

Gemeinde Zichow

5. Änderung Flächennutzungsplan Begründung Vorentwurf

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: 26. Mai 2026

5. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Zichow

Seite 2

Begründung

Träger des Planverfahrens: Gemeinde Zichow
Poststraße 25
17291 Gramzow

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Planungsanlass	4
1.3	Verfahren	4
1.4	Plangrundlage.....	4
2	Planungsrechtliche Grundlagen	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der 5. Änderung	4
2.2	Übergeordnete Planungen	5
3	Flächenausweisung, Maßnahmen der 5. Änderung	5
3.1	Änderung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	5
3.2	Sonderbaufläche	6
3.3	Verkehrerschließung.....	6
4	Umweltbericht.....	6
4.1	Einleitung	6
4.1.1	Inhalt und Ziele der Planung	7
4.1.2	Fachgesetze und geschützte Bereiche	7
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
4.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter.....	8
4.2.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens	8
4.2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung	9
4.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	9
4.2.5	Anderweitige Planungsalternativen	9
4.3	Zusatzangaben	9
4.3.1	Methodik der Umweltprüfung	9
4.3.2	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	9
5	Zusammenfassende Erklärung	10
6	Rechtsgrundlagen	10
7	Abbildungen	10
8	Quellenverzeichnis.....	10

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Für die Gemeinde Zichow gilt der seit 2001 genehmigte Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse. Dieser Flächennutzungsplan wurde für das Teilgebiet der Gemeinde Zichow im Jahr 2003 das erste Mal geändert (Bereich östlicher Lindenweg). Die zweite, dritte und vierte Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich aktuell (2026) im Aufstellungsverfahren.

1.2 Planungsanlass

Planungsziel für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zichow ist die Schaffung eines Gebietes für die Gewinnung erneuerbarer Energie aus Solarenergie.

Es soll das Baurecht für ein Gebiet zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Verfahren der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Golm“.

1.3 Verfahren

Der Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse ist im Dezember 2001 rechtskräftig geworden.

Der Beschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 27.01.2026 von der Gemeindevertretung Zichow im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Golm“ gefasst.

Der Bebauungsplan „Solarpark Golm“, welcher Baurecht für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie schaffen soll, befindet sich im Verfahren.

Der Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes inhaltlich erarbeitet und wird in der Begründung für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Zeitpunkt der förmlichen Auslegung gekürzt enthalten sein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden zunächst die grundlegenden Belange geklärt.

1.4 Plangrundlage

Die Grundlage der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bildet ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse. Dieser wurde auf der Grundlage der topografischen Karte des Landesvermessungsamtes Brandenburg im Maßstab 1:10.000 erstellt. Der Flächennutzungsplan Oder-Welse liegt im Original in analoger Form vor.

Die Kartengrundlage für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeinde im PDF- Dateiformat übergeben.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der 5. Änderung

Der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zichow liegt ungefähr 2 km südlich des Ortsteiles Golm und 6 km südlich der Ortslage der Gemeinde Zichow.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2001) sind im Gebiet der Planänderung Flächen für die Landwirtschaft dargestellt [1].

Die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen zukünftig für die Gewinnung von erneuerbarer Energie, welche aus Solarenergie gewonnen werden soll, genutzt werden. Dafür wird parallel ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geführt.

Der Flächennutzungsplan soll geändert werden, da die Darstellungen im bisherigen Flächennutzungsplan die aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Zichow nicht beinhalteten.

2.2 Übergeordnete Planungen

An dieser Stelle wird nur auf Planungen eingegangen, die sich seit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes 2001 geändert haben.

Regionalplan „Uckermark - Barnim“

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplanes 2001 gab es im Gebiet keinen Regionalplan. Der Regionalplan 2002 ist am 23.10.2024 in Kraft getreten.

In der Festsetzungskarte ist keine verbindliche Darstellung für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung eingetragen.

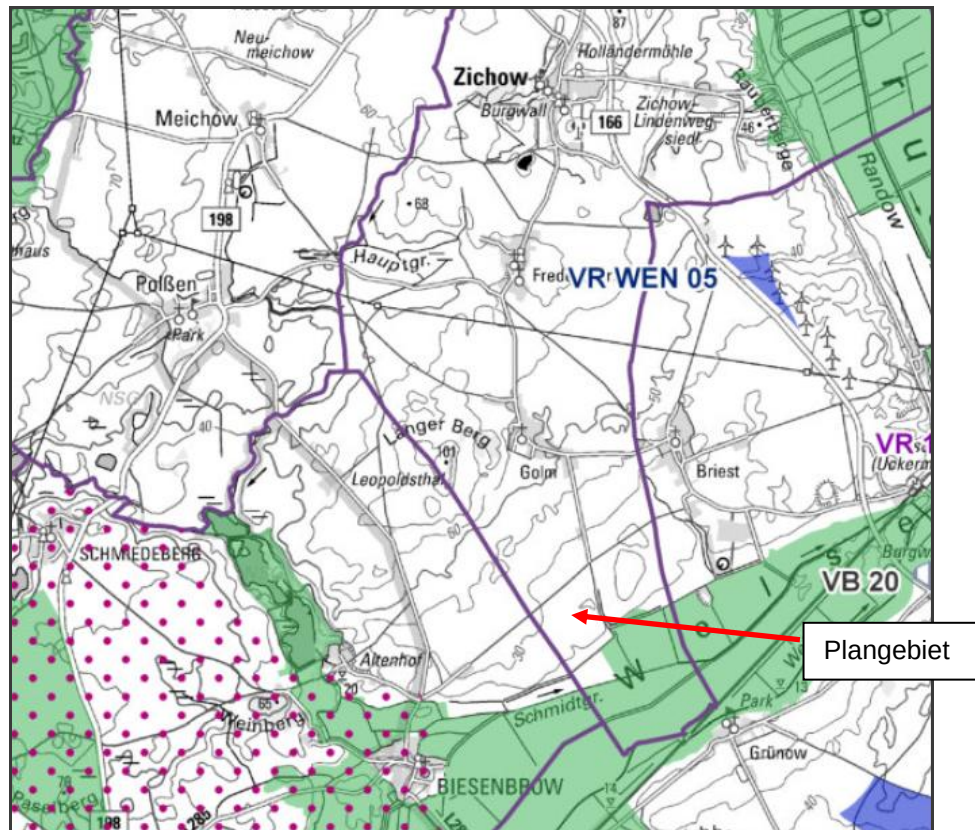


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Uckermark-Barnim [2]

3 Flächenausweisung, Maßnahmen der 5. Änderung

3.1 Änderung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Zukünftig ist auf diesen Flächen die Gewinnung erneuerbarer Energie geplant.

Die erneuerbare Energie soll mit Hilfe von Freiflächenphotovoltaikanlagen aus Solarenergie gewonnen werden.

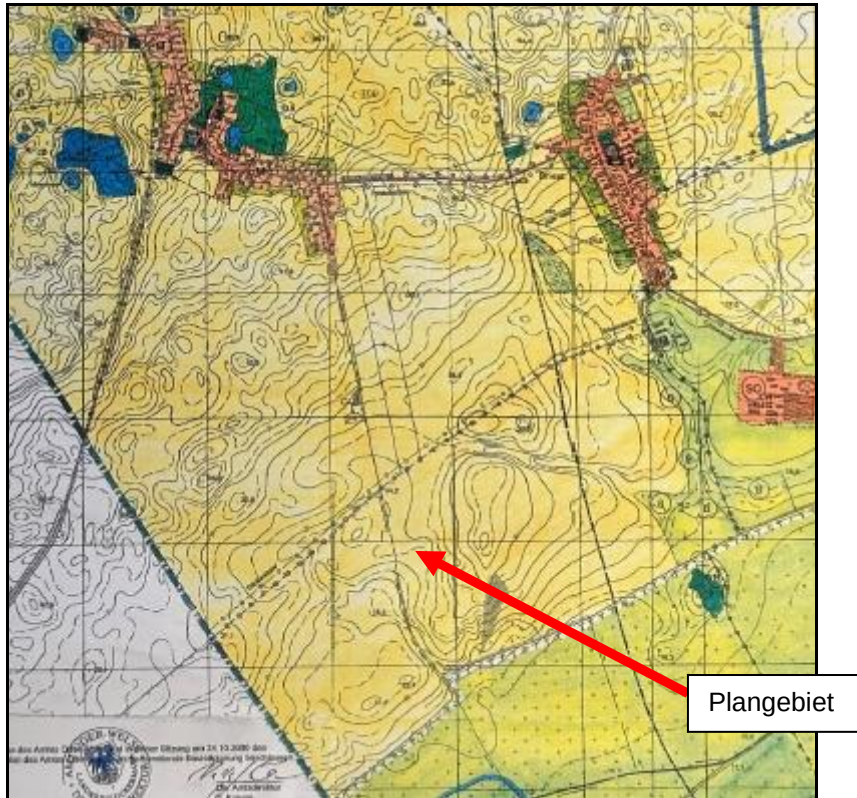


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Oder-Welse [1]

3.2 Sonderbaufläche

Im Plangebiet werden Sonderbauflächen für die Gewinnung erneuerbarer Energie und landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Sonderbauflächen für Bau, Wartung und Instandhaltung erfolgt über eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Für diese Anbindung werden vorhandene landwirtschaftliche Wege genutzt. Die öffentliche Straße wird nicht separat in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen, da sie für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde nur eine untergeordnete Bedeutung hat und kein örtlicher Hauptverkehrszug gemäß § 5 Abs. (2) Punkt 3 BauGB ist.

Innerhalb des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens wird die Anbindung an das öffentliche Straßennetz fachlich abgestimmt.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht für den zu ändernden Teilbereich des bestehenden Flächennutzungsplanes zu erstellen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan. Im Umweltbericht werden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand ermittelt, beschrieben und bewertet.

Es werden alle Flächen untersucht, deren Nutzung sich gegenüber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ändert.

Der Umweltbericht enthält gemäß Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4 c) BauGB eine „Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“.

Die neu dargestellten Bauflächen, die im bestehenden Flächennutzungsplan [1] nicht als Bauflächen dargestellt waren, werden durch eine Kurzbeschreibung der Lage und Größe sowie der vorhandenen Struktur vorgestellt. Die Gründe für die geänderte Darstellung werden erläutert.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden beurteilt.

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zichow wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Golm“ durchgeführt. Für eine detaillierte Beschreibung des Inhaltes und der Ziele der Planänderung wird auf die Begründung sowie den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im bestandskräftigen Flächennutzungsplan folgende Flächen dargestellt:

- landwirtschaftliche Fläche 60,8 ha

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Planänderung zum Flächennutzungsplan folgende Flächen dargestellt:

- Sondergebietsfläche 59,0 ha
- forstwirtschaftliche Fläche 0,2 ha
- Grünfläche 1,6 ha

Mit der Durchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzfläche einer anderen Nutzung zugeführt.

Eine Beeinträchtigung der Umwelt durch diese Nutzung ist nicht zu vermeiden. Die mögliche Beeinträchtigung soll durch eine durchdachte Planung von Maßnahmenflächen für den artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich so gering wie möglich gehalten werden.

4.1.2 Fachgesetze und geschützte Bereiche

Grundlage der Untersuchungen zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt sind die festgelegten Ziele des Umweltschutzes auf Grundlage des geltenden Umweltrechtes.

gesetzliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB)

Das BauGB regelt unter anderem die Aufgaben der Bauleitplanung. Das Gesetz beschreibt in § 1a, welchen Einfluss umweltschützende Belange in der Abwägung haben. In § 2 Abs. 4, § 2a und Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert das BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes und gibt in der Anlage die geforderten Inhalte des Umweltberichtes vor.

Schutzgebiete und -objekte

Der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes „Schorfheide-Chorin“.

Die Gestaltung des geplanten Solarparks und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter**

Die Situation, die Vorbelastung und die Empfindlichkeit des Naturraumes, untergliedert auf das jeweilige Schutzgut, werden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan erfasst und bewertet.

Zusammenfassende Bewertung der Bestandssituation

Das Plangebiet weist aus landschaftsplanerischer Sicht auf den landwirtschaftlich großflächig bewirtschafteten Flächen nur eine geringe Eignung für eine Erholungsnutzung auf.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Golm“ wird im Rahmen der Bebauungsplanung ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Zu den Auswirkungen der Planung auf das betroffene SPA-Gebiet (SPA „Schorfheide-Chorin“) sowie das benachbarte SPA-Gebiet (SPA „Randow-Welse-Bruch“) werden Natura-2000-Vorprüfungen erarbeitet. Schutzgegenstand der beiden Schutzgebiete sind Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und Zug- und Rastvögel. Für einige der Arten der Vogelschutzrichtlinie sind die Säume von Ackerflächen oder die Ackerflächen selbst als Habitat oder Nahrungshabitat von Bedeutung. Für Zug- und Rastvögel haben Äcker ebenfalls eine wichtige Funktion als Rastflächen.

Im von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzulegenden Untersuchungsraum werden die relevanten Arten sowie die Wirkfaktoren des Bauvorhabens ermittelt und die Auswirkungen auf die relevanten geschützten Arten aufgezeigt.

Die im Laufe der Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages vorgeschlagenen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Das vollständige Artenschutzgutachten ist wird als Anlage Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes werden.

4.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang des Vorhabens und der Empfindlichkeit des entsprechenden Raumes gehen damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen einher.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die Wirkfaktoren auf die Umwelt, welche erwartet werden, wenn das Vorhaben ausgeführt wird, ausführlich beschrieben.

Nach Errichtung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlagen werden die Flächen unter den Modulen als extensive Wiesen gepflegt. Als Kompensations- und Ausgleichsmaßnahme ist das Anlegen von Feldgehölzhecken in den Randbereichen des Plangebietes vorgesehen. Durch diese neuen Heckenstrukturen entstehen neue Habitate für Vögel und Kleintiere. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die neuen Heckenstrukturen vermindert.

Die bisher vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der Flächen kann für die Dauer der Nutzung zur Solarenergiegewinnung nicht durchgeführt werden. Die Flächen stehen damit für die Produktion von Nahrungsmitteln in dieser Zeit nicht zur Verfügung. Daraus ergibt sich jedoch auch der positive Effekt, dass die Flächen nicht mehr mit Düngemitteln oder Pestiziden behandelt werden und ein Schadstoffeintrag in den Boden nicht stattfindet. Es entstehen naturbelassene Wiesenflächen, welche zur Biodiversität beitragen können, wenn Insekten und Brutvögel sich in diesem Bereich ansiedeln.

Der Boden unter den Solarmodulen kann als zusätzlicher Kohlenstoffspeicher wirken, da pro Hektar Dauergrünlandfläche etwa 181 t Kohlenstoff gespeichert werden. Der landwirtschaftlich genutzte Ackerboden speichert nur 95 t Kohlenstoff pro Hektar. So kann zusätzlich zur Gewinnung von erneuerbarer Energie durch die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

4.2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung als geplante Nutzung der Flächen dargestellt. Mit der Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung würde sich der Umweltzustand im Bereich des Plangebietes nicht verändern.

4.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Bebauung bedeutet immer eine Beeinträchtigung des ökologischen Potentials im Planungsgebiet, wie z.B. durch Bodenversiegelung. Die Bebauung hat außerdem eine Reduzierung von Aktionsräumen für die Fauna des Gebietes und eine Veränderung der Landschafts- und Bodenstruktur zur Folge, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig sind. Die geplante Nutzung der Überbauung mit Solarmodulen führt zu Störwirkungen, insbesondere auf die Fauna, z.B. Bodenbrüter.

Aus den in der Umweltuntersuchung ermittelten möglichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter können Ziele ermittelt werden, die dazu geeignet sind, im Sinne der Umweltvorsorge die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern und negative Auswirkungen der Planung auf die Umwelt vermeiden und zu vermindern.

Im Rahmen des Bebauungsplanung wird ein Umweltbericht erarbeitet, in welchem die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter geprüft werden und entsprechende Maßnahmen für die Kompensation vorgeschlagen werden. In dem aufzustellenden Bebauungsplan für die bauliche Nutzung der Flächen, die in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet wird, werden die erforderliche Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich festgesetzt.

Es ist geplant, die Beeinträchtigungen vor Ort mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

4.2.5 Anderweitige Planungsalternativen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist das geeignete Instrument, die Planungsabsichten der Gemeinde zu manifestieren und mit den übergeordneten Planungsträgern (Landesplanung, Regionalplanung sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange) abzustimmen. Daher ist keine sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeit zu erkennen.

Das Plangebiet weist als Standort für die Entwicklung der Energiegewinnung die Standortqualitäten auf, die für die angestrebte Nutzung erforderlich sind. Dazu gehören:

- große, ungegliederte Fläche mit nahezu ebener Ausprägung
- ausreichende Entfernung zu empfindlichen Nutzungen.

4.3 Zusatzangaben

4.3.1 Methodik der Umweltprüfung

Die Kartierung der Biotoptypen und der im Gebiet vorkommenden Arten erfolgt im Frühjahr / Sommer 2026 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet durch das Büro MEP Plan Dresden. Die naturschutzrechtlichen Fachbeiträge (Artenschutzfachbeitrag, Umweltbericht, FFH-Vorprüfung) werden ebenfalls durch das Büro MEP Plan Dresden erarbeitet.

4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung einer Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu planen und durchzuführen. Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren.

Die Maßnahmen zur Überwachung werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan festgelegt.

5 Zusammenfassende Erklärung

Zur Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde Zichow bei der Gewinnung erneuerbarer Energie hat die Gemeinde beschlossen, ein Gebiet zur Gewinnung solarer Energie zu entwickeln.

Von der Planung sind Lebensräume in Flora und Fauna betroffen. Im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen auf die lokale Flora und Fauna untersucht und vermeidende bzw. kompensierende Maßnahmen vorgeschlagen, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen.

Der durch die Planung vorgenommene Eingriff in die Natur soll möglichst innerhalb des Plangebiets durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Für die nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbaren Teile des Eingriffs werden im Bedarfsfall im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens außerhalb des Plangebietes Maßnahmen festgelegt.

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 Abbildungen

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Uckermark-Barnim

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse, 2001

8 Quellenverzeichnis

[1] Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse, 2001

[2] Regionalplan Uckermark-Barnim, in Kraft getreten am 23.10.2024