

# Gemeinde Zichow

---

## vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Zichow“

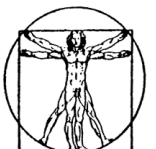
Begründung zum Vorentwurf

**Stand: September 2025**

---

***dr. braun & barth freie architekten dresden***

*Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden*



Gemeinde: Gemeinde Zichow  
Poststraße 25  
17291 Gramzow

Vorhabenträger: MMR Projekt GmbH  
Stockheimer Straße 67  
63674 Altenstadt

Planung: 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

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
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	6
1.1.4	Verfahren	6
1.1.5	Plangrundlage	6
<b>1.2</b>	<b>Höherrangige und überörtliche Planungen</b>	<b>7</b>
1.2.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)	7
1.2.2	Regionalplan Uckermark-Barnim	7
1.2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	8
1.2.4	Sonstige Planungen	8
1.2.5	Verhältnis des Bebauungsplanes zu den bestehenden Planungen	8
<b>1.3</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
1.3.1	Städtebauliche Einordnung	9
1.3.2	Naturräumliche Ausstattung	9
1.3.3	Geologie / Baugrund	9
1.3.4	Schutzgebiete / geschützte Biotope	9
1.3.5	Grundwasser / Oberflächenwasser	10
1.3.6	Flurneuordnung / bestehende Leitungen	10
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>	<b>11</b>
<b>2.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>11</b>
<b>2.2</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>11</b>
<b>2.3</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit</b>	<b>12</b>
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	12
<b>2.4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>
2.4.1	Fließender Verkehr	12
<b>2.5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
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
<b>2.6</b>	<b>Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
2.6.1	Fassaden der Nebenanlagen .....	14
2.6.2	Einfriedungen.....	14
2.6.3	Werbeanlagen .....	14
<b>2.7</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>14</b>
2.7.1	Flächen unter den Solarmodulen .....	14
2.7.2	sonstige Maßnahmen zum Schutz von Boden, Flora und Fauna .....	14
<b>2.8</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>15</b>
2.8.1	Immissionsschutz .....	15
2.8.2	Denkmalschutz .....	15
<b>2.9</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>15</b>
<b>2.10</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>16</b>
3.1	Rechtliche Grundlagen .....	16
3.2	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen / Artenschutz .....	17
3.3	Maßnahmen für den Artenschutz.....	17
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Abbildungen .....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Anhänge .....</b>	<b>18</b>

# 1 Grundlagen

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes

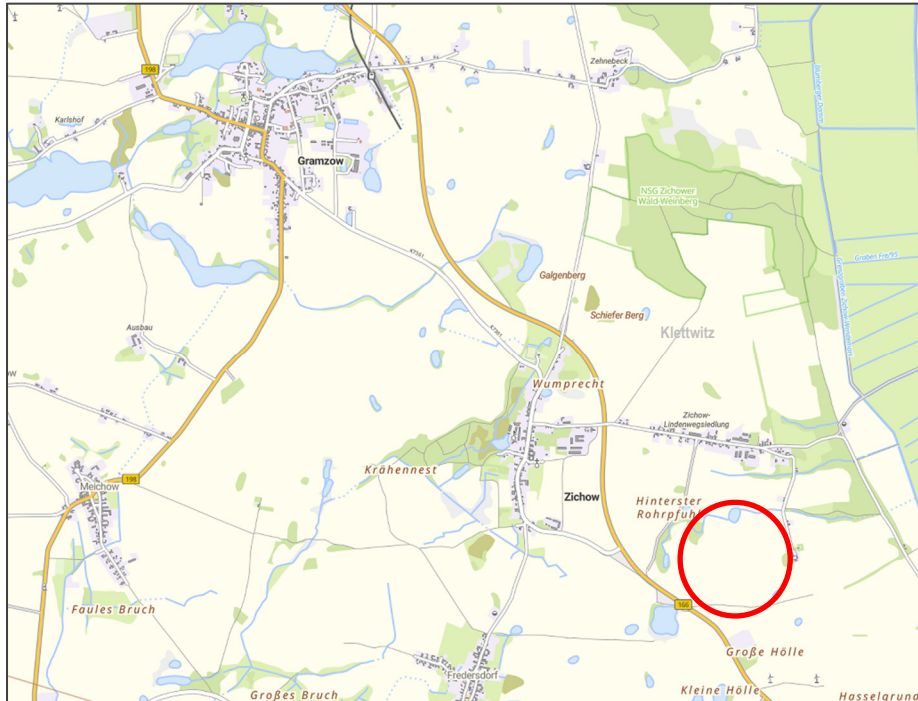


Abbildung A: Räumliche Einordnung des Gebietes (Quelle: Brandenburgviewer; [A])

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 der Gemeinde Zichow. Nördlich des Plangebietes liegt die Lindenwegsiedlung. Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Bundesstraße B 166.

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 Außenbereich der Gemeinde Zichow. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 55 ha. Für das Gebiet wird aktuell ein Flurneuordnungsverfahren durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach Abschluss des Verfahrens folgende Flurstücke:

- Flurstück 68 der Gemarkung Zichow, Flur 7;
- Flurstück 69 der Gemarkung Zichow, Flur 7;
- Flurstück 75 der Gemarkung Zichow, Flur 7;
- Flurstück 78 der Gemarkung Zichow, Flur 7.

Der Geltungsbereich hat folgende Ausdehnung:

- Nord-Süd-Richtung von etwa 0,6 km
- Ost-West-Richtung von etwa 0,8 km.

Der für die bauliche Nutzung vorgesehene Teil des Plangebietes besteht zum größten Teil aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Innerhalb dieser landwirtschaftlichen Flächen befinden sich drei Biotope. Die aktuelle Oberfläche liegt auf Höhen zwischen 44 und 58 m NHN (DHHN 2016). Eine Geländemodellierung ist nicht notwendig, da die Fläche relativ eben ist.

### **1.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planaufstellung**

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

Mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes 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 gesamten Standortes (Quelle: google earth)

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

### **1.1.3 Verfügbarkeit der Grundstücke, Vorhabenträger**

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

### **1.1.4 Verfahren**

Die mögliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 20.05.2025 durch die Gemeindevertretung Zichow mit Beschluss Nr. 0007/25 beschlossen (Beschluss über den Antrag des Vorhabenträgers). Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 30.09.2025 gefasst.

Es ist ein vollständiges Verfahren nach Baugesetzbuch erforderlich. Die frühzeitige Auslegung und Beteiligung der TöB sollen im Herbst 2025 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. Im Laufe des Verfahrens wird (nach Abschluss des Flurneuerungsverfahrens) die Grundlagenkarte angepasst.

## 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 [4] wurde am 21.05.2024 gefasst. Die Festlegungskarte des integrierten Regionalplanes Uckermark-Barnim zeigt keine Eintragungen für das Gebiet Zichow.



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

### 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan des Amtes Gramzow, welchem die Gemeinde Zichow angehört, ist die Fläche für die geplante Solaranlage als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Weiterhin ist ein Gebiet für die Nutzung regenerativer Energie (Windenergie) für einen Teil des Plangebietes 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.

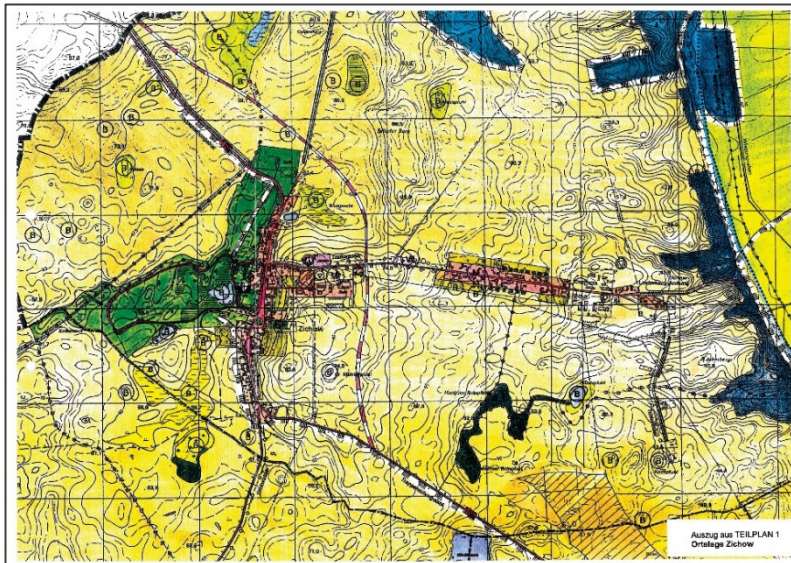


Abbildung E: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Amt Gramzow [Quelle: Amt Gramzow]

### 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 Anpassung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, diese soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 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.

### 1.3.4 Schutzgebiete / geschützte Biotope

Nördlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 5 km das Naturschutzgebiet „Zichower Wald-Weinberg“.

Nördlich und östlich in einer Entfernung von weniger als 1 km (direkt hinter der Bebauung „Lindenwegsiedlung“) schließt sich das FFH-Gebiet „Randow-Welse-Bruch“ (Vogelschutzgebiet) an. Südlich und westlich in einer Entfernung von weniger als 1 km (direkt hinter der Bebauung Zichow) schließt sich das FFH-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (Vogelschutzgebiet) an.

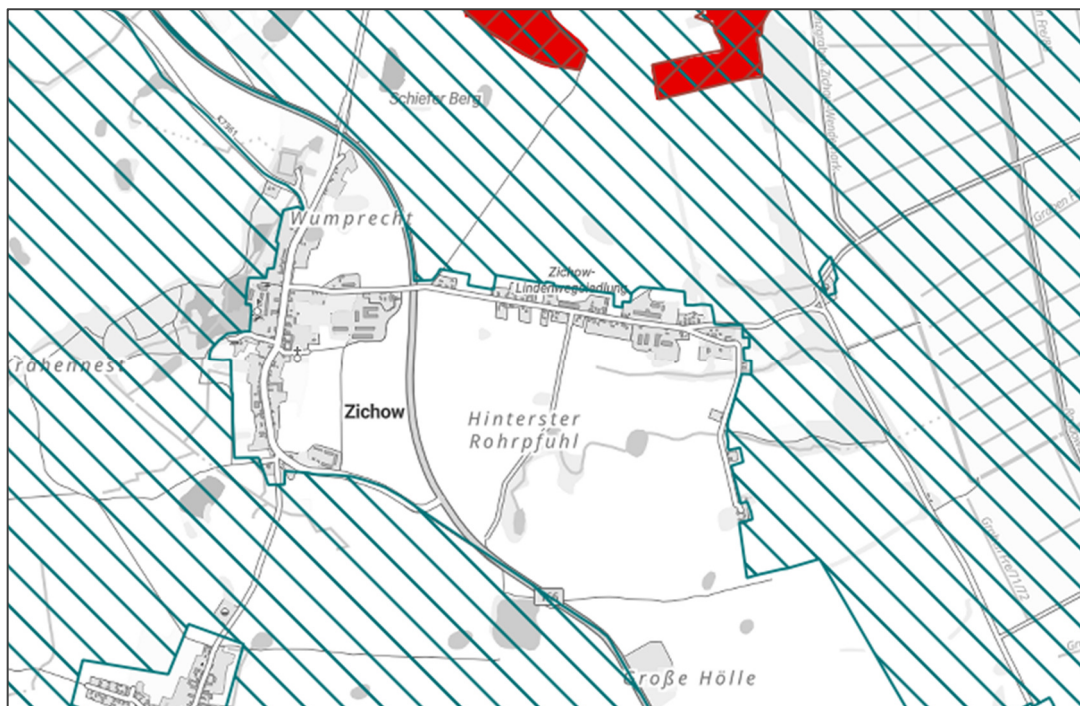


Abbildung F: Schutzgebiete (Quelle geoportal.brandenburg.de [D])

Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereiches befinden sich drei geschützte Biotop: „Eichbruch“ (Kleingewässer mit Schilfröhricht), „Kaltsterbruch“ (Kleingewässer mit Schilfröhricht) und ein Gebüsch mit Findlingsgruppe. Weitere kleine Biotopflächen befinden sich am südlichen und südwestlichen Rand des Gebietes (siehe Biotopkartierung im Anhang).

Diese Biotop werden von der Überbauung ausgeschlossen. Die Zuwegungen zu den Biotopen werden von Bebauung freigehalten und dauerhaft nutzbar erhalten.

Im Geoportal des LBGR werden die Oberbodenarten für die Landwirtschaft im Gebiet als „stark lehmiger Sand“ und „mittel lehmiger Sand“ angegeben.

### 1.3.5 Grundwasser / Oberflächenwasser

#### Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen noch keine Informationen vor.

#### Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet befinden sich zwei kleinere stehenden Gewässer (Biotop).

### 1.3.6 Flurneuordnung / bestehende Leitungen

#### Flurneuordnung

Im Planungsgebiet wird aktuell ein Verfahren zur Flurneuordnung durchgeführt.

Im Bodenordnungsverfahren „Randow-Bruch“ (Verf.-Nr. 5-003-j) werden neue Flurstücke gebildet. Geplant ist der Abschluss des Verfahrens zum Ende des Jahres 2025.

Das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung wird am Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

#### bestehende Leitungen

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft die Trasse einer Gasleitung (wahrscheinlich VNG Ferngasleitung) über welche zum aktuellen Zeitpunkt keine konkreten Informationen vorliegen.

Die genaue Lage, der Durchmesser, die Verlegetiefe sowie die notwendige Schutzstreifenbreite sind nicht bekannt. Es ist nicht bekannt, ob die Leitung aktuell noch in Betrieb ist.

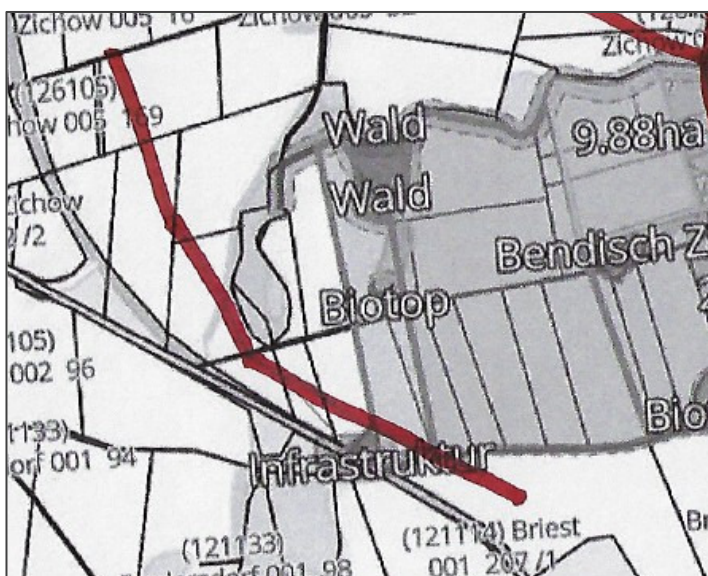


Abbildung G: vermutliche Lage der Leitung (Quelle LELF)

## 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,
- notwendige technische Nebenanlagen,
- Umzäunungen und notwendige Zuwegungen.

Im Rahmen der Planaufstellung werden naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (Umweltbericht).

#### Verkehrerschließung / technische Infrastruktur

Das Gebiet grenzt im Osten und im Westen an vorhandene Erschließungsstraßen des öffentlichen Straßennetzes an.

#### 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. 45 ha geplant. Die Modulfläche beträgt ca. 24 ha. Es ist die Erzeugung von Strom mit einer Jahresleistung von bis zu 55 MWp geplant. Der erforderliche Netzanschluss- bzw.-verknüpfungspunkt ist bereits abgestimmt und soll in Landin, ca. 5 km entfernt, errichtet werden.

Die Modultische sollen mittels Ramppfählen 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 1,5 ha Fläche bzw. 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 2 beigefügt.

## **2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit**

### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarenergiegewinnung“ im Sinne des § 11 BauNVO neu festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet ist die Gewinnung von Solarenergie durch Errichtung von freistehenden Photovoltaikanlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen (z.B. Trafostationen) zulässig.

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 sowie die Errichtung der Einfriedung wird auf die Fläche innerhalb der Baugrenzen begrenzt.

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 %.

### **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 die maximale Bauhöhe entsprechend der vorhandenen Geländehöhe festgesetzt und in die Planzeichnung eingetragen. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Photovoltaikanlagen und die Nebenanlagen maximal eine Höhe von 5 m haben sollen.

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.

Die Zufahrt zum Plangebiet für Wartungs-, Instandhaltungs- und Kontrollzwecke wird über die vorhandenen öffentlichen Straßen gewährleistet. Dieser Verkehr wird mit normalen Pkw durchgeführt und findet nur selten statt. Die Belastung für die Anwohner ist damit nicht erheblich.

## **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 durch einen Fachplaner für Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt.

Innerhalb der Zaunanlagen wird eine Feuerwehrumfahrung der Photovoltaikanlagen 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 ist ein Brandschutzkonzept zu beauftragen. 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. 5 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 Übersteigschutz 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 m<sup>2</sup> 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 sowie chemischen Reinigungsmitteln für die Solarmodule 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 Photovoltaikmodule Blendwirkungen auf benachbarte Flächen entstehen.

Eine Blendung des Straßenverkehrs muss ausgeschlossen werden, um die Sicherheit des Verkehrs auf den öffentlichen Straße zu gewährleisten.

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
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>550.907 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon im Sondergebiet	476.857 m <sup>2</sup>	87,21 %
davon Grünfläche	72.299 m <sup>2</sup>	12,41 %
davon Verkehrsfläche	1.751 m <sup>2</sup>	0,39 %

## **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 2025 eine Erfassung der im Gebiet lebenden Arten (Amphibien, Reptilien, Vögel, Säugetiere) im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages durchgeführt [4].

Angrenzende Biotoptypen:

Die Nutzung der umgebenden Flächen erfolgt als landwirtschaftliche Nutzflächen.

Pflanzen

Das Plangebiet besteht aktuell vorrangig (nach der Fläche) aus folgenden Biotoptypen (siehe Anhang 1):

1. landwirtschaftliche Nutzflächen (intensiv genutzte Lehmäcker)
2. temporäre Kleingewässer
3. naturnahe Laub und Laub-Nadel-Mischwälder
4. straßenbegleitende Gehölzpflanzung (Allee)
5. Gehölzgruppen (geschlossene Hecken).

Insgesamt wurden 19 Biotoptypen, teilweise mit sehr geringer Ausdehnung, erfasst.

Tiere

Die Avifauna des Gebietes wird erfasst und bewertet [4].

Das Vorkommen von Reptilien, Amphibien und Fledermäusen wird im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages untersucht.

### **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 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 -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)

Gesetz zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz-WindBG) vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. I S. 2024 I Nr.153)

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])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024, (GVBl.I/24, [Nr. 9] S.11)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05. März 2024, (GVBl. I/24, [Nr. 10])

## 5 Quellenverzeichnis

[1]

[2]

[3] Landesentwicklungsplan Brandenburg

[4] Artenschutzfachbeitrag MEP Plan

Homepages und Webseiten:

[A] <https://bb-viewer.geobasis-bb.de> (Brandenburgviewer)

[C] <https://gl.berlin-brandenburg.de>

[D] Quelle [geoportals.de](https://www.geoportals.de)

## 6 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

Abbildung G: vermutliche Lage der Leitung (Quelle LELF)

## 7 Anhänge

Anhang 1: Biotopkartierung

Anhang 2: Vorhabenplan