als Fläche für Landwirtschaft (52,5 %) oder Fläche für Wald (rd. 40 %) dargestellt.

Bei den Fläche für Wald werden die bestandsorientierten Darstellungen der ATKIS-Grundlage mit der Forstgrundkarte vom zuständigen Forstamt abgeglichen und ggf. um die zusätzlichen Flächen ergänzt.

In die Landwirtschaftsflächen werden die Splittersiedlungen sowie landwirtschaftliche Betriebsstandorte und Hofstellen im planungsrechtlichen Außenbereich ohne separate Bauflächendarstellung dargestellt.

Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne des § 201 BauGB dargestellt. Landwirtschaftliche Nutzungen umfassen demnach insbesondere den Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft (Dauergrünland) einschließlich Tierhaltung, die gartenbauliche Erzeugung, den Erwerbsobstbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Die Landwirtschaftsfläche erstrecken sich über das gesamte Amtsgebiet. Die Flächen dienen überwiegend der ackerbaulichen Nutzung bzw. den Getreideanbau. Teilweise werden sie als Weidefläche i.V.m. der Tierhaltung genutzt.

Die Standort der landwirtschaftlichen Betriebe verteilen sich über das gesamte Amtsgebiet und gelten als privilegierte zulässige Nutzungen im Außeneberich gemäß § 35 BauGB.

Als grundsätzliches Ziel gilt der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Auf den leistungsfähigen Ackerflächen sollte grundsätzlich die Produktion von Nahrungsmitteln Vorrang haben. Für eine Inanspruchnahme von Ackerböden sollten strenge Maßstäbe an den Bedarfsnachweis gelegt werden.

Wald

Insgesamt nimmt die Waldfläche rund 40 % (8.790 ha) des im Amtsgebiets Niemegk ein. Die Waldflächen verteilen sich im gesamten Amtsgebiet, wobei die größten zusammenhängenden Waldgebiete nördlich und östlich der Stadt Niemegk sowie im Südwesten des Amtsgebiets vorzufinden sind ¹.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg hat zum Anfang des Jahres 2024 die bisher bestehenden Oberförstereien in Forstämter umstrukturiert. Insgesamt 14 Forstämter sind zuständig für hoheitliche und gemeinwohlorientierte Aufgaben im gesamten Waldgebiet des Landes Brandenburg. Das zuständige Forstamt für das Amt Niemegk ist das Forstamt Potsdam-Mittelmark (Land Brandenburg, 2024).

Die Reviere des Forstamtes Potsdam-Mittelmark werden hier nach Gemarkung gegliedert:

- Revier Grabow (08): Gemarkung Grabow, Haseloff, Jeserig/Zauche, Nichel, Niederwerbig, Schlalach
- Revier Niemegk (11): Gemarkung Buchholz, Dahnsdorf, Kranepuhl, Locktow, Lühnsdorf, Mörz, Neuendorf, Stadt Niemegk
- Revier Marzehns (12): Gemarkung Garrey, Groß Marzehns, Klein Marzehns, Raben, Rädigke
- Revier Marzahna (10): Gemarkung Hohenwerbig, Zixdorf.

Die Waldbereiche werden flächenanteilig betrachtet von Kiefernforsten und Mischforsten mit Kiefern als Hauptbaumart bestimmt. Auf 80% (ca. 8.300 ha) der Waldflächen des Amtsgebietes befinden sich Kiefernforste und Mischforste mit der Kiefer als Hauptbaumart. Mit einem Umfang von rund 260 ha und entsprechend 3 % folgen in der Flächenhierarchie Laubholzforste. Die Bestände sind überwiegend mit der trockenheitsverträglichen Birke (*Betula pendula*) bestockt, vereinzelt gibt es auch Robinen-, Eichen- und sonstige Laubholzforste, z.T. mit der feuerresistenteren, jedoch nichtheimischen Roteiche ².

9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft

Im Umweltbericht werden zunächst (im Kapitel 4) schutzgutbezogen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschreiben, die zu einer Verringerung der

¹ Landschaftsplan Amt Niemegk, Entwurf Januar 2026.

² ebenda.

Beeinträchtigung durch die Planung führen können. Darüber hinaus werden Hinweise gegeben, wie auf nachgeordneter Planungsebene Beeinträchtigungen der Umwelt weiter vermieden werden können.

Auf Flächen mit rechtskräftigen oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im jeweiligen Planverfahren vorgesehen. In der Tabelle „Umweltprüfung“ (Anhang zum Umweltbericht) sind weitere Maßnahmen bezogen auf die einzelnen Zuwachsflächen bzw. Prüfflächen aufgeführt, durch die bei Umsetzung der jeweiligen Planung potenziell auftretende Beeinträchtigungen vermeiden oder gemindert werden können.

Schließlich wird der bei Umsetzung der Planungen (Zuwachsflächen) des FNP voraussichtlich zu erwartende Kompensationsbedarf überschlägig abgeschätzt und dem Kompensationspotenzial gegenübergestellt (Kapitel 4.8.4 des Umweltberichts). Das Kompensationspotenzial umfasst unter anderem Entwicklungsflächen für Maßnahmen zum Boden- und Landschaftswasserhaushalt sowie zum Biotop- und Artenschutz. Außerdem werden mögliche Potenziale der Flächenpools der Flächenagentur Brandenburg GmbH sowie Flächenpotenziale ohne nähere Bestimmung (z.B. monostrukturierte Kieferwälder und schwach gegliederte Agrarräume) genannt.

Dem ermittelten Kompensationsbedarf von ca. 35 ha stehen Kompensationspotenziale von mindestens 1.567 ha und damit ein Vielfaches des Bedarfes gegenüber. In Verbindung mit der Aussicht auf die Erschließung zusätzlicher Kompensationspotenziale, z.B. über die Flächenagentur Brandenburg oder über die künftigen Entwicklungen von Natur und Landschaft im Amtsgebiet, ist eine hinreichende Wahrscheinlichkeit gegeben, dass die vorbereiteten Bauvorhaben auf den nächsten Ebenen der Bebauungs- bzw. Genehmigungsplanungen mit ausreichenden Zuordnungen notwendiger Ausgleichsflächen versorgt werden können¹. Es wird auf die ausführlichen Erläuterungen des Umweltberichts hingewiesen.

Die im Landschaftsplan ausgewiesene Kompensationsmaßnahmen – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – werden in den Flächennutzungsplan-Entwurf übernommen. Sie umfassen flächenhafte, lineare und punktuelle Maßnahmen. Insbesondere bei den flächenhaften Maßnahmen handelt es sich um potenzielle Eignungsflächen und somit um Suchräume für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die im Landschaftsplan nach Art der Schutzgüter bzw. der Landschaftselemente differenzierten Maßnahmen – Maßnahmen zum Boden- und Landschaftswasserhaushalt sowie Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz für die einzelnen Maßnahmenkomplexe Gewässer, Waldgebiete, Landwirtschaftsflächen und Offenland – werden im FNP generalisiert dargestellt (Linien-signatur + Lage-symbol). Punktuelle Maßnahmen, z.B. zur Strukturanreicherung und Erosionsschutz sowie zum Erhalt von Archivböden, werden lediglich mit einem Lagesymbol (S bzw. G) gekennzeichnet.

Aufgrund der unterschiedlichen Plangrundlagen für die Darstellung der Waldflächen im FNP und im Landschaftsplan weicht der Flächennutzungsplan teilweise

¹ Umweltbericht zum FNP, Entwurf von Januar 2026, Seite 57.

in seiner Darstellung waldbezogener Kompensationsmaßnahmen aus dem Landschaftsplan ab. Die Darstellung der Waldflächen wird lediglich bei abweichenden Flächen für Kompensationsmaßnahmen ab einer Größe von 0,5 ha im FNP angepasst.

9.7 Verkehr

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Dies umfasst neben dem nachrichtlich übernommenen klassifizierten Straßennetz und dem Abschnitt der derzeit nicht im Betrieb befindlichen Bahntrasse zwischen der Stadt Niemegk und der Stadt Bad Belzig (vgl. Kapitel 7.12) auch die wichtigsten, außerhalb der geschlossenen Ortslagen verlaufenden Straßen, die überwiegend dem Verkehr zwischen benachbarten Gemeinden oder Orts- bzw. Gemeindeteilen und/oder dem im Amtsgebiet befindlichen Anschluss an das überörtliche Straßennetz dienen (Gemeindeverbindungsstraßen), sowie die Ortsdurchfahrten.

Die Flächen der Bahnlinie zwischen der Stadt Niemegk und der Stadt Bad Belzig inklusive der Bahnhöfe wird innerhalb des Amtsgebiets mit Liniensignatur und punktuell flächenhaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Flächen des Sonderlandeplatzes (SLP) Locktow werden gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplan übernommen und als Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung „Sonderlandeplatz“ dargestellt. Die Flächen des Flugplatzes werden als Grünfläche im FNP dargestellt (vgl. Kapitel 7.12).

Für den SLP Locktow wird kein Bauschutzbereich gemäß §§ 12 und 17 LuftVG bestimmt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass außerhalb von Bauschutzbereichen die Errichtung von Windkraftanlagen und sonstigen Bauwerken in einer Höhe von mehr als 100 m über Erdoberfläche nur mit der Zustimmung der Luftfahrtbehörden genehmigt werden kann.

10 Entwicklung von Bebauungsplänen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne, die die bauliche Nutzung der Grundstücke im Einzelnen und für jedermann rechtsverbindlich regeln, so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der Flächennutzungsplan legt als vorbereitender Bauleitplan die Inhalte der Bebauungspläne nicht im Einzelnen fest, sondern belässt durch seine generalisierende Form der Darstellung Entwicklungsspielräume, die eine weitere Differenzierung und Konkretisierung der Planungsziele und eine Anpassung an die konkrete Situation vor Ort erlauben und erfordern.

Durch die generalisierende Darstellung nur von *Bauflächen* im Flächennutzungsplan ergibt sich aber ein erweitertes Spektrum zur Festsetzung von *Baugebieten* in Bebauungsplänen:

Baufläche im FNP	... daraus im B-Plänen entwickelbar	Zielstellung
Wohnbaufläche (W)	WS Kleinsiedlungsgebiete WR Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete WB Besondere Wohngebiete MI Mischgebiete (nur kleinräumig) MD Dorfgebiete (kleinräumig in ehem. Dorfkernen) MDW Dörfliche Wohngebiete (kleinräumig in ehem. Dorfkernen)	Sicherung und Vorrang der Wohnnutzung, untergeordnete Anteile störungsarmer Nicht-Wohnnutzungen, sofern örtlich verträglich
Gemischte Baufläche (M)	MI Mischgebiet (Mischung kleinteilig oder teilgebietsweise) MD Dorfgebiete (in ehem. Dorfkernen) MDW Dörfliche Wohngebiete (in ehem. Dorfkernen) MK Kerngebiete (keine Standorte Gemeindegebiet) GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (kleinteilig, für Dienstleistungsstandorte) SO Sondergebiet (kleinräumig) für Einzelhandel und Dienstleistungen	Erhalt und Entwicklung vorhandener Nutzungsmischungen, Differenzierungen der Anteile von Wohnen und Nicht-Wohnnutzungen (z.B. nicht wesentlich störendes Gewerbe, Wirtschaftsstellen Land- und Forstwirtschaft, Gartenbaubetriebe)
Gewerbliche Baufläche (G)	Ge Gewerbegebiet GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (in untergeordnetem Umfang) GI Industriegebiet (keine Standorte im Gemeindegebiet)	Sicherung und Entwicklung von Gewerbebetrieben und Betriebsstandorten, Schutz gewerblicher Nutzungen vor Büro und Einzelhandelsnutzungen
Sonderbaufläche (S) - mit Angabe der Zweckbestimmung	SO Sondergebiete (gemäß Zweckbestimmung)	Sicherung, Entwicklung und Steuerung von Nutzungen mit besonderen Standortanforderungen, mit besonderer baulicher bzw. landschaftsräumlicher Prägung und/oder mit besonderen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Entsprechend der gewählten Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans des Amtes Niemegk sind darüber hinaus folgende Entwicklungsgrundsätze zu beachten:

- Für Teilflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans von 0,5 ha kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine andere als die im FNP dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, unter der Voraussetzung, dass diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter der im FNP dargestellten Baufläche insgesamt gewahrt bleibt.
- Auf dargestellten Grünflächen besonderer Zweckbestimmung, Waldflächen sowie Landwirtschafts- und sonstigen Grünflächen ist die Festsetzung von Baugebieten generell nicht möglich.
- Standorte für großflächige Handelsbetrieben mit einem zentrumsrelevanten Sortiment können in Bebauungsplänen nur an den im Flächennutzungsplan dargestellten Standorten mit näherer Zweckbestimmung *Handel* entwickelt werden. Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, sind auch innerhalb der Nahversorgung gemischten Bauflächen entwickelbar.

11 Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Natur-, Landschafts- und Natura-2000-Schutzgebiete.

Naturparke als Schutzgebietskategorie in § 27 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG):

- Naturpark „Hoher Fläming“: insgesamt 82.718 ha; vollständig in der Gemeinde Rabenstein/Fläming und teilweise in der Gemeinde Planetal sowie in der Gemarkung der Stadt Niemegk
- Naturpark „Nuthe-Nieplitz“: insgesamt 62.323 ha; teilweise in der Gemeinde Mühlenfließ.

Landschaftsschutzgebiete (LSG):

- „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ (insgesamt 75.441 ha, davon 13.427 ha im Amtsgebiet); Lage: teilweise in der südwestlichen Hälfte des Amtsgebietes.
- „Nuthetal – Beelitzer Sander“ (insgesamt 41.650 ha, davon 965 ha im Amtsgebiet); Lage: im Nordosten des Amtsgebiets, in der Gemeinde Mühlenfließ.

Naturschutzgebiete (NSG):

- NSG „Klein Marzehns“: insgesamt 20,3 ha, vollständig im Amtsgebiet; Lage: 1,5 km nördlich vom OT Klein Marzehns im zentralen Fläming, direkt an der Autobahn A 9; auch Bestandteil des Europäischen Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Flämingbuchen“

- NSG „Planetal“: insgesamt 109 ha, alle im Amtsgebiet; Lage: 4 km langer Talabschnitt vom Quellbereich der Plane oberhalb OT Raben bis nach OT Rädigke
- NSG „Rabenstein“: insgesamt 34 ha, alle im Amtsgebiet; Lage: nähere Umgebung der Burg Rabenstein im zentralen Fläming südlich des OT Raben; auch Bestandteil des Europäischen Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Flämingbuchen“.

Europäische Schutzgebiete “Natura 2000”

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete, Special Protection Areas):

- Europäisches Vogelschutzgebiet „Hoher Fläming“ (Nr. 7025): insgesamt 6.108 ha. Lage: Flächen in den Gemeinden Planetal und Rabenstein/Fläming.

Europäische Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Flora-Fauna-Habitate):

- „Flämingbuchen“ (164 ha, davon 59,4 ha im Amtsgebiet); Lage: inklusive des NSG Klein Marzehns und des NSG Rabenstein
- „Flämingrummeln und Trockenkuppen“ (180,7 ha, davon 67,8 ha im Amtsgebiet); Lage: in der Gemeinde Rabenstein/Fläming und der Gemarkung der Stadt Niemegk
- „Obere Nieplitz“ (591,2 ha, davon 76,6 ha im Amtsgebiet); Lage: in der Gemeinde Mühlenfließ, inklusive der in die Nieplitz mündenden Bächer, Gräben, Kanäle
- „Plane Oberlauf“ (1.003 ha, davon 804,1 ha im Amtsgebiet): Lage in der Regel deckungsgleich mit dem Verlauf der Plane und ihrer wichtigsten Zuflüsse im Amtsgebiet z.B. Buffbach, Lühnsdorfer Bach, Dahnsdorfer Bach, Lange Mörz
- „Baitzer Bach“ (69 ha, davon ca. 5% im Amtsgebiet); Lage im Norden der Gemeinde Planetal mit dem Oberlauf des Streckebachs.

Die Flächen der Europäischen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sind gemäß der EU-Richtlinien durch die entsprechenden NSG-Verordnungen oder Erhaltungszielverordnungen gesichert.

11.2 Verkehr

Der Flächennutzungsplan stellt den im Gemeindegebiet verlaufenden Teilabschnitt der Bundesautobahn A 9 sowie den Abschnitt der Bundesstraße B 102 im Amtsgebiet Niemegk nachrichtlich dar.

Ebenfalls nachrichtlich im FNP dargestellt werden die im Amtsgebiet verlaufenden Teilabschnitte der **Landesstraßen** L 82, L 83, L 84, L 85, L 831 und L 851 sowie die Teilabschnitte der **Kreisstraßen** K 6918, K 6919, K 6920, K 6922, K 6923, K 6925, K 6927, K 6928, K 6929, K 6930 und K 6932 (siehe auch Kapitel 7.12).

Die planfestgestellte, derzeit nicht im Betrieb befindliche Bahntrasse der Verbindungsbahn Stadt Niemegk – Bad Belzig wird nachrichtlich in die Darstellung des FNP übernommen.

Die Fläche des Sonderlandeplatzes (SLP) Locktow wird gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen und als Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung „Sonderlandeplatz“ dargestellt. Die Fläche des Flugplatzes wird als Grünfläche im FNP dargestellt (vgl. Kapitel 7.12).

11.3 Wasserflächen

Die im Amtsgebiet vorhandenen Seen und Fließgewässer werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Fließgewässer:

Fluss: Plane

Bäche: Adda und Buffbach im Bereich der Stadt Niemegk
Lühnsdorfer Bach
Dahnsdorfer Bach
[Streckebach im Bereich OT Mörz und OT Locktow](#)
Rehdenbach im Bereich OT Nichel
Schlalacher Mühlengraben

Gräben: Buchholzer Graben
Quergraben und Radewiesener Quergraben im Bereich OT Nichel und Schlalach

Teiche / Seen (stehende Gewässer):

- Dorfteiche teilweise inklusive FW-Wasserentnahmestellen, insbesondere in den Orts- bzw. Gemeindeteilen Groß Marzehns, Rädigke, Garrey, Grabow, Jeserig, Nichel, Zixdorf
- Baggersee nordöstlich von GT Ziezow (ehem. Kiesgrube)
- Baggersee östlich der Stadt Niemegk (ehem. Tonabbau-Gebiet).

Gewässerrandstreifen im Außenbereich sind in einer Breite von 5,0 m beidseitig freizuhalten (WHG). Auch innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile können entsprechende Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen sein. Bestehende Zufahrten, Durchfahrten, Zugänge, Zuwegungen usw. für die Gewässerunterhaltung sind zu erhalten. Die Neueinleitung von Niederschlagswasser sowie von Wasser in Oberflächengewässer bedarf einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Im Amtsgebiet gehören Flächen entlang der Plane in den Gemeinden Planetal und Rabenstein/Fläming sowie in der Stadt Niemegk zu den Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten. Betroffen sind die Ortsteile Mörz, Locktow, Dahnsdorf (im Bereich der Komthurmühle) und der Gemeindeteil Ziezow.

Die Abgrenzungen der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete im Sinne der §§ 76 und 73 WHG werden auf Grundlage von Geodaten des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) nachrichtlich in den FNP übernommen bzw. vermerkt. In der Planzeichnung werden die Hochwasserrisikogebiete (HQ100) inklusive Überschwemmungsgebiete dargestellt.

Zwar ist die Ausweisung neuer Bebauungsgebiete innerhalb der Überschwemmungsgebiete unter bestimmten Voraussetzungen möglich (§ 78 Abs. 2 WHG), aber für die Errichtung von Bauten besteht bei Festsetzung des Überschwemmungsgebietes trotz geltendem Bebauungsplan ein Bauverbot. Im § 78 Abs. 5 WHG ist geregelt, unter welchen Bedingungen vom Bauverbot abgesehen werden kann. Bis zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete wird im Baugenehmigungsverfahren die hochwasserangepasste Bauweise gefordert.

11.4 Denkmale

Baudenkmale und Bodendenkmale

Auf der Grundlage der [Denkmalliste des Landes Brandenburg \(Stand Mai 2026\)](#) werden die im Amtsgebiet vorhandenen Denkmale nachrichtlich in den FNP übernommen. Die Lage der Denkmale wird durch Planzeichen (Lagesymbol) wiedergegeben. Standorte mit mehreren nah gelegenen Baudenkmalen werden generalisierend durch nur ein Plansymbol gekennzeichnet.

Die in der Denkmalliste enthaltenen Bodendenkmale werden auf der Grundlage der auf der Geoportalseite des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums (BLDAM) übernommen und in ihrer räumlichen Abgrenzung im FNP dargestellt.

Ein Großteil der historischen Dorfkerne und der Stadtkern Niemegks werden als flächenhafte Bodendenkmale im FNP dargestellt. Darüber hinaus ist der Erdwall der ehemaligen slawischen Siedlungsstelle im OT Mörz, Gemeinde Planetal als besonderes Bodendenkmal hervorzuheben.

Eine Übersicht über die im Amtsgebiet vorhandenen Bodendenkmale befindet sich im Anhang. Die „Bodendenkmale in Bearbeitung“ sind in der Liste entsprechend gekennzeichnet. [In der Planzeichnung des FNP werden die „Bodendenkmale in Bearbeitung“ mit einem Planzeichen \(Lagesymbol\) jedoch ohne räumliche Abgrenzung dargestellt.](#)

[Die Bodendenkmale 30175, 30335, 30336, 30338, 30339, 30347, 30350 und 30351 stehen unter einem besonderen Schutz. Es handelt sich um obertägig sichtbare Bodendenkmale \(u.a. Hügelgräber der Urgeschichte und Bronzezeit, bronzezeitliche und slawische Burgwälle, Burgen des deutschen Mittelalters und einem Turmhügel des deutschen Mittelalters\). Derartige Strukturen sind im bestehenden Zustand zu erhalten und dürfen in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht verändert werden. Der Schutzstatus ist hier aufgrund des hohen kulturgeschichtlichen Zeugniswertes der Ansichtigkeit und der Erlebbarkeit dahingehend erweitert, dass nicht nur der Bodendenkmalbereich an sich, sondern gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG auch dessen Umgebung zu schützen und von einer Verände-](#)

rung oder Bebauung auszuschließen ist. Um einer eventuellen Sichtbeeinträchtigung vorzubeugen, ist daher ein größtmöglicher Abstand zu ihnen zu halten.

Das Baudenkmal „Alte Poststraße“ wird im Abschnitt von Lütte über Belzig und Raben nach Groß Marzehns innerhalb des Amtsgebiets nachrichtlich übernommen. Aufgrund des Maßstabs des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung des Baudenkmals wie in der folgenden Abbildung.

Anlage 1



Abbildung 21: Baudenkmal „Alte Poststraße“ im Abschnitt von Lütze über Belzig und Raben nach Groß Marzahn

(Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, September 2011, in: Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Potsdam-Mittelmark, 27.03.2025)

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte sowie prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Es werden Baudenkmale, technische Denkmale sowie Gartendenkmale unterschieden. Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen, insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung werden als Denkmalbereiche geschützt. Bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden, werden als Bodendenkmale geschützt. Denkmale werden in der Denkmalliste geführt, der Schutzstatus ist aber nicht an die Eintragung gebunden.

Es ist sicherzustellen, dass die Denkmale und deren Umgebung durch künftige Maßnahmen innerhalb des Wirkungsbereiches des Flächennutzungsplanes in ihrem Erscheinungsbild und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Hierzu zählen auch die noch nicht vollständig erfassten Denkmalverdachtsobjekte. Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig und bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vor Ausführung zu beantragen.

Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß §§ 9 und 9 sowie § 20 Absatz 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19. Absatz 1 BbgDSchG schriftlich mit der Beurteilung der Maßnahmen erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die Untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Um den Erhaltungszustand und Umfang der archäologischen Substanz im jeweiligen Plangebiet zu ermitteln sowie später Bauverzögerungen bei archäologischen Funden zu vermeiden, empfiehlt die Untere Denkmalschutzbehörde, zeitnah vor Baubeginn eine archäologische Bestandsanalyse im Plangebiet vornehmen zu lassen. Eine solche Bestandsanalyse kann zunächst unaufwendig und kostengünstig in einigen Sondageschnitten bestehen, die – lediglich unter Humusabnahme bis auf das anstehende Substrat – schnell und zuverlässig eine Beurteilung der im Boden verborgenen Bodendenkmalstrukturen erlauben. Dies ermöglicht auch eine größere Sicherheit der Bauplanung und Bauausführung für den Erlaubnisnehmer. Mit der Bestandsanalyse ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die ein entsprechendes Gutachten erstellt (§ 7 Abs. 3, § 9 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu unterstützen. Das heißt, die Ziele und denkmalrechtlichen Unterschutzstellungen sollen auch bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

11.5 Ver- und Entsorgung

Ober- und unterirdische Hauptversorgungsleitungen, die innerhalb des Amtsgebiets verlaufen, werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die im FNP dargestellte Hochspannungsfreileitung ist eine 110 kV-Freileitung, die Ost-West durch das Amtsgebiet über das Industriegebiet Niemegk verläuft.

Planungsrelevante Hinweise zu Anlagen- und Leitungsbeständen der einzelnen Versorgungsunternehmen und Zweckverbände wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum FNP- Vorentwurf (November 2024) abgefragt. Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Informationen wurde die Übernahme weiterer Hauptversorgungsleitungen sowie Hauptabwasserleitungen geprüft.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum FNP-Vorentwurf (November 2024) wurde von der GDMCom Angaben zu den innerhalb des Amtsgebiets verlaufenden Ferngasleitungen der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig gemacht.

Folgende Ferngasleitungen (FGL) werden in den FNP-Entwurf nachrichtlich übernommen:

- FGL 202.06 DN 400 von Buchholz im Nordosten bis Wiesenburg im Westen mit Verlauf nordwestlich von OT Schlalach, südlich von GT Ziezow mit Einbindungspunkten, z.B. von Biogas-Anlagen:
 - 202.06/06 nordwestlich von OT Schlalach
 - 202.06/04 südlich von Ziezow
- FGL 210 DN 600 und FGL 214 DN 800 (parallel) von Buchholz im Nordwesten nach Südwesten und Süden mit einem Einbindungspunkt, z.B. von Biogas-Anlagen:
 - 214.00/15 östlich von OT Nickel
- FGL 77 DN 600 (parallel dazu), stillgelegt mit Verlauf östlich von OT Schlalach und östlich von OT Nickel.

Folgende Schutzstreifen gelten für die einzelnen Leitungen:

<u>Anlagekennzeichen</u>	<u>Schutzstreifen</u>
FGL 202.06	6,0 m
FGL 210	8,0 m
FGL 214	10,0 m
FGL 77	1,5 m beidseitig

11.6 Vorranggebiete für die Windenergienutzung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung vom 23. Oktober 2024 ist die Satzung in Kraft getreten.

Im Sachlichen Teilregionalplan werden **Vorranggebiete für die Windenergienutzung (VRW)** als beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung mit innergebietslicher Wirkung festgelegt. In den Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind.

Innerhalb des Amtsgebiets Niemegk werden drei Vorranggebiete mit Flächenanteilen innerhalb der Gemeinde Mühlenfließ und der Stadt Niemegk festgelegt (vgl. Abbildung 3, Kapitel 5.1.2):

- *VRW 26 Rietz bei Treuenbrietzen (insg. 757 ha)*
- *VRW 33 Deutsch Bork/Schlalach (insg. 430 ha)*
- *VRW 51 Niemegk/Haseloff (insg. 166 ha).*

Die Abgrenzungen der drei genannten VRW werden nachrichtlich im FNP übernommen.

12 Kennzeichnungen, Vermerke

12.1 Bauflächen mit Altlastenverdacht

Flächen, die mit Altlasten verunreinigt sein können, sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans mit Planzeichen (Lagesymbol) gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgt auf der Grundlage des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Stand 06.02.2025). Abweichend von § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB werden nicht nur solche belasteten Flächen gekennzeichnet, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind, sondern auch die Altlastenstandorte innerhalb von Freiflächen, da diese teilweise an den bebauten Bereich angrenzen. Zu den Flächen liegen unterschiedliche Untersuchungsstände vor. Flächen bei denen die Altlastensanierung abgeschlossen ist oder der Altlastenverdacht sich nicht bestätigt hat, sind in der Planzeichnung nicht vermerkt.

Ehemalige Deponien sowie Bauschutt- und sonstige Altablagerungen nach Angaben des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind ortsteilbezogen als Altablagerungsstandorte benannt und darüber hinaus im FNP mit Lagesymbol gekennzeichnet.

Eine tabellarische Übersicht der Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen im Amtsgebiet Niemegk befindet sich im Anhang.

12.2 Abbauf Flächen / Flächen für Rohstoffgewinnung

Im Amtsgebiet Niemegk liegen Grenzen folgender Bergbauberechtigungsfelder, die gemäß Nr. 11.2 der PlanZV im FNP dargestellt werden:

- Elster-Dahme (Berechtsamsnr. 11-1593) zur **Aufsuchung** von Erzen und Salzen
- Belzig-Nord B (Berechtsamsnr. 22-1480) zur Gewinnung von Sole
- Niemegk (Berechtsamsnr. 31-0072) zur Gewinnung von Ton (Ziegelrohstoff)

- Locktow/Ziezow (Berechtsamsnr. 31-0094) zur Gewinnung von Kies und Sand (Betonzuschlag)
- Linthe II (Berechtsamsnr. L006) zur Gewinnung von Kies und Sand (planfestgestelltes Bergbauggebiet)
- Brandenburg-Süd (Berechtsamsnr. 11-1529) zur Aufsuchung von Erdgas.

Darüber hinaus befinden einige Betriebsstätten zum Abbau von Kies, Sand, Quarzsand und Ton, die dem Bergrecht unterliegen, innerhalb des Amtsgebiets hier nach Lage bzw. Orts-/Gemeindeteil:

- GT Ziezow: Abbau von Sand, Kies und Quarzsand; Betriebsnr. z001;
Lage: nordöstlich vom GT Ziezow; Betreiber: Max Bögi Roh- und Baustoffe GmbH & Co. KG; mit Baubeschränkungsgebiet
- Stadt Niemegk: Abbau von Ton; Betriebsnr.: n004;
Lage: östlich der Innenstadt von Niemegk; Betreiber: SIBA Gesellschaft für Kultivierung, Erschließung und Verwaltung von Industriegelände mbH;
Lage innerhalb des Berechtigungsfeldes Niemegk (31-0072); nicht mehr im Betrieb; teilweise unter Bergaufsicht; mit Baubeschränkungsgebiet
- Stadt Niemegk (Krähenberg): Abbau von Sand, Kies und Quarzsand; Betriebsnr. n005;
Lage: nördlich der Stadt Niemegk, nahe der BAB 9; Betreiber: MGM Landwirtschaftsbau- und -verwertungs GmbH und Kerker Beton GmbH; Altbergbauggebiet; teilweise unter Bergaufsicht
- OT Niederwerbig (Krähenberg): Abbau von Sand, Kies und Quarzsand; Betriebsnr. n028; Lage: südöstlich vom OT Nichel, zwischen B 105 und L 855; Betreiber: Kies- und Steinwerk Börner GmbH & Co. KG
- OT Nichel: Abbau von Sand, Kies und Quarzsand; Betriebsnr. n006;
Lage: östlich vom OT Nichel; Betreiber: MWN Mineralwerke GmbH; teilweise unter Bergaufsicht.

Für das Abbauggebiet östlich von Locktow/Ziezow sowie für das ehemalige Tonabbauggebiet östlich der Stadt Niemegk gelten Baubeschränkungsgebiete.

Von den Betriebsstätten bzw. -flächen werden die unter Bergaufsicht liegenden Flächen gemäß dem derzeitigem Sachstand im Flächennutzungsplan als „Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen“ gemäß Nr. 11.2 der PlanZV dargestellt.

III. Verfahren

13 Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren

13.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Folgenden werden die Anregungen und Hinweise aus den in die Abwägung eingestellten Stellungnahmen sowie die Abwägungsergebnisse thematisch zusammengefasst. Es werden nur die Anregungen und Hinweise erläutert, die relevant für den FNP-Entwurf (Planzeichnung und Begründung inklusive Umweltbericht) sind. Eine ausführliche Darstellung der einzelnen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge befindet sich in der Synopse der Abwägung (Tabelle).

• Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“

Bürger-Nr. 9 kritisiert die bestehenden Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in den Orts- und Gemeindeteilen Garrey, Zixdorf, Lühnsdorf Hohenwerbig, Ziezow, Dahnsdorf, Neuendorf, Buchholz und teilweise Rädigke erschwert. Es wird argumentiert, dass die LSG-Grenzen „sinnvolle Erweiterungen an den Ortsenden“ der meisten Orte unmöglich machen.

Der Bürger verweist weiter auf die durch die Landesregierung geplante Änderung der LSG-Grenzen und schlägt eine Verschiebung der Flächennutzungsplanung auf einen späteren Zeitpunkt, nach Änderung der LSG-Grenzen vor.

Bürger-Nr. 11 kritisiert die LSG-Grenzen und regt ebenfalls die Fortsetzung der Flächennutzungsplanung erst nach Überprüfung und Klärung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes an.

Durch die nachrichtliche Übernahme der durch das Landesamt für Umwelt (LfU) zur Verfügung gestellten digitalen Unterlagen zu den LSG-Grenzen erfolgt nun eine detailliertere, präzisere Darstellung der LSG-Grenzen im FNP-Entwurf. Es ist anzunehmen, dass auch eine künftige Änderung bzw. Anpassung des LSG durch den Ordnungsgeber diese Grenzen berücksichtigen bzw. übernehmen wird. Somit sind wenige bis gar keine mögliche neue Bauflächen in Zukunft zu erwarten.

In der aktuellen Flächennutzungsplanung ist das Amt Niemegk rechtlich dazu verpflichtet, die durch den Ordnungsgeber festgesetzten LSG-Grenzen nachrichtlich zu übernehmen. Falls eine Änderung der LSG-Grenzen zugunsten von möglichen Bauflächen zu einem unbestimmten Zeitpunkt in der Zukunft erfolgt, kann das Amt Niemegk ein FNP-Änderungsverfahren einleiten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wäre jegliche andere, abweichende Darstellung der LSG-Grenzen äußerst spekulativ und würde die Genehmigungsfähigkeit des FNP stark in Frage stellen.

Im Rahmen der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Förderbestimmungen des Landes Brandenburg eine zeitliche Begrenzung für die Bearbeitung des Flächennutzungsplans besteht. Es ist beabsichtigt, den FNP mit Umweltbericht im Frühjahr 2027 zur Genehmigung einzureichen. Eine Überprüfung der Grenzverläufe des LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ ist zum Teil bereits erfolgt. Die genauere, vom LfU digitalisierte Plangrundlage zur Darstellung der LSG-Grenzen wird nunmehr im FNP-Entwurf übernommen.

Bürger-Nr. 13 bemängelt, dass die FNP-Darstellung der LSG-Grenzen im Bereich des OT Rädigke die bestehenden Hofanlagen nur unzureichend berücksichtigt. Des Weiteren merkt er eine Differenz in der im FNP-Vorentwurf dargestellten LSG-Grenze und den offiziellen Karten zum LSG vom 17.10.1997 an und bittet um eine Aktualisierung im FNP.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung zum FNP-Vorentwurf hat das Landesamt für Umwelt (LfU) die Verwendung der aktuellen, digitalisierten Plangrundlagen zu den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“ gefordert. Bei der Aktualisierung und Fortschreibung des FNP werden diese LSG-Grenzen übernommen (vgl. hierzu Stellungnahme des LfU, SN-Nr. 47). Somit erfolgt eine Korrektur des Grenzverlaufs im Bereich der Hofanlagen mit Aussparung der rückwärtigen Bestandsbebauung.

Bürger-Nr. 14 legt Einspruch gegen den FNP-Vorentwurf ein, da er aus seiner Sicht die Vorschläge des Ortsbeirats unzureichend berücksichtigt. In dem Zusammenhang wird auf die LSG-Grenzen und die beabsichtigte Überprüfung und neue Festlegung jener Grenzen verwiesen. Aufgrund davon wird angeregt, den FNP erst zum Abschluss zu bringen, wenn die LSG-Grenzen neu festgelegt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan wurde in einer ersten Abstimmung im Mai/Juni 2024 mit VertreterInnen aller Gemeinden sowie Orts- und Gemeindeteilen eine vorläufige Flächenkulisse diskutiert. Dabei hat der Ortsbeirat des OT Garrey eine Stellungnahme eingereicht, die weitere Bau- und Zuwachsflächen vorgeschlagen hatte.

Anschließend wurden alle Potenzialflächen einer fachlichen Prüfung anhand von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien unterzogen. In den Orts- und Gemeindeteilen Garrey und Zixdorf der Gemeinde Rabenstein/Fläming führte die Prüfung dazu, dass u.a. die im LSG liegenden Flächen nicht weiterverfolgt wurden. Weitere Potenzialflächen wurden in die Darstellung der bestehenden Bauflächen subsummiert. Die Ergebnisse der Prüfung sind in den Übersichten zu den Rückläufen aus den Gemeinden (08.2024 bzw. 02.2025) hinreichend dargestellt worden.

Im Rahmen der Abstimmungen zum FNP-Vorentwurf (November 2024) wurden weitere Anregungen durch die VertreterInnen der Gemeinden sowie Orts- und Gemeindeteile vorgetragen. Diese wurden geprüft und ggf. in den FNP-Vorentwurf berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser Prüfung / Behandlung wurde in der Übersicht vom 28.01.2025 festgehalten.

Es wird auf die obigen Ausführungen zu den aktuellen, digitalisierten Plangrundlagen zu den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hoher Fläming -

Belziger Landschaftswiesen“ hingewiesen. In den Orts- bzw. Gemeindeteilen Garrey und Zixdorf führt die genauere Darstellung der LSG-Grenzen zu geringfügigen Anpassungen im FNP-Entwurf.

• **Darstellung von Bauflächen und Zuwachsflächen**

Bürger-Nr. 3 regt an, ein bisher als Wohnbaufläche dargestelltes Grundstück auf der Westseite der Straße im GT Grabow der direkt angrenzenden Mischbaufläche entlang dem Linther Weg zuzuordnen. Da das betroffene Grundstück im baulich-räumlichen Zusammenhang mit der unmittelbar angrenzenden Mischbaufläche steht, wird der Anregung gefolgt.

Bürger-Nr. 18 regt die Anpassung der Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ auf der Westseite der Bergstraße im OT Rädigke der realen Nutzung (Campingplatz) entsprechend. Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung angepasst.

• **Darstellung von zusätzlichen Bauflächen (Forderung)**

(OT/GT Haseloff, Schlalach, Klein Marzehns, Rädigke, Garrey, Zixdorf, Wüstemark)

Bürger-Nr. 1 bittet aufgrund von privaten Bauinteressen um die Arrondierung der Bauflächen (Bestand) um ein weiteres Grundstück am nordöstlichen Ende des Dorfansers im GT Haseloff, Gemeinde Mühlenfließ. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Eine Bebauung der nördlichen Teilfläche 1 ist aufgrund der städtebaulichen Situation vertretbar, wenn sich der Neubau in die Flucht entlang der Nebenstraße bzw. Hauptstraße einfügt. Die nördliche Teilfläche 1 ist bereits im FNP-Vorentwurf als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Bei der südlichen Teilfläche 2 handelt es sich faktisch um einen Bestandteil der Grünfläche / des Dorfansers. Hier wird keine Baufläche, sondern weiterhin eine Grünfläche im FNP-Entwurf dargestellt.

Bürger-Nr. 6 regt an, die derzeit gewerblich genutzten Flächen in die Darstellung der Zuwachsfläche Dah-G2, Werderstraße im OT Dahnsdorf mit einzubeziehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der bisherige Zuwachsfläche Dah-G2, Gewerbe Werderstraße wird nun auf die Flächen des künftigen Kulturzentrums reduziert (Flurstücke 255, 253 und 246; Flur, 5); die restlichen Flächen werden als Landwirtschaftsflächen dargestellt. Der Nutzung als Kulturzentrum entsprechend wird die Fläche als geplante Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Kultur“ (KULT) dargestellt (neue Dah-S1). Es ist nicht beabsichtigt, anhand einer entsprechenden Darstellung im FNP die sonstigen gewerblichen Nutzungen im Bereich der Werderstraße zu verfestigen.

Bürger-Nr. 7 regt die Darstellung einer Wohnbaufläche auf Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs östlich der Straße des Friedens im OT Schlalach, Gemeinde Mühlenfließ an.

Es handelt sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen mit baulichen Anlagen (Bürogebäude, Werkstatt, Stallungen) im Außenbereich. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sind die Bestandsbauten nach Aufgabe der bisherigen privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung zurückzubauen und die

Flächen zu renaturieren. Die Darstellung geplanter Bauflächen im FNP ist das Ergebnis einer umfangreichen fachlichen Prüfung und Eignungsbewertung potenzieller Siedlungszuwachsflächen nach städtebaulichen sowie Umweltkriterien. Die Auswahl der für die Darstellung im FNP geeigneten Planflächen erfolgt auf Grundlage des fachlichen Entwicklungskonzepts Wohnen.

Bürger-Nr. 8 regt die Erweiterung der Darstellung der Mischbaufläche entlang der Südseite der Hauptstraße im OT Rädigke, hier für das Flurstück Nr. 60, bis zur LSG-Grenze an. Der Bürger ist Inhaber und Besitzer des auf der Westseite des Garreyer Wegs liegenden Gewerbebetriebs. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Beim Flurstück 60, Flur 3 handelt es sich um ein direkt an der Hauptstraße vom OT Rädigke angrenzendes Grundstück mit straßenseitiger Bebauung und rückwärtiger Grünfläche. Im FNP-Vorentwurf wird die bebaute Fläche in üblicher Tiefe als Mischbaufläche dargestellt; die rückwärtige Gartenfläche wird als Grünfläche dargestellt.

Der bestehende Gewerbebetrieb auf der Westseite des Garreyer Wegs – Teilflächen der Flurstücke 213/1, 214 und 282 – liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“ sowie im Außenbereich. Die gegenwärtige Nutzung genießt Bestandsschutz. Im FNP-Entwurf wird das Grundstück des Gewerbebetriebs nunmehr als gewerbliche Baufläche (G), Bestand dargestellt.

Die bestehende und zu erhaltende Grünfläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Hauptstraße wird weiterhin als Grünfläche ohne Unterbrechung dargestellt. Es ist nicht beabsichtigt, eine bauliche Entwicklung entlang dem verkehrlich untergeordneten Garreyer Weg durch die Darstellung neuer Bauflächen im FNP auszulösen, sondern lediglich den Bestand zu sichern.

Bürger-Nr. 12 regt die Darstellung von Mischbauflächen auf bisher als Landwirtschaftsfläche (nördlich) bzw. Grünfläche (südlich) dargestellten Flächen beiderseits der Teichstraße im OT Klein Marzehns, Gemeinde Rabenstein/Fläming an. Es wird argumentiert, dass Bauflächendarstellungen hier im Sinne der Innenverdichtung wären und dass die Erschließung bereits gesichert ist.

Die Bewertung der Flächen im mittleren Abschnitt und beiderseits der Teichstraße wird jedoch nur partiell geteilt. Die Grünflächen südlich der Teichstraße gehören dem den historischen Ortskern von Klein Marzehns umliegenden Grüngürtel als ortsbildprägende Grünstruktur; seine Sicherung gilt als Ziel des Flächennutzungsplanung.

Dem Vorschlag wird insofern teilweise gefolgt, dass eine gemischte Baufläche auf der Nordseite der Teichstraße als neue Zuwachsflächen im FNP-Entwurf dargestellt und in die weitere Prüfung inkl. Umweltprüfung eingestellt wird („KIM-M1“, Teichstraße Nord).

Aufgrund der zusammenhängenden und zu erhaltenden Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Nebenstraße und Hauptstraße in Klein Marzehns wird keine weitere Baufläche auf der Südseite der Teichstraße dargestellt.

Bürger-Nr. 9 beklagt, dass die BewohnerInnen von Wüstemark „jegliche Möglichkeit genommen (wird), eine auch nur minimale bauliche Ergänzung des in ihrem Eigentum befindlichen Gebäudebestandes vorzunehmen, wie z.B. ein Gebäudeanbau oder eine Garage, ganz zu schweigen von einem Neubau eines Wohngebäudes.“ Es wird folglich die Darstellung von Bauflächen (Mischbauflächen) im Bereich von Wüstemark gefordert.

Die Abwägung weist darauf hin, dass aufgrund ihres planungsrechtlichen Status als Splittersiedlung gemäß Grundsatz 5.4 LEP HR eine Darstellung von Bauflächen in Wüstemark sich verbietet.

Die **Bürger-Nr. 9 und 11** fordern die Darstellung von Bauflächen in den Randbereichen des GT Zixdorf, Gemeinde Rabenstein/Fläming.

Es handelt sich um Flächen beiderseits der Alten Dorfstraße im Norden und um Flächen beiderseits der Garreyer Straße sowie der Boßdorfer Straße bzw. im rückwärtigen Bereich der Alten Dorfstraße im Süden des GT Zixdorf.

Bei der nördlichen Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen und punktuell um die Trinkwasserversorgungsanlage im Außenbereich. Die Flächen liegen nahezu vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“. Im FNP-Entwurf werden die bisherigen Darstellungen beibehalten.

Die Flächen am südlichen Ende vom GT Zixdorf liegen weitgehend außerhalb des LSG, sie wurden jedoch aus städtebaulichen und freiraumplanerischen Gründen nicht als Bauflächen im FNP-Vorentwurf dargestellt. Die einzelnen Teilflächen liegen alle im Außenbereich und sind teilweise Bestandteil des ortstypischen und zu erhaltenden Grüngürtels um die Bebauung der Ortslage.

Die Fläche im rückwärtigen Bereich der Bauflächen auf der Ostseite der Alten Dorfstraße wird derzeit als Acker genutzt, sie ist ebenfalls dem Außenbereich zuzuordnen. Gegen eine mögliche Bebauung hier spricht die Lage in zweiter Reihe und die problematische Erschießung.

Die Flächen beiderseits der Boßdorfer Straße liegen vollständig im Landschaftsschutzgebiet sowie im Außenbereich.

Der Anregung zur Darstellung von Bauflächen wird nicht gefolgt. Im FNP-Entwurf werden die bisherigen Darstellungen beibehalten.

Bürger-Nr. 11 spricht Flächen im Nordwesten vom GT Zixdorf an und regt deren Darstellung als Bauflächen an. Außerdem kritisiert er den Verlauf der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) und regt an, den FNP erst zu entscheiden, wenn die LSG-Grenzen „endgültig geklärt und festgestellt sind“.

Im Bereich des Flurstücks 97 verläuft die LSG-Grenze nunmehr im FNP-Entwurf entlang der rückwärtigen (westlichen) Flurstücksgrenze. Somit wird der bisherige Verlauf über die rückwärtige Bebauung korrigiert bzw. behoben. Entgegen der Anregung wird der rückwärtige Bereich des Flurstücks westlich der Bestandsbebauung weiterhin als Grünfläche (Bestandteil des sog. Grüngürtels) dargestellt. Sie gehört zu den Ortsbildprägenden Grünstruktur, die es dauerhaft zu sichern gilt.

Eine Überprüfung der Grenzverläufe des LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ ist zum Teil bereits erfolgt. Die genauere, vom LfU digitalisierte

Plangrundlage zur Darstellung der LSG-Grenzen wird nunmehr im FNP-Entwurf übernommen (siehe auch obige Ausführungen zum Thema „Grenzen des Landschaftsschutzgebietes“).

Bürger-Nr. 9 und 11 fordern die Darstellung von neuen Bauflächen in Arrondierung der bisherigen im FNP-Entwurf dargestellten Bauflächen im OT Garrey, Gemeinde Rabenstein/Fläming.

Es handelt sich um verschiedenen Flächen am Randes des OT Garrey.

Die Fläche im Nordosten, auf der Ostseite der Dorfstraße (Teilfläche des Flurstücks 178, Flur 2) wurde im Rahmen der Erstellung des FNP-Vorentwurfs geprüft und aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und im LSG nicht weiter als Zuwachsfläche verfolgt bzw. dargestellt. Das Flurstücks 178 wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt (Acker). Die direkt südlich angrenzende und straßenseitige Fläche ist Bestandteil des um die Bauflächen in der Ortslage verlaufenden und zu erhaltenden Grüngürtels; sie ist ebenfalls dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Südwesten handelt es sich um Flächen beiderseits der Dorfstraße. Die Fläche auf der Südseite der Dorfstraße liegt vollständig im LSG „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“ und im Außenbereich. Sie ist unbebaut und wird als Gartenfläche bzw. landwirtschaftlich genutzt. Die gegenüberliegenden Flächen auf der Straßennordseite sind Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke am Dorfanger; sie sind somit Bestandteil des sog. Grüngürtels, der die ortstypischen Gärten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Dorfstraße umfasst. Die vorhandene Bebauung ist ein landwirtschaftliches Nebengebäude. Auch wenn die Flächen nicht im LSG liegen, sind sie dem Außenbereich zuzuordnen.

Den Anregungen werden nicht gefolgt. Die bisherigen Darstellungen (Landwirtschaftsfläche bzw. Grünfläche) werden im FNP-Entwurf beibehalten.

• **Darstellung von Wochenendhausgebieten als Bauflächen** (Stadt Niemegk)

Bürger-Nr. 4 regt die Darstellung der bestehenden Wochenendhausgebiete in der Stadt Niemegk als Wohnbaufläche im FNP an. Es wird argumentiert, dass die angedachte und im FNP-Vorentwurf dargestellte Ortsumfahrung das Wochenendhausgebiet am Pflügkuffer Weg verkehrlich erschließen würde.

Es handelt sich um die drei bestehenden und im FNP-Vorentwurf als Sonderbauflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellten Wochenendhausgebiete in der Stadt Niemegk „Sauanger“, „Pflügkuffer Weg“ und „Wendemark“. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Aufgrund des fehlenden Anschlusses der Wochenendhausgebiete an der Werder Straße („Sauanger“) und am Pflügkuffer Weg an den Siedlungsflächen der Stadt Niemegk stünden sie als Bauflächen im Widerspruch zum Ziel 5.2 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und wären somit nicht genehmigungsfähig. Das Wochenendhausgebiet „Wendemark“ stünde lediglich tangential bzw. punktuell im Anschluss an die geplante Wohnbaufläche „Am Weinberg“.

Die im FNP-Vorentwurf dargestellte Trasse einer möglichen Ortsumfahrung der Stadt Niemegk ist eine erste konzeptionelle Überlegung seitens des Amtes Nie-

megk. Aufgrund der erforderlichen und noch ausstehenden verkehrlichen Untersuchungen sowie aufgrund der Konflikte mit den naturschutzrechtlichen Schutzgebieten (LSG und europäisches Vogelschutzgebiet) wird die Ortsumfahrung nicht im FNP-Entwurf (Planzeichnung) dargestellt, sondern lediglich als gesonderte Abbildung in der Begründung enthalten sein. Die angedachte Ortsumfahrung begründet keine Darstellung des Wochenendhausgebiets „Pflügkuffer Weg“ als Bauland oder Bauerwartungsland.

• **Einwände gegen Bauflächen / Zuwachsflächen in laufenden Bebauungsplanverfahren** („Wohnen Am Weinberg“, Stadt Niemegk)

Bürger-Nr. 10 erhebt mehrere Einwände gegen die Zuwachsfläche Nie-W5, Am Weinberg in der Stadt Niemegk. Dabei werden vor allem Aspekte der im Steckbrief zu der Zuwachsflächen im Umweltbericht (Vorentwurf, November 2024) aufgegriffen und erweitert.

In seiner Funktion als „lokaler Klimaschutzwald“ hat der bestehende Wald mit einem „bedeutenden Luftaustausch (Frischlucht)“ zu tun. Eine mögliche Bebauung der Fläche stellt demzufolge „einen sehr konfliktreichen Eingriff in die Natur“ dar.

Darüber hinaus wird eine Erschließung der Zuwachsfläche über die bestehende Waldstraße und Jüterboger Straße als problematisch erachtet, da beide Straßen einer „grundlegenden Ausbau“ bedürfen.

Es wird argumentiert, dass sich ein Biotop auf der Fläche entwickelt hat und dass sich „viele geschützte und schützenswerte Arten“ (Kröten, Fledermäuse) hier angesiedelt haben.

Der Bürger beklagt außerdem, dass sein seit 25 Jahren bestehender Gewerbebetrieb (Gartenbaubetrieb) durch die Ausweisung eines reinen Wohngebiets nicht mehr möglich sein wird.

Im Rahmen der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass die bestehende gewerbliche Nutzung (Gartenbaubetrieb) innerhalb der Zuwachsfläche „Nie-W5“ bzw. des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bestandsschutz genießt.

Bürger-Nr. 17 äußert Bedenken gegen die geplante Rodung des Waldes im Bereich der Zuwachsfläche Nie-W5, Am Weinberg. Auch er stützt seine Argumente auf die im Umweltbericht genannten Inhalte.

Eine Rodung der Waldflächen würde den Verlust des lokalen Klimaschutzwalds mit negativer Auswirkung auf die Lebensqualität bedeuten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Umweltbericht-Vorentwurf (November 2024) enthaltenen Angaben zu den einzelnen Zuwachs- bzw. Planflächen eine Ersteinschätzung zu den voraussichtlichen nachteiligen Umweltauswirkungen darstellen. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung bzw. Fortschreibung des Umweltberichts werden die Zuwachsflächen einer detaillierten Umweltprüfung unterzogen (siehe Umweltbericht).

Der Bürger verweist auf den am Weinberg vorhandenen Gleyboden und seine „spezifischen ökologischen Funktionen, die durch die Bebauung und Versiegelung dauerhaft zerstört würden“.

Im Umweltbericht wird die Zuwachsfläche Nie-W5, Am Weinberg aufgrund der Funktion als „lokaler Klimaschutzwald“, der hohen Grundwasserneubildungsrate in dem Bereich und aufgrund der vorzufindenden Gleyböden als „sehr konfliktreich“ bewertet.

Es wird auf die im Umweltbericht geforderte Notwendigkeit der Prüfung von zumutbaren Alternativen und auf weniger konfliktreiche Flächen z.B. im Innenbereich von Niemegk hingewiesen. Des Weiteren wird auf die vorhandenen Leerstände in der Stadt Niemegk hingewiesen, die „vorrangig für Wohnzwecke reaktiviert werden“ sollten, bevor „ökologisch wertvolle Waldflächen gerodet und erschlossen werden“.

Im Rahmen der Abwägung wird angemerkt, dass Potenzialflächen der Innentwicklung bei der Erarbeitung des FNP-Vorentwurfs identifiziert und in den Abstimmungen mit VertreterInnen der Stadt Niemegk diskutiert wurden. Diese i.d.R. kleinteiligen Potenzialflächen sind in der Darstellung der Wohn- und Mischbauflächen (Bestand) subsummiert bzw. enthalten.

Nach fachlicher Prüfung wurden die größeren Potenzialflächen der Eigenentwicklungsoption (EEO) und der Wachstumsreserve (WR) des LEP HR zugeordnet. Es ist nach wie vor Planungsziel des Amtes Niemegk, den planungsrechtlichen Rahmen der Landesplanung zu nutzen. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL5) zum FNP-Vorentwurf (TöB-Stellungnahme Nr. 30) und den entsprechenden Abwägungsvorschlag hingewiesen.

• Einwände gegen LEP HR und EEO

Bürger-Nr. 9 kommentiert die in der Begründung genannten Angaben zur Bevölkerungsstand in den einzelnen Gemeinden und weist darauf hin, dass die von 2018 bis 2023 zu verzeichnende Zunahme vor allem auf Bevölkerungszuwächse in den amtsgehörigen Gemeinden und weniger auf die in der Stadt Niemegk zurückzuführen sind. Vor dem Hintergrund wird kritisiert, dass Zuwachsflächen nur in geringem Umfang in den kleineren Orten und insbesondere in den Orts- und Gemeindeteilen Garrey und Zixdorf ausgewiesen werden. Außerdem wird auf leichte Unstimmigkeiten zwischen den Tabellen in der Begründung (Zuwachsflächen und Umweltbericht) hingewiesen.

Im Rahmen der Abwägung wird auf die Landesplanung hingewiesen. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg aufgestellt. Der LEP HR basiert auf wissenschaftlich bewährten Methoden in der Analyse und Prognose der Raumordnungsplanung.

Das gesamte Amtsgebiet inklusive der zugehörigen Gemeinden und ihrer Orts- bzw. Gemeindeteilen werden landesplanerisch dem *Weiteren Metropolenraum* zugeordnet (LEP HR, Ziel 1.1).

Im *Weiteren Metropolenraum* werden neue Wohnsiedlungsflächen für den örtlichen Bedarf auf die Eigenentwicklung gemäß Z 5.5 LEP HR begrenzt. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der sog. Eigenentwicklungsoption (EEO) möglich. Die EEO wird wie folgt bestimmt: Flächenumfang von bis zu 1 Hektar pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag

31.12.2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren.

Für die Gemeinde Rabenstein/Fläming wird aktuell eine EEO von 0,9 ha durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg festgelegt.

Aufgrund des Zeitraums von 10 Jahren für die Eigenentwicklungsoption (EEO) ab dem Stichtag 31.12.2018 ist ab ca. 2028 eine neue Ermittlung der EEO im Rahmen der Aktualisierung des LEP HR durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg unter Berücksichtigung der vermutlich zwischenzeitlich erfolgten Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Rabenstein/Fläming sowie in den anderen amtsangehörigen Gemeinden zu erwarten.

Etwaige Unstimmigkeiten zwischen den in der FNP-Begründung genannten Zahlen und den in den Steckbriefen enthaltenen Flächenangaben werden im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung des FNP-Vorentwurfs und der Erstellung des FNP-Entwurfs korrigiert.

Des Weiteren werden die Vorgaben des LEP HR als „befremdlich, wirklichkeitsfern und leider auch anmaßend“ kritisiert. Es wird zugleich begrüßt, dass der FNP-Vorentwurf etwas mehr als die aus der EEO und WR abzuleitende Quantität an Zuwachsflächen darstellt.

In ihrer Stellungnahme von 17.04.2025 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg die im FNP-Vorentwurf enthaltenen Flächenermittlung im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) und der Wachstumsreserve (WR) korrigiert (siehe Stellungnahme Nr. 30).

• **Ausweisung von Windkraftanlagen** im Bereich der OT/GT Garrey und Zixdorf

Bürger-Nr. 9 regt an, die Aufstellung von Windkraftanlagen in einem abgegrenzten Bereich der Orts- und Gemeindeteile Garrey und Zixdorf durch eine Darstellung im FNP zu ermöglichen.

Im Rahmen der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ Vorranggebiete für die Windenergienutzung ermittelt und dargestellt hat. Der Teilregionalplan wurde genehmigt und ist seit dem 23.10.2024 rechtskräftig. Der Bereich südlich des Gemeindeteils Zixdorf und östlich des Ortsteiles Garrey ist nicht Bestandteil eines Vorranggebietes gemäß des Teilregionalplans.

Außerhalb von Windenergiegebieten richtet sich der Zulässigkeit von Windkraftanlagen (WKA) nach § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach sind WKA nur noch als so genannte „sonstige Vorhaben“ zu beurteilen, die im Einzelfall zugelassen werden können. Die Privilegierung im Außenbereich entfällt.

Außerhalb der Vorranggebiete für Windenergienutzung (VRW) können Windkraftanlagen nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die erforderlichen Genehmigung nach BImSchG errichtet werden.

• **Hinweise:** technische Infrastruktur, touristische Angebote, Gewerbestandorte, Straßenbezeichnungen usw.

Bürger-Nr. 5 weist darauf hin, dass die in der Begründung genannte Gewerbebetrieb im OT Niederwerbig nicht mehr existiert. Die Begründung wird an ent-

sprechender Stelle angepasst. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) in der Planzeichnung wird beibehalten.

Bürger-Nr. 9 bemängelt die fehlende Darstellung des Gebäudes der öffentlichen Trinkwasserversorgung am nördlichen Ortsende vom OT Garrey und fragt nach der Möglichkeit baulicher Veränderungen/Ergänzungen am Bauwerk.

Es handelt sich um eine technische Anlage der Trinkwasserversorgung. Im FNP-Entwurf wird nunmehr eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit dem Lagesymbol für „Wasser“ an entsprechender Stelle innerhalb der Landwirtschaftsfläche dargestellt. Obwohl keine Baufläche hier dargestellt wird, können Baumaßnahmen bei Bedarf trotzdem erfolgen.

Bürger-Nr. 9 weist darauf hin, dass der Zeudener Weg südöstlich des GT Zixdorf an anderer Stelle liegt bzw. verläuft. Bei dem im FNP-Vorentwurf bezeichneten Weg handele es sich um den Schedweg.

Im Rahmen der Fortschreibung und Aktualisierung des FNP wird die Bezeichnung korrigiert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Schriftzug „Zeudener Weg“ Bestandteil der Plangrundlage und somit nicht veränderbar ist. Weiter wird darauf hingewiesen, dass nicht alle untergeordneten Wegeverbindungen (Feldwege, Waldwege usw.) im FNP namentlich genannt werden.

Bürger-Nr. 13 weist darauf hin, dass die Wanderwege zwischen OT Rädigke und Raben einen anderen als im FNP-Vorentwurf dargestellten Verlauf haben.

Im Rahmen der Fortschreibung und Aktualisierung des FNP wird der Verlauf der Wanderwege korrigiert.

Bürger-Nr. 15 weist auf die gastronomischen und Beherbergungsangebote im GT Haseloff hin. Die entsprechende Liste in der Begründung wird entsprechen ergänzt.

13.2 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Folgenden werden die Anregungen und Hinweise aus den in die Abwägung eingestellten Stellungnahmen sowie die Abwägungsergebnisse thematisch zusammengefasst. Es werden nur die Anregungen und Hinweise erläutert, die relevant für den FNP-Entwurf (Planzeichnung und Begründung inklusive Umweltbericht) sind. Eine ausführliche Darstellung der einzelnen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge befindet sich in der Synopse der Abwägung (Tabelle).

• Ziel der Raumordnung, Eigenentwicklungsoption (EEO) und Wachstumsreserve (WR)

Als zuständige Behörde hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL5) festgestellt, dass einige Planungsabsichten bzw. Darstellungen des FNP-Vorentwurfs im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen. Zugleich wurde auf die Möglichkeit zur Anpassung an die Raumordnungsziele hingewiesen.

Es handelt sich um die Überschreitung des Rahmens der Eigenentwicklungsoption (EEO) durch die Darstellung von Zuwachsflächen im FNP-Vorentwurf in dem Ortsteil Schlalach (Gemeinde Mühlenfließ) und in der Stadt Niemegk.

Folgende Änderungen des Plankonzepts für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung werden vorgenommen, um die Einhaltung der zulässigen Flächenkontingents von EEO und WR zu sichern:

- Die im FNP-Vorentwurf dargestellte Siedlungszuwachsfläche Sch-W1 wird in zwei Teilflächen untergliedert: Sch-W1 südlich des Weges zum Sportplatz (2,2 ha) und Sch-W2 nördlich des Weges zum Sportplatz (0,4 ha). Nach Rücksprache mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL5) wird die Zuwachsfläche Sch-W1 der Innenentwicklung zugeordnet. Die Zuwachsfläche Sch-W2 wird der Eigenentwicklungsoption (EEO) angerechnet.
- Die Zuwachsflächen an der Friedhofstraße (Nie-W2 und Nie-W3) werden um insgesamt rd. 0,7 ha reduziert.

Somit kann der Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung im FNP-Entwurf aufgelöst werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass für die Stadt Niemegk eine flexible Zuordnung von Flächenanteilen zur EEO und zur Wachstumsreserve möglich ist.

• **Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“**

In seiner Stellungnahme hat das Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz 2 darauf hingewiesen, dass die Grenzen des LSG im Bereich der betroffenen Orts- und Gemeindeteilen nicht korrekt dargestellt wurden.

Auch wenn die gesiegelten Flurkarten zum LSG maßgeblich für den Grenzverlauf ist, hat die Naturparkverwaltung „Hoher Fläming“ in Abstimmung mit dem LfU und mit Hilfe der ALK-Geometrien eine Digitalisierung mit korrekterer Darstellung des Grenzverlaufs vorgenommen und zur Verfügung gestellt. Diese genauere, digitale Plangrundlage wird nun der Darstellung der LSG-Grenzen im FNP-Entwurf zugrunde gelegt.

• **Überschwemmungsgebiete und Hochwasser-Risikoflächen**

In seiner Stellungnahme hat die Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark die Darstellung der Überschwemmungsgebiete sowie der so genannten Hochwasserrisikoflächen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren auf der Grundlage der Gefahrenkarte (HQ₁₀₀) gefordert. Davon sind folgende Orts- bzw. Gemeindeteile in der Gemeinde Planetal betroffen: Mörz, Locktow, Ziezow und Dahnsdorf im Bereich der Komthurmühle.

Der Wasser- und Bodenverband (WBV) „Nuthe-Nieplitz“ hat die nachrichtliche Übernahme und Darstellung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete empfohlen. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete sollen im FNP vermerkt werden.

Die Abgrenzungen der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete im Sinne der §§ 76 und 73 WHG werden auf Grundlage von Geodaten des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) nachrichtlich in den FNP übernommen bzw. vermerkt.

Die Begründung mit Umweltbericht wird um Angaben zu den Anforderungen, Regelungen und Wirkungen (z. B. hochwasserangepasste Bauweise, Bauverbot) innerhalb der Gebiete bzw. der betroffenen Orte ergänzt.

• **Bodendenkmale und Baudenkmale**

Die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark fordert eine Ergänzung der in der Planzeichnung dargestellten und in der Begründung aufgelisteten Baudenkmale um zwei Baudenkmale: die „Alte Poststraße“, Abschnitt im Bereich der OT Raben und Groß Marzehns sowie die „Straßenbrücke unter der A9“, westlich des OT Klein Marzehns. Der FNP-Entwurf übernimmt diese Baudenkmale nachrichtlich; die Alte Poststraße wird gesondert in der Begründung abgebildet, die Straßenbrücke wird im Plan gekennzeichnet.

Außerdem werden Hinweise bezüglich der Erlaubnispflicht bei Veränderungen an Denkmälern gemäß § 9 BbgDSchG sowie der Empfehlung zur archäologischen Bestandsanalyse vor der Durchführung von Baumaßnahmen in die Begründung aufgenommen.

Das UDB und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum (BLDAM) haben auf die laufend aktualisierte Liste der Bodendenkmale hingewiesen und die entsprechende Ergänzungen in der Planzeichnung sowie in der Begründung gefordert.

Im Rahmen der Fortschreibung der Planunterlagen und der weiteren Ausarbeitung des FNP-Entwurfs werden die Begründung mit Umweltbericht sowie die nachrichtlichen Darstellungen von Bodendenkmälern im FNP anhand der durch die untere Denkmalschutzbehörde übergebenen Informationen sowie anhand des aktuellen Stands der durch das BLDAM veröffentlichten Denkmalliste des Landes Brandenburg und digitaler Kartierungen des BLDAM aktualisiert.

Bei den Zuwachsflächen (Prüfflächen im Umweltbericht) wird die Bewertungsmatrix um Hinweise zur Nähe oder Überlagerung einzelner Zuwachsflächen zu Bodendenkmälern ergänzt. Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte Berücksichtigung der Bodendenkmale im Umweltbericht.

Außerdem wird ein Hinweis auf erforderlichen Pflichten, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz der Bodendenkmale im Rahmen von Baumaßnahmen in die Begründung aufgenommen.

• **naturschutzrechtliche Schutzgebiete: Europäische Schutzgebiete (FFH, SPA) sowie LSG, NSG; inkl. Pflege- und Entwicklungsplan (PEP) Naturpark Hoher Fläming, FFH-Management-Pläne („Plane Oberlauf“)**

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark bittet um Korrektur der Bezeichnung der naturschutzrechtlichen Schutzgebiete des Netzes „Natura 2000“. Die umgangssprachlich genannte *Special Protection Area* (SPA) entspricht dem „Europäischen Vogelschutzgebiet“, das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) dem „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung“. Im Rahmen der redaktionellen Fortschreibung der Begründung mit Umweltbericht werden die korrekten Bezeichnungen berücksichtigt.

Des Weiteren weist das Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz 2 darauf hin, dass das europäische Vogelschutzgebiet „Hoher Fläming“ im FNP-Entwurf fehlt und zu ergänzen ist. Es wird weiter auf einzelne Fachplanungen – Pflege- und Entwicklungsplan (PEP) Naturpark Hoher Fläming, Gewässerentwicklungskonzept (GEK) Plane-Buckau und Managementplan für das FFH-Gebiet „Plane Oberlauf“ – verwiesen.

In der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass die genannten Fachplanungen bereits im FNP berücksichtigt wurden und Grundlagen für den Umweltbericht bilden.

• **Darstellung von Zuwachsflächen, Konflikte v.a. mit naturschutzrechtlichen Schutzgebieten; Prüfverfahren als Forderung**

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) sowie das Landesamt für Umwelt (LfU) weisen auf bestehende und mögliche Konflikte einzelner Zuwachsflächen (im Umweltbericht „Prüfflächen“) mit naturschutzrechtlichen Schutzgebieten hin. Im Folgenden werden die Zuwachsflächen im Einzelnen erläutert:

- Sonderbaufläche Lue-S1, Dorfstraße Lühnsdorf Nord im Gemeindeteil Lühnsdorf der Stadt Niemegk
LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“
Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) „Hoher Fläming“

Aufgrund der Konflikte mit den genannten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten wird die bisherige Zuwachsfläche Lue-S1 nicht weiterverfolgt. Im FNP-Entwurf wird die bestehende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Somit entfällt die Notwendigkeit einer weiteren Prüfung hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Schutzziele.

- Gewerbliche Baufläche Nie-G1, Altdorfer Weg Nordost in der Stadt Niemegk Biotop

Die UNB weist auf die Überlagerung der gewerblichen Zuwachsfläche Nie-G1 mit gesetzlich geschützten Biotopen hin.

Die zur Sicherung der gewerblich-industriellen Entwicklung der Stadt Niemegk vorgesehenen Flächen Nie-G1 und Nie-G2 dienen als Reserveflächen für die Erweiterung des bestehenden Industriegebiets Niemegk und werden zum überwiegenden Teil aus den Darstellungen des wirksamen FNP in den aktuellen Planvorentwurf transportiert. Die Fläche Nie-G1 steht in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der unmittelbar nördlich angrenzenden gewerblichen Baufläche; für die Fläche wurde ein B-Planverfahren eingeleitet.

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung des Planverfahrens bzw. der Umweltprüfung wurde eine Vorprüfung der Konfliktlagen und Möglichkeiten der Überwindung vorgenommen, insbesondere ob eine Ausnahme oder Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz objektiv ausgeschlossen ist oder ob mit dem FNP in die „Ausnahme- bzw. Befreiungslage“ hineingeplant werden kann. Im Ergebnis werden die betroffenen Flächen als geplante Bauflächen weiterverfolgt.

- gewerbliche Bauflächen Dah-G1, Waldstraße und Dah-G2, Werderstraße im Ortsteil Dahnsdorf

Europäisches **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung** (FFH-Gebiet) „Plane Oberlauf“

Da der entsprechende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waldstraße Dahnsdorf“ zwischenzeitlich als Satzung beschlossen und von der höheren Verwaltungsstelle des Landkreises genehmigt wurde, wird die bisherige Zuwachsfläche Dah-G1, Waldstraße nunmehr als Bestand, gewerbliche Baufläche (G) im FNP-Entwurf dargestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass die naturschutzrechtlichen Anforderungen vollständig im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt und berücksichtigt wurden (z. B. extensive Grüngestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfreiflächen und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Flächen).

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des FNP wird die bisherige gewerbliche Zuwachsfläche Dah-G2, Werderstraße auf die Fläche des Kulturzentrums beschränkt. Der kulturellen Nutzung wird durch die Darstellung als Sonderbaufläche (Dah-S1) mit der Zweckbestimmung „Kultur“ Rechnung getragen.

Bezüglich der Forderung des LfU zur Prüfung der Verträglichkeit der künftigen Nutzung mit den Erhaltungszielen des Europäischen „Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung“ (FFH-Gebiets) wird darauf hingewiesen, dass mögliche Auswirkungen auf betroffene und benachbarte Schutzgebiete (Naturpark, LSG, Europäisches Schutzgebiet) sowie das Erfordernis vertiefender Untersuchungen im Zuge der nächstgelagerten Zustimmungsverfahren (B-Plan, Baugenehmigung) zu prüfen sind.

- gemischte Baufläche Gar-M1, Dorfstraße im Ortsteil Garrey der Gemeinde Rabenstein/Fläming
LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“

Das Landesumweltamt regt eine Eingrünung der Zuwachsfläche zur ihrer harmonischen Einpassung in das Landschaftsbild an.

Die Zuwachsfläche Gar-M1 im OT Garrey wird unter Berücksichtigung der neuen LSG-Grenzen in ihrer räumlichen Abgrenzung geringfügig angepasst.

Mit dem Ziel der Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild stellt der FNP-Entwurf im Übergang zum Landschaftsraum eine Grünflächenzone dar, welche die gesamte Ortslage umgibt. Die geplante Baufläche wird dabei ebenfalls berücksichtigt. Verbindliche grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung der künftigen Baugebiete/-grundstücke sind in nachgeordneten, verbindlichen Verfahren festzusetzen. Dies gilt ebenfalls für die Zuwachsfläche Sch-W2 im OT Schlalach, Gemeinde Mühlenfließ.

- gemischte Baufläche Rab-M1, Dorfstraße West im Ortsteil Raben, Gemeinde Rabenstein/Fläming

Das LfU weist auf einen Konflikt der Zuwachsfläche und ihrer künftigen Bebauung mit dem örtlichen Landschaftsbild hin. Alternativ wird die Darstellung einer Baufläche auf der Westseite der Wittenberger Straße in Raben ange-regt.

Die im Planentwurf dargestellte Siedlungszuwachsfläche Rab-M1 ist gemäß Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) der Innenentwicklung der Gemeinde Rabenstein/Fläming zuzuordnen und bietet im Ortsteil Raben damit ein wesentliches Potenzial für die Eigenentwicklung der Gemeinde. An der Darstellung als geplante Baufläche im FNP-Entwurf wird festgehalten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen zu mindern und eine zumindest abschnittsweise Sichtdurchlässigkeit zu gewährleisten (z.B. durch Sicherung einer offenen Bauweise, nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Abständen, transparenten Einfriedungen, Anpflanzungen zur grünordnerischen Einbindung etc.).

- **Hinweise: technische Infrastruktur, Eisenbahn, Straßenbezeichnungen und -klassifizierungen, Buslinien, touristische Infrastruktur, Abbauflächen (Rohstoffe) usw.**

Der Fachdienst Kreisstraßenbetrieb des Landkreises Potsdam-Mittelmark bittet um eine Korrektur der genannten Verläufe der Kreisstraßen in der Begründung. Die Korrektur erfolgt im Rahmen der Fortschreibung der Begründung.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) weist darauf hin, dass sämtliche Bahnflächen der Verbindungsbahn zwischen Niemegk und Bad Belzig als Verkehrsflächen der Bahn darzustellen sind. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs werden alle Bahnflächen/-anlagen nachrichtlich dargestellt.

Das Landesumweltamt (LfU) bittet um eine Ergänzung der Buslinien um die Buslinie 572 (Burgenlinie) und um eine Streichung der Garreyer Rummel aus der Liste der touristischen Attraktionen. Außerdem werden Angaben zu den Wanderwegen, Radrouten und Reitwegen innerhalb des Amtsgebiets gemacht. Im Rahmen der Fortschreibung der Planunterlagen werden die entsprechenden Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen.

Die Stadt Belzig fordert die Berücksichtigung des bergbaurechtlichen Bewilligungsfeldes Belzig-Nord B zur Solegewinnung im FNP. Im Rahmen der Fortschreibung der Planunterlagen wird die Grenze des Bewilligungsfeldes gekennzeichnet und die Begründung um die entsprechenden Angaben ergänzt.

- **Umweltbericht: Hinweise zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung; Steckbriefe zu den Zuwachsflächen**

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark fordert die angemessene Abarbeitung der Belange des Artenschutzes im Rahmen des Umweltberichts. Dabei hängt die Untersuchungstiefe „maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall“ ab. Es wird auf Bestandsdaten hingewiesen, welche die UNB zur Verfügung stellen kann.

Im Rahmen der Abwägung wird auf die Behandlung des Themas Artenschutz bei der Erarbeitung der Umweltprüfung hingewiesen. Mit einer überschlägigen Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange wird die Wahrscheinlichkeit hinrei-

chend genau abgeschätzt, inwieweit der Artenschutz in den nächstgelagerten Ebenen der Genehmigungsplanung eine gesetzeskonforme Regelung erfahren kann. Diese Planung in eine Ausnahmelage hinein erfolgt über eine Einordnung der potenziell betroffenen Tiergruppen, über eine Zuordnungen von Vermeidungs-, und Minderungsmöglichkeiten sowie eine Abschätzung von Maßnahmenart und -umfang. Der gutachterlichen Einschätzung wird ein Flächenpotenzial zur Umsetzung derartiger Maßnahmen zugeordnet, so dass eine realisierbare Regelungskulisse aufgezeigt wird.

Der Landesbetrieb Forst weist darauf hin, dass die Zuwachsfläche Nie-W5, „Wohnen Am Weinberg“ Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) überlagern. Er verweist auf seine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wohnen Am Weinberg“ und auf die darin enthaltenen Forderung eines Walderatzes mit einem Faktor von insgesamt 2,75. Darüber hinaus weist der Landesbetrieb Forst auf die Waldfunktionen 2100 (Wald auf erosionsgefährdetem Standort) und 3100 (lokaler Klimaschutzwald), die als nicht kompensierbar gelten. Eine Waldumwandlung ist nur möglich, wenn ein „besonderes öffentliches Interesse“ an der Umwandlung besteht bzw. überwiegt.

Die Umwandlung von Wald sowie Umfang und Ausgleich der forstrechtlichen Kompensation sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung (laufendes Bebauungsplanverfahren).

Hinweise zum Untersuchungsumfang des Umweltberichtes:

Der Landesbetrieb Forst fordert die Einbeziehung der an Bauflächen angrenzenden Waldbereiche und die Berücksichtigung der spezifischen Einwirkungen der jeweiligen Bauflächen auf den Forstbestand. Im Rahmen der Fortschreibung und weiteren Ausarbeitung der Umweltprüfung und des Umweltberichts werden diese berücksichtigt.

Im Bereich der Burg Rabenstein fordert das Forstamt eine Korrektur der Darstellung der Waldfläche. Die im FNP-Entwurf dargestellte Sonderbaufläche wird im Rahmen einer Grenzkorrektur zugunsten der bestehenden Waldflächen reduziert (Anpassung an die Waldfestsetzung gemäß Walddatenspeicher/DSW).

Schließlich fordert das Forstamt eine Korrektur der Zuständigkeitsbereiche. Die Korrektur erfolgt im Rahmen der Fortschreibung der Planunterlagen.

• Ortsumfahrung Stadt Niemegk

Das Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz 2 weist darauf hin, dass die im Plan dargestellten Vorhaltetrasse einer Ortsumfahrung durch das LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ verläuft und das Funderbach sowie das Adda-Tal überquert, die beide zum europäischen [Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung](#) (FFH-Gebiet) „Plane Oberlauf“ gehören. Die Ortsumfahrung steht dem Schutzzweck des LSG sowie dem Freiraumverbund gemäß LEP HR entgegen. Es wird eine Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Ortsumfahrung mit den Erhaltungszielen des europäischen [Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung](#) (FFH-Gebiets) gefordert.

In der Abwägung wird angemerkt, dass die Darstellung der Trasse der Ortsumfahrung Niemegk einer ersten konzeptionellen Überlegung/Vorstellung zum möglichen Verlauf entspricht. Die Hinweise zu den Schutzgebieten werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung inklusive des Umweltberichts aufgenommen / berücksichtigt.

13.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Folgenden werden die Anregungen und Hinweise aus den in die Abwägung eingestellten Stellungnahmen sowie die Abwägungsergebnisse thematisch zusammengefasst. Es werden nur die Anregungen und Hinweise erläutert, die relevant für den FNP-Entwurf (Planzeichnung und Begründung inklusive Umweltbericht) sind. Eine ausführliche Darstellung der einzelnen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge befindet sich in der Synopse der Abwägung (Tabelle).

• Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“

Bürger 9 kritisierte wie in der frühzeitigen Unterrichtung die aus seiner Sicht zu eng um die einzelnen Ortsteile gezogenen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“. Dadurch bestünde kaum Möglichkeit zur angemessenen (baulichen) Erweiterung der Ortsteile. Es wurde zudem kritisiert, dass die Planer die Darstellung weiterer Zuwachsflächen aufgrund der LSG-Grenzen und der Lage im Außenbereich ablehnen. Weiter argumentierte **Bürger 10**, dass die Schutzgebietsverordnung des LSG die Genehmigung von baulichen Anlagen innerhalb des LSG ermöglicht, wenn sie „den Charakter des LSG nicht verändern und den besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft“. Zwecks seiner Argumentationslinie werden die Gesamtflächen des LSG sowie die geringen Flächenanteile möglicher Zuwachsflächen angeführt.

Im Rahmen der Auswertung und Abwägung wird darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung von Landschaftsschutzgebieten durch die zuständigen Naturschutzbehörden erfolgt. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes erfolgt durch die Untere Bauaufsichtsbehörde in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB).

Auf Grundlage veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen und der mittelfristig zu erwartenden Fortschreibung des LEP HR wurde das Plankonzept Wohnsiedlungsflächen mit Blick auf die mögliche Aufnahme von Arrondierungen in Ortsrandlage auch innerhalb von LSG überprüft.

Im geänderten FNP-Entwurf (Juli 2026) werden in Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanung (GL) sowie mit den zuständigen Fachämtern des Landkreises nunmehr zwölf zusätzliche kleinteilige Zuwachsflächen dargestellt, die unmittelbar an bestehende Ortslagen anschließen und innerhalb von Landschaftsschutzgebieten liegen.

Gesetzliche Grundlagen dieser Darstellungen sind das seit dem 24.07.2025 geltende Brandenburgische Verwaltungsvereinfachungsgesetz und der durch das Gesetz bewirkte neue Absatz 3a des § 8 BbgNatSchAG, der unter bestimmten Bedingungen die Darstellung von Bauflächen innerhalb eines LSG im FNP erleichtert.

Alle Zuwachsflächen wurden der Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines LSG erfolgt, indem die künftige Nutzung hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit oder seines Zuwiderlaufens der Schutzzwecke des jeweiligen Landschaftsschutzgebietes geprüft wird. Es wird auf die obigen Ausführungen hingewiesen.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zum FNP-Entwurf werden nunmehr potenzielle Zuwachsflächen mit Lage im LSG in die Darstellung des FNP-Entwurfs aufgenommen. Es wird auf die hier nachfolgenden Ausführungen zur planerischen Vorgehensweise und zum anzustrebenden raumordnerischen Vertrag (ROV) hingewiesen.

• Darstellung von Bauflächen und Zuwachsflächen, teilweise im LSG

Einige BürgerInnen haben wie in der frühzeitigen Unterrichtung/Beteiligung zum FNP-Vorentwurf die Darstellung von Bestandsbauflächen sowie Zuwachsflächen zur Arrondierung der jeweiligen Ortslage, auch teilweise mit Lage im Landschaftsschutzgebiet gefordert. **Bürger 9** hat ausführlich auf das seit 25.07.2025 geltende Verwaltungsvereinfachungsgesetz des Landes Brandenburg und die korrespondierenden Änderungen zum BbgNatSchAG sowie auf die Vollzugshinweise zum neuen Absatz 3a des § 8 BbgNatSchAG hingewiesen.

Außerdem wies Bürger 9 darauf hin, dass die Summen in der Tabelle Nr. 10 (S. 119 der Begründung) fehlerhaft sind.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum FNP-Entwurf (Januar 2026) hat sich die Sachlage bezüglich der im FNP dargestellten Zuwachsflächen und ihrer Anrechnung auf die landesplanerischen Vorgaben zur Eigenentwicklungsoption (EEO) und zur Wachstumsreserve (WR) geändert.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Aufnahme von weiteren potenziellen Zuwachsflächen mit Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) geprüft und mit den zuständigen Fachbehörden des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie mit der Gemeinsamen Landesplanung (GL) abgestimmt.

Anlass und rechtliche Grundlage für die Prüfung weiterer möglicher Zuwachsflächen im LSG stellen das Brandenburgische Verwaltungsvereinfachungsgesetz vom 24.07.2025 und der durch das Gesetz bewirkte neue Absatz 3a zum § 8 BbgNatSchAG, der unter bestimmten Bedingungen die Darstellung von Bauflächen innerhalb eines LSG im FNP erleichtert.

Es handelt sich um Flächen, die teilweise in der Frühphase der FNP-Erarbeitung als Potenzialflächen identifiziert, geprüft und aufgrund ihrer Lage im LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ nicht weiterverfolgt wurden. Die aktuelle Flächenkulisse potenzieller Zuwachsflächen mit Lage im LSG umfasst Flächen in den Gemeinden Planetal und Rabenstein/Fläming sowie der Stadt Niemegk. In der Gemeinde Mühlenfließ wurden keine weiteren möglichen Zuwachsflächen mit Lage im LSG identifiziert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die EEO-Obergrenze für die Gemeinde Mühlenfließ bereits durch die im FNP-Entwurf (Januar 2026) dargestellten Zuwachsflächen erreicht wurde.

Es gelten weiterhin die landesplanerischen Vorgaben des LEP HR bezüglich der Darstellung von Siedlungszuwachsflächen zu Wohnzwecken im FNP nach der Eigenentwicklungsoption (EEO) und der Wachstumsreserve (WR). Da die Obergrenzen der EEO und WR gemeindebezogen zum Stichtag 31.12.2018 für 10

Jahre durch die Gemeinsame Landesplanung (GL) im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) Berlin-Brandenburg aufgestellt / festgelegt wurden, stellte sich die Frage der Darstellung von Zuwachsflächen im aktuellen FNP, dessen Planungshorizont sich von 15 bis 20 Jahren erstrecken soll.

Im Abwägungsvorschlag wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geänderten Gesetzeslage Bauflächen mit Lage im LSG im FNP dargestellt werden, wenn sie die im neuen Absatz 3a des § 8 BbgNatSchAG genannten Voraussetzungen erfüllen.

Der Flächennutzungsplan bedarf nach wie vor einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsstelle, in diesem Fall das Rechtsamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

In Rücksprache mit dem Rechtsamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde klargestellt, dass die bisherigen Verbote (Handlungen, Bauvorhaben) auch nach Gesetzesänderung weiterhin gelten und nur durch Befreiungen möglich sind. Es wurde weiter darauf hingewiesen, dass „sonstige Handlungen“ nach wie vor einer Genehmigung durch die UNB bedürfen.

Bezüglich der **Tabelle 10 (Wohnzuwachsflächen)** in der Begründung wird eine Korrektur bei der redaktionellen Überarbeitung berücksichtigt. Im überarbeiteten Entwurf wird es sich um eine geänderte Flächenkulisse mit einer entsprechend geänderten Flächenbilanz in der Tabelle Nr. 10 handeln.

Bestandsbauflächen

Bürger 2 hat die bisherige Darstellung der Bestandsbaufläche im westlichen Abschnitt der Bergstraße, Straßensüdseite im OT Buchholz, Gemeinde Rabenstein/Fläming als Grünfläche kritisiert und die Darstellung als gemischte Baufläche gefordert.

Bisher wurde die Fläche aufgrund ihrer Lage im LSG nicht als Baufläche dargestellt. Nunmehr wird sie aufgrund der geänderten Gesetzeslage im geänderten FNP-Entwurf als eine Bestandsbaufläche (M) dargestellt.

Bürger 4 hat wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gefordert, dass sein Hofgrundstück, Alte Dorfstr. 1a in Zixdorf als Bestandsbaufläche dargestellt wird.

Im Rahmen der Überarbeitung des FNP-Entwurfs wird die betroffene Fläche als Mischbaufläche (Bestand) dargestellt.

Des Weiteren fordert **Bürger 4** eine erweiterte Darstellung der Bestandsbaufläche im Südosten des GT Zixdorf.

Der Anregung wird in diesem Fall nicht gefolgt. Es erfolgt bereits erweiterte Bestandsflächendarstellung an dieser Stelle im FNP-Entwurf, die eine straßenseitige Bebauung ermöglicht.

Bürger 9, Bürger 10 und Bürger 13 haben die Darstellung eine Grünfläche auf Höhe des Spielplatzes auf der Ostseite der Alten Dorfstraße im GT Zixdorf kritisiert und eine Grenzkorrektur mit Darstellung einer durchgehenden Bestandsbaufläche (M) an dieser Stelle gefordert.

Es wird nunmehr eine durchgehende Bestandsbaufläche (Mischbaufläche) auf der Ostseite der Alten Dorfstraße im überarbeiteten FNP-Entwurf dargestellt. Es wird weiterhin an der Darstellung des Spielplatzes durch Lagesymbol festgehalten.

GT Wüstemark

Mehrere Bürger:innen haben die bisherige Darstellung der Siedlungsflächen in **Wüstemark** als Landwirtschaftsfläche im LSG kritisiert und die Darstellung als eine Bestandsbaufläche gefordert; außerdem wurde vorgeschlagen, Wüstemark dem Innenbereich zuzuordnen. Teilweise gingen sie weiter und forderten die Ausgliederung von Wüstemark aus dem LSG "Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen".

Der Gemeindeteil Wüstemark liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) und wird planerisch nach LEP HR als Splittersiedlung betrachtet/bewertet. Im Rahmen einer Prüfung der möglichen Darstellung von weiteren Bauflächen mit Lage im LSG wurde die Fläche betrachtet. In der Abstimmung mit dem Rechtsamt und der UNB des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde eine Darstellung des GT Wüstemark als Bestandsbaufläche abgelehnt. Der Bereich wird weiterhin als Splittersiedlung beurteilt, und es fehlt jeglicher Anschluss an den Siedlungsbereich von Garrey. Der Bereich wird folglich nicht als Baufläche im überarbeiteten FNP-Entwurf dargestellt.

Der Gemeindeteil Wüstemark liegt außerhalb des 300m-Abstands von dem nächstgelegenen Siedlungsbereich bzw. „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“, in diesem Fall OT Garrey (vgl. § 8 Abs. 3a Satz 1, Nr. 3 BbgNatSch-AG). Wie in den Vollzugshinweisen des MLEUV angemerkt, wird bei solchen Flächen das Landschaftsschutzrecht angewendet.

Eine Ausgliederung von Flächen aus dem LSG obliegt lediglich dem Verordnungsgeber, hier dem zuständigen Ministeriums des Landes Brandenburg. Die Grenzen des LSG werden im FNP nachrichtlich übernommen.

Des Weiteren wird klargestellt, dass der FNP die Grenzen des Innenbereichs nicht festsetzt, sondern dafür Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB erforderlich sind.

bisherige Zuwachsflächen

Bürger 3 hat die Darstellung der Zuwachsfläche **Rab-M1** im westlichen Abschnitt der Dorfstraße, Straßensüdseite kritisiert. Als Betreiber des gegenüberliegenden Gasthofs weist er auf den freien Blick in die Landschaft und die bisherige Nutzung der Fläche als (landwirtschaftliche) Ackerfläche.

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, auch vom Landesumweltamt (LfU) wird die bisherige Fläche **Rab-M1** nicht mehr als Zuwachsfläche, sondern als Grünfläche im überarbeiteten FNP-Entwurf dargestellt.

Bürger 9 und Bürger 11 kritisierten die Darstellung der Zuwachsfläche **Gar-M1** im OT Garrey aufgrund der schwierigen Erschließungssituation.

Im Ergebnis der Abwägung wird die bisherige Zuwachsfläche **Gar-M1** nicht weiterverfolgt.

• **Darstellung von zusätzlichen Bauflächen / Zuwachsflächen** (Forderung)
(OT/GT Haseloff, Schlalach, Klein Marzehns, Rädigke, Garrey, Zixdorf, Wüstemark)

Wie oben erwähnt haben einige BürgerInnen die Darstellung von Zuwachsflächen zur Arrondierung der jeweiligen Ortslage, auch mit Lage im Landschaftsschutzgebiet gefordert.

Im Folgenden werden die Abwägungsvorschläge zu einzelnen von den Bürger:innen genannten Flächen zusammengefasst.

Bürger 1 forderte die Darstellung der Fläche östlich der Brücker Straße im GT Ziezow als Zuwachsfläche.

Die Fläche in Ziezow ist Bestandteil der landwirtschaftlichen Flächen, die sich östlich der Brücker Straße erstrecken. Aufgrund der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Einschätzung der Fläche wird sie weiterhin als Landwirtschaftsfläche im geänderten FNP-Entwurf dargestellt.

Bürger 1 forderte außerdem die Darstellung der Fläche südöstlich des Lühnsdorfer Weges im OT Dahnsdorf als Zuwachsfläche.

Die Fläche südöstlich der Lühnsdorfer Straße in Dahnsdorf wurde im Rahmen der Prüfung der möglichen Darstellung von weiteren Zuwachsflächen mit Lage im LSG betrachtet. Sie wird nunmehr als potenzielle Zuwachsfläche (**Dah-M2**) im geänderten FNP-Entwurf dargestellt.

Bürger 4, Bürger 9 und Bürger 11 forderten die Darstellung einer Zuwachsfläche am nördlichen Ortseingang, Straßenostseite vom OT Garrey.

Im Rahmen der Prüfung der möglichen Darstellung von weiteren Zuwachsflächen mit Lage im LSG wurde auch diese Fläche betrachtet. Aufgrund der geänderten Gesetzeslage (siehe oben) wird die Fläche im geänderten FNP-Entwurf als potenzielle Zuwachsfläche (neue **Gar-M2**, Dorfstr. Nordost) bis auf Höhe der gegenüberliegenden Baufläche dargestellt.

Bürger 9 und Bürger 11 forderten die Darstellung einer Zuwachsfläche am nördlichen Ortseingang, Straßenostseite vom GT Zixdorf.

Außerdem wurde die Darstellung einer Zuwachsfläche im Südwesten von Zixdorf, auf der Südseite der Straße nach Garrey gefordert.

Im Rahmen der Prüfung der möglichen Darstellung von weiteren Zuwachsflächen mit Lage im LSG wurde auch diese Fläche betrachtet.

Der Anregung zur Darstellung einer Baufläche im **Nordosten** von Zixdorf wird nicht gefolgt. Die Bestandsbebauung Dorfstraße 20 (Flurstück 9) stellt dort den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar. Das weiter nördlich liegende Bauwerk gehört der technischen Infrastruktur und dient der Trinkwasserversorgung. Sie darf sich aufgrund ihrer Nutzung im Außenbereich befinden. Die dazwischen liegende Fläche stellt folglich keine Baulücke dar.

Der Anregung zur Darstellung einer Baufläche im **Südwesten** von Zixdorf, an der Garreyer Straße wird nicht gefolgt. Es wird zwischen dem Weichbild des Gemeindeteils Zixdorf und der im Südwesten befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb unterschieden; beide sollen weiterhin ablesbar bleiben. Die südliche Bestandsbebauung ist eine Scheune und eindeutig dem landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen.

• Einwände gegen LEP HR und EEO

Bürger 11 kritisierte die geringe Bemessung der Eigenentwicklungsoption (EEO) des LEP HR für die Gemeinde Rabenstein/Fläming und die wenigen im FNP-Entwurf dargestellten Zuwachsflächen in den Ortsteilen Garrey und den Gemeindeteilen Zixdorf sowie Wüstemark.

Bürger-Nr. 9 kommentiert die in der Begründung genannten Angaben zur Bevölkerungsstand in den einzelnen Gemeinden und weist darauf hin, dass die von

2018 bis 2023 zu verzeichnende Zunahme vor allem auf Bevölkerungszuwächse in den amtsgehörigen Gemeinden und weniger auf die in der Stadt Niemegk zurückzuführen sind. Vor dem Hintergrund wird kritisiert, dass Zuwachsflächen nur in geringem Umfang in den kleineren Orten und insbesondere im OT Garrey und GT Zixdorf ausgewiesen werden. Außerdem wird auf leichte Unstimmigkeiten zwischen den Tabellen in der Begründung (Zuwachsflächen und Umweltbericht) hingewiesen.

Im Rahmen der Abwägung wird auf die Landesplanung hingewiesen. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg aufgestellt. Der LEP HR basiert auf wissenschaftlich bewährten Methoden in der Analyse und Prognose der Raumordnungsplanung.

Die Eigenentwicklungsoption (EEO) nach Ziel 5.5 des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist maßgeblich für die Darstellung von Siedlungszuwachsflächen zu Wohnzwecken im Flächennutzungsplan. Als die übergeordnete Landesplanung sind der LEP HR und die darin enthaltenen landesplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung der Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die EEO-Obergrenzen auf die einzelnen Gemeinden beziehen (und nicht aggregiert für das gesamte Amt Niemegk). Es obliegt weder dem Amt Niemegk noch den Planern des FNP, die gemeindebezogenen EEO selbst zu bestimmen.

Durch die Aufnahme weiterer potenzieller Zuwachsflächen mit Lage im LSG und die Regelung der Inanspruchnahme von Zuwachsflächen anhand des raumordnerischen Vertrags (ROV) in den überarbeiteten FNP-Entwurf (Juli 2026) können die jeweiligen gemeindebezogenen EEO-Obergrenzen ausgeschöpft werden.

Es wird auf die obigen Ausführungen zur Darstellung weiterer potenzieller Zuwachsflächen mit Lage im LSG und zur anvisierten raumordnerischen Vertrag (ROV) mit der Gemeinsamen Landesplanung (GL) hingewiesen. Durch die Berücksichtigung von zeitlich gestuften EEO-Obergrenzen kann der ROV dem Planungshorizont des FNP Rechnung getragen.

• Innenentwicklung

Bürger 9 kritisiert den planerischen Ansatz der Innenentwicklung insbesondere im Kontext der Straßendörfer im Amtsgebiet mit ihren tiefen, großen Grundstücksflächen, wenn lediglich straßenseitig gebaut werden darf/soll.

Im Rahmen der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass das Ortsbild der Orts- und Gemeindeteilen (Dörfer) im Amtsgebiet von straßenseitiger Bebauung und dahinter liegenden Grünflächen geprägt ist, die gärtnerisch oder zu Erholungszwecken der Eigentümer genutzt werden. Dieser sog. Grüngürtel ist wesentlicher Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes, den es zu bewahren gilt; diesem regional- und ortstypischen Strukturmerkmal wird städtebaulich wie auch landschaftsplanerisch ein hoher Wert beigemessen.

Die Darstellungen im FNP tragen diesem Strukturmerkmal Rechnung, indem die Bestandsbauflächen hinter der letzten Bebauung begrenzt und die anschließend rückwärtige Grünflächen dargestellt werden. Dies entspricht weitgehend dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“. Die rückwärtigen Grund- bzw. Flurstücksflächen sind somit frei von Bebauung zu halten und als Grünfläche zu nutzen und zu gestalten.

- **Grenzen des FFH-Gebiets im Bereich der Neuen Mühle Dahnsdorf**

Bürger 1 kritisiert den Verlauf der Grenze des FFH-Gebiets im Bereich der Neuen Mühle im OT Dahnsdorf und fordert eine Grenzkorrektur.

Die Grenzen des FFH-Gebiets werden im FNP nachrichtlich übernommen. Es obliegt weder dem Amt Niemegk noch den beauftragten Planern, die Grenzen des FFH-Gebiets zu korrigieren bzw. neu zu ziehen.

Im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung der Begründung wird der Konflikt der aktuellen Grenze des FFH-Gebiets textlich beschreiben.

- **Beteiligung der Öffentlichkeit, Einbindung der BürgerInnen vor Ort**

Bürger 11 und Bürger 13 kritisierten, dass die Planer ihre Planung zu wenig vor Ort erläutert und die Bürger:innen zu wenig eingebunden haben.

Im Abwägungsvorschlag wird argumentiert, dass im Rahmen der zwei bisher durchgeführten Beteiligungen ausreichende Gelegenheit gegeben wurde, Hinweise und Anregungen zu den Planungsständen hervorzubringen. Die öffentliche Informationsveranstaltung am 27.03.2025 zum FNP-Vorentwurf (November 2024) diente der Erläuterung der Planinhalte und der Beantwortung von Verständnisfragen seitens der Bürgerinnen und Bürger. Zahlreiche Personen haben auch an der Veranstaltung teilgenommen.

Im Vorfeld des FNP-Vorentwurfs (November 2024) wurden Mai-Juni 2024 umfangreiche Abstimmungen mit Vertreter:innen der Gemeinden und der zugehörigen Orts- bzw. Gemeindeteilen durchgeführt.

- **Bewilligungszeitraum FNP**

Bürger 9 kritisierte den bis Jahresende 2026 geltenden Bewilligungszeitraum für die Förderung der Flächennutzungsplanung. Er forderte eine Antragstellung zur Verlängerung des Förder-/Bewilligungszeitraums, um auch eine parallele Bearbeitung der anvisierten Innenbereichssatzungen in den Gemeinden zu ermöglichen.

Die Frist bis zum Jahresende 2026 kann nach dem jetzigen Abstimmungsstand eingehalten werden.

Das Amt Niemegk und die zugehörigen Gemeinden streben die Aufstellung von Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB aktuell an. Die Bearbeitung wird aus verfahrenstechnischen Gründen voraussichtlich erst ab 2027 beginnen können.

- **Plan/Karte Abiotik im Umweltbericht bei der Beteiligung zum FNP-Entwurf (Januar 2026)**

Bürger 9 kritisierte die Klassifizierung der landwirtschaftlichen Flächen und forderte eine Anpassung. Er bemängelt, dass die Karte „Abiotik“ des Umweltberichts im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht veröffentlicht wurde.

Bei der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass die kartografisch eingezeichneten Flächen nördlich von Nichel mit "überdurchschnittlichem Ertragspotenzial" auf Gleyböden auf der Informationsgrundlage der BÜK 300 des LBGR resultieren. Bei der Kartenerstellung ist vorgegeben, Daten aus gängigen Quellen anzuwen-

den. Die textlichen Erläuterungen im LP stehen dazu in keinem Widerspruch, da nicht alle Gleyböden die Zusatzsignatur erhalten haben.

Die Böden rund um Garrey und Zixdorf sind Braunerde-Fahlerden, denen in den Steckbriefen Brandenburger Böden (5.3) ein gutes Ertragspotenzial, in besagter Datengrundlage des LBGR basierend auf BÜK 300 ein überdurchschnittliches Ertragspotenzial zugeordnet wird.

Im Abwägungsvorschlag wird darauf hingewiesen, dass die Karte „Abiotik“ auf der Plattform DiPlanung enthalten war und abgerufen werden konnte. Es wird weiter erwähnt, dass Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wieder alle Karten veröffentlicht werden.

• **Hinweise: touristische Angebote, Naturdenkmal usw.**

Bürger 1 wies auf die bestehende Beherbergungsbetrieb „Hof Dahnsdorf“ hin und bat um Ergänzung der Liste der Beherbergungsbetriebe in der Begründung. Die Liste der Beherbergungsbetriebe wird entsprechend ergänzt.

Bürger 9 wies auf den inzwischen abgegangenen Baum im GT Zixdorf hin, der als Naturdenkmal (Nr. 188-03) im Umweltbericht dargestellt ist. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

• **Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**

Es wurden Verständnisfragen zur Darstellung von Flächen für naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im FNP-Entwurf gestellt (**Bürger 6**). Darüber hinaus wurde kritisiert, dass seine Flächen für solche Maßnahmen vorgeschlagen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts (Entwurf von Januar 2026) wurden umfangreiche Potenzialflächen für naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen identifiziert und plangraphisch dargestellt. Diese Flächen wurden in den FNP-Entwurf übernommen. Sie bilden somit eine Flächenkulisse für mögliche Ausgleichsmaßnahmen, die den zu erwartenden Bedarf bei Weitem übersteigt. Somit kann sichergestellt werden, dass ausreichende Ausgleichsflächen für die künftige Entwicklung von Zuwachsflächen (in einem begrenzten Umfang) zur Verfügung stehen. Die detaillierte Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und -flächen zu konkret zu entwickelnden Zuwachsflächen wird im Rahmen der weiterführenden Planung (Bebauungsplanung, Innenbereichssatzungen) geregelt.

13.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Folgenden werden die Anregungen und Hinweise aus den in die Abwägung eingestellten Stellungnahmen sowie die Abwägungsergebnisse thematisch zusammengefasst. Es werden nur die Anregungen und Hinweise erläutert, die relevant für den FNP-Entwurf (Planzeichnung und Begründung inklusive Umweltbericht) sind. Eine ausführliche Darstellung der einzelnen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge befindet sich in der Synopse der Abwägung (Tabelle).

• Ziele der Raumordnung, Eigenentwicklungsoption (EEO) und Wachstumsreserve (WR)

Die **Gemeinsame Landesplanung (GL)** hatte in ihrer Stellungnahmen zum FNP-Vorentwurf (November 2024) mitgeteilt, dass die Planung im Widerspruch zu den Ziel Z 5.5 LEP HR stand. In einem Abstimmungstermin mit dem Amt Niemegk und den Planern im Januar 2026 wurde mitgeteilt, dass die landesplanerische Ziele der Raumordnung der Flächennutzungsplanung nicht mehr entgegenstehen. *(Anmerkung: Jener Planungsstand wurde im FNP-Entwurf von Januar 2026 dargestellt.)*

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum FNP-Entwurf (Januar 2026) hat sich die Sachlage bezüglich der im FNP dargestellten Zuwachsflächen und ihrer Anrechnung auf die landesplanerischen Vorgaben zur Eigenentwicklungsoption (EEO) und zur Wachstumsreserve (WR) geändert.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Aufnahme von weiteren potenziellen Zuwachsflächen mit Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) geprüft und mit den zuständigen Fachbehörden des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie mit der Gemeinsamen Landesplanung (GL) abgestimmt.

Anlass und rechtliche Grundlage für die Prüfung weiterer möglicher Zuwachsflächen im LSG stellen das Brandenburgische Verwaltungsvereinfachungsgesetz vom 24.07.2025 und der durch das Gesetz bewirkte neue Absatz 3a zum § 8 BbgNatSchAG, der unter bestimmten Bedingungen die Darstellung von Bauflächen innerhalb eines LSG im FNP erleichtert.

Es handelt sich um Flächen, die teilweise in der Frühphase der FNP-Erarbeitung als Potenzialflächen identifiziert, geprüft und aufgrund ihrer Lage im LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ nicht weiterverfolgt wurden. Die aktuelle Flächenkulisse potenzieller Zuwachsflächen mit Lage im LSG umfasst Flächen in den Gemeinden Planetal und Rabenstein/Fläming sowie der Stadt Niemegk. In der Gemeinde Mühlenfließ wurden keine weiteren möglichen Zuwachsflächen mit Lage im LSG identifiziert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die EEO-Obergrenze für die Gemeinde Mühlenfließ bereits durch die im FNP-Entwurf (Januar 2026) dargestellten Zuwachsflächen erreicht wurden.

Es gelten weiterhin die landesplanerischen Vorgaben des LEP HR bezüglich der Darstellung von Siedlungszuwachsflächen zu Wohnzwecken im FNP nach der Eigenentwicklungsoption (EEO) und der Wachstumsreserve (WR). Da die Obergrenzen der EEO und WR gemeindebezogen zum Stichtag 31.12.2018 für 10 Jahre durch die Gemeinsame Landesplanung (GL) im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) Berlin-Brandenburg aufgestellt / festgelegt wurden, stellte sich die Frage der Darstellung von Zuwachsflächen im aktuellen FNP, dessen Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren erstrecken soll.

In Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanung (GL) im Juni 2026 wurde folgende planerische Vorgehensweise bezüglich der Darstellung von Zuwachsflächen zu Wohnzwecken im FNP vereinbart:

Ein **raumordnerischer Vertrag (ROV)** gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zwischen dem Amt Niemegk und der Gemeinsamen Landesplanung (GL) wird bis zum Feststellungsbeschluss abgeschlossen, in dem eine zeitliche Stufung der EEO-Obergrenzen zunächst bis zum 30.06.2029 und dann ab dem 01.07.2029 vereinbart wird. 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.

Die für die Stadt Niemegk und ihren Gemeindeteilen geltende Wachstumsreserve (WR) wird nicht Gegenstand des raumordnerischen Vertrages, da die WR nicht auf dem LEP HR, sondern auf dem Regionalplan Havelland-Fläming basiert. Im Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) wird die Stadt Niemegk als grundfunktionalen Schwerpunkt festgesetzt, für den eine zusätzliche Wohnsiedlungsfläche von 4,1 ha bis 2029 gilt (vgl. LEP HR Z 5.7)

Auf der Grundlage des raumordnerischen Vertrags in Verbindung mit der vorliegenden Begründung zum geänderten FNP-Entwurf (Juli 2026) kann die Konformität des Flächennutzungsplans mit den Zielen der Raumordnung erreicht werden.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der Überarbeitung des FNP-Entwurfs werden die bisherigen Zuwachsflächen Gar-M1 im OT Garrey und Rab-M1 im OT Raben, beide Gemeinde Rabenstein/Fläming nicht weiterverfolgt.

Es werden nun 12 weitere potenzielle Zuwachsflächen mit Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) im geänderten FNP-Entwurf dargestellt. Alle 12 Flächen dienen der Wohnnutzung, werden als Wohn- oder Mischbauflächen dargestellt und werden der Eigenentwicklungsoption (EEO) zugeordnet.

Außerdem wird die Fläche des Bebauungsplan „PV ehemalige Tonteiche Niemegk“ als Zuwachsfläche und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung (SOL) aufgenommen.

Die neuen Zuwachsflächen werden der Umweltprüfung unterzogen und im Umweltbericht landschaftsplanerisch behandelt. Es wird auf die Erläuterungen im Kapitel 8 der Begründung zum geänderten FNP-Entwurf sowie im geänderten Umweltbericht hingewiesen.

Die **Industrie- und Handelskammer Potsdam** hat die Unterschreitung der EEO-Obergrenzen in der Stadt Niemegk im FNP-Entwurf bemängelt und angeregt, die planerischen Spielräume auszuschöpfen. Dies würde *„nicht nur die Wohnraumversorgung stabilisieren, sondern zugleich die Attraktivität des Standortes für Neuansiedlungen und die Weiterentwicklung bestehender Betriebe deutlich erhöhen.“*

Im überarbeiteten FNP-Entwurf (Juli 2026) werden die zulässigen Obergrenzen für Siedlungszuwachsflächen zu Wohnzwecken weitgehend ausgeschöpft. Lediglich in der Stadt Niemegk besteht ein offenes Potenzial von ca. 0,9 ha. Da jedoch die Stadt Niemegk als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung gemäß Regionalplan Havelland-Fläming gilt, hat sie eine im Vergleich zu den drei Gemeinden relativ hohe Obergrenzen (EEO + WR). Außerdem befinden aktuell Bebauungspläne

ne in der Aufstellung, die umfangreiche Wohnbauflächen planungsrechtlich sichern.

• Regionalplanung

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** hat auf den Entwurf der 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming hingewiesen, der am 25.06.2026 durch die Regionalversammlung beschlossen wurde.

Sie hat weiter darauf hingewiesen, dass der Freiraumverbund (Ziel 6.2 LEP HR) nicht mehr im Regionalplan konkretisiert wird. Im 2. Entwurf des Regionalplans 3.0 ist der Freiraumverbund „kein Regelungsinhalt der Regionalplanung, sondern ausschließlich der Landesplanung zuzuordnen.“

Die Hinweise werden zur inhaltlichen und redaktionellen Fortschreibung der Begründung mit Umweltbericht herangezogen.

• Bodendenkmale

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM)** hat darauf hingewiesen, dass einige der Bodendenkmale unter einem besonderen Schutz stehen. Entsprechende Hinweise wurden zum Schutz dieser Bodendenkmale gegeben. Die Hinweise werden in den geänderten FNP-Entwurf aufgenommen.

Außerdem hat das BLDAM sowie die **Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)** des Landkreises Potsdam-Mittelmark Hinweise zur Benennung und zur Plandarstellung der „Bodendenkmale in Bearbeitung“ gegeben, die bei der Überarbeitung des FNP-Entwurfs berücksichtigt werden.

Bei einzelnen Zuwachsflächen wurden die betroffenen Bodendenkmalen sowie die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen durch die UDB genannt. Diese Angaben werden in der Beschreibung der Zuwachsflächen bzw. zusammenfassend im Kapitel zum Denkmalschutz / Bodendenkmalen als Hinweis gegeben.

• naturschutzrechtliche Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Die **Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)** des Landkreises Potsdam-Mittelmark hat darauf hingewiesen, dass das FFH-Gebiet „Baitzer Bach“ sowohl im FNP als auch im Landschaftsplan bisher fehlt und nachzutragen ist. Die entsprechenden Angaben werden bei der Überarbeitung beider Planwerke berücksichtigt und ergänzt werden.

Die UNB weist weiter darauf hin, dass *„Biotopschutzrecht als Bundes- und Landesrecht höherrangig ist und von der Gemeinde nicht durch Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden kann. Die Lage, Abgrenzung und Typisierung von Biotopen ist dem vom Landesamt für Umwelt fortlaufend aktualisierten Biotopkataster zu entnehmen. Biotop-Daten des Landschaftsrahmenplans sind wegen fehlender Aktualität nicht mehr zu verwenden.“*

Im Rahmen der Überarbeitung des Umweltberichts wird das Biotopkataster der Plandarstellung und der Begründung zugrunde gelegt.

Das **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände** wies darauf hin, dass *„geschützte Biotope als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden dargestellt werden sollten. Eine*

Bebauung ist zu vermeiden. Dies betrifft die Flächen Nie-G1, Nie-G2 und Nie-W1.“

Der Hinweis zu den geschützten Biotopen innerhalb der genannten Zuwachsflächen wird bei der Umweltprüfung der Flächen berücksichtigt.

Des Weiteren fordert das Landesbüro, bei den FFH-Gebieten eine Einschätzung vorzunehmen, inwieweit die Erhaltungsziele beeinträchtigt werden (z.B. TOU/FV im Bereich der Burg Rabenstein).

Bei der Sonderbaufläche im Bereich der Burg Rabenstein (TOU/FV) handelt es sich um seit Jahren bestehende touristische Nutzungen innerhalb des FFH-Gebiets.

Das Landesbüro merkte an, dass Überschwemmungsgebiete und Gewässerandstreifen von Bebauung freizuhalten sind; beim letzten Punkt wurde die geplante Wohnbaufläche bzw. Zuwachsfläche Nie-W1, Wiesenstr. Ost genannt. Im Abwägungsvorschlag wird auf den Hinweis zu den Dimensionen der Gewässerrandstreifen und auf die aktuelle Bebauungsplanung „Wohnen Wiesenstraße – Niemegk“ sowie den entsprechenden Umweltbericht hingewiesen.

• naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die **Untere Naturschutzbehörde (UNB)** des Landkreises Potsdam-Mittelmark hat darauf hingewiesen, dass *„in Natura 2000-Gebieten sind keine Ausgleichsmaßnahmen zu planen sind, weil der Gemeinde dafür die Befugnis fehlt. Für die Durchführung derartiger Maßnahmen ist gemäß § 5 NatSchZustV die Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege, das Landesamt für Umwelt, zuständig.“*

Der Hinweis wird zur inhaltlichen und redaktionellen Fortschreibung des mit Umweltberichts sowie des Landschaftsplans herangezogen.

Das **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände** wies auf die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft inklusive der Darstellung von Zuwachsflächen im FNP hin.

Im Umweltbericht zum FNP-Entwurf (Januar 2026) wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen, deren Flächenabgrenzung in die FNP-Darstellung übernommen wurden.

Des Weiteren wies das Landesbüro auf den Konflikt der geplanten Wohnbaufläche **Nie-W5**, Wohnen Am Weinberg mit der bestehenden Waldfläche hin.

Es wird jedoch an der Zuwachsfläche Nie-W5 festgehalten und auf die Walderersatzmaßnahmen im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanung hingewiesen.

• Einzelne Zuwachsflächen

Das **Landesamt für Umwelt (LfU)**, Abteilung Technischer Umweltschutz hat wie in seiner Stellungnahme zum FNP-Vorentwurf die Darstellung der Zuwachsfläche **Rab-M1**, Dorfstraße West, OT Raben kritisiert. Weiter wird argumentiert, dass die Einstufung „keine bzw. geringe nachteilige Umweltauswirkung auf das Schutzgut Mensch“ nicht korrekt erfolgt ist. „Die zukünftige Bebauung hat erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und somit hohe Beeinträchtigungen, da hier negative Auswirkungen auf die Erholung und Wohnqualität zu erwarten sind.“ Das LfU fordert den Verzicht auf die Zuwachsfläche Rab-M1 und die Darstellung als Grünfläche im FNP.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen wird die bisherige Zuwachsfläche **Rab-M1** nicht weiterverfolgt. Die Fläche wird als Grünfläche im geänderten FNP-Entwurf dargestellt.

Der Fachdienst Gesundheit des Landkreises Potsdam-Mittelmark merkte die Lage der Zuwachsflächen **Nie-W1** (Wiesenstr. Ost) und **Nie-W5** (Am Weinberg) „innerhalb einer bedeutenden Frisch- und Kaltluftschneise“ und den entsprechenden Konflikt an. Es wird gefordert, dass der Sachverhalt im Umweltbericht berücksichtigt wird. Das Schutzgut Mensch umfasst *„auch die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern. Dabei sind insbesondere die direkten und indirekten Auswirkungen eines Vorhabens auf die menschliche Gesundheit, das Wohlbefinden sowie die Erholungsnutzung zu untersuchen.“* Weiter fordert der Fachdienst: *„Eine Bewertung soll unter Berücksichtigung landesspezifischer Fachgrundlagen (u. a. Klimaanpassungsstrategie Land Brandenburg, Hitzeaktionsplan) erfolgen. Die Auswirkungen sind durch geeignete planerische Instrumente, Ausgleichsmaßnahmen und Vorsorgekonzepte so zu steuern, dass gesundheitliche Belastungen wie durch Hitze minimiert und die landschaftliche Lebensqualität erhalten bleibt.“*

Im Rahmen der Abwägung wird auf die laufenden B-Planverfahren zu beiden Zuwachsflächen verwiesen, in denen die Schutzgüter in den entsprechenden Umweltberichten behandelt und Ausgleichmaßnahmen vorgesehen werden.

Bezüglich der Zuwachsfläche **Nie-W4**, Bahnhofstraße, Niemegk merkt der Fachdienst Gesundheit weiter die Ausführungen des Umweltberichts und die darin genannte Lage der Fläche in der Trinkwasserschutzzone 3 an. Der Fachdienst wies darauf hin: *„Die Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb von Trinkwasserschutzzonen der Zone III ist nur unter strikter Einhaltung der geltenden Ge- und Verbote fachlich vertretbar und entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.“*

Es wird auf das Bebauungsplanverfahren „Wohnen Bahnhofstraße – Niemegk“ hingewiesen. Im Rahmen der verbindlichem Bauleitplanung wird der planerische Umgang mit der Trinkwasserschutzzone behandelt.

• Waldflächen

Das **Forstamt Landkreis Potsdam-Mittelmark** hat detaillierte Hinweise zur Überlagerung in der Darstellung der Sonderbauflächen für erneuerbare Energien (Wind, PV-FFA) mit Waldflächen gegeben. Diese betreffen die Zuwachsflächen Has-S1, Has-S2 und Nie-S2 nördlich und östlich von der Stadt Niemegk.

In der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass etwaige, kleinteilige Überschneidungen aufgrund der generalisierten Darstellungssystematik sowie des Maßstabs (1:15.000 i.O.) des Flächennutzungsplans vertretbar sind. Bei einzelnen Baufeldern innerhalb der genannten Sonderbauflächen erfolgt eine Grenzkorrektur im Rahmen der Überarbeitung des FNP-Entwurfs.

Des Weiteren weist das Forstamt darauf hin, dass einzelne Grund- bzw. Flurstücke im Wald zwischen der Ortslage Raben und der Burg Rabenstein als bestehende Wochenend- und Ferienhausflächen genutzt werden.

Im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung der Planzeichnung wird die Darstellung im FNP korrigiert und eine Sonderbaufläche (Bestand) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (WOCH) dargestellt.

Das Forstamt fordert die Streichung einer ggf. zu missverstehenden Aussage bezüglich der touristischen Nutzungen (Sonderbaufläche TOU/FV) und Waldflächen im Bereich der Burg Rabenstein. Der Satz wird im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung der Begründung gestrichen.

• **Hinweise: Abbauflächen, Kreisstraßen, Bus- und Bahnlinien, touristische Infrastruktur, Umweltbericht und Landschaftsplan usw.**

- Abbauflächen, Flächen unter Bergrecht

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) hat einige Angaben zu den Flächen unter Bergrecht innerhalb des Amtsgebiets gemacht.

Die Angaben zu den einzelnen Abbauflächen werden in der Begründung angepasst bzw. ergänzt. In der Planzeichnung des FNP erfolgt eine Ergänzung um die Grenze des Erlaubnisfeldes „Elster-Dahme“ als Liniensignatur. Ansonsten werden die Bergbauberechtigungsfelder sowie die Flächen der unter Bergaufsicht liegenden Betriebsstätten in der Planzeichnung dargestellt. Bei der geplanten Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ (SOL), Zuwachsfläche Nie-S3 wird der Hinweis auf die noch geltende Baubeschränkung aufgenommen.

- Kreisstraßen

Der Fachdienst Kreisstraßenbetrieb des Landkreises Potsdam-Mittelmark hat darauf hingewiesen, dass die Einschränkungen für Hochbauten und bauliche Anlagen an Landstraßen ebenfalls für Kreisstraßen gelten.

Im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung der Begründung werden die Angaben zu den Kreisstraßen ergänzt.

- Buslinien

Der Fachdienst Verkehrsmanagement des Landkreises Potsdam-Mittelmark hat auf die aktuellen, im Amtsgebiet verkehrenden Buslinien hingewiesen und um Korrektur der entsprechenden Angaben in der Begründung gebeten. Außerdem wurden Angaben zur Bahnlinie Regional-Express RE 7 gemacht.

Im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung der Begründung werden die Angaben zu den Buslinien sowie zur RE 7 aktualisiert.

- Wanderwege, Radwege und Reitwege

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat auf die falsche Einordnung einzelner Wanderwege in der Begründung hingewiesen.

Die Angaben zu den Wanderwegen werden bei der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt. Außerdem wird die linienhafte Darstellung der einzelnen Wander-, Rad- und Reitwege mit Symbol in den FNP-Ausschnitten gekennzeichnet.

- FFH-Managementplan

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat darauf hingewiesen, dass der Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Hoher Fläming“ noch nicht begonnen wurde.

Der Hinweis wird an entsprechender Stelle in die Begründung sowie im Umweltbericht aufgenommen.

- Umweltbericht und Landschaftsplan

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat Korrekturen zur Darstellung einzelner Flächen in der Karte 0.8.2 Biotik im Umweltbericht gefordert.
Die Darstellungen werden, soweit erforderlich, bei der Überarbeitung angepasst.

13.5 Verfahrensschritte

Mit ihren folgenden Beschlüssen haben die dem Amt Niemegk zugehörigen Gemeinden und die Stadt Niemegk das Verfahren zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans Amt Niemegk für die Gemeinden Mühlenfließ, Planetal und Rabenstein/Fläming sowie die Stadt Niemegk eingeleitet.

Der Amtsausschuss des Amts Niemegk hat in seiner Sitzung am 06. September 2022 den Beschluss über die Neuauflistung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gefasst und am 14. November 2022 ortsüblich bekannt gemacht

Beschluss über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans durch:

- Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk vom 09.02.2021
- Gemeindevertretung Rabenstein/Fläming vom 23.02.2021
- Gemeindevertretung Mühlenfließ vom 02.03.2021
- Gemeindevertretung Planetal vom 11.03.2021.

Folgende Verfahrensschritte wurden bisher durchgeführt:

- Billigung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf November 2024) durch den Amtsausschuss am 28.01.2025 (AMT/BV/024/2025)
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung der Planungsunterlagen (Vorentwurf November 2024) in der Zeit von 21. Februar bis einschließlich 28. März 2025.
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung der Planungsunterlagen (Vorentwurf November 2024) in der Zeit von 21. Februar bis einschließlich 28. März 2025.
- Bekanntmachung der Fristverlängerung der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis einschließlich 04. April 2025 im Amtsblatt vom 14.03.2025 (Nr. 4, Woche 11)
- Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung zum Flächennutzungsplan (Vorentwurf November 2024) am 27. März 2025
- Billigung der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung zum Flächennutzungsplan (Vorentwurf November 2024) gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch den Amtsausschuss am 26.01.2026 (AMT/BV/053/2026)
- Billigung des Flächennutzungsplans (Entwurf Januar 2026) durch den Amtsausschuss am 26.01.2026 (AMT/BV/054/2026)

- Billigung des Landschaftsplans (Entwurf Januar 2026) durch den Amtsausschuss am 26.01.2026 (AMT/BV/055/2026)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung der Planungsunterlagen (Entwurf Januar 2026) in der Zeit von 23. Februar bis einschließlich 27. März 2026
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung der Planungsunterlagen (Entwurf Januar 2026) in der Zeit von 23. Februar bis einschließlich 27. März 2026
- Billigung der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Flächennutzungsplan (Entwurf Januar 2026) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durch den Amtsausschuss am 20.08.2026 (AMT/BV/070/2026)
- Billigung des Flächennutzungsplans (geänderter Entwurf Juli 2026) durch den Amtsausschuss am 20.08.2026 (AMT/BV/070/2026)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung der Planungsunterlagen (geänderter Entwurf Juli 2026) in der Zeit von 15. September bis einschließlich 05. Oktober 2026

Folgende Verfahrensschritte sind noch ausstehend:

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung der Planungsunterlagen (geänderter Entwurf Juli 2026) in der Zeit von 15. September bis einschließlich 05. Oktober 2026

wird im weiteren Verfahren ergänzt

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung von 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/2025, [Nr.17])

Brandenburgisches Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/2025/, Nr. 17)

Verordnungen, Verwaltungsvorschriften, Richtlinien

Vollzugshinweise zur Umsetzung von Art. 2 des Gesetzes zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt vom 24.07.2025 (GVBl. I/25, Nr. 17) vom Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV), Brandenburg vom 05. Februar 2026

V. Anhang

- Liste der Bodendenkmale im Amtsgebiet Niemegk
- Liste der Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen im Amtsgebiet Niemegk
- Legende der Planzeichnung
- FNP-Ausschnitte der Orts- und Gemeindeteile

Liste der Bodendenkmale im Amtsgebiet Niemegk
Stand **Mai 2026**

Gemeinde Mühlenfließ

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	BD-Nr.
Grabow	1	Wüstung deutsches Mittelalter	30133
Grabow	2	Kirche deutsches Mittelalter und Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30158
Haseloff	2	Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30043
Jeserig/Zauche	2	Gräberfeld Bronzezeit	30138
Jeserig/Zauche	1	Kirche und Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30294
Nichel	3	Siedlung Urgeschichte	30145
Nichel	3	Siedlung Bronzezeit	30146
Nichel	2	Gräberfeld Bronzezeit	30147
Nichel	6	Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30290
Nichel	2	Wüstung deutsches Mittelalter	30342
Nichel	3	Gräberfeld Eisenzeit	30343
Niederwerbig	2	Siedlung Bronzezeit	30150
Niederwerbig	1	Kirche und Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30293
Niederwerbig	1	Gräberfeld Bronzezeit	30341
Schlalach	3	Gräberfeld Urgeschichte	30160
Schlalach	2 3	Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld römische Kaiserzeit, Mühle, Kirche und Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30161
Schlalach	1	Siedlung Bronzezeit	30346
Schlalach	3	Burgwall Bronzezeit, Siedlung deutsches Mittelalter	30347
Schlalach	1	Gräberfeld Bronzezeit	30348

Bodendenkmale in Bearbeitung			
Grabow	1	Siedlung slawisches Mittelalter	30132
Grabow	1	Wüstung deutsches Mittelalter	30159
Haseloff	5	Siedlung Urgeschichte	30134
Haseloff	5	Gräberfeld Urgeschichte, Siedlung deutsches Mittelalter	30135
Schlalach	1	Siedlung römische Kaiserzeit und deutsches Mittelalter	31460
Jeserig/Zauche		Siedlung Urgeschichte	31467
Nichel		Hort Bronzezeit	31461

Gemeinde Planetal

Gemarkung		Kurzansprache	BD-Nr.
Dahnsdorf	3	Kirche deutsches Mittelalter und Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30127
Dahnsdorf / Niemegk	6, 8	Siedlung römische Kaiserzeit und Bronzezeit	30128
Kranepuhl	2	Kirche und Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30561
Locktow	2, 3	Siedlungen Bronzezeit, Eisenzeit, römische Kaiserzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30061
Locktow	4	Siedlung Urgeschichte, Kirche Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30978
Mörz	3	Siedlung Bronzezeit und slawisches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30142
Mörz	3	Siedlung Bronzezeit, Burgwall slawisches Mittelalter	30335

Bodendenkmale in Bearbeitung			
Dahnsdorf	6	Gräberfeld Bronzezeit, Eisenzeit, römische Kaiserzeit	30120
Dahnsdorf	6	Gräberfeld Eisenzeit	30122
Dahnsdorf	2	Siedlung Eisenzeit	30123
Dahnsdorf	4	Siedlung Eisenzeit	30124
Dahnsdorf	6	Siedlung Bronzezeit und römische Kaiserzeit	30126
Dahnsdorf	5	Siedlung Urgeschichte	30129
Dahnsdorf	5	Siedlung Bronzezeit	30130
Dahnsdorf	5, 6	Siedlung Bronzezeit, Mühle deutsches Mittelalter und Neuzeit	30131
Dahnsdorf	2	Mühle Neuzeit	31338
Kranepuhl	4	Gräberfeld Bronzezeit	30140
Kranepuhl	5	Siedlung Ur- und Frühgeschichte	30141
Locktow	1, 3	Siedlung slawisches Mittelalter	30057
Locktow	4	Siedlung Bronzezeit	30058
Locktow	5	Siedlung Urgeschichte	30059
Locktow	1	Siedlung Bronzezeit	30062
Locktow	2	Siedlung Urgeschichte	30063
Locktow / Neschholz		Mühle Neuzeit	31464

Gemeinde Rabenstein/ Fläming

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	BD-Nr.
Garrey	3, 4	Siedlung slawisches Mittelalter, Wüstung deutsches Mittelalter, mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern	30255
Groß Marzehns	1	Siedlung Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30261

Klein Marzehns	1	Kirche und Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30139
Neuendorf	2	Siedlung Bronzezeit, Kirche und Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30375
Raben	3	Siedlung und Gräberfeld Eisenzeit	30152
Raben	3	Altstadt deutsches Mittelalter und Neuzeit	30155
Raben	3	Befestigung deutsches Mittelalter	30338
Raben	4	Befestigung und Burg deutsches Mittelalter	30339
Rädigke	2, 4	Siedlung Ur- und Frühgeschichte	30156
Rädigke	4	Siedlung Urgeschichte und deutsche Mittelalter	30157
Rädigke	3	Turmhügel deutsches Mittelalter	30336
Rädigke	3	Siedlung Urgeschichte, Kirche und Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit, Mühle Neuzeit	30599
Zixdorf	1	Kirche und Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30115
Zixdorf	3	Wüstung deutsches Mittelalter	30162
Bodendenkmale in Bearbeitung			
Buchholz	2, 3	Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30598
Garrey	2	Kirche und Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30213
Garrey	3	Hügelgräberfeld Bronzezeit	30340
Klein Marzehns	3	Siedlung Bronzezeit und deutsches Mittelalter	31466
Raben	2	Wüstung deutsches Mittelalter	30154
Raben	2, 3, 5	Gräberfeld römische Kaiserzeit	30337
Raben	3	Landwehr deutsches Mittelalter	30153

Stadt Niemegk

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	BD-Nr.
Hohenwerbig	2	Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Siedlung slawisches Mittelalter, Kirche und Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30136
Hohenwerbig	1	Siedlung Bronzezeit, Kirche und Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30373
Lühnsdorf	1	Siedlung der Urgeschichte, Kirche und Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit	30125
Lühnsdorf / Niemegk	2, 22	Siedlung Bronzezeit, römische Kaiserzeit	30177
Lühnsdorf / Niemegk	2, 22	Gräberfeld Bronzezeit römische Kaiserzeit	30178
Lühnsdorf / Niemegk	2, 22	Mühle Neuzeit	31378
Niemegk	8	Gräberfeld Bronzezeit, Eisenzeit	30163
Niemegk	11	Siedlung Urgeschichte	30165
Niemegk	9	Siedlung Eisenzeit	30166
Niemegk	11	Siedlung Urgeschichte	30169
Niemegk	1	Gräberfeld Urgeschichte	30171
Niemegk	21	Gräberfeld Eisenzeit	30174
Niemegk	14	Hügelgrab Bronzezeit	30175
Niemegk	9	Siedlung Urgeschichte	30176
Niemegk	2	Siedlung Bronzezeit, Eisenzeit, Burg deutsches Mittelalter, Altstadt deutsches Mittelalter und Neuzeit	30181
Niemegk	8	Siedlung Bronzezeit	30185
Niemegk		Gräberfeld Bronzezeit	30349
Niemegk	20	Hügelgräberfeld Bronzezeit	30350
Niemegk	2	Burgwall und Siedlung slawisches Mittelalter, Burg und Siedlung deutsches Mittelalter, Friedhof Mittelalter	30351

Niemegk	14 16	Hügelgräberfeld, Gräberfeld Bronzezeit	30352
Bodendenkmale in Bearbeitung			
Hohenwerbig	1	Gräberfeld Bronzezeit	30137
Lühnsdorf	2	Gräberfeld Eisenzeit	30345
Niemegk	11	Siedlung Bronzezeit und slawisches Mittelalter	31182
Niemegk	22	Siedlung Bronzezeit und Eisenzeit	31330
Niemegk	16	Wüstung deutsches Mittelalter	31131
Niemegk	1, 11, 15	Konzentrationslager Neuzeit	31334
Niemegk	1	Friedhof Neuzeit	31455
Niemegk	3	Mühle Neuzeit	31463
Niemegk	16	Produktionsstätte Ur- und Frühgeschichte	31465
Niemegk		Grenzmarkierung Neuzeit	31462

Liste der Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen im Amtsgebiet Niemegk

Quelle: Altlastenankunft, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Dezernat Bauen, Umwelt und Kataster, Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, Februar 2025.

ALKAT-Nr.	Bezeichnung	Lage
0315690066	Altablagerung Haseloff altlastenverdächtige Altablagerung, etwa 1980-1990 genutzt vermutete Schadstoffe: MKW, Schwermetalle, PAK, LCKW, anorganische Anionen Abgelagerte Abfälle: Hausmüll, Bauschutt, Erdaushub, Asche, Schlacke (1) Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 347657 Hochwert: 5774394 Gemarkung Haseloff Flur 2 Flurstück: 142
031569 0084	Deponie I am Trockenwerk Niemegk Festgestellte Altablagerung, etwa 1960-1991 genutzt festgestellte Schadstoffe: Schwermetalle, anorganische Anionen, MKW, Phenole abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Asche, Schlacke, Hausmüll. Folgende Berichte liegen vor: [1] UWG mbH (1992) - Gutachten Gefährdungsabschätzung Deponie I und II Niemegk, 26.01.1992 [2] HGN Hydrogeologie GmbH (1992) - Gutachten Gefährdungsabschätzung Deponie Niemegk, Zernick, 18.02.1992 [3] LUA Brandenburg, Referat für Boden und Abfalluntersuchungen(1996) - Kurzbericht über die Untersuchung von Schlämmen auf der Deponie Niemegk, 31.01.1996 [4] ifs Systembau GmbH (1998) - Untersuchungsbericht DeponieNiemegk I, Bodenprobe, Berlin, 25.02.1998	Rechtswert: 343340 Hochwert: 5776338 Gemarkung Niemegk Flur 11 Flurstück: 177/2, 177/3
031569 0085	Deponie II Niemegk Sanierte Altablagerung, etwa 1954- 1987 genutzt festgestellte Schadstoffe: Schwermetalle, anorganische Anionen, MKW, Phenole abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Asche, Schlacke, Hausmüll. Folgende Berichte liegen vor: [1] UWG mbH (1992) - Gutachten GefährdungsabschätzungDeponien I und II Niemegk, 26.01.1992 [2] Hydrogeologie HGN GmbH (1992) - Gutachten Gefährdungseinschätzung Deponie Niemegk,	Rechtswert: 343079 Hochwert: 5771838 Gemarkung Niemegk Flur 11 Flurstück: 150, 165, 167, 168

ALKAT-Nr.	Bezeichnung	Lage
	18.02.1992 [3] Erd- und Grundbauinstitut (1993) - Untersuchungsbericht Betr: BV 01824 Niemegek Feriensiedlung, Untersuchung zur Badewasserqualität, 01.01.1993 [4] Erd- und Grundbauinstitut (1993) - Untersuchungsbericht Betr: BV14823 Niemegek Tongrubengelände, Gefährdungsabschätzung, 03.08.1993	
031569 0087	Altablagerung Hohenwerbig altlastenverdächtige Altablagerung, etwa 1980-1990 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Asche, Schlacke, Hausmüll Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 343111 Hochwert: 5767790 Gemarkung Hohenwerbig Flur 2 Flurstück: 8
031569 0089	Altablagerung Lühnsdorf altlastenverdächtige Altablagerung, etwa 1970-1990 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Asche, Schlacke, Hausmüll Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 338537 Hochwert: 5772428 Gemarkung Lühnsdorf Flur 2 Flurstück: 27/2 tlw., 36 tlw., 38, 39
031569 0098	Altablagerung Dahnsdorf altlastenverdächtige Altablagerung, 1960-1991 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Asche, Schlacke, Hausmüll Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 341010 Hochwert: 5778265 Gemarkung Dahnsdorf Flur 5 Flurstück: 106/3
031569 0112	Altablagerung am Hellberg Garrey altlastenverdächtige Altablagerung, 1987-1991 genutzt vermutete Schadstoffe: MKW, PAK, Schwermetalle, anorganische Anionen abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Hausmüll Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 338471 Hochwert: 5765399 Gemarkung Garrey Flur 1 Flurstück: 60 tlw.
031569 0113	Altablagerung südlich Garrey altlastenverdächtige Altablagerung, Betriebszeit unbekannt, vor 1990 vermutete Schadstoffe: MKW, PAK, Schwermetalle, anorganische Anionen abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Hausmüll Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 339653 Hochwert: 5765370 Gemarkung Garrey Flur 2 Flurstück 161

ALKAT-Nr.	Bezeichnung	Lage
031569 0114	Altablagerung Kiesgrube Garrey altlastenverdächtige Altablagerung, Betriebszeit 1975-1990 vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Schrott, Bauschutt, vermutlich Hausmüll, heute noch größere Mengen Grünabfälle Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 338765 Hochwert: 5765114 Gemarkung Garrey Flur 1 Flurstück: 65, 67 tlw., 111 tlw.
031569 0115	Altablagerung Waldstück Garrey altlastenverdächtige Altablagerung, Betriebszeit unbekannt nach 1953 bis vor 1990 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Schrott, Bauschutt, vermutlich Hausmüll, heute noch größere Mengen Grünabfälle Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 338631 Hochwert: 5765030 Gemarkung Garrey Flur 3 Flurstück: 32
031569 0116	Altablagerung Wachtelberg Rädigke altlastenverdächtige Altablagerung, 1956-1990 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Asche, Schlacke, Hausmüll Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 337093 Hochwert: 5769563 Gemarkung Rädigke Flur 3 Flurstück: 218
031569 0117	Altablagerung ehem. LPG Rädigke sanier- te Altablagerung, etwa 1986-1990 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Asche, Schlacke, Hausmüll Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 337556 Hochwert: 5770119 Gemarkung Rädigke Flur 1 Flurstück: 120, 125, 271, 272
031569 0118	Altablagerung Neu Groß Marzehns altlastenverdächtige Altablagerung, 1970-1990 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Hausmüll, Sperrmüll, Schrott, Bauschutt, Asche Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 333908 Hochwert: 5762603 Gemarkung Groß Marzehns Flur 1 Flurstück: 25 tlw., 28/2 tlw.
031569 0119	Altablagerung Alt Groß Marzehns altlastenverdächtige Altablagerung, 1945-1970 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Hausmüll, Bauschutt, Asche Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 333597 Hochwert: 5762139 Gemarkung Groß Marzehns Flur 1 Flurstück: 165, 166

ALKAT-Nr.	Bezeichnung	Lage
031569 0121	Altablagerung Klein Marzehns altlastenverdächtige Altablagerung, 1950-1990 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Asche, Schlacke, Hausmüll Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 336512 Hochwert: 5765677 Gemarkung Klein Marzehns Flur 1 Flurstück: 63/2 + Flur 11 Flurstück: 61/4, 62/4
031569 0123	Altablagerung Köppen Kiesgrube Raben Sanierte Altablagerung, 1985-1990 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Asche, Schlacke, Hausmüll Unterlagen: [1] orientierende Untersuchung, Ingenieurbüro Hildebrand, 14.12.1992 [2] Untersuchung Wasserproben, Ingenieurbüro Hildebrand, 01.02.1993	Rechtswert: 333161 Hochwert: 5767975 Gemarkung Raben Flur 3 Flurstück: 182 tlw., 184 tlw., 205 tlw., 207 tlw.
031569 0124	Altablagerung Buchholz altlastenverdächtige Altablagerung, 1985-1990 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Asche, Schlacke, Hausmüll Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 336382 Hochwert: 5771025 Gemarkung Buchholz Flur 2 Flurstück: 122, 197 tlw.
031569 0125	Altablagerung Kranepuhl sanierte Altablagerung, etwa 1960-1990 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Asche, Schlacke, Hausmüll Unterlagen: [1] Sicherungskonzeption zur Deponie Kranepuhl 14805 Kranepuhl Amtsbereich Niemegk, ifs Systembau GmbH, 26.07.1999	Rechtswert: 336653 Hochwert: 5774064 Gemarkung Kranepuhl Flur 4 Flurstück: 1/6, 1/8 tlw., 89 tlw., 106 tlw.
031569 0178	Altablagerung Mörz sanierte Altablagerung, etwa 1970-1991 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen, MKW Abgelagerte Abfälle: Bauschutt, Erdaushub, Hausmüll Mehrere Berichte vorliegend	Rechtswert: 341297 Hochwert: 5777676 Gemarkung Mörz Flur 3 Flurstück: 259/2

ALKAT-Nr.	Bezeichnung	Lage
031569 2001	ACZ Niemegk Werkstatt / Waschplatz / PSM-Lager / Düngerlagerplatz teilsanierter festgestellter Altstandort, 1962-1989 genutzt Festgestellte Schadstoffe: im Boden MKW, im Grundwasser z.T. erhebliche Belastungen mit Ammonium, Sulfat, Nitrat, Nitrit sowie Schwermetalle und MKW Nach Einschätzung nur sehr geringe Gefährdung des Wasserwerks, trotz komplexer hydrogeologischer Verhältnisse. Da im Randbereich des Einzugsgebietes und keine direkte hydraulische Verbindung zum 3. GWL sowie eine geringe Hydrodynamik und die toxikologische Wirkung der Schadstoffe gering. Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle, Dünge-, Pflanzenschutzmittel und Heizöl Folgende Berichte liegen vor: [1] Agrodienst Leipzig GmbH Liebertwolkwitz (1991) - Grundwasseranalyse – Bewertung und Gefährdungsabschätzung, 30.12.1991 [2] Agrodienst Leipzig GmbH Liebertwolkwitz (1992) – Betriebsgutachten – Umweltschutz – Erstbewertung. Altlastenermittlung und Gefährdungsabschätzung, Januar 1992 [3] GAI Gesellschaft für Architektur und Ingenieurleistungen mbH (1993) – Studie „Betriebssanierung Agrodienst Niemegk“, Projekt-Nr. P 93/086, Treuenbrietzen, September 1993 [4] MDSG – Materialdepot Service Gesellschaft mbH Pinnow (1999) –zwei Probenahmeprotokolle für Boden inkl. Prüfberichte, 09.08.1999 und 18.08.1999 [5] Corporate Consult Gesellschaft für project-services mbH (1999) –Gutachtliche Stellungnahme zur gegenwärtigen Altlastensituation auf dem zukünftigen APM-Standort in Niemegk, 05.11.1999 [6] Geoexpert GmbH Berlin (1999) – Altlastenuntersuchungen BodenZentralstandort APM Niemegk, 17.11.1999 [7] BHR GmbH Potsdam (2000) – Ergebnisbericht orientierende undDetailerkundung Boden und Grundwasser auf dem Grundstück der APM GmbH in Niemegk, 30.06.2000	Rechtswert: 342566 Hochwert: 5772740 Gemarkung Niemegk Flur 5 Flurstück: 114 + Flur 6 Flurstück: 4/2, 5/2, 12/3, 12/4, 13/2, 13/4, 14/3, 23, 24, 29, 31

ALKAT-Nr.	Bezeichnung	Lage
	[8] BHR GmbH Potsdam (2000) – Ergebnisbericht Nacherkundung Boden und Grundwasser auf dem Grundstück der APM GmbH in Niemegk, 02.11.2000 Corporate Consult Gesellschaft für project- services mbH Stahnsdorf(2002) – Altlastensanierung LFA Waschrampe, 15.02.2002	
031569 2005	LPG Nickel in Jeserig Altlastenverdächtiger Altstandort, 1962-1990 genutzt Vermutete Schadstoffe: MKW, BTEX, PAK, Schwer- metalle Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle, Betriebsstoffe Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 349333 Hochwert: 5778045 Gemarkung Jeserig/Zauche Flur 2 Flurstück: 99, 100
031569 2009	Werkstatt LPG Nickel Altlastenverdächtiger Altstandort, 1964-1990 genutzt Vermutete Schadstoffe: MKW, BTEX, PAK, Schwer- metalle Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle, Betriebsstoffe Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 350383 Hochwert: 5775946 Gemarkung Nickel Flur 2 Flurstück: 179, 191 tlw.
031569 2015	LPG (P) Linthe in Schlalach Werkstatt / Tankstel- le Altlastenverdächtiger Altstandort, 1975-1990 genutzt Vermutete Schadstoffe: MKW, BTEX, PAK, Schwer- metalle Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 352676 Hochwert: 5779582 Gemarkung Schlalach Flur 7 Flurstück: 133; 139
031569 2017	Werkstatt LPG (P) Linthe in Schlalach Altlastenverdächtiger Altstandort, 1967-1990 genutzt Vermutete Schadstoffe: MKW, BTEX, PAK, Schwer- metalle Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 352707 Hochwert: 5779625 Gemarkung Schlalach Flur 7 Flurstück: 141
031569 2020	LPG Niemegk in Groß Marzehns Tankstelle / Werkstatt Altlastenverdächtiger Altstandort, 1958-1973 genutzt Vermutete Schadstoffe: MKW, BTEX, PAK, Schwer- metalle Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 333840 Hochwert: 5763151 Gemarkung Groß Marzehns Flur 1 Flurstück: 58-63, 203 tlv. + Flur 3 Flurstück: 191, 192 tlw.

ALKAT-Nr.	Bezeichnung	Lage
031569 2021	Werkstatt LPG Klein Marzehns altlastenverdächtiger Altstandort, 1955-1990 genutzt Schadstoffpotential: MKW, Schwermetalle, PAK Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle [1] Untersuchung Boden Werkstattgelände Klein Marzehns, Landwirtschaftliche Untersuchungs- und Forschungsanstalt Potsdam, 10.07.1997	Rechtswert: 336039 Hochwert: 5765490 Gemarkung Klein Marzehns Flur 1 Flurstück: 26
031569 2022	LPG Garrey in Zixdorf, Tankstelle / Garagen Altlastenverdächtiger Altstandort, 1955-1990 genutzt Vermutete Schadstoffe: MKW, BTEX, Schwermetalle Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 340823 Hochwert: 5766460 Gemarkung Zixdorf Flur 1 Flurstück: 40
031569 2023	Werkstatt LPG Garrey in Zixdorf altlastenverdächtiger Altstandort, 1955-1990 genutzt Schadstoffpotential: MKW, Schwermetalle, PAK Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 340800 Hochwert: 5766507 Gemarkung Zixdorf Flur 1 Flurstück: 39
031569 2034	VEB KfL Niemegk festgestellter Altstandort, 1950 - 1989 festgestellte Schadstoffe: MKW Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle Folgende Berichte liegen vor: [1] Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlastenconsulting mbH (GWAC) (1995) – Schätzbericht (Altlastenschätzung II) für ein Gelände der Fläming Landtechnik GmbH Treuenbrietzen, Straße 35 in 14823 Niemegk, 13.07.1995	Rechtswert: 343156 Hochwert: 5772721 Gemarkung Niemegk Flur 7 Flurstück: 262, 263
031569 2035	Altes Ziegelwerk Niemegk Tankstelle / Betriebshof altlastenverdächtige Altstandort, 1953-1989 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK, LCKW, MKW, BTEX Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle, Lösungsmittel Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 342918 Hochwert: 5772631 Gemarkung Niemegk Flur 7 Flurstück: 143/8-143/15 + Flur 11 Flurstück: 276-280
031569 2039	Tankstelle LPG (P) Niemegk Altlastenverdächtiger Altstandort, 1966-1989 genutzt vermutete Schadstoffe: MKW, BTEX Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle Folgende Berichte liegen vor: [1] Landwirtschaftliche Untersuchungs- und Forschungsanstalt Potsdam (1994) - Untersuchung Boden Tankstelle Betriebsgelände Wittenberger Str. der Agrarge-	Rechtswert: 341821 Hochwert: 5770890 Gemarkung: Niemegk Flur: 16 Flurstück: 477, 502, 503

ALKAT-Nr.	Bezeichnung	Lage
	nossenschaft „Niemegek“ e. G., 03.02.1994	
031569 2042	LPG (P) Niemegek Technikstützpunkt in Rädigke Altlastenverdächtiger Altstandort, 1958-1989 genutzt vermutete Schadstoffe: MKW, BTEX Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 337607 Hochwert: 5769974 Gemarkung Rädigke Flur 3 Flurstück: 43, 44, 130, 273
031569 2043	Tankstelle ZGE Trockenwerk Niemegek Altlastenverdächtiger Altstandort, 1966-1991 genutzt Schadstoffpotential: MKW, BTEX, Schwermetalle, PAK Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle, Kohle, Betriebsstoffe Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 343142 Hochwert: 5772494 Gemarkung Niemegek Flur 11 Flurstück: 163/6, 163/8, 163/11, 163/13, 163/14, 163/17, 163/18, 163/22, 164/2, 164/5, 164/6, 172/1, 172/3, 176/7, 176/8, 296, 298, 300
031569 2044	Tankstelle LPG (T) Dahnsdorf Festgestellter Altstandort, 1960-1990 genutzt Schadstoffpotential: MKW, BTEX, Schwermetalle, PAK, anorganische Anionen Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Öle, Fette Berichte: [1] Gefährdungsabschätzung Dahnsdorfer Landwirtschaft GbR, AnalyTech GmbH Mittenwalde, 15.06.1998	Rechtswert: 340537 Hochwert: 5774546 Gemarkung Dahnsdorf Flur 5 Flurstück: 147, 243, 245, 249, 252-256, 259, 261, 263, 265
031569 2045	LPG Dahnsdorf Werkstattkomplex / Fasslager Festgestellter Altstandort, 1963-1990 genutzt Schadstoffpotential: MKW, BTEX, Schwermetalle, LHKW, PAK Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Öle, Fette Berichte: Gefährdungsabschätzung Dahnsdorfer Landwirtschaft GbR, AnalyTech GmbH Mittenwalde, 15.06.1998	Rechtswert: 340038 Hochwert: 5774996 Gemarkung Dahnsdorf Flur 2 Flurstück: 971, 9/2, 9/5, 10/1, 10/2, 10/4, 142-144
031569 2046	Tankstelle LPG Dahnsdorf in Mörz Altlastenverdächtiger Altstandort, 1960-1990 genutzt Schadstoffpotential: MKW, BTEX, Schwermetalle, PAK Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Öle, Fette Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 341832 Hochwert: 5777000 Gemarkung Mörz Flur 3 Flurstück: 48/2

ALKAT-Nr.	Bezeichnung	Lage
031569 2047	Tankstelle LPG Locktow Altlastenverdächtiger Altstandort, 1971-1990 genutzt Schadstoffpotential: MKW, BTEX, Schwermetalle, Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Betriebs- stoffe, Öle, Fette Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 342926 Hochwert: 5777694 Gemarkung Lock- tow Flur 4 Flurstück: 12/14
031569 2056	LPG Dahnsdorf in Kranepuhl Tankstelle / Werk- statt / Garagen Altlastenverdächtiger Altstandort, 1960-1980 genutzt Schadstoffpotential: MKW, BTEX, Schwermetalle, PAK, LHKW Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle, Betriebsstoffe Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 336759 Hochwert: 5774926 Gemarkung Krane- puhl Flur 2 Flurstück: 18
031569 2057	LPG Dahnsdorf in Lühnsdorf Tankstelle / Werk- statt / Abwasserteich Altlastenverdächtiger Altstandort, 1972-1985 genutzt Schadstoffpotential: MKW, BTEX, Schwermetalle, PAK, LHKW Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle, Koh- le, Betriebsstoffe Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 338169 Hochwert: 5772671 Gemarkung Lühns- dorf Flur 1 Flurstück: 2, 3, 4
031569 2078	Tankstelle LPG Niemegk in Grabow Altlastenverdächtiger Altstandort, 1967-1990 genutzt Schadstoffpotential: MKW, BTEX, Schwermetalle, PAK Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 351033 Hochwert: 5779274 Gemarkung Grabow Flur 2 Flurstück: 297
031569 2123	Autobahntankstel- len Niemegk Sa- nierter Altstandort, 1936-1991 Festgestellte Schadstoffe: BTEX, MKW Grundwasserverunreinigungen mit Benzol und BTEX und MKW im ersten unbedeckten GW-Leiter im Bereich der ehem. Tankstellen. Eingesetzte Stof- fe: Kraftstoffe, Fette, Öle Folgende Berichte liegen vor: [1] GFE (1990) – Gefährdungsabschätzung, 25.10.1990 [2] GFE (1990) – Geologische Stellungnahme mit Gefährdungsabschätzung, 31.10.1990 [3] Sanierungsbericht; BGI zu Höne Klußmann Alt- peter vom 25.09.1998 [4] BGI zu Höne Klußmann Altpeter (1999) – GW- Monitoring; vom 09.01.1999, 12.03.1999, 01.06.1999, 15.09.1999 [5] TRION (2011-2012) – Berichte GW- Monitoring Frühjahr 2011, 16.05.2011; Herbst 2011, 25.11.2011, Frühjahr 2012, 31.05.2012	Rechtswert: 341666 Hochwert: 5774130 Gemarkung Dahns- dorf Flur 6 Flurstück: 85/4, 88/5, 95/2, 96/1

ALKAT-Nr.	Bezeichnung	Lage
	[6] [Trion (2012) – Bericht Grundwassermonitoring 2011- 2012, Abschlussbericht Herbst 2012	
031569 2137	Tankstelle Niemegk, Bahnhofstraße 5 Altlastenverdächtige Altstandort, bis 1960 genutzt vermutete Schadstoffe: MKW, BTEX Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle Folgende Berichte liegen vor: [1] Altlastenverdachtsflächen, Erfassung der Daten zu den EOD Objekten in Brandenburg, Spiekermann GmbH, 31.12.1999	Rechtswert: 341644 Hochwert: 5772227 Gemarkung Niemegk Flur 2 Flurstück: 785
031569 2141	Ehemaliges Gaswerk Niemegk Festgestellter Altstandort, 1904 bis 1968 genutzt festgestellte Schadstoffe: PAK, MKW, Cyanid, BTEX, NSO-Heterozyklen, Phenol. Feststellung Grundwasserverunreinigung des Grundwasserleiter 1 (GWL 13) mit Cyanid, PAK, NSO-Heterozyklen, MKW, BTEX Aufgrund der relativen Geschütztheit des GWL 3 und der vorgefundenen Quellstärke des Schadensherdes wird eine Gefährdung für die Wasserversorgung weitestgehend ausgeschlossen. Folgende Berichte liegen vor: [1] DBI Gas- und Umwelttechnik (1992) – Bericht über die orientierende Erkundung des ehemaligen Gaswerkes Niemegk, 16.11.1992 [2] DBI Gas- und Umwelttechnik (1995) – Bericht über die eingehende Erkundung des ehemaligen Gaswerkes Niemegk, 13.12.1995 [3] Spiekermann Ingenieure GmbH (2022) – Bericht zur Altlastenuntersuchung – Orientierende Erkundung des ehemaligen Gaswerkes Niemegk, 20.09.2022	Rechtswert: 341775 Hochwert: 5772492 Gemarkung Niemegk Flur 2 Flurstück: 235/5; 235/6; 235/7; 236/3; 236/4; 293/1.
031569 2152	M+S Fahrzeughandel GmbH Niemegk, Bahnhofstr. 16 Schädliche Bodenveränderung, 1998, infolge eines Lkw-Unfalls MKW Schaden festgestellte Schadstoffe: MKW im ersten Bodenmeter Eingesetzte Stoffe: Dieselmotorkraftstoff, Hydrauliköl [1] DEKRA Umwelt GmbH (1998) – Gutachten zum	Rechtswert: 342127 Hochwert: 5772670 Gemarkung Niemegk Flur 5 Flurstück: 96

ALKAT-Nr.	Bezeichnung	Lage
	Mineralölschaden auf dem Grundstück Bahnhofstr. 16 in Niemegk, 15.06.1998	
031569 2155	Landhandel Jüterbog in Niemegk altlastenverdächtiger Altstandort, 1976-1990 genutzt vermutete Schadstoffe: MKW, BTEX, PAK Eingesetzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle Folgende Berichte liegen vor: TÜV Berlin Brandenburg GmbH (1992) – Technischer Bericht-Nr. P92/010 III, Altlasten- Schätzbericht Landhandel Jüterbog, Betriebs- teil Niemegk, 27.02.1992, TÜV Berlin Brandenburg GmbH (1992) – Gutachten Altlastenerkundung einer Tankanlage auf dem Be- triebsgelände der Land-handel Jüterbog GmbH, Be- triebsteil Niemegk, 10.08.1992,	Rechtswert: 342708 Hochwert: 5772582 Gemarkung Nie- megk Flur 6 Flurstück: 3, 7, 8, 10, 11, 12/1, 14/1, 16/1, 17/1, 18/1, 30
031569 2160	Tankstelle Zixdorf festgestellter Altstandort 1955-1988 genutzt festgestellte Schadstoffe: MKW, BTEX Einge- setzte Stoffe: Kraftstoffe, Fette, Öle Folgende Berichte liegen vor: [1] Prüfbericht-Nr. 2004-1517-5, Boden, Zixdorf, Dorf Str. 52, ehemalige LPG- Tankstelle, ENERLYT Potsdam, 12.05.2004 [2] Untersuchungsbericht U5-945- Untersuchung von 41 Bodenproben aus dem Bereich der ehe- maligen LPG-Tankstelle Zixdorf, 22.12.2005, INTECUS	Rechtswert: 340881 Hochwert: 5766443 Gemarkung Zixdorf Flur 1 Flurstück: 26/3
031569 8901	Schießstand Rietz bei Treuenbrietzen Altlastenverdächtiger militärischer Altstandort, et- wa 1939- 1945 genutzt vermutete Schadstoffe: Schwermetalle, PAK Abgelagerte Abfälle: Muniti- on, Munitionsschrott (1) Keine Untersuchung bekannt	Rechtswert: 350812 Hochwert: 5773388 Gemarkung Nichel Flur 2 Flurstück: 104, 106, 107/3, 107/4, 108, 109, 110, 111/1, 111/3, 111/4, 111/5, 113, 114, 115, 211, 212 + Gemarkung: Rietz b. Treuenbrietzen Flur 1 Flurstück: 47, 48

Legende der Planzeichnung

Legende

Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

	Wohnbaufläche
	Gemischte Baufläche
	Gewerbliche Baufläche
	Sonderbaufläche
BIO	Biogasanlage
CAMP	Campingplatz
FGANL	Flüssiggasanlage
FISCH	Fischzuchtanlagen
GEO	Geophysikalisches Observatorium
HOTEL	Hotel
KULTUR	Kultureinrichtungen
MEIST	Autobahnmeisterei
RAST	Autobahnraststätte
REIT	Reithof
SOL	Photovoltaik-Freiflächenanlage
STALL	Tierhaltungsanlage
TOU/ FV	Tourismus / Fremdenverkehr
WIND	Windpark
WOCH	Wochenendhausgebiet

Planung

	Wohnbaufläche
	Gemischte Baufläche
	Gewerbliche Baufläche
	Sonderbaufläche

Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

	Gemeinbedarfsfläche
	Feuerwehr
	Schule
	Soziale Einrichtungen (K Kita, J Jugend, S Senioren, G Gemeindehaus)
	Öffentliche Verwaltung, Standorte Baubetriebshof
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kirche

Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

	Autobahn
	Überörtliche Hauptverkehrsstraße
	Bahnanlage
	wichtiger Radwanderweg
	wichtiger Fußwanderweg
	wichtiger Reitweg
	Luftverkehr
	Sonderlandeplatz

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

	Ver- / Entsorgungsfläche
	Wasser
	Abwasser
	Gas

Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

	Hochspannungsfreileitung, oberirdisch
	Gasleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

	Grünfläche
	Parkanlage
	Spielplatz
	Friedhof
	Badestelle
	Dauerkleingärten
	Sportplatz
	Festplatz
	Straßenbegleitende Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

	Wasserfläche
--	--------------

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a, b BauGB)

	Fläche für Landwirtschaft
	Fläche für Wald*

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

	Allee (geschützt nach § 17 BbgNatSchAG)
	Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
	Kennzeichnung von flächenhaften Maßnahmen
	Kennzeichnung von punktuellen Maßnahmen
	Kennzeichnung von linearen Maßnahmen
	Entwicklung von Alleen (Ausgleichsmaßnahme)

Kennzeichnungen

	Altlastenverdacht, Altstandort
--	--------------------------------

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes

	Landschaftsschutzgebiet
	FFH-Gebiet
	SPA-Gebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturpark

	Naturdenkmal
	Trinkwasserschutzzone
	Hochwasserrisikogebiet (HQ ₁₀₀) inkl. Überschwemmungsgebiete
	Bodendenkmal
	Bodendenkmal in Bearbeitung
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Vorranggebiet Windenergienutzung, VRW (Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027)

Kennzeichnungen, Vermerke (§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
--	--

Sonstige Darstellungen

	Gemeindegrenzen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

*Darstellung der Waldflächen auf der Grundlage der Forstgrundkarte sowie des ATKIS

FNP-Ausschnitte der Orts- und Gemeindeteile