

Amt Lebus
Gemeinde Zeschdorf



**4. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Zeschdorf**

2. Entwurf
Stand: März 2026

Planung:
HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel. 033708 / 902470



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
1.1 Vorbemerkung / Verfahren.....	1
1.2 Planungsanlass.....	2
2. Beschreibung und Lage des Plangebiets.....	3
3. Wesentliche Inhalte.....	3
3.1 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan.....	3
3.2 Aktuelle Flächennutzung.....	3
3.2 Geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Bezug zur Landwirtschaft.....	4
3.3 Alternativenprüfung.....	5
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
5. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise.....	7
5. Rechtsgrundlagen.....	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Vorhabens (rot).....	3
Abbildung 2: Bestandsdarstellung und geplante Ausweisungen im FNP.....	4
Abbildung 3: Ackerzahlen innerhalb der Vorhabenfläche.....	5

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung / Verfahren

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als vorbereitenden Bauleitplan gem. § 5 (1) BauGB, die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dargestellt werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf hat auf ihrer Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Zeschdorf" in der Gemeinde Zeschdorf beschlossen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeschdorf in der Fassung der 2. Änderung muss demnach dahingehend geändert werden, dass der Planbereich künftig als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (S) ausgewiesen wird. Die beiden Verfahren sollen als Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geführt werden. Die Historie der Verfahrensschritte wird folgend erläutert:

Mit Beschluss vom 26.10.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf die Aufstellung der 4. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf (i. d. F. vom 03.07.2006) im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Zeschdorf“ beschlossen.

Mit dem Beschluss wurde der Amtsdirektor des Amtes Lebus beauftragt die Anfrage der Ziele der Raumordnung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

Die frühzeitige Beteiligung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.10.2023 bis einschließlich 08.11.2023 im Internet sowie zusätzlich im Amt Lebus. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die aus den vorgenannten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und soweit erforderlich in den Entwurf eingearbeitet. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf hat in ihrer Sitzung am 07.05.2024 den Beschluss über Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 03.06.2024 bis einschließlich 05.07.2024 im Internet sowie zusätzlich im Amt Lebus. Parallel dazu erfolgte die förmliche Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf

Am 03.12.2024 wurde der Abwägungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf gefasst.

In ihrer Sitzung am 18.02.2025 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf, in der Fassung vom September 2024 beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf wurde gebilligt und der Amtsdirektor beauftragt, gemäß § 6 Abs. 1 BauGB die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf bei der höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen.

Aufgrund beachtlicher Mängel bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und notwendiger inhaltlicher Prüfungen und Ergänzungen der Begründung und Planzeichnung wird das Verfahren ab der Beschlussfassung der Billigung und öffentlichen Auslegung des Entwurfs über die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf wiederholt. Das Verfahren wird in den Stand vor Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zurückversetzt. Zu diesem Zwecke wurde der vorliegende 2. Entwurf erarbeitet.

1.2 Planungsanlass

Um den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzutreiben, hat der Gesetzgeber das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verabschiedet.

Das Ziel des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ist es, eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und somit zum Klima- und Umweltschutz beizutragen. Der schrittweise Übergang von konventionellen Energieträgern hin zu Erneuerbaren ist fester Bestandteil der Ziele der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland.

Die Landesregierung Brandenburg formuliert in der Energiestrategie 2040 für das Bundesland Handlungsfelder und Maßnahmenbereiche, die die Zielsetzung für den Anteil der erneuerbaren Energien im Primärenergieverbrauch bis 2040 von 68 bis 85 % sicherstellen sollen.

Der Vorhabenträger beabsichtigen die Nachnutzung der etwa 9,12 ha großen Freifläche zum Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Das Areal bietet aufgrund seiner anthropogenen Vorprägung entlang einer Bahntrasse, sowie der Randlage ca. 2,3 km nordöstlich des Kerns des Ortsteils Alt-Zeschdorf in der Gemeinde Zeschdorf und seiner Exposition sehr gute Voraussetzungen für die solarenergetische Nutzung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Zeschdorf“ verfolgt die Zielstellung der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nordöstlich der Ortslage Alt Zeschdorf innerhalb des 200m EEG-Flächenkorridors entlang der Bahnstrecke 6156 Werbig oben – Frankfurt (Oder) (EEG (2024) §37 (1) Nr. 2 c).

Das geplante Bauvorhaben dient der Erzeugung regenerativer Energie als Beitrag zum Klimaschutz und den genannten Zielsetzungen der EU und der Bundesrepublik Deutschland. Um die im EEG formulierten Bedingungen hinreichend zu erfüllen, wird für die geplanten Bauungs- und Nutzungsziele der Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 2 BauGB beabsichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planvorhaben zur Errichtung und zum Betrieb der Photovoltaikanlage zur Gewinnung von Energie und deren Einspeisung in das öffentliche Stromnetz bauplanungsrechtlich vorbereitet.

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf

Dabei soll nördlich der Gemeinde Zeschdorf eine Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB wird eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht fasst die ermittelten Daten zusammen, beschreibt und bewertet diese. Der umfassende Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgestellt.

2. Beschreibung und Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemeinde Zeschdorf in nordöstlicher Richtung circa 2,3 km vom Ortskern des Ortsteil Alt-Zeschdorf entfernt. Das Plangebiet grenzt südlich an die Bundesstraße B167. Gegenüber dieser Abgrenzung befinden sich Ackerflächen und das Gewässer „Aalkasten“. Die Nord- und West-Flanke des Vorhabengebiets schließen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und an Wald an. In östlicher Richtung grenzt die Fläche an die „Schönfließer Straße“. Das Vorhabengebiet wird durch eine Bahntrasse in ein östliches und ein westliches Teilstück getrennt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Vorhabens (rot).

3. Wesentliche Inhalte

3.1 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeschdorf in der Fassung der 2. Änderung (rechtswirksam seit 02.11.2009) als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

3.2 Aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet unterliegt aktuell einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.

3.2 Geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeschdorf in der Fassung der 2. Änderung (rechts-wirksam seit 02.11.2009) ist die Fläche als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes hierbei ebenfalls erforderlich. Im Rahmen § 8 Abs.3 BauGB wird mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelver-fahren geändert. Hieraus wird die Fläche zukünftig als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Photo-voltaik“ (S) bestimmt.

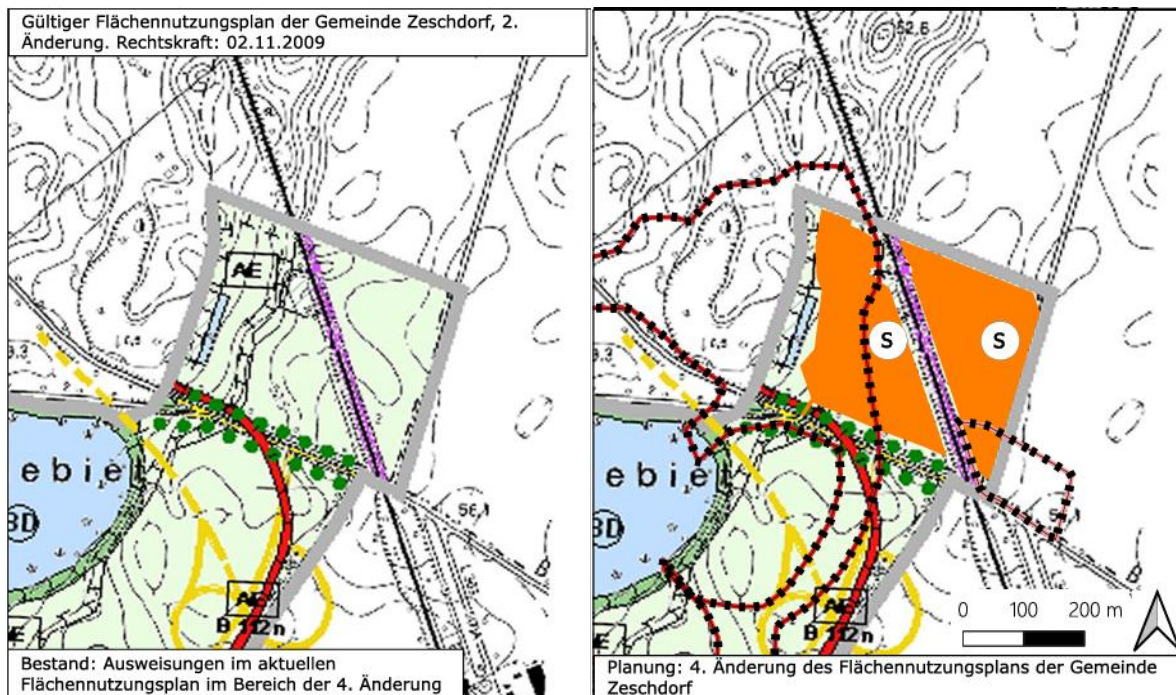


Abbildung 2: Bestandsdarstellung und geplante Ausweisungen im FNP

3.3 Bezug zur Landwirtschaft

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Vorhabenfläche als Landwirtschaftsfläche wird folgend auf die Belange der Landwirtschaft eingegangen. Zunächst sei festgehalten, die Böden aufgrund der Eigen-schaften der baulichen Anlagen nicht gänzlich versiegelt wird. Viel mehr werden die Verankerungen der Unterkonstruktion für die Photovoltaikmodule in den Boden gerammt (Ramppfosten), was einer Voll-versiegelung von weniger als 1 % der Gesamtfläche der Änderungsfläche ausmacht. Die Photovoltaik-module überdecken nach Installation den Boden lediglich. Die GRZ, welche im zugehörigen Bebauungsplan bei 0,8 liegt, bezieht sich folglich auf die Modulfläche als projizierte überbaubare Fläche. Die tatsächliche Versiegelungen durch die Modultische sind aufgrund der punktuellen Aufständigung geringer. Eine detaillierte Bilanz der Flächenversiegelung ist im beiliegenden Umweltbericht im Kapitel 4.4 aufgeführt.

Die hier betrachtete Fläche weist Ackerzahlen zwischen 25 und 39 mit einem gewichteten Mittelwert von 36 auf. Damit liegt sie im mittleren Bereich der brandenburgischen Standortqualitäten und teilweise nur geringfügig über dem landesweiten Durchschnitt. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich folg-

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf

lich nicht um besonders hochwertige Produktionsstandorte. Im Vergleich zu landwirtschaftlichen Gunstandorten mit Ackerzahlen deutlich über 50 ist die langfristige landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit dieser Flächen eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund ist ihre Inanspruchnahme für andere raumverträgliche Nutzungen grundsätzlich eher vertretbar als bei hochwertigen Böden.

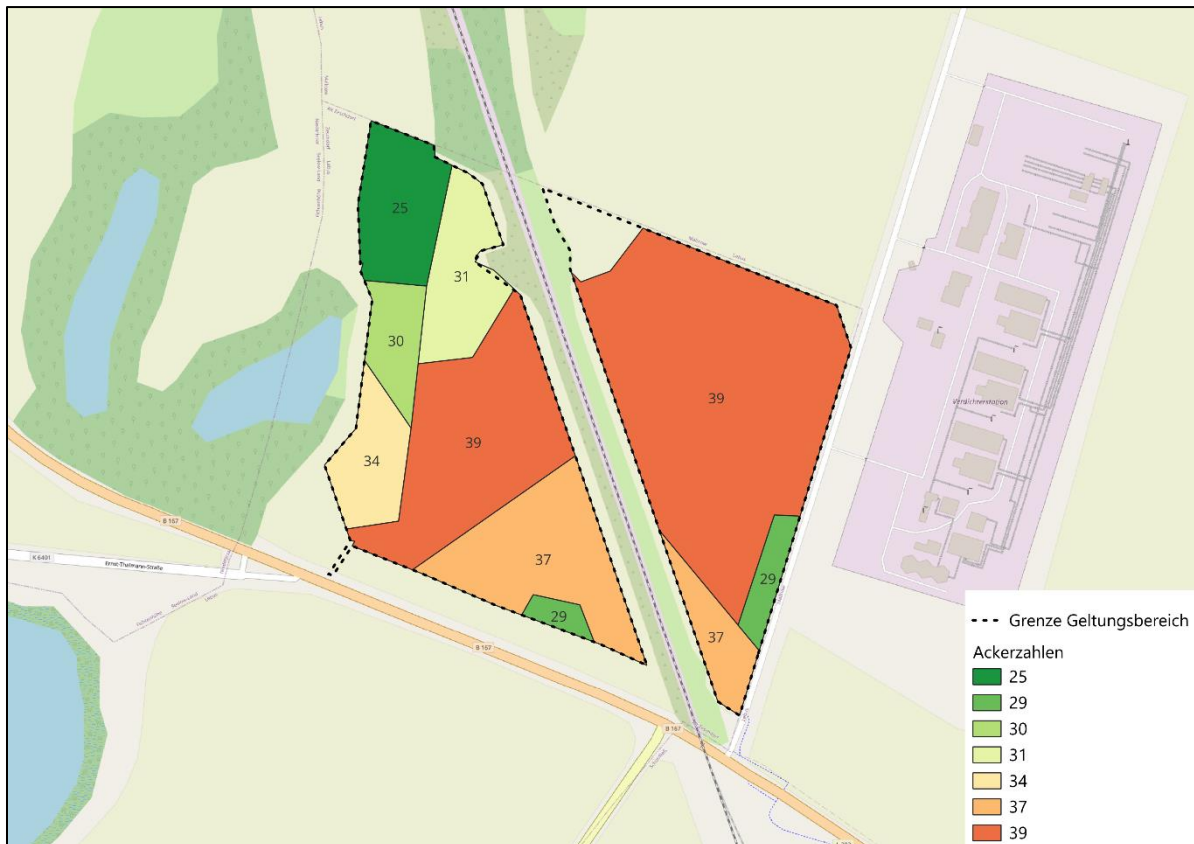


Abbildung 3: Ackerzahlen innerhalb der Vorhabenfläche

Der Ausbau erneuerbarer Energien ist ein zentrales öffentliches Interesse auf Bundes- und Landesebene. Photovoltaik-Freiflächenanlagen leisten einen wesentlichen Beitrag zur klimaneutralen Stromversorgung und damit zur Umsetzung energie- und klimapolitischer Ziele. Bei Flächen mit lediglich mittlerer Bodenqualität kann dem öffentlichen Interesse an der erneuerbaren Energieerzeugung ein erhöhtes Gewicht zukommen. Gemäß § 2 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) heißt es: „Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“

3.3 Alternativenprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine vor- und umgeprägte Fläche. Dieser Umstand beruht auf der bereits stattfindenden landwirtschaftlichen und viehwirtschaftlichen Nutzung. Im vorliegenden Fall unterliegt die Fläche einer bestehenden anthropogenen Überprägung. Durch die Durchführung des Vorhabens wird die Fläche umgenutzt und durch Maßnahmen für den Naturschutz

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf

erweitert. Es ist von einer Verbesserung des Standorts im Sinne der Natur und Umwelt durch die extensive Bewirtschaftung auszugehen. Für eine Alternativenprüfung an anderen Standorten bestehen unter diesen Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Das Vorhabengebiet befindet sich nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) außerhalb des Berliner Umlandes. Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind nach bisherigen Kenntnissen für das Planvorhaben relevant und werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

1. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in welchem die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert ist.

„In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden - § 2 Abs. 3 LEPro“.

„Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden - § 4 Abs. 2 LEPro“.

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden - § 6 Abs. 1 LEPro“.

2. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

„Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden. – G 8.1 Abs. 1 LEP HR“.

Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen – Z 6.2 Abs. 1 LEP HR“.

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf

Im Zuge der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung abgefragt. Ergebnis dieser Abfrage war das Einvernehmen mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung der vorliegenden Planung.

5. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Bodendenkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet des Bebauungsplans ein Bodendenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 und eine Bodendenkmal-Vermutungsfläche bekannt.

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und — im Falle erteilter Erlaubnis — ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 <3>, 9 und 11 <3>). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 <3>). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26 <4>). Im Bereich des Bodendenkmals 61222 sind bauliche Anlagen, welche die Bodendenkmalsubstanz beeinflussen unzulässig. Eine Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist möglich, wenn die baulichen Anlagen möglichst wenig Bodendenkmalsubstanz z. B. durch eine Schwellbalkenkonstruktion o. ä. beeinflussen oder eine archäologische Prospektion vor der Errichtung der baulichen Anlagen durchgeführt wurde.

Im Bereich der Bodendenkmal-Vermutungsfläche sind bauliche Anlagen zulässig. Die Termine der Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsbereichen sind daher sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Referat Großvorhaben, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten - auch außerhalb der als Bodendenkmalvermutungsbereich gekennzeichneten Flächen - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. Ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 <1> und <2>). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes Öffentliches Interesse, kann die Frist

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf

auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Werden in den ausgewiesenen Vermutungsbereichen und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat die/der Träger/in des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 (3), 9 (3)-(4) und 11 (3) BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.

Generell gilt:

Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungsbereiche

Die B 167 und L 38 sind im betreffenden Abschnitt zwei anbaufreie Straße außerhalb bebauter Gebiete, die dazu bestimmt sind dem überregionalen Verkehr zu dienen. Hier gelten die straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot und Anbaubeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 1 FStrG und § 24 - Bauliche Anlagen an Straßen - Absatz 1 Punkt 1 und Absatz 2 Punkt 1 sowie Absatz 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG).

Eisenbahnverkehr

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien hat in Ihrer Stellungnahme vom 30.10.2023 mitgeteilt, dass durch das Plangebiet die Bahnstrecke 6156 Werbig Pbf – Frankfurt (O) Pbf, Bahn-km 116-700 – 117,200 führt. Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 6156 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Immissionsrechtliche Belange

Mittels des angefertigten Blendgutachten (siehe Blendanalyse Solarpark Zeschdorf als Anlage) konnte nachgewiesen werden, dass es durch die aktuelle Planung zu keiner Blendwirkung nach den geltenden Normen kommt. Danach müssen auch keine baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Blendungen angewendet werden.

Im Baugenehmigungsverfahren und bei der spezifischen Anlagenplanung und -ausführung sind die immissionsrechtlichen Belange im Bereich der Versorgungsanlage nochmals abschließend zu betrachten.

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf

Fremdleitung

Im Bereich der Leitung ist eine Bebauung zulässig. Jedoch ist bei Erdingriffen ein Schutzpuffer von 1 m zu berücksichtigen.

Kampfmittelverdachtsfläche

Die gesamte Gemeinde Zeschdorf ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind aus dem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von November 2024 gemäß § 44 BNatSchG sowie die Maßnahmen aus dem Eingriffs- und Ausgleichsplan von November 2024 im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

5. Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist

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

BbgNatSchAG – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

EEG – Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert worden ist

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist