

Gemeinde Zichow

Amt Gramzow

Landkreis Uckermark

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Für die Flächen beidseitig des Lützlower Wegs südlich der B166



Brandenburgviewer, 02/2023

Vorentwurf

Begründung

Stand: 18.08.2025

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG - TEIL 1

Träger des Planverfahrens **Gemeinde Zichow**
Der Bürgermeister, Hr. Mathias Bürger
über
Amt Gramzow
Poststr. 25
17291 Gramzow
Leiterin Bau- und Ordnungsamt:
Frau Vera Leu
info@amtgramzow.de

Bauleitplanung: **Ingenieurbüro Strelitz GmbH**
Parkstraße 1
17235 Neustrelitz
Tel.: 03981/206195

Stand: 18.08.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
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
2. Vorhandene Bestandsstrukturen	5
3. Vorgesehene Änderung	5
3.1 Immissionsschutz.....	5
3.2 Weitere Planungsabsicht.....	6
4. Naturräumliche Gegebenheiten.....	6

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. Das neu geschaffene Baurecht soll einem steigenden Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken in ruhiger und attraktiver ländlicher Wohnlage gerecht werden. Diese Potentiale werden zusammen mit dem unter Denkmalschutz stehenden Schlossensemble und den kulturellen Angeboten bereits im gültigen Flächennutzungsplan genannt. Die derzeit im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden Flächen sind nicht ausreichend. Gleichzeitig soll eine Rechtssicherheit für die bestehenden Wohngrundstücke geschaffen werden, indem sie dem Innenbereich angegliedert werden.

1.3 Verfahren

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zusammen mit dem Bebauungsplan "Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow" im Parallelverfahren durchgeführt.

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

Die einzelnen Schritte sind den Verfahrensvermerken der Satzung zu entnehmen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 2. 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 2. Änderung besteht aus:

- Planzeichnung der Änderungsdarstellung mit Planteil im Maßstab 1:5.000
- Textliche Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung dargelegt werden.

2. Vorhandene Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet ist die Fläche einer ehemaligen Sportanlage. Einige Überreste, wie Fußballtore und Flutlichtmasten sind noch vorhanden. Heute wird die Fläche zumeist noch als Wiese genutzt.

Nachbarschaftliche Belange

Die nähere Nachbarschaft ist durch ländliche Nutzung geprägt. Für die bestehende Wohnnutzung östlich des Lützlöwer Wegs ist ein Konflikt durch die zusätzliche Bebauung auf der Straßenwestseite nicht zu erwarten. Der neue Standort der Sportanlage mit Funktionsgebäude ist ca. 70 Meter von der geplanten Wohnbebauung entfernt.

2.1 Immissionsschutz

Die südwestlich verlaufende Kreisstraße stellt eine Allee dar. Dies wirkt sich positiv auf die benachbarte bestehende und die zukünftige Wohnbebauung aus.

Der Einfluss der Sportanlage, sowie der Bundesstraße auf das zukünftige allgemeine Wohngebiet können derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Es werden Stellungnahmen erwartet.

Bei weitergehender Planung ist der aktuelle Bestand an Bodendenkmalen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfragen.

3. Vorgesehene Änderung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bestehende Nutzung „Landwirtschaftsfläche“ östlich und „Sportplatz“ westlich des Lützlöwer Weges im Norden der Ortslage Zichow hin zu einem allgemeinen Wohngebiet umgewandelt werden.

Die 2. Änderung des FNP bezieht sich nur auf den beschriebenen Teilbereich.

Die Fläche am nördlichen Ortsrand westlich des im Planteil rot dargestellten Lützlöwer Wegs soll zu einem neuen Wohngebiet entwickelt werden. Der Sportplatz ist inzwischen westlich des Plangebiets neu angelegt worden (Die neue Lage wird im Zuge der Planung ebenfalls korrigiert), die Plangebietsfläche ist nur noch als Grünfläche nutzbar.

Es ist die Errichtung von ca. 10 Einfamilienhäusern geplant. Zusätzlich soll die vorhandene Versorgungsinfrastruktur des bereits erschlossenen und ostseitig bebauten Lützlöwer Wegs genutzt werden, und die Ortschaft somit abgerundet werden.

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

Die bereits bebaute Ostseite des Weges stellt mehrere Einzelgehöfte dar, die teilweise schon seit über 70 Jahren bestehen. Die Gehöfte haben zur Ortslage Zichow einen städtebaulichen Bezug aufgrund der unmittelbaren Ortsnähe, sowie auch der Art der Bebauung und der

straßenbegleitenden, traufständigen Gebäudestellung. Die momentan im Außenbereich liegenden Wohngrundstücke sollen als bestehender Wohnstandort gestärkt werden. Die Bezeichnung „landwirtschaftliche Nutzfläche“ entspricht nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten. Dies schafft auch Rechtssicherheit für die heutigen Bewohner.

Der Lützlower Weg soll als Wohnweg mit einseitigem Gehweg und Begegnungsverkehr ausgebaut werden.

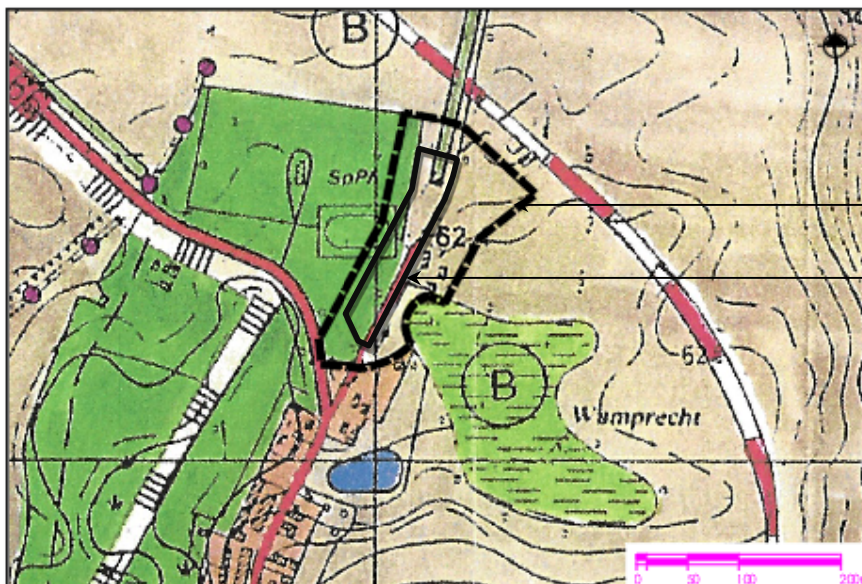
3.1 Weitere Planungsabsicht

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Voraussetzung für den Beschluss des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Lützlower Weg Zichow“ für den Bereich westlich des Lützlower Wegs südlich der B166 geschaffen werden.

Die vorhandene Splittersiedlung soll planerisch gefasst in die im Zusammenhang bebaute Ortslage eingegliedert werden.

Bestandsdarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 5.000



Geltungsbereich
2. Änderung

Geltungsbereich Bebauungsplan

4. Naturräumliche Gegebenheiten

Der Änderungsbereich und seine Umgebung sind topografisch als „flach“ zu bezeichnen und von ländlichen Nutzungsarten geprägt, vorwiegend von Wohn- und Landwirtschaftsnutzung. Der südlich des Plangebiets befindliche Abschnitt der Verbindungsstraße nach Gramzow hat einen Alleencharakter. Bedeutend für den Naturraum ist vor Allem eine sich östlich des Plangebiets befindende Niederung, „Der Wumprecht“.

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

Westseite Lützlower Weg	11.500 m ² Grünlandfläche
Ostseite Lützlower Weg	6.300 m ² Wohnbebauung
	4.400 m ² innerörtliches Grün- und Gartenland

Lützlower Weg 2.000 m² ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren
(beginnende Böschung der Straßenbrücke)

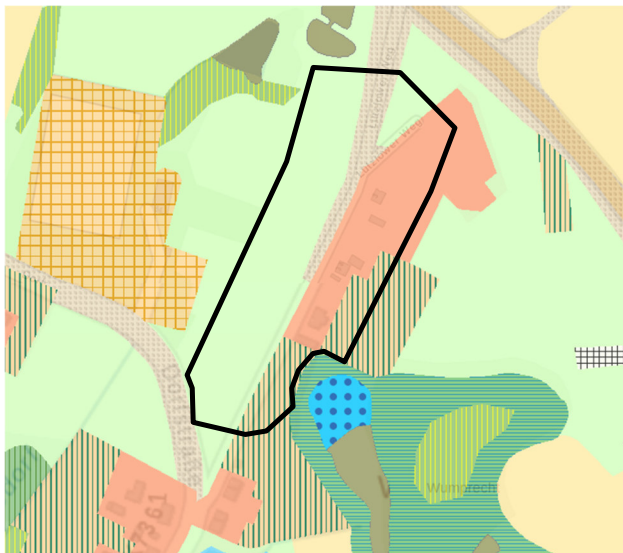
Die Angaben sind grob, da eine exakte Ausmessung aufgrund der ungenauen Kartendarstellung im vorliegenden Flächennutzungsplan nicht möglich ist.

Die wesentliche Änderung liegt in der beabsichtigten Umwandlung von ca. 5.900m² (0,6ha) des Biototyps „Grünlandfläche“ in den Biototyp „Wohngebiet“ (Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (12261000)).

Die östlich des Lützlower Weges liegenden Teile des Änderungsbereichs werden in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt nicht verändert.

Das Plangebiet verfügt über zahlreiche Einzelbäume. Die Bäume innerhalb des als Wohngebiet zu entwickelnden Fläche sind nicht erhaltenswürdig, es ist anzunehmen dass sie 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- Biotypen (Flächen)

5. Sonstiges

Alle textlichen und sonstigen Festsetzungen des geltenden Flächennutzungsplanes bleiben unberührt.