

Gemeinde Zichow

4. Änderung Flächennutzungsplan Begründung Vorentwurf

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: Januar 2026

4. 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. (FH) Susan Teichert
Dipl.-Ing. Andrea Meiburg

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 4. Änderung	4
2.2	Übergeordnete Planungen	5
3	Flächenausweisung, Maßnahmen der 4. Änderung	5
3.1	Änderung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	5
3.2	Sonderbaufläche	6
3.3	Biotop	6
3.4	Verkehrerschließung.....	6
4	Umweltbericht	7
4.1	Einleitung	7
4.1.1	Inhalt und Ziele der Planung	7
4.1.2	Fachgesetze und Fachpläne und ihre umweltrelevanten Ziele.....	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	10
5	Zusammenfassende Erklärung	10
6	Rechtsgrundlagen	10
7	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 und die dritte Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich aktuell (2026) im Aufstellungsverfahren.

1.2 Planungsanlass

Planungsziel für die 4. 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 Zichow“.

1.3 Verfahren

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

Der Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.09.2025 von der Gemeindevertretung Zichow im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Zichow“ gefasst.

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

Der Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes inhaltlich erarbeitet und ist in der Begründung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nur gekürzt enthalten.

1.4 Plangrundlage

Die Grundlage der 4. 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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeinde im PDF-Dateiformat übergeben.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der 4. Änderung

Der Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zichow liegt ungefähr 2 km südöstlich der Ortslage der Gemeinde Zichow. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Lindenwegsiedlung. Der Planbereich liegt nordöstlich der Bundesstraße B 166.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2001) sind im Gebiet der Planänderung Flächen für die Landwirtschaft sowie (in Überlagerung) eine Fläche für die Gewinnung von Windenergie und die Verkehrsfläche der Bundesstraße B 166 dargestellt [1].

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

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.

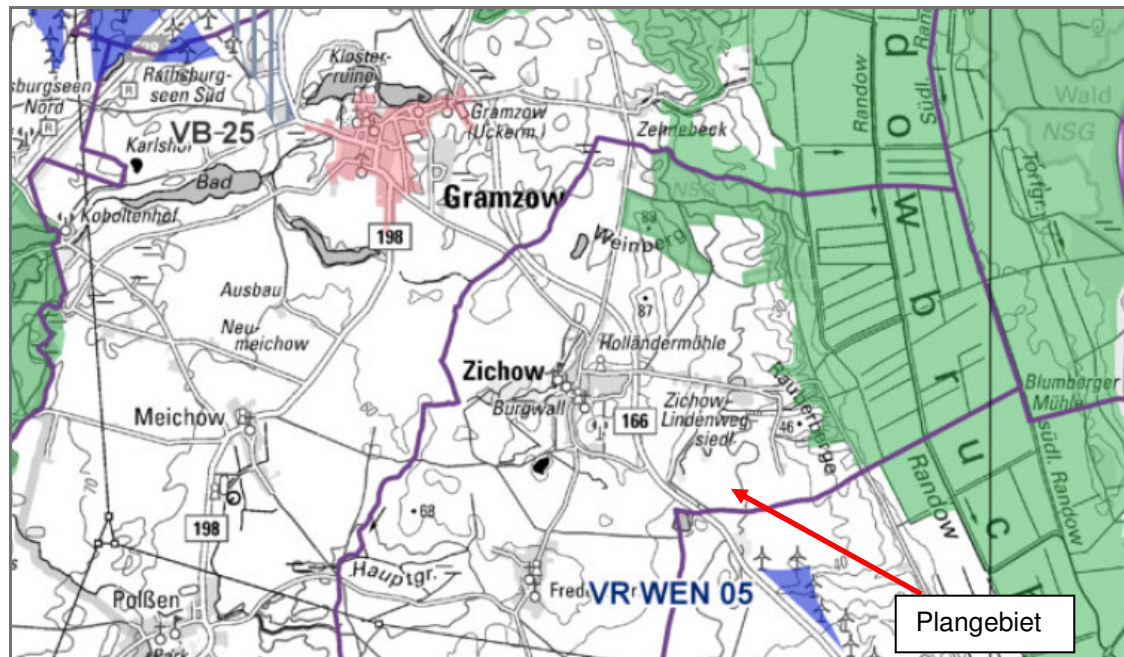


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Uckermark-Barnim [2]

3 Flächenausweisung, Maßnahmen der 4. Änderung

3.1 Änderung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind landwirtschaftliche Nutzflächen sowie ein Gebiet für die Gewinnung von Windenergie dargestellt. Weiterhin sind die vorhandenen Biotope gekennzeichnet, sowie die an das Plangebiet nördlich angrenzende Waldfläche dargestellt.

Die Gewinnung von Windenergie war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ein Planungsziel der Gemeinde, um erneuerbare Energie im Gemeindegebiet zu gewinnen.

Dieses Planungsziel bleibt inhaltlich in etwas abgewandelter Form bestehen. Es ist weiterhin die Gewinnung erneuerbarer Energie geplant. Die Gewinnung von erneuerbarer Energie soll jedoch nicht mehr durch Windkraftanlagen durchgeführt werden, sondern durch Nutzung von Solarenergie. Die Gewinnung der solaren Energie soll mit Hilfe von Freiflächenphotovoltaikanlagen durchgeführt werden.

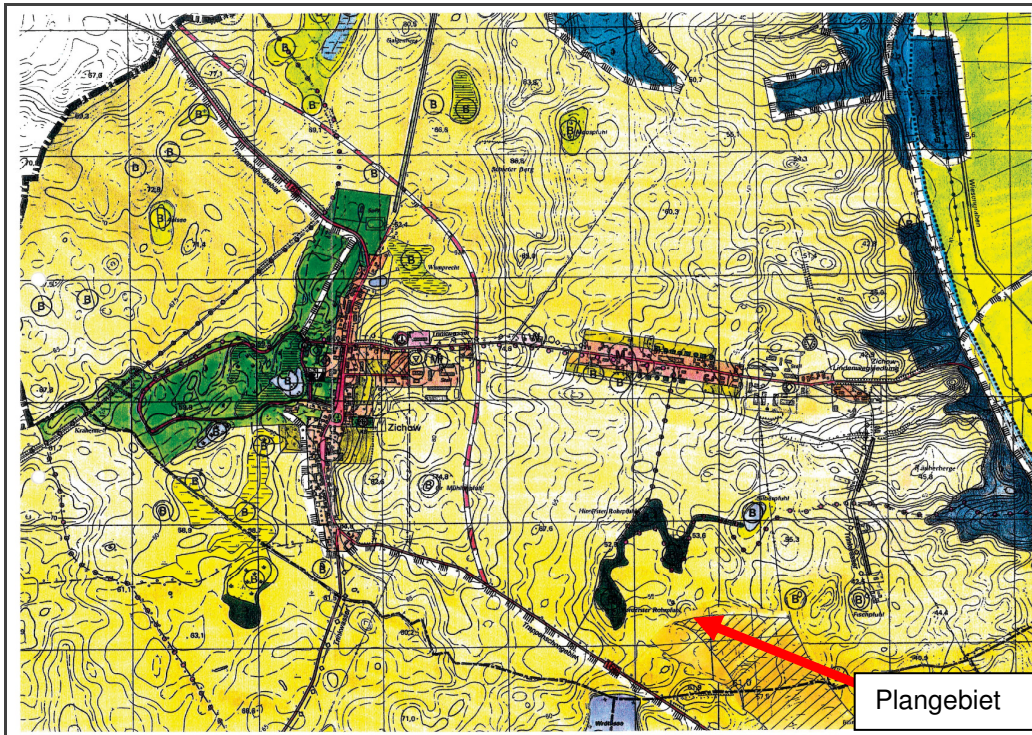


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Oder-Welse [1]

3.2 Sonderbaufläche

Im Plangebiet wird eine Sonderbaufläche für die Gewinnung erneuerbarer Energie sowie die zugeordneten Grünflächen und die vorhandene Verkehrsfläche der B 166 dargestellt.

3.3 Grünflächen

Im Plangebiet werden die von der Bebauung freizuhaltenden Grünflächen dargestellt. Es handelt sich um Flächen in den Randbereichen des Sondergebietes, in welchen vorhandene Gehölzstrukturen geschützt werden sollen, die Flächen der gesetzlich geschützten Biotop (siehe Punkt 3.4) sowie eine von Bebauung freizuhaltende Abstandsfläche zur östlich des geplanten Sondergebietes vorhandenen im Außenbereich liegenden Wohnbebauung.

3.4 Biotop

Die im Planbereich vorhandenen gesetzlich geschützten Biotop (2 Bereiche) werden in der Flächennutzungsplanänderung weiterhin dargestellt. Sie liegen innerhalb der dargestellten Grünflächen und werden dauerhaft erhalten.

3.5 Verkehrserschließung

Die angrenzende Bundesstraße B 166 ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Straße besitzt im Bereich der Planung eine landwirtschaftliche Zufahrt.

Die verkehrliche Erschließung der Sonderbauflächen für Bau, Wartung und Instandhaltung erfolgt über die öffentliche Straße „Weg zum Fischpfuhl“. Die öffentliche Straße „Weg zum Fischpfuhl“ 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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zichow wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Zichow“ 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 55 ha
- Straßenfläche 0,2 ha
- (Fläche für Windenergieerzeugung 12,2 ha).

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

- Sondergebietsfläche 47,7 ha
- Grünfläche 7,3 ha
- Straßenfläche 0,2 ha.

Mit der Durchführung der Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen einer anderen Nutzung zugeführt. Bestehende Biotope bleiben als Grünflächen erhalten.

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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nicht in einem Schutzgebiet.

Im Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zwei gesetzlich geschützte Biotope, welche im Plan dargestellt sind. Zu den Biotopen wird ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten, die Schutzobjekte sind somit nicht direkt von der Planung betroffen.

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 Zichow“ wird im Rahmen der Bebauungsplanung ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Zu den Auswirkungen der Planung auf die benachbarten SPA-Gebiete werden Natura-2000-Vorprüfungen erarbeitet.

Im von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegten 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.

Die im Bereich vorhandenen zwei gesetzlich geschützten Biotope (Kleingewässer) bleiben erhalten und werden durch die Planung nicht direkt berührt.

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 Ausgleichsmaßnahmen ist das Anlegen von Feldgehölzhecken in den Randbereichen des Plangebietes vorgesehen. Durch diese neuen Heckenstrukturen entsteht ein Sichtschutz, welcher die dem Plangebiet benachbarten Wohngebäude vor Blendwirkungen schützt und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindert.

Die bisher vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der Flächen kann für die Dauer der Nutzung zur Solarenergiegewinnung nicht durchgeführt werden. Die Fläche steht damit für die Produktion von Nahrungsmitteln in dieser Zeit nicht zur Verfügung. Daraus ergibt sich jedoch auch der positive Effekt, dass die Fläche nicht mehr mit Düngemitteln oder Pestiziden behandelt wird und der Schadstoffeintrag in den Boden nicht stattfindet. Es entsteht eine naturbelassene Wiesenfläche,

welche zur Biodiversität beitragen kann, 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 bisherigen Flächennutzungsplan war die vorhandenen landwirtschaftliche Nutzung als geplante Nutzung der Flächen dargestellt.

Mit der Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung würde sich der Umweltzustand im Bereich des Plangebiet nicht verändern.

4.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus den ermittelten Qualitäten und Empfindlichkeiten 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 jeweiligen Sachgüter zu vermeiden und zu vermindern.

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 unerlässlich sind. Die geplante Nutzung der Überbauung mit Solarmodulen führt zu Störfwirkungen, insbesondere auf die Fauna, z.B. Bodenbrüter.

Das verbindliche Baurecht für die bauliche Nutzung der Flächen, die in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet wird, wird ebenso die rechtsverbindliche Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beinhalten, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan erläutert werden. 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
- Lage außerhalb von Schutzgebieten.

4.3 Zusatzangaben

4.3.1 Methodik der Umweltprüfung

Die Kartierung der Biooptypen 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 § 4c 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 ergreifen. 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 Plangebietes 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr.323)

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 Gesetz vom 02. April 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8])

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