

Amt Niemegk
Flächennutzungsplan

**Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Absatz 2 BauGB
zum FNP-Entwurf von Januar 2026**

Stand 03. August 2026

1 Verfahrensstand

Mit Beschluss vom 06. September 2022 hat der Amtsausschuss des Amtes Niemegk das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das Amt Niemegk mit den zugehörigen Gemeinden Mühlenfließ, Planetal und Rabenstein/Fläming sowie der Stadt Niemegk eingeleitet.

Zur Fortführung des Planverfahrens hat der Amtsausschuss Niemegk in öffentlicher Sitzung vom 26.01.2026 den Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung von Januar 2026 gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss AMT/BV/054/2026).

Der Entwurf des Flächennutzungsplans (Januar 2026) und seine Begründung mit Umweltbericht sowie weitere Planunterlagen wurden in der Zeit vom 23.02.2026 bis einschließlich 27.03.2026 auf der Internetseite des Amtes Niemegk veröffentlicht und konnten eingesehen und heruntergeladen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die Planungsunterlagen zur Einsicht in der Amtsverwaltung Niemegk öffentlich aus.

Die Bekanntmachung der Beschlüsse und der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt (Ausgabe Nr. 2 von 13.02.2026).

2 Auswertung der Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind seitens der Öffentlichkeit 13 Stellungnahmen eingegangen; alle Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

Ein Großteil der Stellungnahmen betrifft die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ sowie die Darstellung von Bauflächen in den einzelnen Orts- bzw. Gemeindeteilen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Stellungnahmen werden im Folgenden ausgewertet und gegeneinander und untereinander abgewogen.

Flächennutzungsplan Amt Niemegk
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Übersicht der Beteiligung und Stellungnahmen

Stand 03. August 2026

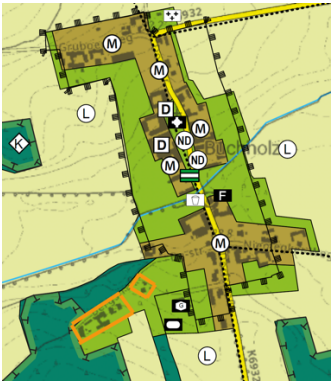
lfd. Nr.	Bürgerinnen und Bürger	Beginn Beteiligung	Antwort	mit Anregungen + Hinweisen	ohne Anregungen + Hinweise
1	Bürger 1	23.02.2026	26.02.2026	X	
2	Bürger 2	23.02.2026	13.03.2026	X	
3	Bürger 3	23.02.2026	23.03.2026	X	
4	Bürger 4	23.02.2026	25.03.2026	X	
5	Bürger 5	23.02.2026	26.03.2026	X	
6	Bürger 6	23.02.2026	26.03.2026	X	
7	Bürger 7	23.02.2026	26.03.2026	X	
8	Bürger 8	23.02.2026	26.03.2026	X	
9	Bürger 9	23.02.2026	26.03.2026	X	
10	Bürger 10	23.02.2026	27.03.2026	X	
11	Bürger 11	23.02.2026	27.03.2026	X	
12	Bürger 12	23.02.2026	27.03.2026	X	
13	Bürger 13	23.02.2026	27.03.2026	X	
	GESAMT			13	0

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
---	---

Bürgerinnen und Bürger

1. Bürger 1 <i>Im Januar 2025 hatte ich per e-mail an das Amt Niemegk, Herrn Gros-sert, um Ergänzungen zum damals vorliegenden Entwurf des FNP geben, die jedoch m.E. nicht oder nicht konsequent berücksichtigt worden sind.</i> <i>Die Gemeinde Planetal darf Wohnbaufläche bis zu einer Größe von 0,8 ha ausweisen. Ich hatte vorgeschlagen, die Fläche in Ziezow, gegen-über des DGH östlich der Brücker Straße sowie in Dahnsdorf die Fläche südöstlich des Lühnsdorfer Weges gegenüber den Wohnhäusern Lühns-dorfer Str. 3-9, abzüglich der zur Bahntrasse erforderlichen Abstandsflä-che als Wohnbauland zu entwickeln. Der Bedarf an Wohnbaufläche be-steht, die Flächen sind vorhanden, Planetal darf 0,8 ha entwickeln, beide Flächen sind im Entwurf jedoch nicht berücksichtigt. Die Fläche Lühns-dorferStr. Dahnsdorf ist im „Niemegk Entwurf Begründ 19012026“ er-wähnt, in den Planzeichnungen fehlen aber beide Vorschläge, sowohl auf S. 91 als auch auf S. 108/Abb. 11.</i> <i>Die Flächen sind zwingend, auch in den Planzeichnungen, zu ergänzen, ansonsten kann der Entwurf keine Zustimmung finden.</i>	<u>Anregung zur Darstellung einer Wohnbaufläche in Ziezow (gegenüber des DGH östlich der Brücker Straße)</u> Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Fläche in Ziezow ist Bestandteil von landwirtschaftlichen Flächen, die sich östlich der Brücker Straße erstrecken und auch weiterhin als Landwirtschafts-fläche dargestellt werden. Der Ortsrand ist durch die bestehenden Gebäude städtebaulich definiert. Die rückwärtige Lage des DGH und die angrenzenden Gemeinbedarfs bezogenen Grundstücksflächen mit nur lockerer Bebauung stellen eine besondere städte-bauliche Situation dar, die eine bauliche Arrondierung auf der gegenüberlie-genden Straßenseite nicht zwingend nahelegt. Unabhängig davon, ist die Darstellung geplanter Bauflächen in den Gemein-den des Amtsgebiets das Ergebnis eines umfangreichen Entscheidungspro-zesses, von der Ermittlung potenzieller Zuwachsflächen und deren Beurteilung und Eignungsbewertung bis hin zur Auswahl und Darstellung der Flächen im FNP. Neben den aus den jeweiligen Flächen begründeten Kriterien wurden da-bei auch gemeindebezogene quantitative als auch räumliche Vorgaben bei der Flächenauswahl berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Unter Berück-sichtigung der Abwägung der potenziellen Zuwachsflächen untereinander und gegeneinander und des dem FNP zugrunde gelegten Konzepts Wohnsied-lungsflächen wird die vorgeschlagene Arrondierungsfläche auch weiterhin nicht berücksichtigt. <u>Anregung zur Darstellung einer Wohnbaufläche in Dahnsdorf (südöstlich der Lühnsdorfer Straße)</u> Die Anregung wird berücksichtigt. Im Ergebnis der Abwägung wurde die Aufnahme von weiteren potenziellen Zu-wachsflächen mit Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) geprüft und mit den zuständigen Fachbehörden des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie mit der Gemeinsamen Landesplanung (GL) abgestimmt.
--	--

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>In der gleichen Email habe ich auf Widersprüche in der Grenzziehung des FFH-Gebietes an der Neuen Mühle Dahnsdorf hingewiesen. Die UNB Potsdam Mittelmark arbeitet im Managementplan zur Umsetzung der WRR am Oberlauf der Plane mit einer Karte, in der die Grenze zum FFH-Gebiet anders eingezeichnet ist als im FNP-Entwurf. Frau Daniela Hoth von der UNB erklärte mir auf Nachfrage, dass die endgültige Klärung der Grenzziehung durch die EU in Arbeit ist, mit einer rechtskräftigen Antwort ist im Laufe des Jahres 2026 zu rechnen. Trotz meines</i>	Vor dem Hintergrund veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen bezüglich der Planung von Bauflächen innerhalb von LSG und direkter Abstimmungen mit der GL bezüglich der Einhaltung des aktuellen Rahmens der zusätzlichen Eigenentwicklungsoption (EEO) für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.5 LEP HR) wurde das Konzept Wohnsiedlungsflächen modifiziert. Ziel war es dabei, potenziell geeignete Zuwachsflächen, die unmittelbar an den Ortsrand anschließen (Arrondierungsflächen), aufgrund ihrer Lage im LSG bislang jedoch nicht in den FNP aufgenommen wurden, nochmals in den Blick zu nehmen und hinsichtlich einer künftigen Darstellung im FNP zu überprüfen. 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. Auch die Fläche südöstlich der Lühnsdorfer Straße im OT Dahnsdorf wurde insbesondere aufgrund ihrer Lage im LSG bislang nicht als (geplante) Baufläche dargestellt. Im Ergebnis des modifizierten Plankonzepts Wohnbauflächen und der aktualisierten Eignungsbewertung wird die Fläche nunmehr als potenzielle Zuwachsfläche (Dah-M2) berücksichtigt und als geplante Baufläche zur Arrondierung des südöstlichen Ortsrands (als Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung) in den FNP-Entwurf aufgenommen. Die neuen, im geänderten FNP-Entwurf dargestellten Zuwachsflächen werden der Umweltprüfung unterzogen und im Umweltbericht landschaftsplanerisch behandelt. Neue Mühle Dahnsdorf und FFH-Grenzen: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grenzen des FFH-Gebiets werden im FNP nachrichtlich übernommen. Es obliegt weder dem Amt Niemegk noch den beauftragten Planern, die Grenzen des FFH-Gebets zu korrigieren bzw. neu zu ziehen. Im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung der Begründung wird der Konflikt der aktuellen Grenze des FFH-Gebiets textlich beschreiben.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Hinweises zu diesem Grenzkonflikt findet sich im Entwurf keinerlei Hinweis (Konfliktpunkt, Grenze nicht eindeutig o.ä.). Somit würde die im Entwurf offensichtlich falsch eingezeichnete Grenze einfach übernommen und auf Jahrzehnte festgeschrieben. Hier muss mindestens ein Konfliktpunkt festgeschrieben oder zusätzlich der alternative Grenzverlauf eingezeichnet werden, ansonsten kann auch hier der Entwurf keine Zustimmung finden.</i> <i>Des Weiteren fehlt in der Aufzählung der Beherbergungsbetriebe in Dahnsdorf der „Hof Dahnsdorf“, Hauptstr. 33. Ich bitte um Ergänzung.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Liste der Beherbergungsangebote wird in der Begründung ergänzt.
2. Bürger 2 <i>Ich habe mir nach unserem Telefonat nochmal den FN-Plan für Buchholz angeschaut. Der westliche Bereich der Bergstraße ist doch nicht als Mischgebiet sondern als Grünfläche dargestellt. D.h. dann kann für diesen Teil keine Entwicklungssatzung aufgestellt werden.</i> <i>Kann da noch was geändert werden oder gibt es andere Möglichkeiten?</i> 	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Fläche südlich der Bergstraße wurde aufgrund ihrer Lage im LSG bisher nicht als Baufläche, sondern als Grünfläche im FNP-Entwurf dargestellt. Aufgrund veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen wurden in Ortsrandlage vorhandene Bauflächen als auch potenzielle Siedlungszuwachsflächen mit Lage im LSG erneut auf eine mögliche Darstellung als Bauflächen im FNP geprüft. Im Ergebnis werden die Flächen entlang der Südseite der Bergstraße im geänderten FNP-Entwurf als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt .

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
3. Bürger 3 <i>In den Unterlagen habe ich gesehen, dass geplant ist, in Raben gegenüber unserem Gasthof, eine gemischte Baufläche auszuweisen, also Wohnhäuser zu bauen. Dagegen erhebe ich Einspruch. Die Fläche gehört zu einer großen Ackerfläche, die direkt gegenüber unserem Eigentum bzw. Gasthaus Hemmerling liegt. Von hier haben wir und auch unsere Gäste, wenn Sie aus den Fenstern in der Gaststube gucken, einen schönen Blick in die Landschaft bis hinten zum Wald. So war das schon immer und wir und unsere Gäste finden das toll. Wenn hier direkt gegenüber neue Häuser entstehen, wird dieser Blick für immer zerstört werden.</i> <i>Das sollte verhindert werden. Es gibt doch auch andere Möglichkeiten, in Raben neue Wohnhäuser zu bauen, z.B. an der Straße zur Autobahn.</i>	Die Anregung wird berücksichtigt. Im Ergebnis der Abwägung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wird die Fläche Rab-M1 im überarbeiteten FNP-Entwurf nicht mehr als Zuwachsfläche/geplante Baufläche, sondern bestandsorientiert als Grünfläche dargestellt. Die Neubewertung erfolgt aufgrund einer stärkeren Gewichtung der Belange des Landschaftsschutzes (Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds) und einem umfangreichen Potenzial der Innenentwicklung innerhalb der im OT Raben dargestellten Bauflächen (Bestand), z.B. entlang der Wittenberger Straße.
4. Bürger 4 <i>Hiermit lege ich Einspruch gegen den am 23.02.2026 ausgelegten Flächennutzungsplan der Gemeinde Rabenstein/Fläming ein und nehme dazu wie folgt Stellung:</i> <i>1) Ich bin Eigentümer des Hofgrundstücks Alte Dorfstr. 1a in 14823 Zixdorf. Mit der Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes bin ich einverstanden. Wie bisher beantrage ich den Ausweis des gesamten Flurstückes 97 als Mischgebiet und nicht, wie von Ihnen beabsichtigt, als Grünfläche. Es handelt sich um eine vorhandene Hoffläche. Für die weitere Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes ist der Ausweis des Flurstücks als Mischgebiet zwingend notwendig. Die vorhandene Hoffläche stellt, entgegen Ihrer Stellungnahme, keine ortsbildprägende Grünfläche dar. Außerdem wurde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bereits eine Hecke gepflanzt, die eine Einsicht auf die Hoffläche verhindert bzw. verhindern soll. Hierzu verweisen wir auf Anlage 1.</i> <i>2) Hinsichtlich Flurstück 20 in der Gemarkung Zixdorf, Flur 1 bin ich weiterhin der Auffassung, dass man die Grenze des Mischgebietes entlang des Scheunenriegels ziehen sollte. Mit der zur Zeit</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 1) Fläche im Nordwesten von Zixdorf: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Darstellung des FNP wird im Rahmen einer Grenzkorrektur angepasst. Die angesprochene Grundstücksfläche wird bestandsorientiert in die angrenzende gemischte Baufläche (Bestand) eingebunden. 2) Flächen im Südosten von Zixdorf: Der Anregung wird nicht gefolgt.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>dargestellten Tiefe des Mischgebietes sehe ich als nicht ausreichend an (vgl. hierzu Anlage 1).</i> 3) <i>In den vorangegangenen Planungen war in Garrey auf meinem Flurstück 178, Flur 2 eine Zuwachsfläche (Z1) ausgewiesen. Diese ist weiterhin im aktuellen FNP nicht mehr berücksichtigt. Die Ausweisung des Flurstücks als Mischgebiet würde das Dorfbild vervollständigen, da bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite Bebauung vorhanden ist. Insoweit würde eine Bebauung auf dem Flurstück 178 auch automatisch innerhalb des Dorfbereiches liegen. Die Zusatzflächen sind für Garrey bzw. Zixdorf aus meiner Sicht zu gering ausgewiesen. Dies führt zur Benachteiligung der dörflichen Entwicklung (vgl. hierzu Anlage 2).</i> Anlage 1: Zixdorf Anlage 2: Garrey	Die Darstellung der Bauflächen am südöstlichen Ortseingang erfolgt bestandsorientiert und berücksichtigt Bautiefen für eine straßenseitige Wohnbebauung. Über die Nutzung bestehender Baulücken hinaus soll keine Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen vorbereitet werden. 3) Fläche östlich der Dorfstraße am nördlichen Ortseingang vom OT Garrey Die Anregung wird berücksichtigt. Die Fläche wurde aufgrund ihrer Lage im LSG im FNP-Entwurf bisher nicht als (geplante) Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen wurden in Ortsrandlage vorhandene Bauflächen (Bestand) als auch potenzielle Siedlungszuwachsflächen mit Lage im LSG auf eine mögliche Darstellung als Bauflächen im FNP geprüft. Im Ergebnis der Eignungsprüfung wird im geänderten FNP-Entwurf zur Arrondierung des nördlichen Ortseingangs nunmehr eine geplante gemischte Baufläche (Gar-M2, Dorfstr. Nordost) dargestellt

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
5. Bürger 5 <i>Hiermit möchte ich gegen den ausgelegten Flächennutzungsplan des Gemeindeteils Wüstemark Einspruch erheben.</i> <i>Ich wohne hier seit 1994. Es ist das Elternhaus meiner verstorbenen Frau, die hier in diesem Ort groß geworden ist. Laut Wikipedia gibt es dieses Dorf seit 1388! Wir haben ein Ortseingangsschild und eine Asphaltstraße. Kinder sind hier großgeworden und wohnen teilweise heute noch hier. Mir ist unverständlich, warum dieser Ort nicht als Mischgebiet ausgezeichnet wurde. In einem Landschaftsschutzgebiet ist uns alles untersagt. Zu jeder Veränderung müssen wir eine kostenpflichtige Genehmigung einholen. Ich fühle mich in meiner Lebensqualität stark negativ beeinträchtigt und benachteiligt. Es wird damit auch jegliches Entwicklungspotenzial versagt. Daher bitte ich Sie hiermit den Gemeindeteil Wüstemark aus dem Landschaftsschutzgebiet auszugliedern und den Innenbereich des Dorfes als Mischgebiet auszuweisen.</i> <i>In der Landespolitik wurden viele derartige Probleme schon erkannt und in den Beschlüssen auch berücksichtigt. Zur Umsetzung solcher neuen Richtlinien besteht meines Erachtens noch Klärungsbedarf.</i> <i>Das Planungsbüro wollte uns als Gemeinde unterstützen, hat aber leider ohne uns eine Besichtigung des Ortes vorgenommen. Das fanden wir sehr schade.</i> <i>Ich fordere Sie hiermit höflichst auf, einen Antrag zur Ausgliederung des Gemeindeteils Wüstemark vom Landschaftsschutzgebiet zu erwirken.</i> <i>Ich bitte Sie höflichst um eine Stellungnahme Ihrerseits bis zum 15. April 2026.</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Darstellung des Gemeindeteil Wüstemark als Baufläche</u> Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine mögliche Darstellung des Gemeindeteils Wüstemark als Baufläche im FNP wurde durch die Amtsverwaltung angestrebt und mit dem Ziel geprüft, für die betroffenen Flächen die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 BauGB (Entwicklungssatzung) vorzubereiten. Hierzu hat die Verwaltung mit Unterstützung des beauftragten Planungsbüros Abstimmungsgespräche mit dem Rechtsamt und der UNB des Landkreises Potsdam-Mittelmark geführt, um die planungsrechtlichen Möglichkeiten abzuklären. Durch die zuständigen Kreisbehörden wurde die Planungsabsicht jedoch nicht unterstützt bzw. abgelehnt, da die bebauten Flächen auch weiterhin als Splittersiedlung ohne jeglichen Anschluss an den Siedlungsbereich von Garrey zu beurteilen sind und nach Anzahl der Bauten über kein ausreichendes Gewicht verfügen und nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sind. 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 BbgNatSchAG). Wie in den Vollzugshinweisen des MLEUV angemerkt, wird bei solchen Flächen das Landschaftsschutzrecht angewendet. Die städtebauliche Einschätzung wird im Rahmen des FNP-Verfahrens berücksichtigt. Der vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegene Gemeindeteil Wüstemark wird planerisch als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet. An den bisherigen Darstellungen des FNP-Entwurfs wird festgehalten. Eine Darstellung des Gemeindeteils als Baufläche wird entsprechend nicht vorgenommen. <u>Ausgliederung des Gemeindeteils Wüstemark aus dem LSG</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten ist hoheitliche Aufgabe der zuständigen Naturschutzbehörden auf Landes- bzw. Kreisebene. Eine Ausgliederung von Flächen aus dem LSG obliegt dem Ordnungsgeber, hier Ministerium des Landes Brandenburg und ist der kommunalen Planungshoheit

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
	entzogen. Als eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Planung bzw. Nutzungsregelung wird das LSG auf der Grundlage von § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den FNP übernommen.
6. Bürger 6 1) Schrieben vom 26.03.2026 Beim Flächennutzungsplan für Neuendorf sind Flächen mit der "Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen" und mit der „Kennzeichnung (K) von flächenhaften Maßnahmen" ausgewiesen. Leider fehlt im Flächennutzungsplan die Angaben der Flurstücke, aber ich bin mir sicher, dass diese Kennzeichnung auch meine Flächen betrifft. Ich bin Eigentümer folgender Flächen: Gemarkung Rädigke / Neuendorf Flur 2 Flurstücke 141, 145, 153 und 169 Deshalb lege ich hiermit Einspruch gegen diese Maßnahmen ein. Ich bitte um Klärung des Sachverhalts. 2) Nachtrag, Schreiben vom 26.03.2026: Was bedeuten "Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen" und dem "Kennzeichen (K) von flächenhaften Maßnahmen"? Welche Auswirkungen hat dieses für mein Privateigentum? Ich bitte um Klärung der Sachverhalte zu o.g. Festlegungen. 2) Schreiben von 27.03.2026: Ich lege hiermit Einspruch gegen den Flächennutzungsplan für Neuendorf ein. Meine privaten Waldflächen sind sämtlich mit "Umgrenzung für Ausgleichsmaßnahmen" und dem	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des generalisierenden Maßstabs des Flächennutzungsplan (i.O. 1:15.000) werden keine Flure oder Flurstücke dargestellt. 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. Der Landschaftsplan entfaltet grundsätzlich keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Grundstückseigentümern. Eigentumsrechtliche Folgen ergeben sich erst mittelbar durch die Umsetzung seiner Inhalte in verbindliche Planungen oder naturschutzrechtliche Schutzgebietsverordnungen, die die Nutzung von Grund und Boden beschränken können. Wichtig ist jedoch die mittelbare Wirkung: • Der Landschaftsplan dient als fachliche Grundlage für die Bauleitplanung und andere behördliche Entscheidungen. • Seine Inhalte können in rechtsverbindliche Planungen oder Schutzregelungen übernommen werden, etwa in Bebauungspläne, Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Kennzeichen K von flächenhaften Maßnahmen" gekennzeichnet.</i> <i>Mit der Aussagen im Antwortschreiben " ... Allein aus diesen Darstellungen ergeben sich für Sie als Eigentümer noch keine unmittelbaren rechtlichen Verpflichtungen" kann ich mich nicht einverstanden erklären - zumal wir bereits Waldumbau betreiben.</i> <i>Der Einspruch gilt für meine privaten Waldflächen</i> <i>Gemarkung Rädigke/Neuendorf</i> <i>Flur 1</i> <i>Flurstücke 33 und 149</i> <i>Flur 4</i> <i>Flurstücke 6 und 53</i>	• Erst durch solche verbindlichen Rechtsakte können Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks eingeschränkt werden, beispielsweise durch Bauverbote, Bewirtschaftungsauflagen oder Ausgleichsmaßnahmen • Dadurch kann sich der wirtschaftliche Wert oder die Nutzbarkeit eines Grundstücks verändern, ohne dass das Eigentum selbst aufgehoben wird. • Das bedeutet konkret für die Grundstücke des Bürgers 6: Die Grundstücke genießen auch in ihrer derzeitigen Nutzung Bestandsschutz, der sich ohne ausdrückliche Zustimmung des Eigentümers auch nicht durch die Ausweisung als SPE-Flächen ändert. Dazu folgende Erläuterung: • Die Ausweisung von SPE-Flächen im FNP, übernommen aus dem Landschaftsplan, zeigt zunächst für die behördliche Verwaltung an, dass es im Amt Niemegk Potenzialräume für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gibt. Potenzialräume sind als Möglichkeit oder aber auch als Suchraum zu verstehen • Der Umweltbericht zum FNP zeigt auf, dass in einem künftigen Planungszeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren ein Kompensationsbedarf (Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) von rd. 43 ha entstehen kann. Dazu gibt es ein Vielfaches an Potenzialraum (Suchraum) von 1.568 ha, darunter auch die Flächen von Bürger 6. • Im Falle eines Bauvorhabens im Amtsgebiet mit Kompensationsbedarf kann das Amt/ der Vorhabenträger an die Eigentümer von Grundstücken im Suchraum herantreten und anfragen, ob sie die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gestatten a) entscheidet sich ein Eigentümer gegen eine Gestattung, verändert sich am Bestandsschutz des Grundstücks nichts b) entscheidet sich ein Eigentümer für eine Gestattung, wird vertraglich geregelt, welche Nutzungseinschränkungen das Grundstück in Zukunft hat. Die Maßnahme (z.B. Waldumbau) und eine monetäre Entschädigung für die Nutzungseinschränkung wird durch den Vorhabenträger bezahlt. Die Ausweisung von Potenzialräumen (Suchräumen) im FNP entfaltet damit keine rechtliche Grundlage für einen Einspruch gegen den FNP, da keine Eingriffe ins Eigentumsrecht vorgenommen werden.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
7. Bürger 7 <i>Hiermit möchte ich gegen den geplanten, öffentlich ausgelegten Flächennutzungsplan des Gemeindeteils Wüstemark Einspruch erheben.</i> <i>Schon meine Eltern haben den Hof in der Straße Dorffleck 37 in Wüstemark als großen Bauernhof betrieben. Ich bin mit meiner Schwester hier groß geworden und wohne nach dem Ableben meiner Eltern wieder hier. Gerne möchte ich diesen Hof an Familienmitglieder weitergeben um ihn für die Familie zu erhalten. Jedoch sind mit mir in vielerlei Hinsicht die Hände gebunden, diesen Hof ordentlich zu erhalten. Das ganze Antragsverfahren, das das Wohnen im Landschaftsschutzgebiet mit sich bringt, ist mir zu anstrengend. Das kann ja von der Politik so nicht gewollt sein!!!</i> <i>Wir haben hier eine gut funktionierende Dorfgemeinschaft, die es meines Erachtens Wert ist zu erhalten und auszubauen. Es erhöht unsere Lebensqualität! Ich möchte nicht, dass Wüstemark von der Landkarte einfach verschwindet!</i> <i>Daher möchte ich Sie dringend bitten zu veranlassen, dass Wüstemark aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert wird und wir für den Innenbereich mit der Nutzungsart "Mischgebiet" gekennzeichnet werden.</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Darstellung des Gemeindeteil Wüstemark als Baufläche</u> Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine mögliche Darstellung des Gemeindeteils Wüstemark als Baufläche im FNP wurde durch die Amtsverwaltung angestrebt und mit dem Ziel geprüft, für die betroffenen Flächen die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 BauGB (Entwicklungssatzung) vorzubereiten. Hierzu hat die Verwaltung mit Unterstützung des beauftragten Planungsbüros Abstimmungsgespräche mit dem Rechtsamt und der UNB des Landkreises Potsdam-Mittelmark geführt, um die planungsrechtlichen Möglichkeiten abzuklären. Durch die zuständigen Kreisbehörden wurde die Planungsabsicht jedoch nicht unterstützt bzw. abgelehnt, da die bebauten Flächen auch weiterhin als Splittersiedlung ohne jeglichen Anschluss an den Siedlungsbereich von Garrey zu beurteilen sind und nach Anzahl der Bauten über kein ausreichendes Gewicht verfügen und nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sind. Die städtebauliche Einschätzung wird im Rahmen des FNP-Verfahrens berücksichtigt. Der vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegene Gemeindeteil Wüstemark wird planerisch als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet. An den bisherigen Darstellungen des FNP-Entwurfs wird festgehalten. Eine Darstellung des Gemeindeteils als Baufläche wird entsprechend nicht vorgenommen. <u>Ausgliederung des Gemeindeteils Wüstemark aus dem LSG</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten ist hoheitliche Aufgabe der zuständigen Naturschutzbehörden auf Landes- bzw. Kreisebene. Eine Ausgliederung von Flächen aus dem LSG obliegt dem Ordnungsgeber, hier Ministerium des Landes Brandenburg und ist der kommunalen Planungshoheit entzogen. Als eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Planung bzw. Nutzungsregelung wird das LSG auf der Grundlage von § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den FNP übernommen.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
8. Bürger 8 <i>In der oben genannten Plangrundlage auf Seite 25 ist unser kleiner bestehender Ortsteil Wüstemark leider nicht berücksichtigt worden.</i> <i>Dagegen möchte ich meine Einwendung festhalten: Es wurden keine Außen/ Innenbereich Kennzeichnungen markiert, deshalb liegen unsere Häuser/ Gebäude + Gärten = Grundstücke auch weiterhin komplett im Landschaftsschutzgebiet.</i> <i>Ich bin durch den in der Plangrundlage ausgewiesenen Landschaftsschutz auf meinem Grundstück in meiner persönlichen Freiheit eingeschränkt und benachteiligt und wünsche mir eine Gleichstellung wie andere Ortsteile.</i> <i>Zum Beispiel müsste schon für das Ziehen eines Zaunes um mein Grundstück ein Antrag gestellt werden.</i> <i>Da eine Ausgliederung unseres gesamten Ortsteils aus dem Landschaftsschutzgebiet vermutlich sehr schwierig/ aufwendig/ nicht möglich sein wird, möchte ich Sie bitten meinen/unseren Lebensraum wenigsten für den Innenbereich zu überdenken.</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Darstellung des Gemeindeteil Wüstemark als Baufläche</u> Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine mögliche Darstellung des Gemeindeteils Wüstemark als Baufläche im FNP wurde durch die Amtsverwaltung angestrebt und mit dem Ziel geprüft, für die betroffenen Flächen die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 BauGB (Entwicklungssatzung) vorzubereiten. Hierzu hat die Verwaltung mit Unterstützung des beauftragten Planungsbüros Abstimmungsgespräche mit dem Rechtsamt und der UNB des Landkreises Potsdam-Mittelmark geführt, um die planungsrechtlichen Möglichkeiten abzuklären. Durch die zuständigen Kreisbehörden wurde die Planungsabsicht jedoch nicht unterstützt bzw. abgelehnt, da die bebauten Flächen auch weiterhin als Splittersiedlung ohne jeglichen Anschluss an den Siedlungsbereich von Garrey zu beurteilen sind und nach Anzahl der Bauten über kein ausreichendes Gewicht verfügen und nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sind. 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 BbgNatSchAG). Wie in den Vollzugshinweisen des MLEUV angemerkt, wird bei solchen Flächen das Landschaftsschutzrecht angewendet. Die städtebauliche Einschätzung wird im Rahmen des FNP-Verfahrens berücksichtigt. Der vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegene Gemeindeteil Wüstemark wird planerisch als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet. An den bisherigen Darstellungen des FNP-Entwurfs wird festgehalten. Eine Darstellung des Gemeindeteils als Baufläche wird entsprechend nicht vorgenommen. <u>Ausgliederung des Gemeindeteils Wüstemark aus dem LSG</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten ist hoheitliche Aufgabe der zuständigen Naturschutzbehörden auf Landes- bzw. Kreisebene. Eine Ausgliederung von Flächen aus dem LSG obliegt dem Ordnungsgeber, hier Ministerium des Landes Brandenburg und ist der kommunalen Planungshoheit

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
	entzogen. Als eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Planung bzw. Nutzungsregelung wird das LSG auf der Grundlage von § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den FNP übernommen.
9. Bürger 9 <i>Wie schon im April 2025, als der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) für das Amt Niemegk veröffentlicht wurde, möchten wir nun erneut die Gelegenheit nutzen, zu dem momentan ausgelegten Entwurf des FNP für das Amt Niemegk Hinweise und Anregungen abzugeben. Zunächst möchten wir zu den mit Datum vom 16.1.2026 vorgenommenen Abwägungen unserer Hinweise und Anregungen vom 2.4.2025 Stellung nehmen:</i> <i>1. Unter Punkt 2. unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 hatten wir Vorschläge unterbreitet, an welchen Stellen an den Ortsrändern von Zixdorf unserer Meinung nach die im FNP für den Ort dargestellten „Gemischten Bauflächen“ noch maßvoll erweitert werden könnten, um dem Ort mehr Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Die im Vorentwurf dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten für Zixdorf beschränkten sich vollständig auf eine sog. „Innenentwicklung“, die jegliches potentiell, maßvolles Ausdehnen des Ortes in das ihn sehr eng umschlingende Landschaftsschutzgebiet (LSG) vermied.</i> <i>Unsere Anregungen wurden in der o.g. veröffentlichten „Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 16.1.2026“ abgelehnt. Es wird auf den S. 14 und 15 ausgeführt, dass diese Erweiterungen nicht möglich sind, da sie entweder im angrenzenden LSG liegen, und/oder im sog. „Außenbereich“ liegen. Es wird zudem auf S. 14 ausgeführt, dass es sogar als eines der primären Ziele des FNP gilt, keine neuen Bauflächen im LSG darzustellen.</i> <i>Diese Ablehnung und diese Aussagen kritisieren wir scharf. Das primäre Ziel eines FNP ist es nicht, ein LSG zu schützen. Das primäre Ziel eines FNP als Bestandteil der Bauleitplanung ist gem. § 1 BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (s.a. S. 16 des</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die mit vorangegangener Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung eingereichten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Das Abwägungsergebnis war Bestandteil der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlichten Planunterlagen und konnte eingesehen werden. Deshalb wird bei den Punkten 1 bis 11 nur punktuell und ergänzend auf einzelne Hinweise / Inhalte eingegangen. 1. Entwicklungsmöglichkeiten <u>LSG Grenzen</u> Die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten ist hoheitliche Aufgabe der zuständigen Naturschutzbehörden auf Landes- bzw. Kreisebene. Eine Ausgliederung von Flächen aus dem LSG obliegt dem Ordnungsgeber, hier Ministerium des Landes Brandenburg und ist der kommunalen Planungshoheit entzogen. Als eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Planung bzw. Nutzungsregelung ist das LSG auf der Grundlage von § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den FNP zu übernehmen. Die Regelungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind (unabhängig von der Darstellung im FNP) zu beachten und ein relevanter öffentlicher Belang im Rahmen der Planaufstellung. <u>Wohnsiedlungsflächenentwicklung</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen bezüglich der Planung von Bauflächen innerhalb von LSG und direkter Abstimmungen mit der GL bezüglich der Einhaltung des aktuellen Rahmens der zusätzlichen Eigenentwicklungsoption für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.5 LEP HR) wurde das Konzept Wohnsiedlungsflächen modifiziert. Ziel war es dabei, potenziell geeignete Zuwachsflächen, die unmittelbar an den Ortsrand

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Textteils des FNP-Entwurfes, Punkt 4.1 „Rechtliche Grundlagen“). Unter einer städtebaulichen Entwicklung versteht man nicht Stillstand, sondern eine unter allen zu beachtenden Aspekten abgewogene Weiterentwicklung der jetzigen städtebaulichen Situation.</i> <i>Die aktuell sehr dicht (zu dicht) an den augenblicklichen Ortsrändern vieler Orte im Amt Niemegk verlaufenden Grenzen des LSG sind allgemein als großes Hindernis für eine angemessene Erweiterung dieser Orte bekannt. Wir haben sie in unserem Schreiben vom 2.4.2025 an vielen Stellen kritisiert. Sie sind kontraproduktiv für eine Erweiterung der Orte über ihren jetzigen Ortsrand hinaus. Von einer sachgerechten Abwägung der zu beachtenden Aspekte bei der Aufstellung eines FNP erwarten wir mehr als einseitig die aktuellen Festsetzungen eines LSG als gesetzt, unveränderlich und den Rahmen für die Aufstellung eines FNP vorgebend anzusehen. Die umweltschützenden Aspekte und Anforderungen, denen ein LSG dient, sind mit den anderen Aspekten und Anforderungen in Einklang zu bringen (s.a. S. 16 des Textteils des FNP-Entwurfes, Punkt 4.1). Wenn man aber als primäres Ziel bei der Aufstellung eines FNP hervorhebt, keine neuen Bauflächen in einem LSG darzustellen, übernimmt man 1:1 Maximalwünsche und Ansichten von Umweltschutzbehörden, die aus ihrer Sicht der Dinge verständlich sein mögen, anstatt diese Maximalwünsche mit den anderen Aspekten sachgerecht gegeneinander abzuwägen.</i> <i>Wir halten somit unsere Vorschläge für eine maßvolle Erweiterung der gemischten Bauflächen in Zixdorf, wie wir sie in unserem Schreiben vom 2.4.2025 dargestellt haben, aufrecht, und würden uns freuen, wenn sie im weiteren Verfahren zur Aufstellung des FNP berücksichtigt werden würden. Gerne sind wir diesbezüglich auch zu einem persönlichen Austausch mit Ihnen bereit.</i>	anschließen (Arrondierungsflächen), aufgrund ihrer Lage im LSG bislang jedoch nicht in den FNP aufgenommen wurden, nochmals in den Blick zu nehmen und hinsichtlich einer künftigen Darstellung im FNP zu überprüfen. Unabhängig von den obigen Ausführungen ist die Darstellung geplanter Bauflächen in den Gemeinden des Amtsgebiets das Ergebnis eines umfassenden bzw. umfangreichen Entscheidungsprozesses, von der Ermittlung potenzieller Zuwachsflächen und deren Beurteilung und Eignungsbewertung bis hin zur Auswahl und Darstellung der Flächen im FNP. Neben den aus den jeweiligen Flächen begründeten Kriterien wurden dabei auch gemeindebezogene quantitative als auch räumliche Vorgaben bei der Flächenauswahl berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung der Abwägung der potenziellen Zuwachsflächen untereinander und gegeneinander und des dem FNP zugrunde gelegten Konzepts Wohnsiedlungsflächen wurde die Kulisse der im FNP dargestellten (geplanten) Bauflächen modifiziert. Bei der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum FNP-Entwurf (Januar 2026) und der weiteren Ausarbeitung des Plankonzepts wurde eine veränderte Sachlage bezüglich der Anrechnung der im FNP dargestellten Zuwachsflächen auf die landesplanerische Zielvorgaben der Eigenentwicklungsoption (EEO) und der Wachstumsreserve (WR) berücksichtigt. Im Ergebnis 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, 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

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
	Niemegk. In der Gemeinde Mühlenstein wurden keine weiteren möglichen Zuwachsflächen mit Lage im LSG identifiziert. Weiterhin zu beachten sind die auf die Begrenzung von Wohnsiedlungszuwachsflächen bezogenen landesplanerischen Zielvorgaben des LEP HR (Eigenentwicklungsoption und Wachstumsreserve). In Abstimmung mit der zuständigen Raumordnungsbehörde (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg) räumt diese auf der Grundlage eines raumordnerischen Vertrags (ROV) mit dem Amt Niemegk eine zeitlich gestaffelte, begrenzte Überschreitung des mit der EEO bestehenden Entwicklungsrahmens für neue Wohnsiedlungsflächen ein. Durch die Berücksichtigung der aktuellen sowie der mittelfristig (ab dem 01.07.2029) zu erwartenden EEO-Obergrenzen trägt der geänderte FNP-Entwurf in Verbindung mit dem ROV einem langfristigen Planungshorizont Rechnung. Ergebnis der Prüfung weiterer Zuwachsflächen Im Rahmen der o.g. Prüfung von möglichen Bauflächen/Zuwachsflächen im LSG wurden auch die genannten Flächen im OT Zixdorf betrachtet. <u>Darstellung einer Baufläche im Nordosten von Zixdorf</u> Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Im Ergebnis der Bewertung nach städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien wird auch weiterhin keine Bauflächendarstellung im angefragten Bereich vorgesehen. Die Fläche auf der Ostseite der Alten Dorfstraße am nördlich Ortseingang wird weiterhin bestandorientiert als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Bestandsbebauung Dorfstraße 20 (Flurstück 9) stellt dort den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar. Bei dem weiter nördlich liegenden Bauwerk der technischen Infrastruktur (Trinkwasserversorg) handelt es sich um ein im Außenbereich zulässiges Vorhaben. Die dazwischen liegende Fläche stellt folglich keine Baulücke dar. <u>Darstellung einer Baufläche im Südwesten von Zixdorf</u> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
2. Insbesondere unter Punkt 3. unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 hatten wir die zu eng an vielen Ortschaften im Amt Niemegk verlaufenden Grenzen des LSG kritisiert, da sie (wie beschrieben) die Entwicklung vieler Ortschaften völlig unnötig über ihren jetzigen Ortsrand hinaus behindern und selbst mäßige Erweiterungen um z.B. einen oder zwei Bauplätze verhindern. In Ihrer Abwägung vom 16.1.2026 führen Sie auf S. 16 folgendes aus: „Naturschutzrechtliche Schutzgebiete stehen weder für bauliche Nutzungen noch für intensive Freiraumnutzungen zur Verfügung. Somit wird der baulichen Entwicklung in den Ortsteilen enge Grenzen gesetzt. ... Ausnahmen können für Landschaftsschutzgebiete mit Zustimmung des Verordnungsgebers zugelassen werden.“ Wir haben uns zwischenzeitig die maßgebliche Schutzgebietsverordnung für das die Orte im Amt Niemegk umgebende LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ über das Internet besorgt. In ihr finden sich folgende Passagen: § 4 Verbote, Genehmigungsvorbehalte	Die Flächen im an der Garreyer Straße wurde ebenfalls geprüft und aufgrund der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Einschätzung nicht als potenzielle Zuwachsfläche aufgenommen. Es wird zwischen dem Weichbild des Ortsteils Zixdorf und dem im Südwesten befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb unterschieden; beide sollen weiterhin ablesbar bleiben. Die südliche Bestandsbebauung ist eine Scheune und eindeutig der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen. <u>Darstellung einer Baufläche im Süden der Alten Dorfstraße</u> Die Anregung wird berücksichtigt. Die Fläche im Süden der Alten Dorfstraße in Zixdorf wurde im Rahmen der Prüfung der möglichen Darstellung von weiteren Zuwachsflächen mit Lage im LSG betrachtet. Sie wird als potenzielle Zuwachsfläche (Zix-M1) im geänderten FNP-Entwurf dargestellt. Die neuen, im geänderten FNP-Entwurf dargestellten Zuwachsflächen werden der Umweltprüfung unterzogen und im Umweltbericht landschaftsplanerisch behandelt. 2. LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes erfolgt durch die Untere Bauaufsichtsbehörde in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). In Rücksprache mit dem Rechtsamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde klargestellt, dass die bisherigen Verbote (Handlungen, Bauvorhaben) auch nach Gesetzesänderung (neuer Absatz 3a zum § 8 BbgNatSchAG) 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. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines LSG erfolgt nicht aufgrund einer rein quantitativen Betrachtung. Vielmehr wird die künftige Nutzung hinsichtlich seiner Vereinbarkeit oder seines Zuwiderlaufens der Schutzzwecke des jeweiligen Landschaftsschutzgebietes geprüft. Es wird auf die obigen Ausführungen hingewiesen.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>(2) Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, bedürfen der Genehmigung. Der Genehmigung bedarf insbesondere, wer beabsichtigt,</i> <i>1. bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;</i> <i>(3) Die Genehmigung nach Absatz 2 wird, unbeschadet anderer Rechtsvorschriften, auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde erteilt, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Die Genehmigung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.</i> <i>(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Darstellungen oder Festsetzungen zugestimmt hat. Diese Flächen sind im Bauleitplan in geeignetem Maßstab kartografisch darzustellen.</i> <i>Die Schutzgebietsverordnung besagt somit, dass es sehr wohl möglich ist, in diesem LSG Gebäude (= bauliche Anlagen) zu errichten, und auch vorhandene wesentlich zu verändern (= Errichtung von Anbauten). Diese Vorhaben sind nicht generell verboten. Sie bedürfen aber gem. (2) einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. In (3) heißt es, dass die Genehmigung erteilt wird (es heißt nicht „kann erteilt werden“, es heißt auch nicht „kann gegebenenfalls erteilt werden“), wenn die beabsichtigte Handlung (= Errichtung eines Gebäudes, Erweiterung eines vorhandenen Gebäudes um einen Anbau) den Charakter des LSG nicht verändert, und den besonderen Schutzzweck <u>nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft</u>.</i> <i>Dies besagt, dass nur eine Handlung, die den besonderen Schutzzweck erheblich zuwiderläuft, sehr wahrscheinlich keine Genehmigung erhalten wird. Es gibt also eine Abstufung:</i> • <u>Nicht</u> dem Schutzzweck des LSG zuwiderlaufende Handlung	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 obigen Ausführungen zur planerischen Vorgehensweise und zum anzustrebenden raumordnerischen Vertrag (ROV) hingewiesen. In Verbindung mit der Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden und werden weiterhin Abstimmungen mit den Behörden des Landkreises Potsdam-Mittelmark, insbesondere mit dem für die Genehmigung zuständigen Rechtsamt und mit der UNB geführt. Außerdem wurde und werden Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanung (GL5) zur Abstimmung der Darstellung möglicher neuer Zuwachsflächen mit Lage im LSG sowie zur Anwendung des in Aussicht gestellten raumordnerischen Vertrags (ROV) geführt. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen fließen in die Überarbeitung des FNP-Entwurfs inklusive des Umweltberichts ein.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
• <u>Nur unerheblich</u> dem Schutzzweck des LSG zuwiderlaufende Handlung • Erheblich dem Schutzzweck des LSG zuwiderlaufende Handlung. Das Amt Niemegek teilt sich gem. S. 38 des ebenfalls nun veröffentlichten Landschaftsplanes (LP) wie folgt auf: Wald: 8.790 ha (= 87.900.000 m²) = 38,9% Landwirtschaft: 11.850 ha (= 118.500.000 m²) = 52,5 % Siedlung: 690 ha (= 6.900.000 m²) = 3,1 % Gewässer: 100 ha (= 1.000.000 m²) = 0,4% Verkehrsfläche: 772 ha (= 7.720.000 m²) = 3,4% Sonstige Vegetation: 376 ha (= 3.760.000 m²) = 1,7% 22.577 ha (= 225.770.000 m²) = 100,0 % Die Flächen der Nutzungsart „Siedlung“ (= 690 ha) und „Verkehrsfläche“ (= 772 ha) sind keine natürlichen Flächen. Sie ergeben zusammen 1.462 ha (= 14.620.000 m²) und machen lediglich 6,5 % des Amtsgebietes aus. Der Rest des Amtsgebietes, also zusammen 21.115 ha (= 211.150.000 m²), was 93,5 % des Amtsgebietes ausmacht, sind Flächen der Natur, die die Orte im Amtsgebiet umgibt. Wenn sich nun ein Ort im Amt Niemegek mit beispielsweise 3-6 Bauplätzen für normale Wohnhäuser in das den Ort umgebende LSG hinein ausdehnen möchte, und man für jeden Bauplatz von einer Fläche zwischen 500 m² bis 1.000 m² (im Mittel: 750 m²) ausgehen würde, würden 2.250 m² (bei 3 Bauplätzen) bis 4.500 m² (bei 6 Bauplätzen) der umgebenden Natur beansprucht. Damit würden von den 211.150.000 m² Natur der winzige Anteil von 0,0011 % (bei 3 Bauplätzen) bzw. 0,0021 % (bei 6 Bauplätzen) an Naturfläche verloren gehen. Es gibt in der Schutzgebietsverordnung des LSG keine Größenangaben für Bauplätze bzw. Handlungen, ab dem sie nicht mehr genehmigt werden würden, sondern nur die Formulierungen „nicht dem Schutzzweck zuwiderlaufende Handlung“, „nur unerheblich dem Schutzzweck zuwiderlaufende Handlung“ und „erheblich dem Schutzzweck zuwiderlaufende Handlung“.	

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Eine Umwandlung von Naturflächen in Bauplätze, die wie in dem Beispiel nur winzige Anteile der vorhandenen Naturflächen beanspruchen, kann in unseren Augen nur als „nicht dem Schutzzweck zuwiderlaufende Handlung“, maximal als „nur unerheblich dem Schutzzweck zuwiderlaufende Handlung“ angesehen und eingestuft werden, und wäre somit normalerweise selbst nach den Vorschriften des LSG zu genehmigen. Auch würde eine Erweiterung am Ortsrand nicht den „Charakter des Gebietes“ oder „das Landschaftsbild beeinträchtigen“.</i> <i>Selbst im Umweltbericht findet sich auf der S. 37 folgende Aussage:</i> <i>„Da es sich bei den Prüfflächen des FNP überwiegend um Nachverdichtungen und Arrondierungen im Siedlungszusammenhang handelt und die Flächen teilweise bereits vorbelastet sind, ist insgesamt von einer eher geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des damit verbundenen landschaftsbezogenen Erholungspotenzials auszugehen.“</i> <i>Es freut uns sehr, dass man in einem Umweltbericht, dem man normalerweise die dogmatischsten Ansichten zutrauen könnte, solch erfrischend realistische und pragmatische Ansichten lesen kann. Nicht mal der Umweltbericht sieht das eigentliche Schutzziel des LSG, die Schönheit der Landschaft, durch die Prüfflächen (= Zuwachsflächen) in der Summe gefährdet.</i> <i>Hierzu passt auch eine Aussage aus dem Landschaftsplan (LP), S. 159:</i> <i>„Die Ausweisung von weiteren Wohn- und Mischgebieten in Niemegk und in den Ortsteilen der Amtsgemeinde erfolgt in der Regel kleinteilig und zurückhaltend, so dass mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen ist, die eher gut regelbar im Sinne des Naturschutzrechtes einzustufen sind.“</i> <i>Die eingangs dieses Punktes zitierte Aussage in der Abwägung vom 16.1.2026 zu Punkt 3. vom 2.4.2025 ist in unseren Augen somit falsch. Auch in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sind bauliche Nutzungen möglich. Was wir uns für die Orte im Amtsgebiet wünschen ist, dass jedem Ort, wenn er es für richtig hält, auch am Ortsrand und somit in das oft angrenzende LSG die Möglichkeit eingeräumt wird, zumindest eine mäßige Ortserweiterung um einige wenige Bauplätze, zugestanden zu bekommen, was lt. der 1997 erstellten Schutzgebietsverordnung</i>	

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>möglich ist. Sie muss nur sachgemäß angewendet werden, und dem Schutz der Natur darf nicht mehr Gewicht gegeben werden, als es 1997 schriftlich festgesetzt und niedergeschrieben wurde.</i> <i>Wie wir in den letzten Monaten erfahren haben, scheint es so zu sein, dass Umwelt- und Naturschutzbehörden im Landkreis Potsdam-Mittelmark Vorschriften sehr restriktiv auslegen und nahezu jedes Bauvorhaben in einem LSG verhindern. Was das LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ angeht, würden sie sich damit in unseren Augen außerhalb des gesetzlichen Rahmens bewegen.</i> <i>Bei der Aufstellung eines FNP sollte man erwarten können, dass die anscheinend vorherrschende überzogene Auslegung von Naturschutzgesetzen seitens der Umwelt- und Naturschutzbehörden nicht 1:1 übernommen wird, sondern dass sich mit den rechtlichen Grundlagen intensiv auseinandergesetzt wird und dort, wo es überzogene Ansprüche und Vorstellungen der Umwelt- und Naturschutzbehörden gibt, die der Aufstellung eines sinnvollen FNP große Probleme verschaffen, diese überzogenen Ansprüche und Vorstellungen erkannt werden und nicht bei der Aufstellung eines FNP berücksichtigt werden.</i> <i>Im Absatz (4) der Schutzgebietsverordnung ist zudem geregelt, dass Flächen in einem Bauleitplan (ein FNP ist auch ein Bauleitplan) für „eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung“ dargestellt und festgesetzt werden können, wenn das Landesministerium für Naturschutz und Landschaftspflege diesen Darstellungen und Festsetzungen zugestimmt hat.</i> <i>Hat es seitens des Amtes Niemegk oder des Planungsbüros „Stadt-Land-Fluss“ Bemühungen gegeben, für die mehrfach angesprochenen, sehr mäßigen, unerheblich dem Schutzzweck widersprechende Nutzungen mit dem Landesministerium Gespräche zu führen, um die gem. der Gesetzeslage eigentlich zu erwartende (möglicherweise sogar rechtlich einforderbare?) Genehmigung zu erhalten? Wenn dieser Weg erfolgreich begangen worden wäre, würde heute womöglich ein deutlich besserer FNP-Entwurf vorliegen.</i> <i>Wir halten somit unsere Aussagen, wie wir sie in unserem Schreiben vom 2.4.2025 getroffen haben, aufrecht, und würden uns freuen, wenn</i>	

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>sie im weiteren Verfahren zur Aufstellung des FNP berücksichtigt werden würden. Gerne sind wir diesbezüglich auch zu einem persönlichen Austausch mit Ihnen bereit.</i> <i>3. Unter Punkt 4. unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 hatten wir Vorschläge für sinnvolle Bauflächen an den Ortsrändern unseres Nachbarrortes Garrey gemacht.</i> <i>In Ihrer Abwägung vom 16.1.2026 führen Sie aus, dass Sie auch diesen Anregungen nicht folgen möchten, da die Flächen im Außerbereich lägen und tlw. im LSG, wobei sie bzgl. letzterem auf Ihre vorangegangenen Ausführungen verweisen.</i> <i>Wir bedauern, dass Sie auch hier vorerst keine Möglichkeit sehen, unseren Vorschlägen zu folgen. Bzgl. der Einschränkungen, die ein LSG für Bauvorhaben mit sich bringt, möchten wir auf unsere im vorherigen Punkt dieses Schreibens mitgeteilten Ausführungen verweisen. Zu Ihrer nachfolgend wiedergegebenen Aussage auf S. 19 Ihrer Abwägung:</i> <i>„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 möglichen neuen Bauflächen in Zukunft zu erwarten.“</i> <i>möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir Ihre Ansicht wieder nicht teilen. Es ist rechtlich schon jetzt möglich, in einem LSG zu bauen. Ihre Darstellung, dass nur „wenige bis gar keine möglichen neuen Bauflächen in Zukunft zu erwarten sind“, ist nur korrekt, wenn Sie die in unseren Augen überzogenen Auslegungen der entsprechenden Gesetze und Verordnungen durch die Umwelt- und Naturschutzbehörden übernehmen, ohne gegen sie zu intervenieren (was wir für vielversprechend halten würden) bzw. wenn Sie sich nicht auf Grundlage der tatsächlichen Gesetzes- und Verordnungslage über sie hinwegsetzen.</i> <i>Wir halten unsere Vorschläge zur Erweiterung von Garrey, die wir mit unserem Schreiben vom 2.4.2025 unterbreitet hatte, weiter aufrecht, und würden uns freuen, wenn Sie sie im weiteren Verfahren zur Aufstellung</i>	3. OT Garrey Es wird auf die obigen Ausführungen zu Pkt. 1 hingewiesen.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)										
des FNP berücksichtigen würden. Gerne sind wir diesbezüglich auch zu einem persönlichen Austausch mit Ihnen bereit. 4. Wir hatten unter Punkt 4. unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 auch die in unseren Augen eher weniger für eine Bebauung geeignete, am Süden von Garrey gelegene „Zuwachsfläche Gar-M1“ kritisiert. Sie ist im aktuellen FNP-Entwurf in etwas veränderter, von ca. 5.000 m² auf ca. 3.800 m² verkleinerter Fassung weiter vorhanden. Wir haben uns mit dieser Fläche weiter beschäftigt. Wir möchten Ihnen im Folgenden Daten präsentieren, die im Internet über den „Brandenburg-Viewer“ abrufbar sind. Dort gibt es u.a. die Möglichkeit, Geländehöhen abzurufen, Markierungen zu setzen, Längen zu messen, und das in einer dreidimensional anmutenden Geländedarstellung. Zunächst einmal haben wir in dem Bereich des im FNP-Entwurf als Zuwachsfläche ausgewiesenen Geländes ein grobes Punktraster von ca. 30 m in West-Ost-Richtung und ca. 50 m in Nord-Süd-Richtung gesetzt. Dies entspricht in West-Ost-Richtung der Breite des örtlichen Gelände-einschnittes, und in Nord-Süd-Richtung der Tiefe der im FNP enthaltenen Zuwachsfläche. <u>[Bilder / Screenshots aus dem Brandenburg-Viewer, siehe PDF]</u> Im Bereich der gelben und roten Punkte sparen wir uns an dieser Stelle das Einfügen der Screenshots und führen im Folgenden alle 9 ermittelten Geländehöhen auf: <table><tr><th>Punkt-reihe</th><th>Gelände-höhe links</th><th>Gelände-höhe Mitte</th><th>Gelände-höhe rechts</th><th>sich ergebender Höhenunter-schied zwischen vorhande-ner Straße und dem Ober-land</th></tr><tr><td>Blaue Reihe</td><td>158,0 m ü. NHN</td><td>154,7 m ü. NHN</td><td>157,9 m ü. NHN</td><td>3,2 m bis 3,3 m</td></tr></table>	Punkt-reihe	Gelände-höhe links	Gelände-höhe Mitte	Gelände-höhe rechts	sich ergebender Höhenunter-schied zwischen vorhande-ner Straße und dem Ober-land	Blaue Reihe	158,0 m ü. NHN	154,7 m ü. NHN	157,9 m ü. NHN	3,2 m bis 3,3 m	4. Zuwachsflächen OT Garey Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Ergebnis der Abwägung und der weiteren Ausarbeitung des Plankonzepts wird die Zuwachsfläche Gar-M1 zugunsten einer bestandsorientierten Darstel-lung nicht weiterverfolgt. Im Ergebnis der Prüfung weiterer potenzieller Zuwachsflächen mit Lage im LSG, die auch die beiden angeregten Flächen umfasst, werden die an ange-regten Flächen im Südwesten der Ortslage sowie am nördlichen Ortseingang als geplante Bauflächen Gar-M3, Dorfstraße Südwest und Gar-M2, Dorfstraße Nordost in die FNP-Darstellungen aufgenommen.
Punkt-reihe	Gelände-höhe links	Gelände-höhe Mitte	Gelände-höhe rechts	sich ergebender Höhenunter-schied zwischen vorhande-ner Straße und dem Ober-land							
Blaue Reihe	158,0 m ü. NHN	154,7 m ü. NHN	157,9 m ü. NHN	3,2 m bis 3,3 m							

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN					EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
Gelbe Reihe	157,6 m ü. NHN	154,1 m ü. NHN	157,4 m ü. NHN	3,3 m bis 3,5 m	
Rote Reihe	157,1 m ü. NHN	153,9 m ü. NHN	157,1 m ü. NHN	3,2 m	
Wie man erkennen kann, ist der von uns in unserem Schreiben vom 2.4.2025 beschriebene, vor Ort vorhandene Geländeeinschnitt auf der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung der Zuwachsfläche von ca. 50 m und in einer Breite von ca. 30 m vorhanden, und weist konstant einen Höhenunterschied von der Oberkante der mittig verlaufenden Straße bis zu den Oberkanten der beidseitigen Böschungen von mind. 3,2 m auf. Wir hoffen, dass Ihnen diese Darstellungen verdeutlichen, dass die an dieser Stelle im FNP-Entwurf dargestellte und umfangreich untersuchte Zuwachsfläche nicht für eine Bebauung geeignet ist. Um von der vorhandenen, deutlich tiefer liegenden Straße auf das Oberland zu gelangen, müsste innerhalb einer sehr kurzen Strecke baulich äußerst aufwendig ein beachtlicher Höhenunterschied von mehr als 3,2 m überwunden werden. Zudem fällt von der ca. 3.800 m² großen Zuwachsfläche eine Fläche von ca. 30 m x ca. 50 m = 1.500 m (fast 50 %) für eine mögliche Bebauung bzw. für eine sinnvoll nutzbare Grundstücksfläche weg, da es sich um die tieferliegende Verkehrsfläche inkl. Böschungen zwischen den Böschungsoberkanten handelt. Es ist anzuerkennen, dass Sie auch für Garrey nach Möglichkeiten gesucht haben, den Ort außerhalb der jetzigen Bebauung zu erweitern und eine Zuwachsfläche zu erzeugen. Die Festsetzung einer Zuwachsfläche an dieser Stelle stellt in unseren Augen allerdings regelrecht eine Verschwendung der sowieso schon sehr geringen Flächenkontingente, die der „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) über die Eigenentwicklungsoption EEO dem Amtsgebiet gewährt, dar. Hier kann und wird nie jemand bauen! Von daher kann man den Verfasser des Umweltberichtes, der die Zuwachsfläche „Gar-M1“ auf S. 37 kritisch sieht, beruhigen. Er ist der Meinung, dass eine					

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Bebauung auf ihr „den fließenden Übergang und die Landschaftsfunktion beeinträchtigen“ könnte.</i>  <i>[Bilder: Nördliches Ende von Garrey / Südöstliches Ende von Garrey]</i> <i>Wir möchten Ihnen vorschlagen, auf die im FNP-Vorentwurf und im FNP-Entwurf dargestellte Zuwachsfläche mit der Bezeichnung „Gar-M1“ im Süden von Garrey zu verzichten und stattdessen die beiden anderen, im LSG liegenden Flächen ins Auge zu fassen. Hierzu später noch mehr.</i> <i>5. In Punkt 5. unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 hatten wir die Behandlung der sehr kleinen Siedlung Wüstemark im FNP-Vorentwurf kritisiert. Wir hatten um Festsetzung einer angemessen zugeschnittenen Baufläche im FNP gebeten.</i> <i>In Ihrer Abwägung vom 16.1.2026 teilen Sie mit, dass Sie unserer Anregung nicht folgen möchten. Sie verweisen darauf, dass sich insbesondere aufgrund des planungsrechtlichen Status von Wüstemark als „Splittersiedlung“ eine Darstellung einer angemessenen Baufläche im Bereich der Gebäude in Wüstemark im FNP verbieten würde.</i> <i>Wüstemark ist keine beispielsweise in den 1950'er-Jahren geschaffene Wohnblocksiedlung in der freien Natur, sondern ein uralter, sehr kleiner</i>	5. Wüstemark <u>Darstellung des Gemeindeteil Wüstemark als Baufläche</u> Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine mögliche Darstellung des Gemeindeteils Wüstemark als Baufläche im FNP wurde durch die Amtsverwaltung angestrebt und mit dem Ziel geprüft, für die betroffenen Flächen die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 BauGB (Entwicklungssatzung) vorzubereiten. Hierzu hat die Verwaltung mit Unterstützung des beauftragten Planungsbüros Abstimmungsgespräche mit dem Rechtsamt und der UNB des Landkreises Potsdam-Mittelmark geführt, um die planungsrechtlichen Möglichkeiten abzuklären. Durch die zuständigen Kreisbehörden wurde die Planungsabsicht jedoch nicht unterstützt bzw.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Ort. Erstmalig wurde er bereits 1388 urkundlich erwähnt, wie wir schon in unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 erwähnt hatten. Im jetzigen FNP-Entwurf ist die Bebauung nun auch von einer Liniensignatur für Bodendenkmäler umgeben, was das Alter des Ortes unterstreicht und belegt, dass es sich um eine alte, historische Ortslage und nicht um einen neuzeitliche, relativ willkürlich in der freien Natur errichtete Siedlung handelt.</i> <i>Bisher wurde immer der Eindruck vermittelt, dass in Wüstemark keinerlei neue Bebauung möglich sei, und die vorhandenen Gebäude nur einen Bestandsschutz haben.</i> <i>Wie wir unter Punkt 2. dieser Stellungnahme ausgeführt haben, wären die Errichtung von neuen Garagen, Gebäudeanbauten und auch Gebäuden in der Siedlung lt. der Schutzgebietsverordnung des LSG bei sachgerechter Anwendung und Auslegung zu genehmigen, da sie den Schutzzweck des LSG überhaupt nicht beeinträchtigen würden, und auch den Charakter des Landschaftsbildes nicht beeinträchtigen würden.</i> <i>Auch im LEP HR (den wir uns zwischenzeitig ebenfalls über das Internet besorgt haben) finden sich überraschenderweise entsprechende Regelungen. Obwohl es dort auf S. 26 unter dem Punkt Z 5.4 „Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen“ zunächst heißt:</i> <i>„Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.“, (wohlgemerkt: es heißt dort „zu vermeiden“ (was man auch mit „möglichst nicht“ umschreiben könnte) und nicht „verboten“) findet sich weiter hinten im LEP HR auf der S. 62 bzgl. Streu- und Splittersiedlungen die folgende Aussage:</i> <i>„Nachverdichtungen oder das Schließen von Baulücken im Rahmen der Innenentwicklung stellen keine Erweiterung dar und sind daher möglich.“</i> <i>Eine darüberhinausgehende Option, Wüstemark bzw. seine vorhandene Bebauung und potentielle zukünftige, mäßige Erweiterungen rechtlich weiter abzusichern, ist auf S. 19 des Textteils des FNP-Entwurfes (wie auch schon im FNP-Vorentwurf) verzeichnet. Dort heißt es:</i>	abgelehnt, da die bebauten Flächen auch weiterhin als Splittersiedlung ohne jeglichen Anschluss an den Siedlungsbereich von Garrey zu beurteilen sind und nach Anzahl der Bauten über kein ausreichendes Gewicht verfügen und nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sind. 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 BbgNatSchAG). Wie in den Vollzugshinweisen des MLEUV angemerkt, wird bei solchen Flächen das Landschaftsschutzrecht angewendet. Die städtebauliche Einschätzung wird im Rahmen des FNP-Verfahrens berücksichtigt. Der vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegene Gemeindeteil Wüstemark wird somit weiterhin planerisch als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet. An den bisherigen Darstellungen des FNP-Entwurfs wird festgehalten. Eine Darstellung des Gemeindeteils als Baufläche wird nicht vorgenommen, auch um einen zügigen Verfahrensabschluss nicht zu gefährden.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>„Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 können bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn der Flächennutzungsplan sie als Baufläche darstellt.“</i> <i>Durch die nun im FNP-Entwurf erneut nicht vorgenommene Darstellung einer Baufläche für die Ortslage von Wüstemark wird diese Gelegenheit seitens des Amtes Niemeck allerdings nicht genutzt, wenn es bei dem jetzigen FNP-Entwurf bleibt. Warum ist dies so? Ist dies nicht auch kont- raproduktiv bzgl. der demnächst aufzustellenden Innenbereichssatzun- gen (s. a. Punkt 20. dieses Schreibens)?</i> <i>Bei einem Gespräch mit Mitarbeitern des Referates für Städtebaurecht des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) in Potsdam am 16.2.2026 zeigte man sich dort auch sehr verwundert, warum das Amt Niemeck im FNP für Wüstemark keine Bauflächen darstellt. Der ak- tuelle rechtliche Rahmen ließe das ohne Weiteres zu (hierzu mehr unter Punkt 12. dieser Stellungnahme). Wenn dieser aktuelle rechtliche Rah- men bei der Erstellung des FNP aber nicht ausgeschöpft wird, ließe das nur den Schluss zu, dass das Amt Niemeck als Veranlasser des FNP das Bestreben hat, den Ort Wüstemark aufzugeben.</i> <i>Kann das wirklich gewollt sein? Wir möchten das Amt Niemeck bitten, im Rahmen des rechtlich Möglichen sich für Wüstemark einzusetzen und seine Ortslage inkl. der vorhandenen Bebauung rechtlich im Rah- men des FNP zu legitimieren, um die jahrhundertealte Existenz dieses (zugegeben sehr kleinen) Ortes nicht zu gefährden. Zu dieser Gefähr- dung kommt es aber leider, wenn der FNP so beschlossen wird, wie es der jetzige FNP-Entwurf darstellt.</i> <i>Wir halten somit unsere Aussagen in unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 aufrecht, und würden uns freuen, wenn sie und die o.g. Aussa- gen im weiteren Verfahren zur Aufstellung des FNP berücksichtigt werden würden. Gerne sind wir diesbezüglich auch zu einem persönlichen Austausch mit Ihnen bereit.</i> <i>6. In Punkt 12. unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 weisen wir auf den im FNP-Vorentwurf nicht enthaltenen / nicht dargestellten sog. „Rein- wasserbehälter“ am nördlichen Ortsrand von Zixdorf hin, einem Ge- bäude der öffentlichen Trinkwasserversorgung.</i>	6. Zixdorf Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anlage der Trinkwasserversorgung am nördlichen Ortseingang von Zixdorf stellt eine technischen Infrastruktur im Außenbereich dar. Notwendige bauliche

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>In Ihrer Abwägung vom 16.1.2026 teilen Sie mit, dass der Hinweis angenommen wird; im FNP-Entwurf befindet sich nunmehr ein Symbol für „Wasser“ an der Stelle des „Reinwasserbehälters“.</i> <i>Noch nicht beantwortet wurde unsere in diesem Zusammenhang gestellte Frage, ob aufgrund der Lage des „Reinwasserbehälters“ außerhalb der (unserer Meinung nach nicht weit genug festgesetzten) Fläche des Mischgebietes der Ortslage von Zixdorf sowie innerhalb des LSG bauliche Veränderungen / Ergänzungen, falls sie in der Zukunft nötig sein sollten, nicht erfolgen dürfen?</i> <i>7. Unter Punkt 13. unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 führten wir verschiedene Zahlen zur Einwohnerentwicklung im Amt Niemegk auf, die wir dem FNP-Vorentwurf entnommen hatten. Wir kritisierten im Folgenden die Tatsache, dass sich im FNP-Vorentwurf bzgl. Zuwachsflächen nur wenig um die kleinen Orte gekümmert wird, die offensichtlich aber einen relativ beachtlichen Bevölkerungszuwachs in der Zeit vom 31.12.2018 – 31.12.2023 erfahren haben, und deutlich mehr Energie in die Entwicklung der Stadt Niemegk gesteckt wurde, deren Bevölkerungszahl in demselben Zeitraum hingegen stagnierte. Dort, wo eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen war, werden die Entwicklungsmöglichkeiten nur sehr zurückhaltend gewährt, und dort, wo die Bevölkerungszahl stagnierte, wurden in verhältnismäßig großer Zahl Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Dort, wo positive Bevölkerungsentwicklungen zu verzeichnen sind, werden diese durch die Festsetzungen des FNP ausgebremst, und dort, wo eine Stagnation der Bevölkerung herrscht, werden Möglichkeiten geschaffen, die aber nicht gebraucht werden. Dies ist in unseren Augen ein nicht zu erklärender Widerspruch, der nicht nur einfach durch den Verweis auf Inhalte und Vorgaben des LEP HR zu erklären ist, wie es in Ihrer Abwägung vom 16.1.2026 geschehen ist.</i> <i>Auch der jetzige FNP-Entwurf gibt dieselben Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung wieder. Es gab also anscheinend keine Fehler oder Missverständnisse bei den im FNP-Vorentwurf wiedergegebenen Zahlen. Vor daher halten wir unsere Aussagen, die wir in unserer Stellungnahme</i>	Änderungen / Ergänzungen des technischen Bauwerks sind möglich und zulässig. 7. Einwohnerentwicklung / 8. LEP HR Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des FNP erfolgt nach den Maßgaben des Baugesetzbuches unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und unter Berücksichtigung der in § 1 BauGB aufgeführten öffentlichen und privaten Belange, die untereinander und gegeneinander abzuwägen sind. Die dem Plankonzept zugrunde liegenden Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, Leitlinien Entwicklungsprogramme und sektoralen Zielsetzungen sind in den Planungsunterlagen ausführlich wiedergegeben. Der Vorrang der Innenentwicklung und die räumliche Schwerpunktsetzung der Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf die Stadt Niemegk als grundfunktionaler Schwerpunkt sind ein wesentlicher Bestandteil des räumlichen Entwicklungskonzepts. Die sich aus dem LEP HR sowie dem Regionalplan ergebenden weiteren Rahmensetzungen sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung des FNP ebenfalls zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch die Einhaltung der Eigenentwicklungsoption für die jeweiligen Gemeinden bzw. die Stadt Niemegk. 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. Die sich rechnerisch ergebenden EEO-Obergrenzen sind auf die einzelnen Gemeinden zu beziehen.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>vom 2.4.2025 getätigt haben, aufrecht, und würden uns freuen, wenn dies im weiteren Verfahren zu positiven Konsequenzen für die Entwicklungsmöglichkeiten der kleinen Orte im Amt Niemeck führen würde.</i> <i>8. Unter Punkt 14. unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 kritisierten wir die Entwicklungsbeschränkungen, die der LEP HR offensichtlich solch ländlich geprägten Regionen wie dem Amt Niemeck auferlegen. Die Natur vor unsinniger und übermäßiger Inanspruchnahme für Bauzwecke zu schützen, wenn es genug nicht mehr natürliche, anthropogen bereits vorgeprägte, aber freie Bereiche für Bauzwecke gibt, ist absolut sinnvoll. Dies aber mit Quoten in Abhängigkeit von der vorhandenen Bevölkerungszahl einer Region zu verknüpfen und so in ländlichen Regionen wie dem Amt Niemeck selbst die mäßige Ausweisung von Erweiterungsflächen am Ortsrand eines jeden kleinen Ortes zu verhindern, ist keine gesteuerte Entwicklung, sondern eine gesteuerte Ausbremsung bzw. ein gesteuerter Stillstand / Rückschritt in ländlich geprägten Regionen.</i> <i>Sie verweisen in Ihrer Abwägung vom 16.1.2026 auf S. 29 auf die ab ca. 2028 anstehende neue Ermittlung der EEO im Rahmen der Aktualisierung des LEP HR, also in ca. 2 Jahren. Sollte durch eine seit dem 31.12.2018 evtl. gestiegene Bevölkerung die EEO für die Gemeinden im Amt Niemeck dann ansteigen: Welche Auswirkungen hätte dies auf den möglicherweise demnächst aufgrund der jetzigen EEO verfassten FNP, und welche Auswirkungen hätte dies ganz allgemein für die Zukunft?</i> <i>Ansonsten halten wir unsere in unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 ausgesprochene Kritik am LEP HR und der aus ihm abzuleitenden, in unseren Augen unsinnigen Limitierungen und Einschränkungen aufrecht und würden uns freuen, wenn in gemeinsamen Gesprächen des Amtes Niemeck mit den an verschiedenen Stellen in der Abwägung genannten Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg Wege gefunden werden würden, den jetzigen FNP-Entwurf zu verbessern. Es wäre wünschenswert, wenn jeder kleine Ort, wenn er es denn wünscht, eine mäßige potentielle Entwicklung an den Ortsrändern zugestanden bekommen würde. Die jetzigen Limitierungen und Einschränkungen führen eher zu dem Eindruck, dass ländlich geprägte Regionen</i>	Es wird auf die Ausführungen unter Pkt. 1 zur Darstellung weiterer potenzieller Zuwachsflächen mit Lage im LSG und zur anvisierten raumordnerischen Vertrag (ROV) mit der Gemeinsamen Landesplanung (GL) hingewiesen. Durch das Einräumen einer zeitlich gestuften erweiterten Entwicklungsmöglichkeit gegenüber der aktuell wirksamen Zielvorgabe des LEP HR (EEO) im ROV wird dem langfristigen Planungshorizont des FNP Rechnung getragen.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>wie das Amt Niemegk in Gänze als „Ausgleichsfläche“ für andere Landesteile Brandenburgs herhalten müssen, und man sich nicht in einer durch einen FNP sich sinnvoll städtebaulich entwickelnden Landschaft befindet, sondern in einem Freilichtmuseum bzw. einem Menschenzoo, in dem maximal alles so bleiben darf, wie es zufällig gerade ist, sich die Natur aber möglichst noch mehr Raum auf Kosten der Lebensbedingungen der hier lebenden Menschen erschließen darf.</i> 9. Im Textteil des FNP-Entwurfes findet sich, wie auch schon im Textteil des FNP-Vorentwurfes, auf S. 20 unter dem Punkt 4.5 „Zeithorizont“ der Hinweis, dass der aktuell entstehende FNP für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren gedacht ist, als bis ca. 2040. <i>In unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 hatten wir unter dem Punkt 16. bereits erwähnt, dass wir damit rechnen, dass der jetzt mit sehr viel Aufwand entstehende FNP sehr viel länger Bestand haben wird. Mit der Materie vertraute Bekannte, die wir befragt haben, habe uns eine voraussichtliche Gültigkeit von ca. 20 – 30 Jahren, evtl. auch 40 Jahren prognostiziert. Aufgrund der jetzigen wie auch der voraussichtlich zukünftigen personellen Kapazitäten des Amtes Niemegk erscheint es illusorisch, dass in ca. 15 Jahren der ganze FNP bereits wieder überarbeitet wird, und dieser deutlich längere Zeitraum wird umso wahrscheinlicher.</i> <i>Zudem hat sich uns in der letzten Zeit ein in unseren Augen weiterer gravierender Widerspruch gezeigt: Es wird jetzt ein FNP für einen (offiziell angedachten) Zeitraum von ca. 15 Jahren aufgestellt, der aber Entwicklungsflächen gem. der Eigenentwicklungsoption EEO und der Wachstumsreserve WR zugesteht, die lediglich für einen Zeitraum von 10 Jahren ermittelt werden. Wie wird mit diesem Widerspruch umgegangen, dass in dem FNP die Gesamtgröße der zugestandenen Entwicklungsflächen gem. LEP HR für einen Zeitraum von 10 Jahren errechnet werden, wodurch die potentielle Entwicklung eher stark limitiert statt gefördert wird, aber dann für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren (oder 20? Oder 30? Oder gar 40?) gelten? Müssten die EEO und die WR nicht mindestens für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren (anstatt nur für 10</i>	9. Planungshorizont des FNP Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Eigenentwicklungsoption (EEO) nach Ziel 5.5. des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist maßgeblich für die Darstellung von Siedlungszuwachsf lächen 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 Zuwachsf lächen mit Lage im LSG und die Regelung der Inanspruchnahme von Zuwachsf lächen anhand des raumordnerischen Vertrags (siehe oben) in den überarbeiteten FNP-Entwurf (Juli 2026) können die jeweiligen gemeindebezogenen EEO-Obergrenzen ausgeschöpft werden. Durch die Berücksichtigung von zeitlich gestuften EEO-Obergrenzen im ROV wird dem Planungshorizont des FNP Rechnung getragen. Gesetzliche und planerische Rahmenbedingungen unterliegen sachgemäß laufenden Änderungen nach festen gesetzlichen Vorgaben. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die jeweils gültigen bzw. wirksamen gesetzlichen und planerischen Vorgaben zu berücksichtigen. Verfahren zur Änderung rechtskräftiger Bauleitpläne können bei einem vorhandenen städtebaulichen Erfordernis bzw. planerischem Anlass durchgeführt werden. Änderungen des Flächennutzungsplans können sich dabei auf

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Jahre) ermittelt werden, also analog zu der offiziell geplanten Laufzeit des FNP, und damit 50 % mehr Entwicklungsflächen zugestanden werden, als es jetzt der Fall ist?</i> <i>Was bringt eine im Jahr 2028 evtl. neu berechnete und dann evtl. größere EEO für die einzelnen Gemeinden des Amtes Niemegk, auf die Sie in Ihrer Abwägung vom 16.1.2026 verweisen, wenn bis zum Jahr 2040 (oder sogar darüber hinaus?) die limitierenden Auswirkungen der jetzigen EEO durch den FNP Gültigkeit haben werden? Oder wird der FNP schon in 2028 durch das Amt Niemegk auf Grundlage der dann neuen EEO wieder überarbeitet?</i> <i>Wir möchten Sie bitten, den Widerspruch zwischen dem Berechnungszeitraum der jetzigen EEO und der jetzigen WR (= 10 Jahre) sowie dem Zeitraum der voraussichtlichen FNP-Gültigkeit aufzuklären und sinnvoll bei den weiteren Arbeiten an der Aufstellung des FNP zu berücksichtigen. So, wie es jetzt ist, kann es in unseren Augen nicht bleiben.</i> <i>Im Übrigen halten wir unsere in unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 getätigten Aussagen aufrecht.</i> <i>10. Unter Punkt 18. unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 hatten wir auf eine nicht einheitliche farbliche Darstellung der Kreisstraßen in den FNP-Unterlagen hingewiesen, und vorgeschlagen, sie in allen Plänen in einer einheitlichen Farbgebung darzustellen.</i> <i>In Ihrer Abwägung vom 16.1.2026 teilen Sie mit, dass die Kreisstraßen sowohl in den FNP-Ausschnitten wie auch in der eigentlichen FNP-Darstellung gelb dargestellt werden.</i> <i>Dies ist korrekt. Sie sind dort den „überörtlichen Hauptverkehrsstraßen“ zugeordnet. In den beiden Plänen „Übersichtsplan Prüfflächen“ und „Umweltanalyse Biotik“ des Umweltberichtes sind sie hingegen weiß dargestellt und der Kategorie „sonstige Straßen“ (Hinweis: in der Legende fehlt im Wort „Straßen“ ein „r“) zugeordnet. Und in den Plänen des Landschaftsplanes sind sie, wenn sie farbig markiert worden sind, nochmals ganz anders dargestellt, nämlich in einem dunklen Magenta, und der Kategorie „Landes-/Kreisstraße“ zugeordnet.</i>	abgegrenzte (z. B. vorhabenbezogene) Teilflächen beziehen, ohne dass eine Neuaufstellung des gesamten Planwerks erforderlich wird. Der planerische Aufwand bleibt auf ein angemessenes Maß begrenzt. 10. plangraphische Darstellung von Straßen im FNP und im Umweltbericht Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur redaktionellen Fortschreibung des Umweltberichts herangezogen (Darstellung der Landes- / Kreisstraßen in den Karten „Übersicht Prüfflächen“ und „Umweltanalyse Abiotik“ wird angepasst). Eine einheitliche graphische Darstellung einzelner Plan- bzw. Karteninhalte in unterschiedlichen Plan- bzw. Kartenwerken ist per se nicht erforderlich.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
11. Unter Punkt 19. unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 hatten wir die Einordnung der landwirtschaftlichen Flächen im Übersichtsplan zur Abiotik, Maßstab 1:30.000, hinterfragt und um Überarbeitung der verwendeten Klassifizierung gebeten, da sie uns stark übertrieben erschien. In Ihrer Abwägung vom 16.1.2026 teilen Sie mit, dass Sie die verwendete Klassifizierung nicht ändern möchten. Bei den jetzt im Zuge der Veröffentlichung des FNP-Entwurfes veröffentlichten Plänen findet sich kein Übersichtsplan mehr zur Abiotik. Wurde er komplett gestrichen? Oder wurde schlicht vergessen, ihn zu veröffentlichen? In der Liste der veröffentlichten Unterlagen zeigt sich in den Planbezeichnungen eine Lücke zwischen dem Plan „Umweltanalyse Biotik“ (= FNP07) und der Abwägung der schriftlichen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (= FNP09). In dieser Lücke befand sich im FNP-Vorentwurf der Plan zur Abiotik. Sollte vergessen worden sein, ihn zu veröffentlichen, möchten wir Sie bitten, zu prüfen, inwieweit dies einen Verfahrensfehler darstellt, der eine erneute Veröffentlichung dann aller Unterlagen mit einer erneuten Frist für die Abgabe der Stellungnahmen nach sich ziehen könnte. Auch möchten wir Sie bitten, zu prüfen, ob evtl. weitere Unterlagen vergessen worden sind zu veröffentlichen. Inhaltlich möchten wir unsere Bitte aufrecht erhalten, die unsererseits als stark übertrieben empfundene Klassifizierung der Ackerböden anzupassen. Sie wird inhaltlich deutlich bestätigt durch den ebenfalls nun veröffentlichten Landschaftsplan (LP), und zwar dort auf den Seiten 58 – 59 des Textteils. Dort heißt es: „Das überwiegend mäßige bis geringe Ertragspotenzial der Böden im Amtsgebiet Niemege steht in engem Zusammenhang mit den vorkommenden Bodentypen und deren Eigenschaften. Vorherrschend sind Bodenzahlen zwischen 30 und 50 und verbreitet < 30. ... Diese Bodentypen weisen ein begrenztes Nährstoffbindungs- und Wasserspeichungsvermögen auf, was sich unmittelbar auf die Ertragsfähigkeit auswirkt. In Bereichen mit Bodenzahlen zwischen 30 und 50, insbesondere entlang der Planeniederung, rund um Garrey und Zixdorf sowie im nördlichen	11. Übersichtsplan Abiotik, Umweltbericht Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden zur redaktionellen Fortschreibung des Umweltberichts herangezogen (Darstellung der Landes- / Kreisstraßen in den Karten „Übersicht Prüfflächen“ und „Umweltanalyse Abiotik“ wird angepasst). Der Plan „Abiotik“ des Umweltberichts war auf der Plattform DiPlan enthalten und konnte abgerufen werden. Im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB werden wieder alle Karten veröffentlicht. Die kartografisch eingezeichneten Flächen nördlich von Nichel mit "überdurchschnittlichem Ertragspotenzial" auf Gleyböden resultieren auf der Informationsgrundlage der BÜK 300 des LBGR. Bei der Kartenerstellung ist vorgegeben, Daten aus gängigen Quellen anzuwenden. 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. Unabhängig von dieser Detaildiskussion ist festzuhalten, dass der Wesenskern des Umweltberichtes durch diese Klassifizierung in keiner Weise berührt wird.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Amtsgebiet zwischen Nichel und Schlalach befinden sich Gleye und Regosole. Auch diese Bodentypen sind mit einem nur mäßigen Ertragspotenzial verbunden. Regosole besitzen aufgrund ihres hohen Sandanteils eine geringe Fähigkeit zur Speicherung von Wasser und Nährstoffen. Gleye sind hingegen durch oberflächennahes Grundwasser geprägt und neigen zu Staunässe, was die landwirtschaftliche Nutzung limitiert."</i> <i>Diese Klassifizierung erscheint uns fundiert und gut begründet. Wir bitten somit erneut um die Überarbeitung der Klassifizierung der Böden im Übersichtsplan Abiotik gem. dieser Aussagen im LP, um den Widerspruch zu beheben, der momentan zwischen den Planunterlagen des Umweltberichtes und den Planunterlagen des Landschaftsplanes vorhanden ist.</i> <i>Soweit unsere Stellungnahme zu den Abwägungen vom 16.1.2026, bezogen auf unsere Stellungnahme vom 2.4.2025. Auf den nun folgenden Seiten möchten wir uns zu Punkten äußern, die uns seit der Abgabe unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 beschäftigt haben sowie die uns anlässlich der Veröffentlichung des FNP-Entwurfes aufgefallen sind, bzw. Hinweise und Anregungen geben. Anfangen möchten wir mit dem aus unserer Sicht wichtigsten Punkten:</i> <i>12. Am 24.7.2025 wurde das „Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt“ für das Land Brandenburg erlassen. Es führte zu einigen Änderungen des „Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)". Für die rechtssichere und einheitliche Anwendung und Umsetzung dieser Änderungen wurden mit Datum vom 5.2.2026 durch das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) des Landes Brandenburg <u>Vollzugshinweise</u> veröffentlicht. Sie sind als Anlage dieser Stellungnahme beigefügt.</i> <i>Angewendet auf den für das Amtsgebiet Niemegk aufzustellenden FNP besagen diese gesetzlichen Änderungen folgendes:</i> <i><u>Die Umwelt- und Naturschutzbehörden des Landes Brandenburg müssen Festsetzungen eines FNP in gewissen LSG, zu denen auch das LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ gehört, nicht mehr</u></i>	Die möglichen Bauvorhaben, die der FNP als Zusatzflächen ausweist und die in der Umweltprüfung behandelt wurden, werden mit der Klassifizierung des Ertragspotenzials nicht unterschiedlich bewertet. Vor dem Hintergrund bleibt die Thematik akademisch ohne weiteren Bezug zum Ergebnis der Umweltprüfung. 12. Brandenburgisches Verwaltungsvereinfachungsgesetz 2025 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Brandenburgische Verwaltungsvereinfachungsgesetz sowie die Vollzugshinweise des MLEUV wurden bei der Überarbeitung des FNP-Entwurfs herangezogen. Auf der Grundlage des durch das Gesetz bewirkten neuen Absatzes 3a zu § 8 BbgNatSchAG wurden potenzielle Zuwachsflächen hinsichtlich einer Darstellung im FNP geprüft. Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zum FNP-Entwurf werden nunmehr potenzielle Zuwachsflächen mit Lage im LSG in die Darstellung des FNP-Entwurfs aufgenommen. Dies betrifft u.a. Flächen in den Ortsteilen Garrey und Zixdorf sowie in weiteren Ortsteilen der Gemeinde Rabenstein/Fläming. Es wird auf die obigen Ausführungen zur planerischen Vorgehensweise und zum anzustrebenden raumordnerischen Vertrag (ROV) hingewiesen.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>zustimmen! Diese Regelung gilt sowohl für das MLEUV, wie auch für alle dem MLEUV untergeordneten Umwelt- und Naturschutzbehörden (also beispielsweise auch für die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark).</i> <i>Mit anderen Worten: <u>Umwelt- und Naturschutzbehörden müssen nicht mehr um ihr Einverständnis gebeten werden, wenn beispielsweise das Amt Niemegk im FNP-Entwurf eine Baufläche im LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ festsetzen möchte. Die Festsetzung einer solchen Baufläche ist nun genehmigungsfrei!</u></i> <i>Durch dieses seit Juli 2025 geltende neue Gesetz ist nun im Zuge der Aufstellung eines FNP in Gebieten mit einem LSG viel mehr als bisher möglich. Keine Umwelt- und Naturschutzbehörde des Landes Brandenburg kann nun noch eine Genehmigung verweigern für beispielsweise:</i> <i>• Festsetzung einer mäßigen Erweiterung der gemischten Bauflächen an den Ortsrändern von Garrey und Zixdorf in das dort angrenzende LSG hinein</i> <i>• Festsetzung einer angemessen zugeschnittenen gemischten Baufläche für den Ort Wüstemark, der komplett im LSG liegt, da diese Genehmigung nun nicht mehr eingeholt werden muss.</i> <i>Seitens des Amtes Niemegk wurde bisher bei den Festsetzungen des FNP an sehr vielen Stellen Rücksicht auf die LSG-Grenzen genommen, da es den Konflikt mit den (bisher offensichtlich sehr mächtigen) Umwelt- und Naturschutzbehörden vermeiden wollte. Bei Ablehnungen von Festsetzungsvorschlägen durch die Umwelt- und Naturschutzbehörden hat es diesen Ablehnungen lieber entsprochen als sie im Rahmen der Gesamtabwägung „wegzuwägen“. Diese Fesseln gibt es nun nicht mehr!</i> <i>Bei dem bereits zuvor erwähnten Gespräch mit den Mitarbeitern des Referates Städtebaurecht des MIL in Potsdam am 16.2.2026 wurde uns diese relativ neue Gesetzeslage ausführlich erläutert, zumal wenige Tage vorher die o.g. Vollzugshinweise des MLEUV veröffentlicht wurden. Es wurde uns dringend geraten, darauf zu achten bzw. hinzuwirken, dass diese geänderte Gesetzeslage bei dem momentan im Amt Niemegk in Aufstellung befindlichen FNP berücksichtigt wird, da</i>	Es können nun 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. Eine mögliche Darstellung des Gemeindeteils Wüstemark als Baufläche im FNP wurde durch die Amtsverwaltung angestrebt und mit dem Ziel geprüft, für die betroffenen Flächen die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 BauGB (Entwicklungssatzung) vorzubereiten. Hierzu hat die Verwaltung mit Unterstützung des beauftragten Planungsbüros Abstimmungsgespräche mit dem Rechtsamt und der UNB des Landkreises Potsdam-Mittelmark geführt, um die planungsrechtlichen Möglichkeiten abzuklären. Durch die zuständigen Kreisbehörden wurde die Planungsabsicht jedoch nicht unterstützt bzw. abgelehnt, da die bebauten Flächen auch weiterhin als Splittersiedlung ohne jeglichen Anschluss an den Siedlungsbereich von Garrey zu beurteilen sind und nach Anzahl der Bauten über kein ausreichendes Gewicht verfügen und nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sind. 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 BbgNatSchAG). Wie in den Vollzugshinweisen des MLEUV angemerkt, wird bei solchen Flächen das Landschaftsschutzrecht angewendet.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>ansonsten Entwicklungsmöglichkeiten für die betroffenen Gemeinden unnötig verschenkt werden würden.</i> <i>Der jetzige FNP-Entwurf berücksichtigt diese relativ neue Gesetzeslage noch nicht. Im FNP-Vorentwurf befand sich beispielsweise in Lühnsdorf eine Zuwachsfläche im LSG; aufgrund des Einspruches der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 27.3.2025/12.5.2025 (s. S. 32 der „Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vom 28.1.2026; sie datiert somit aus der Zeit vor Verabschiedung des neuen Gesetzes) wurde diese Fläche gestrichen und ist im neuen FNP-Entwurf nicht mehr enthalten. Nach jetziger Gesetzeslage könnte die UNB die Genehmigung nicht mehr verweigern, da sie gar nicht mehr nach ihr gefragt werden müsste.</i> <i>Wir möchten Sie somit eindringlich bitten, sich mit den nun gegebenen neuen Möglichkeiten intensiv auseinanderzusetzen und den FNP-Entwurf, der auf einer Gesetzeslage von vor dem 24.7.2025 aufgebaut ist, in gewissen Bereichen zu überarbeiten. Wir möchten an dieser Stelle Änderungen an den Darstellungen von gemischten Bauflächen in den Orten Zixdorf, Garrey und Wüstemark beantragen. Gerne können wir uns auch im Rahmen persönlicher Gespräche über die sinnvollen, nun rechtlich möglichen und um der Sache Willen auch gebotenen Änderungen unterhalten.</i> <i>13. Für die Erstellung des FNP wurden dem Amt Niemegk im Jahr 2021 Fördermittel durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) des Landes Brandenburg bewilligt. Der Bewilligungszeitraum endete am 31.12.2025. Das Amt Niemegk hat beim LBV bereits eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes bis zum 31.12.2026 genehmigt bekommen.</i> <i>Für eine nochmalige, normalerweise eher ausgeschlossene Verlängerung des Durchführungszeitraumes müssten aus Sicht des MIL triftige Gründe vorliegen. Im o.g. Gespräch im MIL am 16.2.2026 wurde festgestellt, dass relativ viele Festsetzungen des FNP-Vorentwurfes, die mittlerweile auch im FNP-Entwurf enthalten sind, unnötig nachteilig für die bauliche Entwicklung des Amtes Niemegk bzw. für die im Amt Niemegk</i>	Die städtebauliche Einschätzung wird im Rahmen des FNP-Verfahrens berücksichtigt. Der vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegene Gemeindeteil Wüstemark wird somit weiterhin planerisch als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet. An den bisherigen Darstellungen des FNP-Entwurfs wird festgehalten. Eine Darstellung des Gemeindeteils als Baufläche wird nicht vorgenommen, auch um eine zügigen Verfahrensabschluss nicht zu gefährden. Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum FNP-Entwurf (Januar 2026) wird eine Überarbeitung des FNP-Entwurfs erfolgen, im Rahmen deren das Brandenburgische Verwaltungsvereinfachungsgesetz vom 24.07.2025 und den dadurch bewirkten neuer Absatz 3a zum § 8 BbgNatSchAG berücksichtigt werden. Im Rahmen der Überarbeitung werden weitere potenzielle Zuwachsflächen mit Lage im LSG in die Darstellungen des FNP aufgenommen. In diesem Zusammenhang wird auf die ausführlichen Erläuterungen zu den Zuwachsflächen im LSG und dem raumordnerischen Vertrag (ROV) beim Abwägungsvorschlag zum Pkt. 1 (oben) hingewiesen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die damalige Zuwachsfläche in Lühnsdorf (Lue-S1) vollständig in einem europäischen Schutzgebiet (Natura 2000 Gebiet) liegt, für das die Gesetzesänderung von 2025 nicht gilt (siehe § 8 Abs. 3a Satz 1 BbgNatSchAG). 13. Bewilligungszeitraum, Förderung des FNP Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Frist bis zum Jahresende 2026 kann nach dem jetzigen Abstimmungsstand eingehalten werden.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>liegenden Ortschaften sind. Darüber hinaus ist im FNP-Entwurf die relativ neue Gesetzeslage noch nicht ausreichend berücksichtigt. Aus Sicht des MIL, und damit der obersten, fachlich zuständigen Behörde des Landes Brandenburg, liegen genug triftige Gründe vor, die eine nochmalige Fristverlängerung begründen würden.</i> <i>Wir möchten das Amt Niemegk bitten, da nun auch das Dilemma der zum Jahresende endenden Frist für die Fertigstellung des FNP gelöst ist, sich mit dem LBV in Verbindung zu setzen, um abzuklären, welche Wege aus der Sicht der für die Fördermittel zuständigen Behörde zu beschreiten sind, um eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes bis zum 31.12.2027 zu realisieren.</i> <i>14. Gemäß S. 26 des Textteils des FNP-Entwurfes steht dem Amt Niemegk eine Eigenentwicklungsoption (EEO) von insges. 4,9 ha zu, sowie für die Stadt Niemegk zusätzlich eine Wachstumsreserve (WR) von 4,1 ha. Zusammen ergeben sich also <u>9,0 ha</u>, die für Entwicklungsflächen über eine Innenentwicklung hinaus zur Verfügung stehen.</i> <i>Auf den S. 65, 98-99 und 119 des Textteils des FNP-Entwurfes sind die im aktuellen FNP-Entwurf tatsächlich der EEO und der WR zuzurechnenden Flächen verzeichnet. Es sind 5,09 ha in der Stadt Niemegk, 0,78 ha in der Gemeinde Rabenstein/Fläming, und 0,4 ha in der Gemeinde Mühlenfließ; zusammen also 6,27 ha. Hinzugerechnet werden lt. S. 66 noch 0,8 ha eines bereits abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens (wobei uns momentan nicht klar ist, um welches abgeschlossene Bebauungsplanverfahren es sich handelt, und ob es tatsächlich korrekt ist, dass es der EEO und der WR zugerechnet werden muss; können Sie uns hierzu Informationen mitteilen?).</i> <i>Man kommt somit auf eine Fläche von <u>7,07 ha</u>, die der EEO und der WR zugerechnet werden (s.a. S. 29 des Textteils des FNP-Entwurfes) und unterschreitet damit die Möglichkeiten, die der LEP HR dem Amt Niemegk einräumt, um 1,93 ha (s.a. S. 66 des Textteils des FNP-Entwurfes).</i> <i>Der LEP HR limitiert über die EEO und die WR die Gesamtgröße der Entwicklungsflächen außerhalb der Innenentwicklung sowieso schon</i>	14. LEP HR und EEO/WR 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 Bauleitpläne zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die EEO-Obergrenzen auf die einzelnen Gemeinden beziehen (und nicht aggregiert für das gesamte Amt Niemegk gelten). Es obliegt weder dem Amt Niemegk noch den Planern des FNP, die gemeindebezogenen EEO selbst zu bestimmen. Im FNP-Entwurf (Januar 2026) betraf die Unterschreitung der Obergrenzen der EEO nach LEP HR v.a. die Stadt Niemegk und in geringerem Maße die Gemeinde Planetal. In ihrer Stellungnahme zum FNP-Vorentwurf vom November 2024 hat die Gemeinsame Landesplanung (GL5) erklärt, dass Flächen von bereits genehmigten B-Plänen in den einzelnen Gemeinden bei der Ermittlung bzw. Anrechnung der EEO/WR zu berücksichtigen sind. Dies betrifft im Einzelnen den B-Plan „Weg zum Sportplatz“ im OT Schlalach, Gemeinde Mühlenfließ, den B-Plan „Hauptstraße“ im OT Locktow, Gemeinde Planetal und den in Aufstellung befindlichen B-Plan „Bahnhofstraße“ in der Stadt Niemegk. Durch die Aufnahme weiterer potenzieller Zuwachsflächen mit Lage im LSG und die Regelung der Inanspruchnahme von Zuwachsflächen anhand des

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>sehr stark, so dass kaum noch von tatsächlichen Entwicklungsperspektiven für das ganze Amt die Rede sein kann. Wieso wird das sehr kleine, eingeräumte Kontingent vom insges. 9,0 ha dann nicht voll ausgeschöpft? Wieso werden <u>1,93 ha</u> zugestandene Entwicklungsflächen (= ca. 21 % von 9,0 ha) im Rahmen des FNP-Entwurfes nicht festgesetzt und damit quasi „verschenkt“?</i> <i>Selbst der Landschaftsplan führt auf seiner S. 48 aus, dass mit den Ausweisungen von neuen Wohnbau- und Gewerbegebieten zwar ein Flächenverbrauch verbunden sein wird, der aber mit einem sehr geringen Flächenumfang im Vergleich zur Größe der Amtsgemeinde einhergeht. Wir möchten Sie noch darauf hinweisen, dass in der Tabelle auf S. 119 des Textteils in der dritten und vierten Spalte die Summen nicht stimmen:</i> <i>[Tabelle mit Zuwachsflächen aller Gemeinden / Ortsteile, siehe PDF]</i> <i>Amt Niemegk, gesamt: 10,04 ha / 3,77 ha / 6,27 ha</i> <i><u>hier</u>: korrigierte Zahlen vom Verfasser der SN</i> <i>15. Die einzige größere Entwicklungsfläche der kleinen Ortschaften im ganzen Amtsgebiet (die Stadt Niemegk somit ausgeklammert) befindet sich in Schlalach. Sie wurde im FNP-Vorentwurf mit einer Größe von 2,71 ha angegeben und seinerzeit komplett der EEO zugerechnet. Der Gemeinde Mühlenfließ wurden aber in Abhängigkeit von ihrer Bevölkerungszahl zum 31.12.2018 gem. LEP HR leider nur 0,9 ha EEO zugestanden.</i> <i>Leider hat dementsprechend die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg diesem Vorhaben widersprochen, wie auf den S. 16+17 der „Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vom 28.1.2026 nachzulesen ist, da die Gemeinde Mühlenfließ somit die ihr zugestandene EEO mehr als deutlich übersteigt.</i> <i>Diese Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Sicherheit zu größeren Problemen in den</i>	raumordnerischen Vertrags (ROV) in den überarbeiteten FNP-Entwurf (Juli 2026) können die jeweiligen gemeindebezogenen EEO-Obergrenzen ausgeschöpft werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der redaktionellen Überarbeitung der Begründung berücksichtigt. Im überarbeiteten Entwurf wird es sich um eine geänderten Flächenkulisse mit einer entsprechend geänderten Flächenbilanz in der Tabelle Nr. 10 (Wohnzuwachsflächen) handeln. Es gelten jedoch nach wie vor die Begrenzungen der möglichen neu darzustellenden Wohnzuwachsflächen gemäß der EEO und WR des LEP HR. 15. OT Schlalach, Zuwachsfläche Sch-W2 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>vergangenen Monaten geführt. Eine Lösung erscheint auf den ersten Blick schwierig bis unmöglich.</i> <i>Offensichtlich war und ist dieses Baugebiet dem Amt Niemeck aber sehr wichtig. Im jetzigen FNP-Entwurf wird dasselbe Baugebiet (leicht verkleinert auf nun 2,6 ha) geschickt aufgeteilt. Der Großteil der Entwicklungsfläche von 2,2 ha wird nun als Zuwachsfläche „Sch-W1“ der Innenentwicklung zugeordnet, die keinen Limitierungen unterliegt, und ein nur noch relativ kleiner Teil der Entwicklungsfläche im Norden mit einer Größe von 0,4 ha (Zuwachsfläche „Sch-W2“) wird jetzt noch der zur Verfügung stehenden EEO von 0,9 ha zugerechnet. Die Zuordnung des Großteils der Entwicklungsfläche zur Innenentwicklung wurde auch bereits zwischen dem Amt Niemeck und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg abgesprochen, wie auf den S. 115-116 des Textteils des FNP-Entwurfes zu lesen ist. Man hat hier also ein in unseren Augen sehr erstaunliches Zugeständnis herausgehandelt, was man nur begrüßen kann.</i> <i>Im <u>Umweltbericht</u> des FNP werden die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der im FNP-Entwurf dargestellten Zuwachs-/Entwicklungsflächen in Bezug auf die einzelnen sog. „Schutzgüter“ bewertet. Die beiden Zuwachsflächen „Sch-W1“ und „Sch-W2“ werden bzgl. des Schutzgutes Boden/Fläche (s. Punkt 2.4.1.2 auf S. 21 des Umweltberichtes), des Schutzgutes Wasser (s. Punkt 2.5.2.2 auf S. 26 des Umweltberichtes) und des Schutzgutes Landschaft (s. Punkt 2.8.2 auf S. 37 des Umweltberichtes) kritisch gesehen. Zum Vergleich: Die Zuwachsfläche „Gar-M1“, zu der wir uns bereits unter Punkt 4. dieses Schreibens geäußert haben, wird nur bzgl. des Schutzgutes Landschaft (s. Punkt 2.8.2 auf S. 37 des Umweltberichtes) und des Schutzgutes Mensch (s. Punkt 2.9.2 auf S. 39 des Umweltberichtes) kritisch gesehen. Die beiden Flächen in Schlalach werden somit in der Einzelbewertung (nach mehreren Flächen in Niemeck, die am häufigsten kritisch gesehen werden) am zweitmeisten genannt.</i> <i>Zu unserer großen Überraschung werden die beiden Zuwachsflächen „Sch-W1“ und „Sch-W2“ abschließend aber den sog. „bedingt geeigneten Flächen“ zugeordnet, der unkritischsten Stufe, bei denen „wenige bis einzelne nachteilige Umweltwirkungen mit mäßigen</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bewertung der Prüfflächen basiert auf der in Kapitel 2.2 des Umweltberichts beschriebenen Methodik. Die Umweltmerkmale aller im Rahmen der Umweltprüfung betrachteten Prüfflächen und die bei der Durchführung der Planung jeweils zu erwartenden Beeinträchtigungen sind detailliert in der Tabelle 'Umweltprüfung' im Anhang aufgeführt.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Beeinträchtigungsgrad zu erwarten" sind. (s. S. 43 und 69 des Umweltberichtes), wohingegen die Zuwachsfläche „Gar-M1" sogar den sog. „konfliktreichen Flächen", bei denen „vermehrt nachteilige Umwelteinwirkungen mit erhöhten bis hin zu erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten" sind, zugeordnet wird (s. S. 44 und 69 des Umweltberichtes).</i> <i>Insgesamt, dass muss man dem Amt Niemege zugestehen, ist dem Amt bzgl. der Zuwachsflächen in Schlalach in unseren Augen ein echter Coup gelungen. Durch die sehr geschickte Zuordnung des Großteils der Fläche zur Innenentwicklung, die obendrein auch schon mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg abgesprochen ist, und eine unter dem Strich wundersam entspannte Schlusseinstufung der Flächen im Umweltbericht sind hier sehr viele formale Probleme, die der Umsetzung dieser geplanten Baufläche im Weg standen, kreativ, elegant und sicherlich mit großem zeitlichen Aufwand und Engagement gelöst worden.</i> <i>Dasselbe Engagement würden wir uns auch für andere Ortsteile wünschen. In Schlalach werden 2,2 ha Ackerfläche hinter den Gärten von div. Häusern der Innenentwicklung zugeordnet, in Zixdorf nicht mal näher an vorhandenen Gebäuden liegende, die Gebäudereihe fortsetzende Flächen von vielleicht 0,1 ha, wie wir sie in unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 am Süd- und am Südwestende von Zixdorf vorgeschlagen haben. In Schlalach relativiert der Umweltbericht an seinem Schluss seine vorherigen, kritischen Feststellungen zu den Prüfflächen, in Garrey „bauscht" er sie am Schluss auf.</i> <i>Wir finden das Vorgehen und den Einsatz des Amtes Niemege bzgl. Schlalach gut, um keine Missverständnisse aufkommen zu lassen. Wir gönnen Schlalach dieses Baugebiet. Man sieht, was mit Engagement möglich ist, und dass es Wege gibt, beabsichtigte Planungen auch umsetzbar darzustellen. Warum sind ähnlich elegante und geschickte Lösungen für viel kleinere Flächen in Zixdorf, Garrey und Wüstemark bisher leider nicht möglich?</i>	Es wird hingewiesen, dass die Zuwachsfläche Sch-W1 – im Gegensatz den meistens vom Verfasser angeregten Bauflächen in den Ortsteilen Garrey, Zixdorf und Wüstemark – nicht in einem Landschaftsschutzgebiet liegt. Es wird auf die obigen Ausführung zur Darstellung potenzieller Zuwachsflächen mit Lage im LSG im überarbeiteten FNP-Entwurf hingewiesen. Dies betrifft u.a. Flächen in den Ortsteilen Garrey und Zixdorf sowie in anderen Ortsteilen der Gemeinde Rabenstein/Fläming.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>16. Wir möchten an dieser Stelle auf die Innenentwicklung an sich zu sprechen kommen. Auf sie soll sich gem. LEP HR bei der Siedlungsentwicklung konzentriert werden (Punkt G 5.1, S. 26 des LEP HR). Noch vorhandene Baulücken in den kleinen Orten im Amt Niemegk sollen vorrangig für die weitere Entwicklung der Orte in Anspruch genommen werden, Erweiterungen an ihren Enden möglichst vermieden werden.</i> <i>Ein Problem bei diesem Ansatz sind die Grundstücksstrukturen in vielen der kleinen Straßendörfer im Amt Niemegk. Die Grundstücke reichen fast immer von der Durchgangsstraße bis an den weit von der Straße entfernten Ackerrand und haben damit eine sehr große Tiefe (in Zixdorf beispielsweise zwischen 100 und 115 m). Möchte nun jemand in einer solchen Baulücke auf Höhe der benachbarten, schon vorhandenen Gebäude an der Straße bauen, kommt es nur sehr selten vor, dass Interessenten an dem gesamten, relativ tiefen Grundstück Interesse zeigen. Viele schreckt die tlw. mit der großen Grundstückstiefe zusammenhängende sehr große Grundstücksgröße von schnell 3.000 m² ab. Junge Bauherren suchen eher nach Grundstücken, die eine übersichtliche, von ihnen überschaubare und beherrschbare Größe von vielleicht 750 m² haben. Sie interessieren sich somit zumeist nur für das Kopfstück der vorhandenen Grundstücke, und haben kein Interesse an dem Hinterland, weil die Pflege solch großer Flächen ihre Möglichkeiten übersteigt und oft auch nicht in ihrem Interesse liegt.</i> <i>Dies hemmt das Zustandekommen der Bebauung von Baulücken, weil Eigentümer einer Baulücke nicht nur das Kopfstück verkaufen möchten. Wenn ein Eigentümer bereit ist zu verkaufen, dann möchte er das ganze Grundstück verkaufen, um nicht auf der Pflege des Hinterlandes hängen zu bleiben.</i> <i>Dieses Dilemma verhindert die Durchführung der an vielen Stellen des Textteils des FNP-Entwurfes angestrebten Innenentwicklung. Es ist aussichtsreicher, neuen Bauherren am Ortsrand ein Baugrundstück in geringer Tiefe auf jetzigem Ackerland anzubieten zu können. Alles, was neue Bauherren dann nicht als Grundstück erwerben möchten, kann ohne Weiteres weiter beackert werden. Deshalb plädieren wir für eine angemessene Ausweisung von gemischten Bauflächen am Ortsrand.</i>	16. Innenentwicklung Das Ortsbild der Orts- und Gemeindeteilen (Dörfer) im Amtsgebiet ist von straßenseitiger Bebauung und dahinter liegenden Grünflächen geprägt, 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. Es wird angeregt, dass Flächeneigentümer den städtebaulich-landschaftsgestalterischen Wert der historischen Dorfstrukturen respektieren, der erheblich zur Lebens- und Wohnqualität in den Ortsteilen beiträgt. Bei Verkaufsverhandlungen kann man diese Qualität betonen und Kaufinteressenten für ihren Erhalt gewinnen.

41

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Verfügung. Nicht mal der jetzige Eigentümer dürfte die Gebäudeanzahl seines Hofes noch erweitern.</i> <i>Warum wurde diese Veränderung gegenüber der Darstellung im FNP-Vorentwurf vorgenommen? Zixdorf hat keine Zuwachsflächen zugestanden bekommen, unsere Vorschläge für eine Erweiterung der gemischten Bauflächen an den Ortsrändern, die wir in unserer Stellungnahme vom 2.4.2025 vorgeschlagen hatten, wurden (bis jetzt) abgelehnt, und jetzt werden die Möglichkeiten der Innenentwicklung auch noch deutlich verringert? Dies erscheint uns unnötig und unbegreiflich. Diese Veränderung widerspricht in unseren Augen ganz klar den Zielen und Vorgaben des LEP HR.</i> <i>Sollte Ihre Begründung darin bestehen, dass die Fläche aufgrund des vorgelagerten Spielplatzes, der nun im FNP-Entwurf auch dargestellt ist, von der Durchgangsstraße nicht mehr erschlossen ist, können wir Ihnen versichern, dass dies nicht so ist. Auch jetzt ist die Fläche entlang des südlichen, den Spielplatz umgrenzenden Zaunes mit Fahrzeugen zu erreichen. Gegebenenfalls könnte man die viereckige hölzerne Aufenthaltshütte auf dem Spielplatz auch noch etwas nach Norden versetzen, um eine noch breitere Zufahrt zu ermöglichen. Und ob es diesen Spielplatz in 10 Jahren noch gibt bzw. in seiner heutigen Größe noch gibt, weiß heute auch noch niemand und wäre somit in unseren Augen kein Grund, eine Bebauungsmöglichkeit von vornherein auszuschließen.</i> <i>In diesem Zusammenhang noch ein Hinweis zum Landschaftsplan: Er listet auf S. 165 die Spielplätze im Amtsgebiet auf. Den Zixdorfer Spielplatz verortet er am „alten Dorfweg“. Dies ist falsch. Er liegt an der „Alten Dorfstraße“.</i> 18. Auf S. 148 des Textteils des FNP-Entwurfes heißt es: <i>„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.“</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er wird zur redaktionellen Fortschreibung des Landschaftsplanes herangezogen. 18. Wüstemark Eine mögliche Darstellung des Gemeindeteils Wüstemark als Baufläche im FNP wurde durch die Amtsverwaltung angestrebt und mit dem Ziel geprüft, für die betroffenen Flächen die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung gemäß §

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Bei unserem Gespräch mit Mitarbeitern des Referates Städtebaurecht im MIL in Potsdam am 16.2.2026 wurde uns das genaue Gegenteil mitgeteilt. (s. Punkt 5. dieses Schreibens). Die Aussage im FNP-Entwurf kann somit so nicht Bestand haben. Wir möchten Sie bitten, sich mit dem MIL in Verbindung zu setzen bzgl. der Möglichkeiten, Bauflächen für Wüstemark im FNP darzustellen.</i> <i>Da es den Dorfkern von Wüstemark schon seit Jahrhunderten gibt, müsste es in unseren Augen sogar möglich sein, dass eine Baufläche, die für die jetzt vorhandene Bebauung festgesetzt wird, nicht der EEO zugerechnet werden muss, da man ja keine Entwicklungsfläche, sondern eine Bestandsfläche kennzeichnen würde. Sie müsste gem. den Aussagen auf S. 2 des Umweltberichtes nicht hinsichtlich Umweltauswirkungen geprüft werden:</i> <i>„Von besonderer Bedeutung sind dabei die vom Bestand abweichenden Ausweisungen des Flächennutzungsplanes, die im Folgenden als Prüfflächen bezeichnet werden.“</i> <i>Wir denken, dass man dies beispielsweise auch in Gesprächen mit der Gemeinsamen Planungsabteilung Berlin-Brandenburg positiv abklären könnte, mit der Sie ja für Schlalach in den durchgeführten Gesprächen sehr gute Ergebnisse erzielen konnten.</i> <i>19. Der Dorfkern von Wüstemark ist im FNP-Entwurf nun mit einer Linien-signatur für Bodendenkmäler umgeben. Im Anhang des FNP-Entwurfes sind ab S. 163 die im Amtsgebiet Niemegk vorhandenen Bodendenkmale aufgelistet, ab S. 166 die in der Gemeinde Rabenstein/Fläming. Wüstemark wird hier nicht erwähnt. Können Sie das bitte überprüfen?</i> <i>20. Wir haben in der letzten Zeit erfahren, dass angestrebt wird, in der nächsten Zeit für alle kleinen Orte im Amtsgebiet Niemegk Innenbereichssatzungen aufzustellen. Dies begrüßen wir. In den beigefügten, weiter vorne behandelten „Vollzugshinweisen“, wird dieser Schritt auch angeraten.</i>	34 BauGB (Entwicklungssatzung) vorzubereiten. Hierzu hat die Verwaltung mit Unterstützung des beauftragten Planungsbüros Abstimmungsgespräche mit dem Rechtsamt und der UNB des Landkreises Potsdam-Mittelmark geführt, um die planungsrechtlichen Möglichkeiten abzuklären. Durch die zuständigen Kreisbehörden wurde die Planungsabsicht jedoch nicht unterstützt bzw. abgelehnt, da die bebauten Flächen auch weiterhin als Splittersiedlung ohne jeglichen Anschluss an den Siedlungsbereich von Garrey zu beurteilen sind und nach Anzahl der Bauten über kein ausreichendes Gewicht verfügen und nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sind. 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 BbgNatSchAG). Wie in den Vollzugshinweisen des MLEUV angemerkt, wird bei solchen Flächen das Landschaftsschutzrecht angewendet. Die städtebauliche Einschätzung wird im Rahmen des FNP-Verfahrens berücksichtigt. Der vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegene Gemeindeteil Wüstemark wird somit weiterhin planerisch als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet. An den bisherigen Darstellungen des FNP-Entwurfs wird festgehalten. Eine Darstellung des Gemeindeteils als Baufläche wird nicht vorgenommen, auch um einen zügigen Verfahrensabschluss nicht zu gefährden. 19. Wüstemark Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das in der Liste genannte Bodendenkmal Nr. 30255 in der Gemarkung Garrey umfasst die Flächen im GT Wüstemark. 20. Innenbereichssatzungen 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.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Wäre es nicht sinnvoller, FNP und Innenbereichssatzungen zeitgleich zu bearbeiten und so bestmöglich aufeinander abzustimmen? Wäre somit die zeitgleiche Erstellung der Innenbereichssatzung nicht ein weiterer guter Grund für eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes für die Erstellung des FNP bis zum 31.12.2027, um den wir unter Punkt 13. dieses Schreibens gebeten hatten?</i> <i>21. Die Aufstellung eines FNP ist eine sehr komplexe, anspruchsvolle Aufgabe. Wir möchten Ihnen versichern, dass wir diese Aufgabe nicht unterschätzen.</i> <i>Um ein bestmögliches Ergebnis zu erlangen, hilft es mit Sicherheit, an verschiedenen Stellen fachliche Unterstützung und Expertise abzufragen. Wie wir erfahren haben, gibt es für Behörden im Landkreis Potsdam-Mittelmark, die mit der Aufstellung eines FNP befasst sind, die Möglichkeit, sich fachliche / juristische Unterstützung beim Landkreis Potsdam-Mittelmark zu holen. Es gibt dort nach uns vorliegenden Informationen 2 Juristen, die u.a. genau für solche komplexen Aufgaben als Ansprechpartner beratend zur Verfügung stehen.</i> <i>Wie wir auch erfahren haben, haben Sie bisher von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Wäre es nicht sinnvoll, um ein bestmögliches Ergebnis zu erzielen, diese Expertise in Anspruch zu nehmen? Gerne können wir Ihnen einen Kontakt vermitteln.</i> <i>22. Im Umweltbericht liest man auf S. 59 folgendes:</i> <i>„Im Rahmen der Erarbeitung des FNP-Vorentwurfes wurden potenzielle Siedlungszuwachsflächen ermittelt, mit den Vertretern der zugehörigen Gemeinden und der Stadt Niemegk diskutiert, und nach städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien bewertet.“</i> <i>Unseres Wissens nach waren die Gespräche mit den Gemeinden über die Zuwachsflächen anfangs vorgesehen gewesen, haben aber tatsächlich nicht stattgefunden.</i>	Bei der Prüfung potenzieller Zuwachsflächen mit Lage im LSG erfolgte die räumliche Abgrenzung einzelner Flächen in Hinblick auf die anvisierten Innenbereichssatzungen. Wie bereits unter Pkt. 13 erwähnt, kann die Frist bis zum Jahresende 2026 nach dem jetzigen Abstimmungsstand eingehalten werden. 21. Abstimmung mit Landkreis Potsdam-Mittelmark Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Verbindung mit der Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden und werden weiterhin Abstimmungen mit den Behörden des Landkreises Potsdam-Mittelmark, insbesondere mit dem für die Genehmigung zuständigen Rechtsamt und mit der UNB geführt. Außerdem wurde und werden Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanung (GL5) zur Abstimmung der Darstellung möglicher neuer Zuwachsflächen mit Lage im LSG sowie zur Anwendung des in Aussicht gestellten raumordnerischen Vertrags (ROV) geführt. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen fließen in die Überarbeitung des FNP-Entwurfs inklusive des Umweltberichts ein. 22. Abstimmung mit den Gemeinden In den Monaten Mai und Juni 2024 fanden Abstimmungen mit den Vertreter:innen der Gemeinden sowie der Ortsteilen zu den möglichen Potenzialflächen statt. Die Ergebnisse der Gespräche sind in den FNP-Vorentwurf (November 2024) eingeflossen. Es fand jedoch keine reine Übernahme der Anregungen insbes. bezüglich neuer Bauflächen bzw. Zuwachsflächen statt, sondern die angeregten Potenzialflächen wurde einer kritischen Bewertung unterzogen; ungeeignete Flächen, z.B. mit Lage im LSG, wurden aufgrund ihrer

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
23. Auf S. 10 des Umweltberichtes sind für Zixdorf drei Naturdenkmale (Bäume) aufgelistet. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Aussage nicht korrekt ist. Das aufgelistete Naturdenkmal 188-03 (Flatterulme auf dem Kirchhof westlich der Kirche) existiert schon lange nicht mehr. Die Ulme ist vor vielen Jahren abgestorben und dann, um der Gefahr von herabstürzendem Totholz vorbeugend zu begegnen, bis auf eine Reststammhöhe von vielleicht 1,5 m abgetragen worden. Bitte entfernen Sie diese Ulme aus der Liste der Naturdenkmale. 24. Zusammenfassend möchten wir Ihnen folgende Schritte vorschlagen: • Wir möchten Sie bitten, aufgrund der vorliegenden, aus Sicht des MIL triftigen Gründe, eine erneute Verlängerung des Bewilligungszeitraumes zu beantragen. • In der so hoffentlich gewonnenen Zeit wäre es möglich, mit Unterstützung des MIL und der Juristen des Landkreises Potsdam-Mittelmark den FNP-Entwurf an die veränderte Gesetzeslage, insbesondere was die Festsetzung von Bauflächen in einem LSG angeht, anzupassen und zu verbessern. • Die jetzige Zuwachsfläche „Gar-M1“ sollte gestrichen werden und durch eine (oder zwei) neue Flächen am Ortsrand von Garrey und Zixdorf ersetzt werden im Rahmen des gem. LEP HR möglichen Kontingentes der EEO für die Gemeinde	aussichtslosen Genehmigungsfähigkeit, nicht in die Darstellungen des FNP aufgenommen. Im Rahmen der zwei bisher durchgeführten Beteiligungen wurde ausreichende Gelegenheit gegeben, Hinweise und Anregungen zu den Planungsständen hervorzubringen. 23. Naturdenkmal (Baum) im OT Zixdorf Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden zur inhaltlichen und redaktionellen Fortschreibung der Begründung mit Umweltbericht herangezogen. 24. Zusammenfassung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. - Die Frist bis zum Jahresende 2026 kann nach dem jetzigen Abstimmungsstand eingehalten werden. - Die Darstellung von potenziellen Zuwachsflächen mit Lage im LSG wurde oben ausführlich erläutert und ist nun Bestandteil der geänderten FNP-Entwurfs vom Juli 2026. Es wird in diesem Zusammenhang auf den in Aussicht gestellten und noch abzuschließenden raumordnerischen Vertrag zwischen dem Amt Niemegk und der Gemeinsamen Landesplanung (GL) hingewiesen, der ebenfalls in der Begründung erläutert wird. - Wie oben erwähnt, wird die bisherige Zuwachsfläche Gar-M1 nicht weiterverfolgt. Es werden im geänderten FNP-Entwurf weitere, jedoch nicht alle der gewünschten Zuwachsflächen im LSG in den Ortsteilen Garrey und Zixdorf dargestellt.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Rabenstein/Fläming (zugestanden sind gem. S. 66 des Textteils des FNP-Entwurfes 0,9 ha; davon sind 0,4 ha für die Fläche „KIM-M1“ in Klein-Marzehns verplant, so dass noch ca. 0,5 – 0,54 ha für ein bis zwei sinnvoll zugeschnittene Flächen an sinnvollen Stellen zur Verfügung stehen).</i> <i>Gleichzeitig könnte für Wüstemark eine sinnvoll zugeschnittene Baufläche außerhalb der EEO festgesetzt werden (Bestandsfläche).</i> <i>FNP und Innenbereichssatzungen könnten aufeinander abgestimmt und zeitgleich erstellt werden.</i> <i>Vielleicht findet sich aufgrund der neuen Gesetzeslage ja auch an anderen Stellen im Amtsgebiet noch Platz für kleine Verbesserungen bzw. mäßige Erweiterungen in das LSG hinein. Etwas noch nicht genutztes Potenzial liegt gem. den Tabellen auf den S. 65 und 66 des Textteils des FNP-Entwurfes ja noch vor. Gerne sind wir bereit, Sie und das Planungsbüro „Stadt-Land-Fluss“ bei dieser Arbeit zu unterstützen.</i> <i>Dies sind zum jetzigen Zeitpunkt unsere Hinweise und Anregungen zu dem FNP-Entwurf. Wir würden uns freuen, wenn sie in der weiteren Bearbeitung Beachtung finden würden. Gerne stehen wir Ihnen auch für gemeinsame Gespräche zur Verfügung.</i> <i>(Anlage: Kopie der Vollzugshinweise des MLEUV vom 5.2.2026)</i>	- Die Siedlungsflächen in Wüstemark werden nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde des Landkreises weiterhin im geänderten FNP-Entwurf als Landwirtschaftsflächen (Bestand) dargestellt. Hier wird auf die obigen Ausführungen hingewiesen. - Bei der Prüfung der möglichen Darstellung weiterer Zuwachsflächen mit Lage im LSG wurde die spätere Aufstellung von Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB mitgedacht. So z.B. erfolgte die räumliche Abgrenzung einzelner Flächen in Hinblick auf die anvisierten Innenbereichssatzungen. Aus verfahrenstechnischen Gründen können die I-Satzungen nicht zeitgleich mit dem FNP aufgestellt werden.
10. Bürger 10 <i>Hiermit nehmen wir wie folgt Stellung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Ortslage Zixdorf auf unserem Grundstück in Zixdorf, Flur 1 Fl.-St 15.</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Entgegen der Annahme im FNP-Entwurf bleibt die Erschließung als gemischter Baufläche zwischen uns und Familie Born von der Hauptstraße trotz des Spielplatzes gewährt.</i> <i>Die Zufahrt ist entlang des südlichen Zauns gesichert; eine Verbreiterung durch das Versetzen der Holzhütte wäre zudem leicht realisierbar. Da die langfristige Existenz des Spielplatzes nicht garantiert ist, sollte die Bebauungsmöglichkeit der Fläche nicht vorab ausgeschlagen werden.</i>	Im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung der Planzeichnung wird eine Anpassung der Darstellung der Bestandsbauflächen entlang der Ostseite der Dorfstraße im OT Zixdorf erfolgen. Es wird weiterhin an der Darstellung des Spielplatzes durch Lagesymbol festgehalten.
11. Bürger 11 <i>Hiermit möchte ich zum ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans im Amt Niemeck Stellung nehmen und auf Probleme oder Konflikte eingehen.</i> <i>Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass nach meinem Empfinden und auch dem vieler Einwohner, die mir dies in persönlichen Gesprächen mitteilten, die öffentliche Beteiligung nicht ausreichend nach unseren Vorstellungen erfolgte.</i> <i>Bereits am 06.06.2023 und folgend am 14.11.2023 sowie 24.06.2024 fand eine Einwohnerversammlung zum Thema FNP statt, in der das Thema FNP und Ablauf des Verfahrens dargestellt wurden sowie erste Vorschläge für mögliche Bauflächen sowie Nutzungskennzeichnung gesammelt wurden. Die Ergebnisse wurden in unsere FNP-Vorschläge eingearbeitet und dem Amt sowie dem Planungsbüro mitgeteilt.</i> <i>Eine öffentliche Versammlung, in der wie ursprünglich vereinbart, ein Vertreter des Planungsbüros hier vor Ort die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung erläutert, kam leider nicht zustande.</i> <i>Für die einzelnen Orte möchte ich hier einige Dinge benennen, die im Entwurf m.E. keine oder keine ausreichende Berücksichtigung finden.</i> <u>Garrey:</u> <i>Die im Süden ausgewiesene Zuwachsfläche (Fl. 2, Fl.-St. 41 und 43 mit insgesamt 0,38 ha) wurde weder vom Ortsbeirat noch einem anderen Einwohner vorgeschlagen und ist aus unserer Sicht für die Bebauung mit Wohneigentum ungeeignet, da hier beiderseits der Straße nach</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der zwei bisher durchgeführten Beteiligungen wurde ausreichende Gelegenheit gegeben, 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. <u>OT Garrey</u> Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird die bisherige Zuwachsfläche Gar-M1 nicht mehr im überarbeiteten FNP-Entwurf (Juli 2026) dargestellt.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Boßdorf eine steile Böschung mit einem Höhenunterschied von 3-4 m vorhanden ist. Hier hatten unsere frühen Vorfahren einen sogenannten Hohlweg angelegt, um das Oberflächenwasser aus der Ortslage abzuleiten. Die Zuwegung, die notwendig wäre, um das Grundstück zu erreichen, wäre sehr aufwändig und macht den Erwerb unattraktiv. Bei einer angenommenen Steigung von 15% betrüge die Wegstrecke über 23 m. Die im Süden auf Flur 2 Fl.-St. 44/1 gelegene Fläche am Ortseingang bietet ideale Bedingungen für das Entstehen von Wohneigentum. Hier sollte das Bauen für Einfamilienhäuser möglich sein. Die Fläche ist an 3 Seiten von Asphaltstraße umgeben und weist keine oder nur geringe Höhenunterschiede auf.</i> <i>Das Grundstück Fl.2 Fl.-St. 178 im Norden von Garrey ist ebenfalls als Bauland geeignet, auch ist gegenüberliegend keine Freifläche vorhanden, sodass hier eine kohärente Fläche den Siedlungscharakter in der Struktur unterstreicht.</i> <i>Beide Flächen liegen an der Dorfstraße gegenüber bereits bebauten Grundstücken und bilden auf diese Weise das Bild einer geschlossenen Ortschaft.</i> 	Vor dem Hintergrund veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen bezüglich der Planung von Bauflächen innerhalb von LSG und direkter Abstimmungen mit der GL bezüglich der Einhaltung des aktuellen Rahmens der zusätzlichen Eigenentwicklungsoption für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.5 LEP HR) wurde das Konzept Wohnsiedlungsflächen modifiziert. Ziel war es dabei, potenziell geeignete Zuwachsflächen, die unmittelbar an den Ortsrand anschließen (Arrondierungsflächen), aufgrund ihrer Lage im LSG bislang jedoch nicht in den FNP aufgenommen wurden, nochmals in den Blick zu nehmen und hinsichtlich einer künftigen Darstellung im FNP zu überprüfen. Im Rahmen einer Prüfung der möglichen Darstellung von weiteren Zuwachsflächen mit Lage im LSG wurden zwei Flächen im OT Garrey betrachtet. Es handelt sich um die neue Zuwachsfläche Gar-M2, Dorfstr. Nordost und Gar-M3, Dorfstr. Südwest. Die neue Zuwachsfläche Gar-M2 (Dorfstr. NO) umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 178. Sie wird straßenseitig in einer Tiefe von 40 m dargestellt und erstreckt sich bis auf Höhe der gegenüberliegenden Bebauung (Flurstück 110/9) an der Dorfstraße. Die neue Zuwachsfläche Gar-M3 (Dorfstr. SW) wird als Mischbaufläche im überarbeiteten FNP-Entwurf dargestellt. Die Darstellung umfasst nicht das ganze Flurstück 44/1, sondern eine Fläche für eine straßenseitige Bebauung in diesem Abschnitt der Dorfstraße; die rückwärtige Bauflucht des benachbarten Grundstücks Dorfstraße 18c wird aufgenommen. In ihrer westlichen Abgrenzung orientiert sich die Zuwachsfläche an der rückwärtigen Bauflucht der weiter nördlich liegenden Bestandsbebauung Dorfstr. 17. Aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und im LSG werden beide neue Zuwachsflächen der Eigenentwicklungsoption (EEO) zugeordnet. Die Fläche im Südosten von Garrey wird im überarbeiteten FNP-Entwurf teilweise, d.h. nur bis auf die rückwärtige Bauflucht der Bebauung Dorfstraße 20 (Flurstück 39), als erweiterte Darstellung der Bestandsbaufläche übernommen. Die südliche Abgrenzung orientiert sich an dem letzten bebauten Grundstück, Dorfstraße 19.

Abb. Ortsteil Garrey

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<u>Zixdorf:</u> Auch in Zixdorf halten wir es für richtig, in der Ortsrandlage sowohl im Norden als auch im Süden eine mäßige Erweiterung der bebaubaren Fläche zuzulassen. Die im Norden gekennzeichnete Fläche schließt eine Lücke in der Bebauung zwischen dem Trinkwasserspeicher des WAV und Grundstück Dorfstr. 20. Im Süden könnte ein Wohngrundstück gegenüber der Alten Dorfstr. 8 entstehen. Ein weiteres Grundstück könnte direkt am Ortseingang aus Richtung Garrey entstehen.  Abb. Ortsteil Zixdorf Die als Mischgebiete östlich der Dorfstraße dargestellten Flächen sollten wie bereits im Vorentwurf zusammengefasst sein, sodass zwischen den	<u>GT Zixdorf</u> Im bisherigen FNP-Entwurf erfolgte keine Darstellung der genannten Flächen als Bauflächen aufgrund ihrer Lage im LSG. Im Rahmen einer Prüfung der möglichen Darstellung von weiteren Bauflächen mit Lage im LSG wird lediglich die Fläche im Süden des GT Zixdorf betrachtet. Die neue Zuwachsfläche Zix-M1 wird auf der Westseite der Alten Dorfstraße bis auf Höhe der gegenüberliegenden Bebauung (Flurstück 96) dargestellt. In ihrer westlichen Ausdehnung orientiert sie sich an der Bestandsbebauung des benachbarten Grundstücks (Flurstück 66). Der Anregung zur Darstellung eine Baufläche im Südwesten von Zixdorf, an der Garreyer Straße wird nicht gefolgt. Es wird zwischen dem Weichbild des Ortsteils 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. Der Anregung zur Darstellung eine 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. Die Anregung wird berücksichtigt.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Grundstücken Alte Dorfstr. 17 und 17a keine Lücke im Mischgebiet entsteht und eine Innenentwicklung an dieser Stelle möglich ist.</i> <u>Wüstemark:</u> <i>In Wüstemark besteht ein Siedlungsbereich, der schon mehrere hundert Jahre alt ist.</i> <i>Hier stehen 7 Gehöfte – das ist mehr, als dass es nur als Splitterfläche gelten kann. Die FNP-Entwurfskarte weist zudem die Siedlungsfläche als Bodendenkmal aus. Trotzdem ist hier eine Nutzung als Ackerland eingetragen. Einen Innenbereich, der die bebaute Fläche vom Landschaftsschutzgebiet trennt, gibt es nicht. Die Bewohner lieben die Ruhe und die Abgeschlossenheit und fürchten dennoch, dass Bauen, selbst der kleinste Anbau oder eine Garage unmöglich wird. Das sind keine guten Aussichten für die Zukunft, man fühlt sich jetzt schon aufgegeben und im Stich gelassen. Deshalb sollte der Siedlung ein Innenbereich zugestanden werden mit der Nutzungsart Mischgebiet. Die Flurstücke 14, 15, 16 und 17 können als Grünfläche gekennzeichnet werden.</i>	Im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung der Planzeichnung wird eine Anpassung der Darstellung der Bestandsbauflächen (Mischbauflächen) entlang der Ostseite der Dorfstraße im OT Zixdorf erfolgen. Es wird weiterhin an der Darstellung des Spielplatzes durch Lagesymbol festgehalten. <u>GT Wüstemark</u> Eine mögliche Darstellung des Gemeindeteils Wüstemark als Baufläche im FNP wurde durch die Amtsverwaltung angestrebt und mit dem Ziel geprüft, für die betroffenen Flächen die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 BauGB (Entwicklungssatzung) vorzubereiten. Hierzu hat die Verwaltung mit Unterstützung des beauftragten Planungsbüros Abstimmungsgespräche mit dem Rechtsamt und der UNB des Landkreises Potsdam-Mittelmark geführt, um die planungsrechtlichen Möglichkeiten abzuklären. Durch die zuständigen Kreisbehörden wurde die Planungsabsicht jedoch nicht unterstützt bzw. abgelehnt, da die bebauten Flächen auch weiterhin als Splittersiedlung ohne jeglichen Anschluss an den Siedlungsbereich von Garrey zu beurteilen sind und nach Anzahl der Bauten über kein ausreichendes Gewicht verfügen und nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sind. 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 BbgNatSchAG). Wie in den Vollzugshinweisen des MLEUV angemerkt, wird bei solchen Flächen das Landschaftsschutzrecht angewendet. Die städtebauliche Einschätzung wird im Rahmen des FNP-Verfahrens berücksichtigt. Der vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegene Gemeindeteil Wüstemark wird somit weiterhin planerisch als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet. An den bisherigen Darstellungen des FNP-Entwurfs wird festgehalten. Eine Darstellung des Gemeindeteils als Baufläche wird nicht vorgenommen. Bei den genannten Flurstücken handelt es sich um unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich der Straße Dorffleck in Wüstemark.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<u>Zusammenfassung:</u> Die im Planentwurf auf S. 99 ausgewiesene Fläche GAR-M1 mit der Anrechnung von 0,38 ha auf die EEO und Nutzungsart Mischgebiet hat kein Potenzial, da sie an einer steilen Böschung liegt und für Fahrzeuge nicht zugänglich ist. Wenn man das berücksichtigt, ist für Garrey, Zixdorf und Wüstemark eine Fläche von 0 m² als Eigenentwicklungsoption geplant. Die Fläche für die EEO scheint ohnehin zu gering; sie bemisst sich am Schlüssel 1 ha je 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren. Erfahrungsgemäß gelten FNP mindestens 15-20 Jahre. Deshalb sollte die Fläche mindestens auf das 1,5-fache angehoben werden. Unverständlich ist, warum die im FNP-Entwurf (Januar 2026, S.66) dargestellten Wohn- und gemischte Bauflächen den durch den LEP HR vorgegebenen Rahmen um 1,93 ha unterschreiten. Als Hauptgrund für die im Entwurf bescheiden ausgefallene Entwicklungsoption werden Widersprüche mit der Raumordnung genannt. Es handelt sich um das LSG, das am 17. Oktober 1997 mit der Inkraftsetzung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“, den Beschluss des Rates des Bezirkes Potsdam Nr. 149-14/66 vom 20. Juli 1966 über die Erklärung des Landschaftsteiles "Hoher Fläming - Planetal" zum Landschaftsschutzgebiet außer Kraft setzt. Hierbei wurden die Grenzen des LSG größtenteils übernommen und nicht korrigiert. Das dürfte die Hauptursache für die bestehenden Konflikte sein. Fast 30 Jahre später sollte es möglich sein, die Grenzen des LSG an die Realität anzupassen.	<u>Zusammenfassung</u> Im Ergebnis der Abwägung wird die bisherige Zuwachsfläche Gar-M1 nicht weiterverfolgt. 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 Bauleitpläne 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. Im FNP-Entwurf (Januar 2026) betraf die Unterschreitung der Obergrenzen der EEO nach LEP HR v.a. die Stadt Niemegk und in geringerem Maße die Gemeinde Planetal. 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. Im FNP-Entwurf von Januar 2026 wurde die korrigierte digitale Grundlage des Landesumweltamtes (LfU) für die Darstellung der Grenzen des LSG verwendet. Es obliegt weder dem Amt Niemegk noch den beauftragten Planern des Flächennutzungsplans eine Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ vorzunehmen. Alleine der Ordnungsgeber, in diesem Fall das Ministerium für Land- und

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Der Gesetzgeber hat dazu die Möglichkeit gegeben. In der VO des LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ steht in § 4, Abs. 3: „Die Genehmigung nach Absatz 2 wird, unbeschadet anderer Rechtsvorschriften, auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde erteilt, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft.“ Bei einer Größe des Schutzgebiets von über 75.000 ha macht 1 ha zusätzliche Siedlungsfläche einen Anteil von 0,000.01 % aus. Das dürfte dem besonderen Schutzzweck „nur unerheblich zuwiderlaufen“, da es sich hier in diesem Umfang nicht um Gebäude handelt, die durch Größe und Lage das Landschaftsbild verändern würden.</i> <i>Die Verdichtung im Innenraum ist in Garrey und Zixdorf unwahrscheinlich, da seitens der Eigentümer kein Interesse am Verkauf oder eigener Bebauung besteht. Die Nutzung der Ortsrandlage ist die einzige Möglichkeit, um Bauplatz zu schaffen. Bei entsprechenden Grundstückspreisen sind hier die Eigentümer (nach eigenen Erkundigungen) eher bereit, die Flächen zu verkaufen. Wenn es überhaupt Erweiterungsoptionen gibt, so liegen sie in den gekennzeichneten Flächen.</i> <i>Um der Versagung von Bauflächen auf Grund naturschutzrechtlicher Bedenken seitens der Genehmigungsbehörden entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber Vollzugshinweise zur Umsetzung von Art. 2 des Gesetzes zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt vom 24.07.2025 veröffentlicht. Hierin heißt es: "Der durch das o.g. Gesetz in § 8 eingefügte neue Absatz 3a trifft folgende Bestimmung: (3a) Einer Genehmigung bedarf es in Landschaftsschutzgebieten, die nicht zugleich Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind, nicht ...für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb von baulichen Anlagen</i> <i>a. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes,</i> <i>b. nach § 35 Absatz 1 Nummer 1, Nummer 2 und Nummer 4 des Baugesetzbuches“</i>	Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist für die Festlegung von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten zuständig. Die „geschlossene“ Bebauung der Ortslage insbesondere im OT Ortsteil Garrey und aber auch im geringeren Maß im GT Zixdorf ist eine bestimmender Faktor des jeweiligen Ortsbilds sowie des entsprechenden Landschaftsbilds. Mit der Aufnahme weiterer Zuwachsflächen im LSG in den überarbeiteten FNP-Entwurf werden nunmehr potenzielle Zuwachsflächen in Ortsrandlage dargestellt. Es wird auf die obigen Ausführungen zu den EEO-Obergrenzen und dem raumordnerischen Vertrag (ROV) hingewiesen. Im Rahmen einer Prüfung der möglichen Darstellung von weiteren Bauflächen mit Lage im LSG werden verschiedene Fläche in der Gemeinde Rabenstein/Fläming betrachtet. Diese Prüfung basiert auf dem Verwaltungsvereinfachungsgesetz und dem durch das Gesetz bewirkten neuen Absatz 3a zum BbgNatSchAG. Es wird auf die obigen Ausführungen zu weiteren potenziellen Zuwachsflächen im LSG in den Ortsteilen der Gemeinde Rabenstein/Fläming hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Nr. 9 und die dort ausführlich behandelten Prüf- und Zuwachsflächen hingewiesen.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>und im weiteren:</i> <i>„Für Festsetzungen in Bebauungsplänen, die sich in dem Bereich eines LSG im Sinne von Nummer 2 und 3 befinden, ist eine Zustimmung aufgrund von § 9 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BbgNatSchAG in Verbindung mit der jeweiligen Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht erforderlich. Entsprechendes gilt für Darstellungen eines Flächennutzungsplans, auch wenn der Wortlaut diese nicht ausdrücklich erfasst.“</i> <i>Hier stehen nun die Möglichkeiten einer maßvollen Erweiterung der Siedlungsfläche offen. Von Seiten des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung wird dringend angeraten, parallel zum FNP den Innenbereich der Orte durch Ergänzungssatzungen zu erweitern. Einen entsprechenden Beschluss hat die Gemeinde Rabenstein am 17.03.2026 bereits gefasst.</i> <i>Im Interesse der Einwohner sollte der Entwurf des FNP überarbeitet werden; eine Erweiterungsfläche von 0 m2 ist inakzeptabel. Hier fühlen wir uns gegenüber anderen Orten wie Niemegk und Schlalach benachteiligt. Wir hoffen, durch eine Erweiterung des Innenbereiches in Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan jungen Menschen, die in unserer schönen Landschaft leben wollen, eine Perspektive geben zu können. Hauptaugenmerk legen wir aber auch auf den Erhalt der Höfe im Dorfkern, die das Ortsbild prägen. In unseren Dörfern sollen auch in Zukunft Kinder an der Bushaltestelle stehen.</i>	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. Eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 setzt die Darstellung der jeweiligen bebauten Fläche im Außenbereich im FNP voraus.
12. Bürger 12 <i>In der oben genannten Plangrundlage auf Seite 25 ist unser kleiner bestehender Ortsteil Wüstemark leider nicht berücksichtigt worden.</i> <i>Dagegen möchte ich meine Einwendung festhalten: Es wurden keine Außen/ Innenbereich Kennzeichnungen markiert, deshalb liegen unsere Häuser/ Gebäude + Gärten = Grundstücke auch weiterhin komplett im Landschaftsschutzgebiet.</i> <i>Ich bin durch den in der Plangrundlage ausgewiesenen Landschaftsschutz auf meinem Grundstück in meiner persönlichen Freiheit</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der FNP setzt die Grenzen des Innenbereichs nicht fest, dafür sind Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ungeachtet dessen bleibt die Lage des Gemeindeteils Wüstemark vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Wüstemark wird planerisch nach LEP HR als Splittersiedlung bewertet. Eine mögliche Darstellung des Gemeindeteils Wüstemark als Baufläche im FNP wurde durch die Amtsverwaltung angestrebt und mit dem Ziel geprüft, für die betroffenen Flächen die Aufstellung einer städtebauliche Satzung gemäß §

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>eingeschränkt und benachteiligt und wünsche mir eine Gleichstellung wie andere Ortsteile.</i> <i>Zum Beispiel müsste schon für das Ziehen eines Zaunes um mein Grundstück ein Antrag gestellt werden. Da eine Ausgliederung unseres gesamten Ortsteils aus dem Landschaftsschutzgebiet vermutlich sehr schwierig/ aufwendig/ nicht möglich sein wird, möchte ich Sie bitten meinen/unseren Lebensraum wenigsten für den Innenbereich zu überdenken.</i>	34 BauGB (Entwicklungssatzung) vorzubereiten. Hierzu hat die Verwaltung mit Unterstützung des beauftragten Planungsbüros Abstimmungsgespräche mit dem Rechtsamt und der UNB des Landkreises Potsdam-Mittelmark geführt, um die planungsrechtlichen Möglichkeiten abzuklären. Durch die zuständigen Kreisbehörden wurde die Planungsabsicht jedoch nicht unterstützt bzw. abgelehnt, da die bebauten Flächen auch weiterhin als Splittersiedlung ohne jeglichen Anschluss an den Siedlungsbereich von Garrey zu beurteilen sind und nach Anzahl der Bauten über kein ausreichendes Gewicht verfügen und nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sind. 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 BbgNatSchAG). Wie in den Vollzugshinweisen des MLEUV angemerkt, wird bei solchen Flächen das Landschaftsschutzrecht angewendet. Die städtebauliche Einschätzung wird im Rahmen des FNP-Verfahrens berücksichtigt. Der vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegene Gemeindeteil Wüstemark wird somit weiterhin planerisch als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet. An den bisherigen Darstellungen des FNP-Entwurfs wird festgehalten. Eine Darstellung des Gemeindeteils als Baufläche wird nicht vorgenommen. Folglich besteht auch planerisch keine Möglichkeit, den Siedlungsbereich von Wüstemark im Rahmen einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4, Nr. 2 BauGB festzulegen.
14. Bürger 14 <i>Hiermit möchte ich form- und fristgemäß Einspruch gegen den ausgelegten Flächennutzungsplan für die Ortsteile Garrey, Zixdorf und Wüstemark einlegen.</i> <i>Die Erarbeitung von Flächennutzungsplänen sind von bauseitiger Bedeutung für die Weiterentwicklung unserer Wohnorte. Zu diesem Zweck hat das Amt Niemegk, in Beauftragung durch die Gemeinden Planetal, Mühlenfließ und Rabenstein/Fläming, das Büro Stadt Land Fluss aus</i>	

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
<i>Berlin beauftragt. Ein Planungsbüro, welches sich tagtäglich mit der Gestaltung, Ausarbeitung und Berücksichtigung von Formalitäten und Gesetzesgrundlagen für die Erstellung von FNP auseinandersetzt, gibt Sicherheit für die Umsetzung dieser vorbereiteten Bauleitpläne.</i> Stellungnahme zum Einspruch: 1. Bei der Ankündigung, dass die Erarbeitung von Flächennutzungsplänen für die Gemeinde Rabenstein/Fläming erfolgen soll, wurden auch die Zustimmungen der Ortsbeiräte eingeholt. <i>In diesem Zusammenhang wurde angemerkt, dass das beauftragte Planungsbüro vor-Ort-Begehungen in den einzelnen Orten machen wird und die Bewohner mit einbezieht</i> → vor-Ort-Begehung ist erfolgt → Bewohner bzw. Ortsbeirat wurden nicht involviert. 2. ein erster Entwurf wurde durch den Ortsbeirat vorgestellt und diskutiert → da die Bewohner im Vorfeld nicht einbezogen wurden, wurde 2025 ein Einspruch erarbeitet und eingereicht. 3. Seit Februar 2026 liegt jetzt der Entwurf des überarbeiteten Flächennutzungsplanes mit Stand vom 19.02.2026 im Amt Niemegk zur Einsichtnahme vor und es gibt ein Einspruchsrecht. 4. nach Sichtung der Flächennutzungspläne Garrey / Zixdorf / Wüstemark - Grenzen Landschaftsschutzgebiet sind wie ‚festgemeiselt‘ - Hürde für Schaffung von Bauland - für Windkraftanlagen sollen LSG jetzt ‚aufgeweicht‘ werde ! - Wüstemark wird nur als Naturpark- bzw. landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen - ist keine ‚Splitterfläche‘ sondern eine Siedlungsfläche seit Jahrzehnten -es ist ein ruhiger Wohnort mit 7 Höfen wovon 4 als fester Wohnsitz genutzt werden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der zwei bisher durchgeführten Beteiligungen wurde ausreichende Gelegenheit gegeben, 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. Garrey / Zixdorf / Wüstemark Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es obliegt weder dem Amt Niemegk noch den beauftragen Planern des Flächennutzungsplans eine Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ vorzunehmen. Alleine der Verordnungsgeber, in diesem Fall das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist für die Festlegung von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten zuständig.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
→ <i>Wüstemark muss attraktiv für die nächste Generation bleiben</i> → <i>als Wohnort berücksichtigt und als Mischgebiet ausgewiesen werden!</i> Garrey - <i>Zuwachsflächen innerhalb des LSG – teilweise schwer umsetzbar z.B. Hohlweg</i> - <i>ausgewiesene Zuwachsfläche im Außenbereich (am Friedhof)</i> → <i>Notwendigkeit einer Ergänzungssatzung um in den Innenbereich aufgenommen zu werden</i> → <i>LSA-Grenze gleich anpassen!</i>	Eine mögliche Darstellung des Gemeindeteils Wüstemark als Baufläche im FNP wurde durch die Amtsverwaltung angestrebt und mit dem Ziel geprüft, für die betroffenen Flächen die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 BauGB (Entwicklungssatzung) vorzubereiten. Hierzu hat die Verwaltung mit Unterstützung des beauftragten Planungsbüros Abstimmungsgespräche mit dem Rechtsamt und der UNB des Landkreises Potsdam-Mittelmark geführt, um die planungsrechtlichen Möglichkeiten abzuklären. Durch die zuständigen Kreisbehörden wurde die Planungsabsicht jedoch nicht unterstützt bzw. abgelehnt, da die bebauten Flächen auch weiterhin als Splittersiedlung ohne jeglichen Anschluss an den Siedlungsbereich von Garrey zu beurteilen sind und nach Anzahl der Bauten über kein ausreichendes Gewicht verfügen und nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sind. 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 BbgNatSchAG). Wie in den Vollzugshinweisen des MLEUV angemerkt, wird bei solchen Flächen das Landschaftsschutzrecht angewendet. Die städtebauliche Einschätzung wird im Rahmen des FNP-Verfahrens berücksichtigt. Der vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegene Gemeindeteil Wüstemark wird somit weiterhin planerisch als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet. An den bisherigen Darstellungen des FNP-Entwurfs wird festgehalten. Eine Darstellung des Gemeindeteils als Baufläche wird nicht vorgenommen, auch um einen zügigen Verfahrensabschluss nicht zu gefährden. Garrey Aufgrund der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum FNP-Entwurf wird die bisherige Zuwachsfläche Gar-M1 bei der Überarbeitung des FNP-Entwurfs nicht weiterverfolgt. Andere Flächen werden nunmehr im Rahmen einer Prüfung der möglichen Darstellung weiterer Zuwachsflächen mit Lage im LSG betrachtet. Dies betrifft die neuen Zuwachsflächen Gar-M2, Dorfstr. Nordost und Gar-M3, Dorfstr. Südwest, deren Darstellung als Zuwachsflächen im Rahmen beider bisheriger Öffentlichkeitsbeteiligungen angeregt wurde.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
Zixdorf - Zuwachsfläche Z3 als Bebauung in 2 Reihe völliger Blödsinn, da dafür eine komplette Infrastruktur neu geschaffen werden müsste - Zuwachsfläche Z1 → LSA Grenze gleich anpassen und als Bauungsfläche ausweisen - der ganze Ortskern Zixdorf wird als Mischgebiet eingestuft – okay aber warum die Unterbrechung zwischen HNR. 17a und HNR. 16 → Gartenfläche ebenfalls als Mischgebiet ausweisen, wäre potential als Bauungsfläche in 1 Reihe	Es obliegt weder dem Amt Niemegk noch den beauftragen Planern des Flächennutzungsplans eine Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ vorzunehmen. Alleine der Verordnungsgeber, in diesem Fall das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist für die Festlegung von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten zuständig. Zixdorf Die Potenzialfläche Z3 wurde bereits im FNP-Vorentwurf nicht weiterverfolgt. Es handelt sich um rückwärtige Flächen im Südosten von Zixdorf. Es wird auf die obige Stellungnahme Nr. 4 hingewiesen, in der die Darstellung einer Baufläche im Südosten von Zixdorf (in etwas damalige Potenzialfläche Z3) gefordert wird. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es erfolgt bereits erweiterte Bestandsflächendarstellung im FNP-Entwurf, die eine straßenseitige Bebauung ermöglicht. Die Potenzialfläche Z1 im Nordosten von Zixdorf, auf der Ostseite der Alten Dorfstraße wurde im Rahmen der Prüfung von möglichen neuen Zuwachsflächen mit Lage im LSG betrachtet. Die Fläche liegt jedoch außerhalb des Weichbildes des Ortsteils Zixdorf. 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 eine Baufläche im Nordosten von Zixdorf wird nicht gefolgt. Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zur FNP-Entwurf wird nunmehr eine durchgehende Bestandsbaufläche (Mischbaufläche) auf der Ostseite der Alten Dorfstraße im überarbeiteten Entwurf dargestellt.

BÜRGERINNEN UND BÜRGER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
FAZIT: <i>Der erste Anlauf für die Erstellung von Flächennutzungsplänen für unsere Gemeinden erfolgte 2005. Es ist Geld und Zeit investiert worden, die Flächennutzungspläne sind nie fertiggestellt worden.</i> <i>Jetzt ein zweiter Anlauf, inkl. Fördermitteln in 6stelliger Höhe und einem Planungsbüro, dass doch zukunftsorientiert für alle Orte der Gemeinden planen sollte!</i> <i>Diese Flächennutzungspläne gelten oft für 10 bis 20 Jahre. Sie gelten als Bauleitpläne für die Kommunen und sind für Behörden bindend. Diese Pläne werden nicht automatisch ungültig, sondern durch Änderungen aktualisiert – was dann wieder Zeit & Geld kostet!</i> WARUM - denkt man hier nicht etwas ‚zukunftsorientierter‘ für die Dörfer? - werden Vorschläge von Bewohnern nicht eingebunden? <i>Zeitmangel? Zu hoher Arbeitsaufwand?</i> - einige Orte gegenüber anderen Orten mit Bebauungsflächen bevorzugt (prozentual)? <i>In Erwartung Ihrer schriftlichen Stellungnahme zu den dargestellten Sachverhalten bis Ende April verbleibe ich ...</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.