

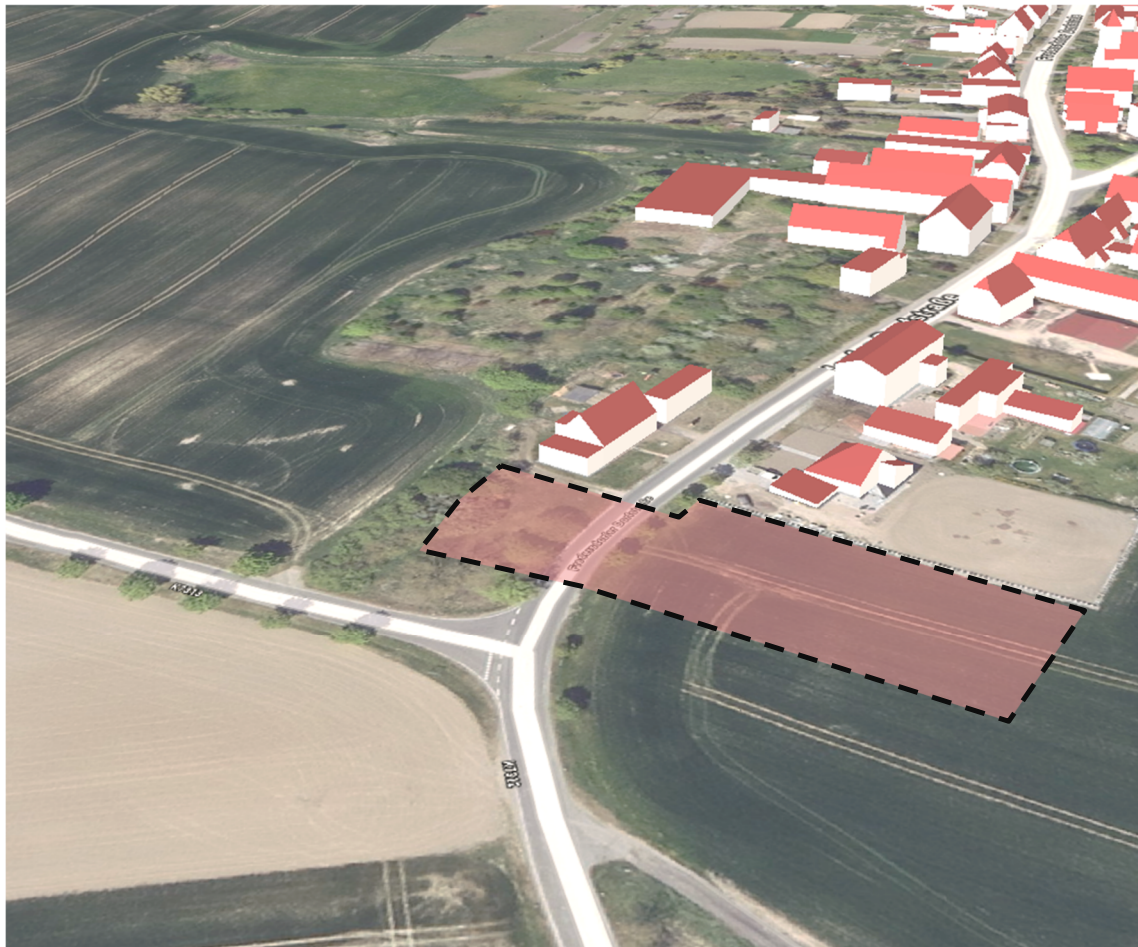
**Gemeinde Zichow**

**Amt Gramzow**

**Landkreis Uckermark**

### **3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Für die Flächen am südlichen Ortsrand von OT Fredersdorf



Brandenburg-Viewer, 11/2023

**Vorentwurf**

**Begründung**

Stand: 18.08.2025



**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Vorbemerkung.....	4
1.2 Planungsanlass .....	4
1.3 Verfahren .....	4
1.4 Rechtsgrundlagen .....	4
1.5 Kartengrundlage.....	4
1.6 Bestandteile der Änderungsdarstellung .....	5
<b>2. Vorhandene Bestandsstrukturen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Immissionsschutz.....	5
<b>3. Vorgesehene Änderung .....</b>	<b>5</b>
3.1 Weitere Planungsabsicht.....	5
<b>4. Naturräumliche Gegebenheiten .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Sonstiges .....</b>	<b>7</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Zichow besitzt seit Dezember 2001 einen genehmigten Flächennutzungsplan. Dabei handelt es sich um den Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse, den die ehemals amtsangehörigen 17, nach dem Ausscheiden von Kummerow 16 Gemeinden, gemeinsam aufstellten.

Die Gemeinde nutzte ihre Befugnis zur Änderung und zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den räumlichen Geltungsbereich ihres Gemeindegebietes bereits im April 2003 für eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 1.2 Planungsanlass

Planungsziel der Gemeinde Zichow ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für neue Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Fredersdorf. Das neu geschaffene Baurecht soll einem steigenden Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken in ruhiger und attraktiver ländlicher Wohnlage gerecht werden. Es fördert den Ansiedlungs- und Bleibewillen im Ortsteil und dient dessen Fortbestehen und Entwicklung. Diese Potentiale werden zusammen mit dem unter Denkmalschutz stehenden Schlossensemble des Hauptortes Zichow und den kulturellen Angeboten bereits im gültigen Flächennutzungsplan genannt. Die derzeit im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden Flächen sind nicht ausreichend. Gleichzeitig soll eine ungenutzte Fläche reaktiviert und eine ansprechende Ortsrandbildung erreicht werden.

### 1.3 Verfahren

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung Fredersdorf“ im Parallelverfahren durchgeführt.

Es wird das lt. BauGB vorgegebene förmliche Verfahren zur Planänderung angewendet.

Die einzelnen Schritte sind den Verfahrensvermerken der Satzung zu entnehmen.

### 1.4 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 3. Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zichow sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

### 1.5 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit der letzten Änderung vom April 2003.

## 1.6 Bestandteile der Änderungsdarstellung

Die Planzeichnung der 3. Änderung besteht aus:

- Planzeichnung der Änderungsdarstellung mit Planteil im Maßstab 1:2.500
- Textliche Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung dargelegt werden.

## 2. Vorhandene Bestandsstrukturen

### Gegenwärtige Nutzungen

Der Planbereich westlich der Fredersdorfer Dorfstraße ist momentan eine Grünfläche mit Strauchaufwuchs und Einzelbäumen. Der Bereich östlich ist eine landwirtschaftliche Anbaufläche (Intensivacker).

- Im Plangebiet ist der Verlauf einer Hauptversorgungsleitung (Trinkwasser) eingezeichnet. Die Lage dieser Leitung wird im Zuge der TÖB-Beteiligung ermittelt. Es ist anzunehmen, dass sie entlang der Straße verläuft und sich nicht innerhalb der zukünftigen Baufläche befindet.

### Nachbarschaftliche Belange

Die nähere Nachbarschaft ist durch ländliche Nutzung in Form von Ackerflächen geprägt. Nördlich grenzt Wohnbebauung an. Südlich verläuft in ca. 20 Meter Entfernung die Kreisstraße nach Golm bzw. Polßen. Sie stellt eine Allee dar.

## 2.1 Immissionsschutz

Der Einfluss der Verkehrsemissionen auf die zukünftige Wohnbebauung überschreitet voraussichtlich nicht die Grenzwerte. Es werden Stellungnahmen erwartet.

## 3. Vorgesehene Änderung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Voraussetzung für den Beschluss des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Fredersdorf“ geschaffen werden.

Es soll die bestehende Nutzung „Landwirtschaftsfläche“ östlich und „Grünfläche“ westlich der Fredersdorfer Dorfstraße im Süden der Ortslage Fredersdorf hin zu einem allgemeinen Wohngebiet und zu einer Grünfläche umgewandelt werden.

Die 3. Änderung des FNP bezieht sich nur auf den beschriebenen Teilbereich.

### 3.1 Weitere Planungsabsicht

Es ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern geplant. Zusätzlich soll die vorhandene Versorgungsinfrastruktur der bereits erschlossenen und unmittelbar nördlich angrenzend bebauten Fredersdorfer Dorfstraße genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die sich daraus ergebende bauliche Dichte werden sich dem städtebaulichen Charakter des Umfeldes anpassen.

Die Ortschaft wird mit der Bebauung der letzten Fläche vor der in Richtung Westen führenden Kreisstraße sichtbar abgerundet. Das Ortsbild wird durch die neue Bebauung und die neu anzupflanzende Hecke nach außen hin sichtbar aufgewertet.

Die Fredersdorfer Dorfstraße soll innerhalb des Änderungsbereiches einen beidseitigen Gehweg erhalten

### Bestandsdarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 2.500



Geltungsbereich  
3. Änderung

### Darstellung der 3. Änderung

Maßstab 1 : 2.500



#### 4. Naturräumliche Gegebenheiten

Fredersdorf ist zwischen den Urstromtälern von Ucker, Welse und Randow auf einer Grundmoränenhochfläche mit zahlreichen Söllen gelegen, von denen sich einige unmittelbar östlich von Fredersdorf befinden. Das Plangebiet ist weitestgehend eben mit einem leichten Anstieg in Richtung Westen und liegt auf einer Höhe von ca. 61,50 bis 63m über NHN (Quelle: Brandenburgviewer – DGM, 2023-11). Die Umgebung ist ebenfalls als „flach“ zu bezeichnen und hat einen ländlichen Charakter, vorwiegend geprägt von Wohn- und Landwirtschaftsnutzung. Die Vegetation ist vorwiegend baumlos und ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die bereits unter 3.1 angesprochene Kreisstraße hat einen Alleencharakter. Der Umweltbericht wird auf weitere Naturraumaspekte im Detail eingehen.

Laut der vorliegenden Biotoptypenkartierung setzt sich die Änderungsfläche aus den folgenden Biotoptypen zusammen:

Westseite Dorfstraße            650 m<sup>2</sup> Wohn- und Mischgebietfläche

Ostseite Dorfstraße            2600 m<sup>2</sup> Intensivacker

Dorfstraße                        200 m<sup>2</sup> ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren

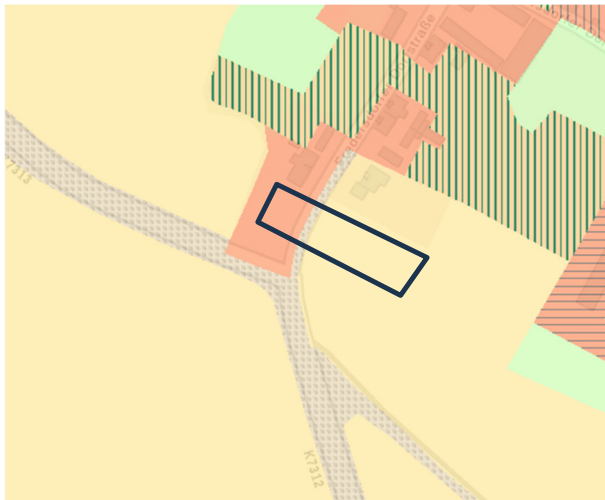
*Die Angaben sind grob, da eine exakte Ausmessung aufgrund der ungenauen Kartendarstellung der Plangrundlagen im hohen Maßstab nicht möglich ist.*

Westlich der Fredersdorfer Dorfstraße wurde in der Biotopkartierung bereits der Biotoptyp „Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (12261000)“ festgestellt.

Die wesentliche Änderung liegt in der beabsichtigten Umwandlung von ca. 900m<sup>2</sup> (0,1ha) des Biotoptyps „intensiv genutzte Äcker (09130000)“ in den Biotoptyp „Wohngebiet“ (Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (12261000)).

Der westliche Bereich des Plangebiets verfügt über mehrere Einzelbäume. Es ist anzunehmen, dass Bäume für die Baumaßnahme gefällt werden. Dafür sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Im Teil II, Landschaftsplanerischer Beitrag, wird in der Entwurfsphase auf die Thematik ausführlich eingegangen.



Geoportal Brandenburg, 27. Nov. 2023, Darstellung: CIR- Biotoptypen (Flächen)

#### 5. Sonstiges

Weitere Regelungen des geltenden Flächennutzungsplanes bleiben außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung unberührt.