

Gemeinde Zichow

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Golm“

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 26. Mai 2026

Träger des Planverfahrens: Gemeinde Zichow
Poststraße 25
17291 Gramzow

Vorhabenträger: MMR Projekt GmbH
Stockheimer Straße 67
63674 Altenstadt

Bauleitplanung: Dr. Barbara Braun
Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun Architektin AKS
Dipl.-Ing. Andrea Meiburg
Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.1.1	Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.1.2	Planungserfordernis und Zielstellung der Planaufstellung	6
1.1.3	Verfügbarkeit der Grundstücke, Vorhabenträger	7
1.1.4	Verfahren.....	7
1.1.5	Plangrundlage	7
1.2	Höherrangige und überörtliche Planungen	7
1.2.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)	7
1.2.2	Regionalplan Uckermark-Barnim	8
1.2.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
1.2.4	Sonstige Planungen	9
1.2.5	Verhältnis des Bebauungsplanes zu den bestehenden Planungen.....	9
1.3	Bestandsbeschreibung.....	10
1.3.1	Städtebauliche Einordnung	10
1.3.2	Naturräumliche Ausstattung	10
1.3.3	Geologie / Baugrund.....	10
1.3.4	Schutzgebiete / geschützte Biotope	10
1.3.5	Grundwasser / Oberflächenwasser	11
2	Städtebauliche Planung	11
2.1	Städtebauliches Konzept.....	11
2.2	Beschreibung des Vorhabens.....	11
2.3	Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit.....	12
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.3.3	Nebenanlagen	12
2.3.4	Höhenlage der baulichen Anlagen	13
2.4	Erschließung	13
2.4.1	Fließender Verkehr	13
2.5	Ver- und Entsorgung.....	13
2.5.1	Trinkwasserversorgung	13
2.5.2	Energieversorgung	13
2.5.3	Abwasserbeseitigung	13
2.5.4	Regenwasserbeseitigung	13
2.5.5	Löschwasserbereitstellung, Brand- und Katastrophenschutz	13
2.5.6	Müllentsorgung	14
2.5.7	Netzeinspeisung	14

2.6	Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen	14
2.6.1	Fassaden der Nebenanlagen	14
2.6.2	Einfriedungen.....	14
2.6.3	Werbeanlagen	14
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
2.7.1	Flächen unter den Solarmodulen	15
2.7.2	sonstige Maßnahmen zum Schutz von Boden, Flora und Fauna	15
2.8	Sonstiges.....	15
2.8.1	Immissionsschutz	15
2.8.2	Denkmalschutz	15
2.9	Hinweise	16
2.10	Flächenbilanz	16
Artenschutz		16
2.11	Rechtliche Grundlagen	16
2.12	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen / Artenschutz	17
2.13	Maßnahmen für den Artenschutz.....	18
3	Zusammenfassende Erklärung	18
3.1	Berücksichtigung der Umweltbelange	18
3.2	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	18
3.3	Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	18
4	Verfahrensverlauf	19
5	Rechtsgrundlagen	19
6	Quellenverzeichnis.....	19
7	Anhang	19
8	Verzeichnis der Abbildungen	20

1 Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes

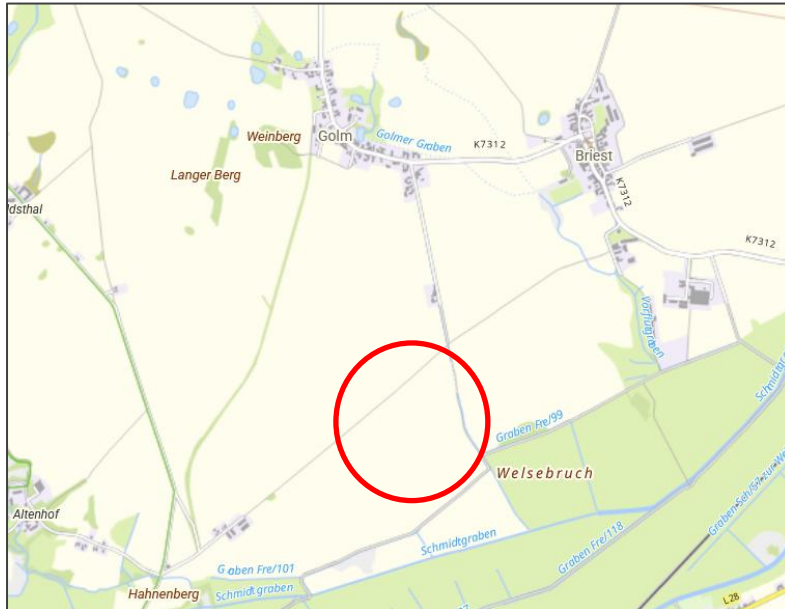


Abbildung A: Räumliche Einordnung des Gebietes (Quelle: Brandenburgviewer; [A])

Die Gemeinde Zichow gehört zum Amt Gramzow im Landkreis Uckermark des Landes Brandenburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ungefähr 2 km südöstlich der Ortslage des Ortsteiles Golm der Gemeinde Zichow sowie ca. 2 km südwestlich des zur Stadt Schwedt gehörenden Ortsteiles Briest.

Südlich des Plangebietes liegt der Welsebruch. Die Landschaft ist als eiszeitliches Grundmoränengebiet entstanden. Im großräumigen Gebiet gibt es viele kleinere und größere Seen.

1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich liegt im baulichen Außenbereich der Gemeinde Zichow und gliedert sich in vier Teilbereiche. Deren Gesamtgröße beträgt ca. 60,8 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke:

- Flurstück 58 der Gemarkung Golm, Flur 4;
- Flurstück 59 der Gemarkung Golm, Flur 4;
- Flurstück 44 der Gemarkung Golm, Flur 6;
- Flurstück 47 der Gemarkung Golm, Flur 6;
- Flurstück 49 der Gemarkung Golm, Flur 6;
- Flurstück 50 der Gemarkung Golm, Flur 6.

Das Plangebiet besteht derzeit aus vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die aktuelle Oberfläche liegt auf Höhen zwischen 15 und 30 m NHN (DHHN 2016). Eine Geländemodellierung ist nicht geplant, da die geplanten Solarmodule in ihrer Anordnung dem natürlich Geländeverlauf folgen sollen.

1.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Wunsch des Vorhabenträgers, die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen zukünftig für die Gewinnung von Solarenergie zu nutzen.

Es ist der Planungswille der Gemeinde Zichow, einen Beitrag zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zu leisten. Dazu sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zukünftig für die Erzeugung von Solarenergie genutzt werden. Gemäß dem erklärten Ziel der Bundesregierung, den Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch Deutschlands bis zum Jahr 2030 auf 65 Prozent zu erhöhen, sollen erhebliche Mengen des klimaschädlichen Treibhausgases CO₂ eingespart werden. Es ist der Wille der Gemeinde Zichow, einen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele der Bundesrepublik zu erbringen.

Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ist gemäß § 35 BauGB im baulichen Außenbereich nicht privilegiert. Privilegiert gemäß § 35 Abs. (1) Nr. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Außenbereich ein Vorhaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur, wenn es im Zusammenhang mit Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden errichtet wird oder wenn es längs der Flächen von Autobahnen und Schienenwegen (zwei Hauptgleise) errichtet wird. Im Bereich der Gemarkung Zichow gibt es weder Autobahnen noch Schienenwege des übergeordneten Netzes. Es gibt zulässigerweise genutzte Gebäude im Außenbereich, welche für die Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach oder an der Fassade geeignet sind, diese würden jedoch nur eine geringe Fläche für die Nutzung besitzen und befinden sich nicht in der Zuständigkeit der Gemeinde. Weiterhin ergibt sich das Problem, dass der auf diesen Flächen erzeugte Strom meist nicht an diesen Stellen benötigt wird und deshalb weite Wege zur Übertragung dieses Stromes entstehen würden. Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie wäre auf diesem Weg nur effektiv, wenn der Besitzer des betreffenden Gebäudes diesen Strom am Ort der Erzeugung verwerten könnte.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlagen auf einer größeren Fläche erreicht werden, um die notwendige Überleitung und Netzeinspeisung rentabel zu gestalten.

Mit der Ausweisung von sonstigen Sondergebieten zur Gewinnung von erneuerbarer Energie wird für Anlagen der Solarenergiegewinnung die planungsrechtliche Voraussetzung für das Baurecht geschaffen. Zwischen der Gemeinde Zichow und dem Vorhabenträger werden ein städtebaulicher Vertrag und ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Es ist der Planungswille der Gemeinde Zichow, die Flächen zukünftig für die Erzeugung von Solarenergie zu nutzen. Dem Antrag des Vorhabenträgers wurde aus diesem Grund stattgegeben.



Abbildung B: Luftbild des Standortes (Quelle: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) mit Geltungsbereich

1.1.3 Verfügbarkeit der Grundstücke, Vorhabenträger

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich entweder im Eigentum der MMR Projekt GmbH oder werden langfristig durch die MMR Projekt GmbH gepachtet. Die MMR Projekt GmbH Stockheimer Straße 67, 63674 Altstadt ist der Vorhabenträger für den Solarpark. Der Vorhabenträger ist für die Grundstücke des Geltungsbereiches Verfügungsberechtigt.

1.1.4 Verfahren

Für die Errichtung der geplanten Photovoltaikanlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Ziel ist die Schaffung von Baurecht für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 27.01.2026 gefasst.

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Vorhabenträger hat den entsprechenden Antrag bei der Gemeinde Zichow gestellt und sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit erklärt. Im Rahmen eines Durchführungsvertrages wird festgelegt, in welcher Frist das Vorhaben durchzuführen ist.

Es ist ein vollständiges Verfahren nach Baugesetzbuch erforderlich. Im ersten Schritt soll im Sommer 2026 die frühzeitige öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die frühzeitige Beteiligung der TöB durchgeführt werden.

1.1.5 Plangrundlage

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wird im Maßstab 1: 2.000 auf einer digitalen Grundlagenkarte (Katasterplan der rechtskräftigen Flurstücke, Originalmaßstab 1:1.000) erstellt.

1.2 Höherrangige und überörtliche Planungen

1.2.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hauptstadtregion (HR) [3] ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Der LEP HR legt die Raumnutzungen fest.

Aus der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplanes sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine flächenbezogenen Festlegungen ableitbar. Der LEP HR enthält keine Ziele und Grundsätze, welche einen direkten Einfluss auf das Plangebiet haben.



Abbildung C: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR (Quelle <https://gl.berlin-brandenburg.de/>: [C])

1.2.2 Regionalplan Uckermark-Barnim

Der Regionalplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes [3] auf der Ebene der Planungsregion. Der Satzungsbeschluss über den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim [2] wurde am 21.05.2024 gefasst. Die Festlegungskarte des integrierten Regionalplanes Uckermark-Barnim zeigt keine Eintragungen für das Gebiet des geplanten Solarparks südlich der Ortslage Golm der Gemeinde Zichow.

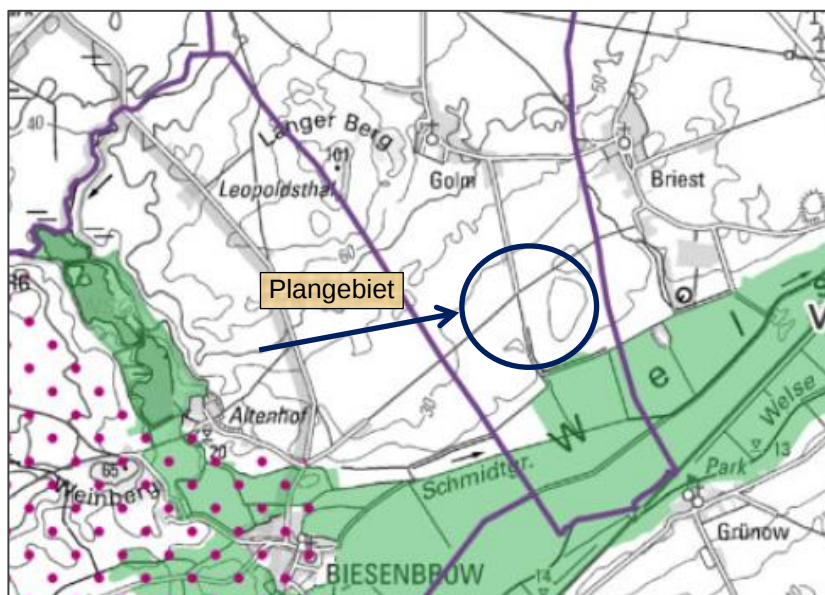


Abbildung D: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Regionalplanes (Quelle <https://uckermark-barnim.de>; [D])

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse, welchem die Gemeinde Zichow bis zum 31.12.2001 angehörte, ist die Fläche für die geplante Solaranlage als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung regenerativer Energien als zukunftsweisend und umweltverträglich zu begrüßen ist. Neben der Windenergie sollte die Energieerzeugung auf der Basis von Solarenergie befördert werden, da die Solarenergienutzung gegenüber der Windkraftnutzung als landschaftsverträglicher eingeschätzt wird.

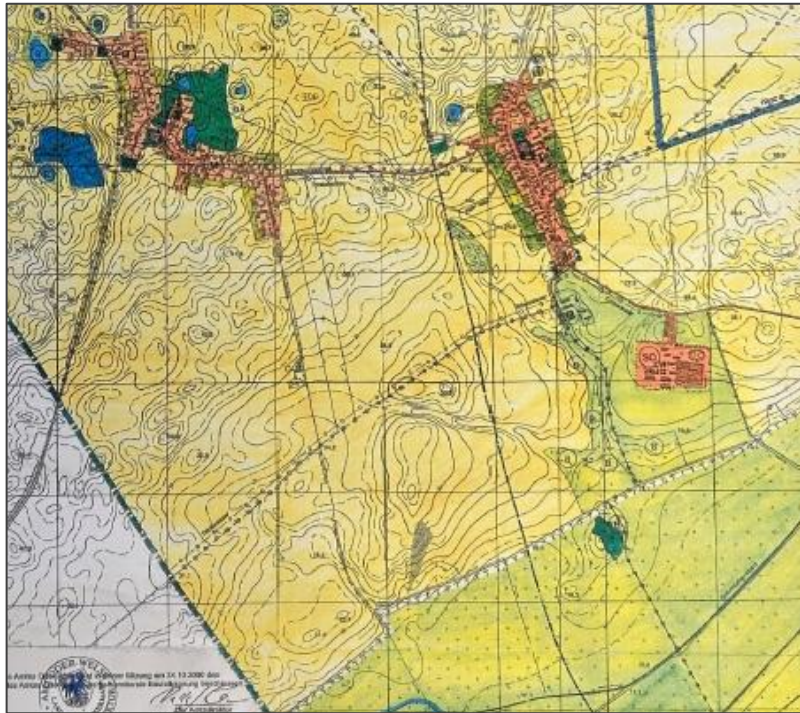


Abbildung E: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Amt Oder-Welse [Quelle: Amt Gramzow]

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche aus. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchzuführen. Nach der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die im Plangebiet festgesetzten Sondergebiete im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen für die Gewinnung von Solarenergie dargestellt werden.

1.2.4 Sonstige Planungen

Landschaftsplan

Das Amt Gramzow besitzt keinen Landschaftsplan.

1.2.5 Verhältnis des Bebauungsplanes zu den bestehenden Planungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zum geltenden Landesentwicklungsplan. Ein Widerspruch zur Regionalplanung besteht ebenfalls nicht.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, diese soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

1.3 Bestandsbeschreibung

1.3.1 Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Zichow.

1.3.2 Naturräumliche Ausstattung

Der Bebauungsplan befindet sich in einem eiszeitlich geprägten Gebiet (Hochflächen der Grundmoränen). Innerhalb dieser lehmigen bis sandigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich zahlreiche Seen, welche aus der letzten Eiszeit resultieren.

Der geplante Geltungsbereich besteht vor allem aus Ackerflächen, in welchen einzelne Kleingewässer eiszeitlicher Prägung enthalten sind. Der Standort ist durch die bisherige Nutzung nur geringfügig anthropogen überformt (landwirtschaftliche Nutzung).

1.3.3 Geologie / Baugrund

Gemäß der geologischen Übersichtskarte des Landes Brandenburg ist das Gebiet Teil einer Grundmoränenbildung und wird als Geschiebemergel und Geschiebelehm, Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig mit Steinen beschrieben. Die Grundwasserverhältnisse sind bei den Planungen zu beachten.

Im Geoportal des LBGR werden die Oberbodenarten für die Landwirtschaft im Gebiet als „stark lehmiger Sand“ und „mittel lehmiger Sand“ angegeben. Die Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz ergibt für die Grundstücke einen Durchschnittswert von 45-50 (mittlerer bis eher leichter Boden).

1.3.4 Schutzgebiete / geschützte Biotop

Das Plangebiet liegt innerhalb des SPA-Gebietes „Schorfheide-Chorin“ (Vogelschutzgebiet). In einer Entfernung von 2 km westlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Westlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 3 km das Naturschutzgebiet „Hirtenteiche bei Biesenbrow“.

Im südlich angrenzenden Bereich befindet sich ein ca. 3 ha großes geschütztes Biotop, welches als Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert festgestellt ist.

Östlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 3 km das SPA-Gebiet „Randow-Welse-Bruch“ (Vogelschutzgebiet).

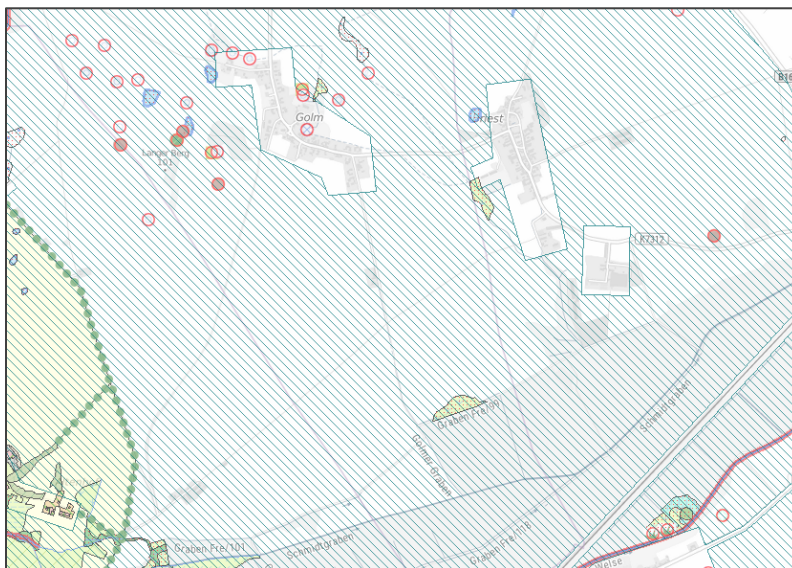


Abbildung F: Schutzgebiete (Quelle geoportal.brandenburg.de [D])

1.3.5 Grundwasser / Oberflächenwasser

Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen noch keine Informationen vor.

Oberflächenwasser

Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein wasserführender Graben.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Auf dem aktuell landwirtschaftlich genutzten Gelände soll die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig sein. Die durch diese Anlagen gewonnene Elektroenergie soll in das vorgelagerte Verteilnetz eingespeist werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für:

- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie,
- Anlagen zur Speicherung von elektrischer Energie (Grünstromspeicher),
- notwendige technische Nebenanlagen,
- Umzäunungen und notwendige Zuwegungen.

Im Rahmen der Planaufstellung wird ein Umweltbericht erarbeitet, in welchem naturschutz- und artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Verkehrerschließung / technische Infrastruktur

Das Gebiet grenzt nicht direkt an Erschließungsstraßen des öffentlichen Straßennetzes an.

Das Gebiet soll über bestehende landwirtschaftliche Wege an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden. Ein Übersichtsplan zur geplanten Erschließung ist auf der Planzeichnung enthalten.

Grünordnung

Die nicht baulich genutzten Flächen (einschließlich der notwendigen Wege) werden begrünt. Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger und Reptilien ist durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Solarmodule (80 cm bis Modulunterkante) gewährleistet.

Die Umzäunung der verschiedenen Bereiche wird ebenfalls kleintierdurchlässig gestaltet. Eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm ist festgesetzt, alternativ kann eine Einfriedung mit regelmäßigen Öffnungen im unteren Bereich verwendet werden.

Durch die geringe benötigte Befestigung der Photovoltaikanlagen ist die Versiegelung im Gebiet auf die Fläche bezogen marginal.

2.2 Beschreibung des Vorhabens

Auf der Planfläche ist die Errichtung und der Betrieb einer PV-Freiflächenanlage auf ca. 59 ha geplant. Es ist die Erzeugung von Strom mit einer Jahresleistung von bis zu 60 MWp geplant. Der erforderliche Netzanschluss- bzw. -verknüpfungspunkt ist bereits abgestimmt und soll in Landin, ca. 15 km entfernt, errichtet werden.

Die Modultische sollen mittels Rammpfählen aus beschichtetem Stahl verankert werden. Die Einbindetiefe in den Boden beträgt voraussichtlich 1,4-1,6 m. Es werden keine Betonfundamente verwendet. Die Aufständigung der Module erfolgt in Reihen. Die Unterkante der Module befindet sich in einem Abstand von mindestens 80 cm vom Boden.

Der Anstellwinkel der Modultische beträgt nach derzeitigem Stand der Planung 15-20°. Zwischen den Reihen wird ein Verschattungswinkel von 25 ° bzw. ein Abstand von ca. 4 m eingehalten.

Als Nebenanlagen zu den Solarmodulen sind neben Schaltkästen regelmäßig Trafostationen erforderlich. Pro ca. 1,5 ha Fläche bzw. ca. 1 MW Leistung ist mindestens ein Trafo notwendig.

Die gesamte Anlage wird eingefriedet. Geplant ist ein Maschendrahtzaun bzw. ein Stabgitterzaun mit einer Bodenfreiheit von 15 cm.

Ein Plan des Vorhabens ist dieser Begründung als Anhang 1 beigelegt (Belegungsplan / Vorhabenplan).

2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden 4 sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Solarenergiegewinnung“ im Sinne des § 11 BauNVO neu festgesetzt. In den sonstigen Sondergebieten ist die Gewinnung von Solarenergie durch Errichtung von freistehenden Photovoltaikanlagen zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung von Speicheranlagen für den auf den Flächen gewonnenen Strom zulässig (Grünstromspeicher). Ebenso dürfen die notwendigen Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Wechselrichter) innerhalb der Sondergebiete errichtet werden.

Weiterhin sind im sonstigen Sondergebiet „Solarenergiegewinnung“ bauliche Anlagen zulässig, die für den technischen Betrieb sowie die Instandhaltung und Wartung der Photovoltaikanlagen notwendig sind.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Solaranlagen und den der Solarenergiegewinnung zugeordneten Nebenanlagen wird auf die Fläche innerhalb der Baugrenzen begrenzt. Die Errichtung der Einfriedung und wasserdurchlässig befestigte Zufahrten sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die zulässige Grundfläche beinhaltet die durch senkrechte Projektion der Solaranlagen auf den Boden ermittelte Fläche. Die zulässige Grundfläche orientiert sich an einer Überdeckung durch Solarmodule von maximal 60 %.

Eine Überschreitung von maximal 10 % wird zugelassen, weil keine flächige Bodenversiegelung, eine vollständige Versickerungsfähigkeit, eine extensive Grünlandnutzung unter den Modulen und ein erheblicher Bodenabstand gegeben sind. Die geplante Nutzung kann einer klassischen Bebauung nicht gleichgesetzt werden.

2.3.3 Nebenanlagen

Im sonstigen Sondergebiet „Solarenergiegewinnung“ werden Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 5 % der Fläche des Sondergebietes zugelassen.

Zu diesen Nebenanlagen gehört vor allem die geplante Einfriedung der Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Die restlichen Grundflächen für Nebenanlagen können für notwendige Stellplätze, Trafostationen, Speichereinrichtungen und sonstige technische Anlagen genutzt werden.

Für eine bessere Einbindung der Nebenanlagen in die umgebende Landschaft wird festgesetzt, dass die Außenfassadenelemente der Nebenanlagen (z.B. Trafoanlagen) nicht in grellen Farben ausgeführt werden.

2.3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die Errichtung der Photovoltaikanlagen und der dazugehörigen Nebenanlagen wird eine maximale Bauhöhe festgesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Photovoltaikanlagen maximal eine Höhe von 5 m haben sollen. Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von 6 m zulässig.

Es ist geplant, dass die Module dem natürlichen Gelände in der Topographie folgen.
Die Fläche ist zum größten Teil eben, ohne besondere Geländesprünge.

2.4 Erschließung

2.4.1 Fließender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, da die geplante Nutzung keine öffentlichen Erschließungsflächen erforderlich macht. Die geplanten Solarmodule erzeugen während der Betriebszeiten der Anlagen nur dann Verkehr, wenn Wartungs-, Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen notwendig sind. Dieser Verkehr wird mit normalen Pkw durchgeführt und findet nur selten statt.

Die Zufahrt zum Plangebiet für Wartungs-, Instandhaltungs- und Kontrollzwecke wird über vorhandene landwirtschaftliche Wege, welche an öffentliche Straßen angrenzen, gewährleistet.

Die Zufahrt zu den geplanten Solaranlagen soll auf zwei verschiedenen Wegen gewährleistet werden:

- Zufahrt aus Richtung Westen: Die Zufahrt erfolgt über vorhandene Feldwege, die eventuell noch für die geplante Nutzung ertüchtigt werden müssen. Die Wege liegen auf dem Verwaltungsgebiet der Stadt Angermünde. Es sind Abstimmungen mit der Stadt Angermünde zu führen.
- Zufahrt aus Richtung Osten: Die Zufahrt erfolgt über vorhandene Feldwege (Betonplattenwege), die eventuell noch für die geplante Nutzung ertüchtigt werden müssen. Die Wege liegen auf dem Verwaltungsgebiet der Stadt Schwedt. Es sind Abstimmungen mit der Stadt Schwedt zu führen.

Die geplanten Zuwegungen sind in einer Übersichtskarte auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Trinkwasserversorgung

Für den Planbereich ist keine Trinkwasserversorgung erforderlich.

2.5.2 Energieversorgung

Für den Planbereich ist keine Energieversorgung durch den zuständigen Versorgungsträger notwendig. Der entstehende Energiebedarf wird durch Eigenversorgung des Betreibers gedeckt.

2.5.3 Abwasserbeseitigung

Für den Planbereich ist keine Abwasserentsorgung erforderlich.

2.5.4 Regenwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll im Bereich des Plangebietes dezentral versickert werden. Die geologische Beschaffenheit des Bodens ist prinzipiell für die Versickerung geeignet. Die notwendige Überdeckung des künftigen Grundwasserspiegels ist vorhanden.

Es werden keine Entwässerungseinrichtungen installiert, das Niederschlagswasser läuft von den Solaranlagen bzw. Nebenanlagen direkt zum Boden. Die Flächen, auf welche das Niederschlagswasser abläuft, sind durch geeignete Maßnahmen gegen Bodenerosion zu sichern.

2.5.5 Löschwasserbereitstellung, Brand- und Katastrophenschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg vom 24. Mai 2004 ist die Gemeinde Zichow Aufgabenträger für den

örtlichen Brandschutz. Dazu gehört gemäß § 3 dieses Gesetzes die Gewährleistung einer angemessenen Löschwasserversorgung. Die für das Plangebiet notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung werden nach Bedarf gegebenenfalls durch einen Fachplaner für Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt.

Innerhalb der Zaunanlagen sind Wege für die Feuerwehr gewährleistet. Die Einfriedungen der Solaranlage müssen so verschlossen sein, dass eine Öffnung durch die jeweilig zuständige Feuerwehr möglich ist.

Nicht auszuschließende Brände an der Photovoltaikanlage bis 110 kV können mit Wasser bei einem ausreichenden Sicherheitsabstand von 3 m ohne potentiell umweltschädigende Löschmittelzusätze gelöscht werden.

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Träger des Brandschutzes werden bei Bedarf weitere organisatorische Handlungen zur Sicherung des Brandschutzes vertraglich geregelt.

Durch den Vorhabenträger wird bei Bedarf ein Brandschutzkonzept beauftragt. Zusätzlich sind Feuerwehrpläne zu erstellen und mit der Gemeinde abzustimmen.

Folgende Mindestmaßnahmen können dem Erreichen der bauaufsichtlichen Schutzziele dienen:

- Die Wechselrichter sind, sofern diese nicht freistehend sind, auf nichtbrennbaren Baustoffen zu befestigen.
- Es sind Feuerwehrezufahrten und ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen.
- Die geplante Photovoltaikanlage wird durch ein technisches Monitoring überwacht. Auffälligkeiten und Spannungsabfälle, z. B. im Brandfall werden zeitnah detektiert und entsprechende Maßnahmen getroffen.
- Die PV-Anlage ist mit einer integrierten Überspannungsschutzeinrichtung zu errichten.

2.5.6 Müllentsorgung

Eine Müllentsorgung ist für den Planbereich nicht erforderlich.

2.5.7 Netzeinspeisung

Der Punkt für die Netzeinspeisung des erzeugten Solarstroms ist bereits mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Die Netzeinspeisung soll in Landin, ca. 15 km entfernt vom Plangebiet, erfolgen.

2.6 Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen

2.6.1 Fassaden der Nebenanlagen

Die Fassadengestaltungen für Nebenanlagen sollen in gedeckten Farben erfolgen, um keinen unverhältnismäßigen Eingriff in das Landschaftsbild zu verursachen.

2.6.2 Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf eine Höhe von 2,5 m einschließlich Übersteigenschutz nicht übersteigen, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes.

Die festgesetzte Bodenfreiheit der Einfriedung von 15 cm bzw. alternativ die Anordnung von regelmäßigen Öffnungen im unteren Bereich der Einfriedung soll es kleinen Säugetieren ermöglichen, das Gebiet ungehindert zu durchqueren.

2.6.3 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind maximal zwei Informationstafeln zulässig, wenn sie einen direkten Bezug zum Vorhaben besitzen, z.B. die Menge des produzierten Stromes anzeigen.

Jede Werbeanlage darf maximal eine Größe von 4 m² haben, um den Eingriff in das Landschaftsbild gering zu halten.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.7.1 Flächen unter den Solarmodulen

Im Plangebiet sollen die nicht für die Befestigung der Solarmodule benötigten Flächen als extensive Wiesenflächen entwickelt und erhalten werden. Es wird angestrebt, dass diese Flächen durch Schafe beweidet werden.

2.7.2 sonstige Maßnahmen zum Schutz von Boden, Flora und Fauna

Die Pflege der extensiven Grünflächen unter und zwischen den Modulen soll so durchgeführt werden, dass diese Flächen abgeweidet werden bzw. maximal einmal im Jahr gemäht werden. Durch diese extensive Pflege soll gewährleistet werden, dass eventuell im Gebiet vorhandene Bodenbrüter während der Reproduktionsphase nicht gestört werden.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes soll als Maßnahme zum Schutz des Bodens und der vorhandenen (bzw. sich entwickelnden) Flora und Fauna auf den Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln für die Solarmodule verzichtet werden.

Zum Schutz des Bodens sollen durch den Betreiber der Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie die Photovoltaikanlagen und die dazugehörigen Nebenanlagen nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückgebaut werden und die Bodenversiegelungen beseitigt werden.

Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist im Planbereich nicht zulässig um die Bodenfauna bzw. Insekten zu schützen.

2.8 Sonstiges

2.8.1 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die möglichen Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Die bauliche Umsetzung des Vorhabens führt zu Schall- und Luftschadstoff-, insbesondere Staubemissionen. Die Emissionen beschränken sich ausschließlich auf die Bauphase und sind aufgrund der Baumaßnahme sowie der Art der Bebauung als nicht erheblich einzuordnen. Eine Belastung von Ortslagen sowie sonstiger schutzbedürftiger Gebiete durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Wärme und Strahlung nach Beendigung der Bauphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Mit Durchführung der Planung können durch die im Gebiet aufgestellten Photovoltaik Elemente Blendwirkungen auf benachbarte Flächen entstehen. Eine Blendung des Straßenverkehrs muss ausgeschlossen werden, um die Sicherheit des Verkehrs auf den öffentlichen Straße zu gewährleisten. Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine öffentliche Straße befindet, ist eine negative Auswirkung durch Blendung nicht zu erwarten.

Bei der Erzeugung von solarer Energie ist die Umwandlung und Weiterleitung der gewonnenen Energie ein notwendiger Bestandteil des Vorhabens. Deshalb sind Geräuschemissionen von den technischen Nebenanlagen (z.B. Trafostationen oder Wechselrichter) ebenfalls zu betrachten. Wechselrichter dienen der Umwandlung des von den Solarmodulen erzeugten Gleichspannung in Wechselspannung zur Einspeisung in das Stromversorgungsnetz. Die Geräusche der Wechselrichter sind leistungsabhängig. Es kann entweder jedes Modul einen eigenen Wechselrichter besitzen oder es kann eine zentrale Umwandlung erfolgen. Für die Weiterleitung der gewonnenen Energie sind Trafostationen notwendig. Trafostationen können auch tieffrequente Geräusche erzeugen, welche geeignet sein könnten, die Wohnqualität zu verschlechtern. Die technischen Nebenanlagen sind so anzuordnen, dass keine Grenzwerte überschritten werden.

2.8.2 Denkmalschutz

Hochbauliche Denkmale

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine hochbaulichen Denkmale bekannt.

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

2.9 Hinweise

Der Teil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch Hinweise auf geltende Rechtsnormen ergänzt.

In den Rechtsplan wurden folgende Hinweise übernommen, die sich auf andere gesetzliche Bestimmungen bzw. Fachgutachten beziehen:

- Hinweise zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
- Hinweise zum Artenschutz
- Hinweise zu Altlasten
- Hinweise zu naturschutzrechtlichen Maßnahmen.

2.10 Flächenbilanz

	Fläche	Anteil
Gesamtgebiet	607.832 m²	100,0 %
davon im Sondergebiet	589.888 m²	97,0 %
davon Wald	2.130 m²	0,4 %
davon sonstige Grünflächen	15.814 m²	2,6 %

3 Artenschutz

3.1 Rechtliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Grundlage für den Artenschutz ist der § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). In diesem Paragraphen sind folgende, für den Artenschutz relevante, allgemeine Festlegungen verankert.

- § 1 (1) „Natur und Landschaft sind... so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit... auf Dauer gesichert sind.“
- § 1 (2) „Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind ... insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen.“
- § 1 (3) „zur dauerhaften Sicherung der leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushaltes sind insbesondere ... 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, 6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf den hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.“
- § 1 (5) „Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.“
- § 1 (6) „Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile ...Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen... sind zu erhalten.“

Der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist Inhalt des § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

- § 39 „Es ist verboten, 1. wild lebende Tiere... zu beunruhigen... zu fangen... zu verletzen oder zu töten, 2. wild lebende Pflanzen... von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten, 3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ... zu beeinträchtigen oder zu zerstören.“

Mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum 01.03.2010 wurde eine Reihe von artenschutzrechtlichen Regelungen überarbeitet. Somit ist es nach BNatSchG § 44 „Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“ streng verboten:

- § 44 (1) 1. „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsform aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“
- § 44 (1) 2. „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“,
- § 44 (1) 3. „Fortpflanzungs- und Ruhestätte der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“ sowie
- § 44 (1) 4. „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsform aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“.

Der § 44 (5) BNatSchG enthält im Hinblick auf baurechtlich zulässige Vorhaben eine wichtige Präzisierung der oben genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, wonach es sich trotz des Eintretens einer oben genannten Störung um keinen Verbotstatbestand handelt, wenn sichergestellt ist, dass „(...) die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (...)“. Vermeidbare Tötungen, Verletzungen oder erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten sind auf jeden Fall dennoch zu unterlassen.

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchAG)

Gemäß § 8 BbgNatSchAG können die unteren Naturschutzbehörden durch Rechtsverordnung oder Einzelanordnung für die Lebensstätten von im Bestand gefährdeten Arten, insbesondere ihre Standorte, Brut- und Wohnstätten, zeitlich befristete besondere Schutzmaßnahmen festlegen. Dabei sind der Geltungsbereich, die Geltungsdauer, der Schutzgegenstand, der Schutzzweck und die erforderlichen Ge- und Verbote aufzuführen.

Weitere relevante Grundlagen für den Artenschutz sind:

- die Bundesartenschutzverordnung
- die FFH-Richtlinie
- die Vogelschutzrichtlinie und die
- EU-Artenschutzverordnung.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen / Artenschutz

Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gering anthropogen beeinflusste Fläche.

Zur Bewertung der im Gebiet vorhandenen Arten wird im Jahr 2026 eine Erfassung der im Gebiet lebenden Arten (Amphibien, Reptilien, Vögel, Säugetiere) im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages durchgeführt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vogelschutzgebietes (SPA-Gebietes „Schorfheide-Chorin“). Um die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet und die notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung zu untersuchen, wird eine SPA-Vorstudie erarbeitet.

Angrenzende Biotoptypen:

Die Nutzung der umgebenden Flächen erfolgt als landwirtschaftliche Nutzflächen.

Pflanzen

Das Plangebiet besteht aktuell vorrangig aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (intensiv genutzte Lehmäcker) sowie vereinzelt Gehölzgruppen.

Tiere

Die Avifauna des Gebietes wird im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages erfasst und bewertet.

Das Vorkommen von Reptilien, Amphibien und Fledermäusen wird ebenfalls im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages untersucht. Die Kartierungen erfolgen im Frühjahr / Sommer 2026.

3.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Während der Bauarbeiten sollen folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden, um die Entstehung artenschutzrechtlicher Konflikte auszuschließen:

- ökologische Baubegleitung
- Beachtung der Nist-, Brut- und Lebensstätten von Tieren
- minimale und zeitversetzte Flächeninanspruchnahme
- Reptilienschutz
- Amphibienschutz
- Verminderung von Emissionen und Störreizen.

4 Zusammenfassende Erklärung

4.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit den vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung sollen Verbots-Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 vermieden werden.

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens entstehen voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- Es werden Flächen überbaut, Teilflächen werden versiegelt.
- Die Lebensbedingungen für alle im Gebiet vorhandenen Arten ändern sich. Dies gilt auch für Arten, die das Gebiet nur durchqueren.

Durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung ergeben sich im sehr begrenzten lokalen Maßstab umweltrelevante Auswirkungen, diese sollen durch die festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden.

Im zu erarbeitenden Artenschutzfachbeitrag werden entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, welche mit der zuständigen naturschutzbehörde abzustimmen sind.

4.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden an der Planung beteiligt. Dazu erfolgt im ersten Schritt eine Veröffentlichung der Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

4.3 Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Für die Auswahl des Standortes war zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entscheidend, dass der Vorhabenträger über die Flächen des Geltungsbereiches verfügen konnte.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestünden ggf. in der Neuausweisung einer anderen Fläche, dieses würde ähnliche Standortbedingungen bieten und dadurch ähnliche Maßnahmen zum

Ausgleich des Eingriffs erfordern. Da der Vorhabenträger an den vorhandenen Standort gebunden ist, wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten in räumlicher Hinsicht geprüft.

5 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt bzw. sind zeitnah geplant:

- Die Gemeindevertretung hat am **27.01.2026** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Golm“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im öffentlichen Bekanntmachungsblatt „Amtsblatt für das Amt Gramzow“ am **11.02.2026**.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sollen im nächsten Schritt zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden.
- Die frühzeitige öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen in Form von Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, soll nach erfolgtem Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat Zichow durchgeführt werden.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl.2025 I Nr.189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23 [Nr. 18])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05. März 2024, (GVBl. I/24, [Nr. 10] zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 27])

7 Quellenverzeichnis

- [2] integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim
- [3] Landesentwicklungsplan Brandenburg

Homepages und Webseiten:

- [A] <https://bb-viewer.geobasis-bb.de> (Brandenburgviewer)
- [C] <https://gl.berlin-brandenburg.de>
- [D] Quelle geoportal.brandenburg.de

8 Anhang

Anhang 1 Belegungsplan / Vorhabenplan

9 Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung A: Räumliche Einordnung des Gebietes

Abbildung B: Luftbild des Standortes

Abbildung C: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan

Abbildung D: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Abbildung E: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Amt Gramzow

Abbildung F: Schutzgebiete