

Textliche Festsetzungen

TF 1 Zulässige Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3
In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen und für den Betrieb der Anlagen notwendige technische Einrichtungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

TF 2.1 Höhe der Nebenanlagen
Die zeichnerisch festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch Einrichtungen und Anlagen zur technischen Überwachung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen um bis zu 2,50 m überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

TF 2.2 Unzulässigkeit zur Überschreitung der GRZ
Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen sind unzulässig.
Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 5 BauNVO durch Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 4 und 5 BauNVO)

TF 3 Zulässigkeit von Nebenanlagen
In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Wege.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)

TF 4 Moduleihenabstand
In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 ist zum Erhalt der Habitatsiegnung für die Feldlerche ein Abstand von mindestens 4 m zwischen den Moduleihen der Photovoltaik-Freiflächenanlage einzuhalten. Die Abstände der Moduleihen ergeben sich aus dem waagerechten Abstand der Außenkanten der Modultische.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 5.1 Entwicklung von Extensivgrünland
Die unversiegelten Flächen der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 sind unterhalb der Photovoltaikmodule und zwischen den Photovoltaikmodulen als extensives Grünland zu entwickeln und während der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 5.2 Anlage von Blühstreifen
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M2“ sind als Blühstreifen anzulegen. Hierzu ist eine Ansaat von Wildkräutern mit nicht gebietsfremdem Saatgut vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 5.3 Wildkorridor
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M3“ sind als Wildkorridor von Überbauung freizuhalten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten; die übrigen Flächen als extensives Grünland zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 5.4 Neupflanzung einer Hecke
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „M4“ ist zur Eingrünung der Photovoltaik-Freiflächenanlage eine mindestens zweireihige Hecke zu pflanzen. Hierfür sind die in Anlage 1 („Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten“) zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt, und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietsseigene Gehölze vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S. 667) enthaltenen Arten zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 5.5 Erhalt und Ergänzung bestehender Hecken und Baumreihen
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M5“ dienen der Eingrünung der Photovoltaik-Freiflächenanlage. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Lücken in den bestehenden Gehölzstrukturen sind als mindestens zweireihige Hecke aufzupflanzen. Ausgenommen von Satz 3 sind Lücken mit bestehenden Steinhäufen, Totholz oder offenen Bodenstellen.
Für die Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen sind die in Anlage 1 („Liste der in Brandenburg gebietsseigenen Gehölzarten“) zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt, und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietsseigene Gehölze vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S. 667) enthaltenen Arten zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 5.6 Entwicklung einer Grünlandbrache
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M6“ dienen als Habitat für die Feldlerche. Die Flächen sind als Grünlandbrache zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 6 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten innerhalb der Baugebiete
Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauNVO)

TF 7 Einfriedungen
Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,20 m inklusive Übersteigung zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,15 m betragen. Im Falle einer Beweidung ist die Errichtung zusätzlicher Weidezäune innerhalb der Anlage zulässig, die Sätze 1 und 2 sind zu berücksichtigen. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

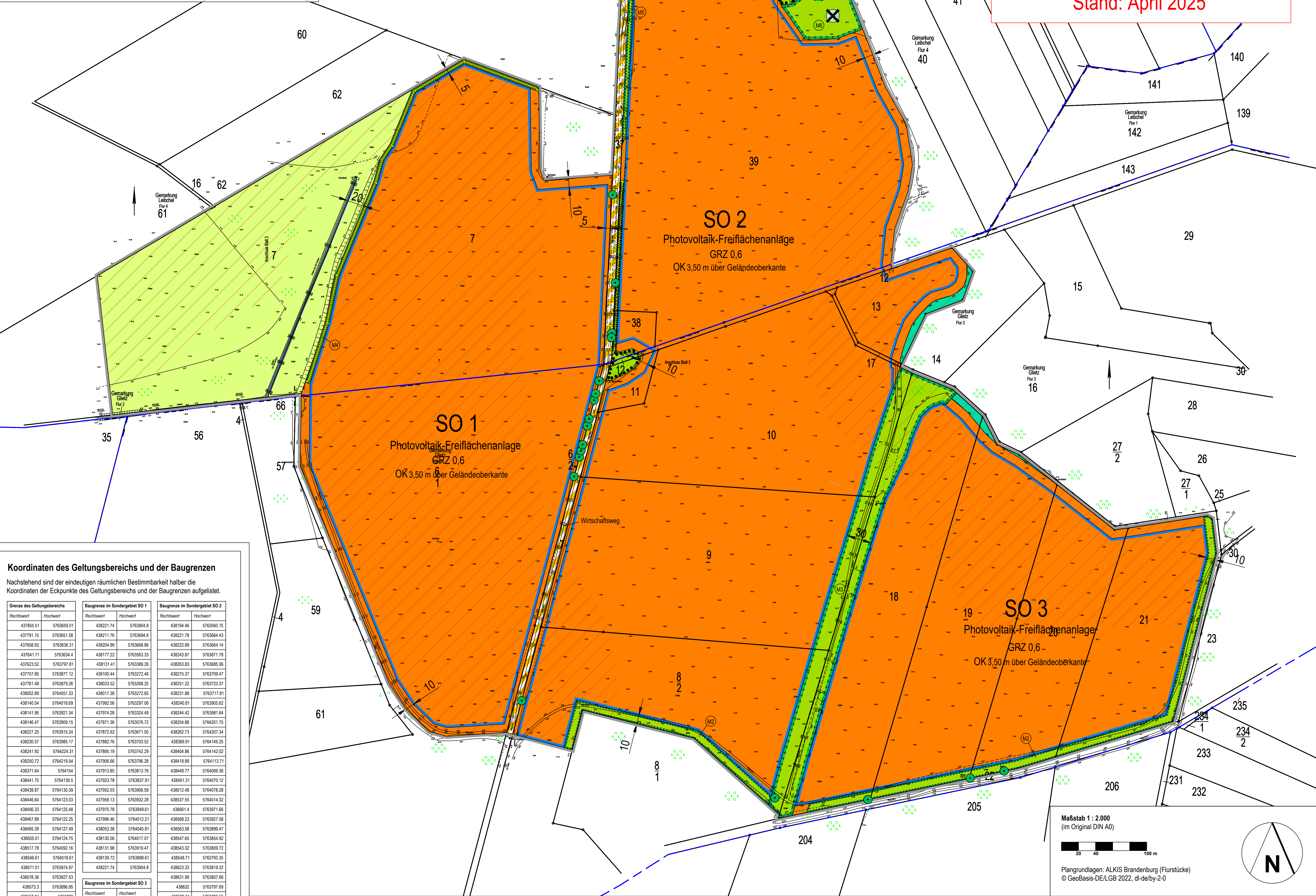
Hinweise

1 Bodendenkmalvermutungsflächen
Die Termine der Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsbereichen sind sowohl der zuständigen Denkmalerschutzbörde 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 Abs. 1, 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 auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Abs. 4).
Werden in den ausgewiesenen Vermutungsbereichen und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat die Trägerin des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 und 4 sowie 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.
Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum empfiehlt für Bereiche, in denen Bodendenkmale begründet vermutet werden, die Einholung eines archäologischen Fachgutachtens durch die/den Vorhabenträgerin/en, um Bauverzögerungen zu vermeiden und bereits frühzeitige Planungssicherheit zu erhalten.

2 Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz
Zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten enthält der Umweltbericht folgende Vermeidungsmaßnahmen:
V1rs Reptilienschutzzone
V2rs Vermägen von Reptilien
V3rs Amphibienschutzzone
V4rs Vermägen von Amphibien
V5rs Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (Bodenbrüter)
V6rs Bauzeitenregelung und Vermägen von Brutvögeln (Bodenbrüter)
V7rs Feldlerchen-Monitoring
V8rs Schutzzone mit Bauzeitenbeschränkung (Rotmilan)

Gemarkungen, Flure, Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Glietz	003	6/1 (tlw.), 6/2, 7 (tlw.), 8/2 (tlw.), 9, 10, 11, 12 (tlw.), 13, 17 (tlw.), 18, 19, 20, 21
Leibchel	004	7 (tlw.), 37, 38, 39 (tlw.)



Koordinaten des Geltungsbereichs und der Baugrenzen

Nachstehend sind die eindeutigen räumlichen Bestimmbarkeit halber die Koordinaten der Eckpunkte des Geltungsbereichs und der Baugrenzen aufgelistet.

Grenze des Geltungsbereichs		Baugrenze im Sondergebiet SO 1		Baugrenze im Sondergebiet SO 2	
Rechtswert	Nordwert	Rechtswert	Nordwert	Rechtswert	Nordwert
437955.51	576369.01	438221.74	576369.04	438194.48	576369.75
437791.15	576365.58	438211.76	576369.64	438221.78	576369.43
437658.93	576368.31	438204.69	576368.88	438222.89	576368.14
437641.71	576364.44	438177.22	576365.33	438243.87	576367.78
437623.52	576379.81	438151.41	576369.26	438263.83	576368.98
437591.88	576387.12	438160.44	576372.46	438276.37	576370.47
437761.48	576387.26	438203.52	576378.26	438251.32	576372.37
438025.89	576401.33	438017.38	576372.65	438231.88	576377.81
438140.54	576401.69	437992.56	576329.06	438240.81	576390.62
438141.95	576392.34	437974.28	576324.49	438244.42	576391.64
438146.47	576390.15	437871.36	576357.72	438254.88	576401.75
438227.25	576391.54	437872.82	576387.10	438262.73	576420.34
438230.57	576395.17	437882.76	576370.52	438269.91	576419.25
438041.92	576425.31	437895.19	576374.29	438244.88	576414.32
438050.72	576427.54	437900.88	576379.28	438181.88	576411.71
438071.54	576436.54	437913.55	576381.76	438248.77	576409.36
438441.75	576439.55	437923.78	576387.91	438491.31	576407.12
438438.87	576430.39	437952.03	576390.59	438512.48	576409.28
438446.84	576432.03	437959.13	576392.28	438537.55	576401.32
438456.33	576435.48	437970.78	576394.61	438561.44	576397.66
438467.89	576432.25	437966.46	576412.21	438568.23	576392.58
438465.39	576437.49	438053.38	576445.81	438563.58	576399.47
438552.01	576434.75	438051.36	576447.07	438547.65	576395.82
438571.78	576430.16	438121.38	576391.47	438543.02	576390.72
438565.61	576431.93	438138.72	576398.61	438548.71	576393.35
438701.01	576294.97	438221.74	576369.04	438623.33	576398.32
438578.36	576392.03			438631.99	576397.66
438573.53	576396.95			438632	576397.69
438607.24	576390.88			438628.61	576396.55
438657.48	576385.69			438624.73	576378.07
438653.19	576381.91			438620.26	576378.55
438654.84	576380.17			438602.22	576377.75
438654.76	576380.81			438592.42	576377.91
438664.23	576383.61			438598.23	576379.37
438637.24	576378.22			438599.12	576374.42
438633.92	576379.71			438600.31	576372.52
438655.76	576394.22			438594.25	576370.32
438653.98	576390.61			438653.58	576369.95
438577.97	576363.72			438562.12	576369.23
438625.53	576364.61			438555.62	576366.19
438665.67	576363.82			438532.72	576368.24
438671.86	576368.93			438516.88	576359.39
438703.72	576367.54			438477.32	576343.36
438747.83	576352.97			438425.72	576328.11
438815.05	576350.13			438412.87	576318.25
438743.06	576350.23			438327.38	576304.86
438623.99	576351.65			438185.04	576300.82
438292.67	576351.21			438170.23	576244.82
438354.56	576347.24			438141.94	576229.45
438853.5	576375.57			438148.13	576238.83
438616.95	576323.72			438194.48	576250.75
438702	576323.48				
438644.78	576320.82				
438628.78	576319.28				
438420.97	576315.76				
438422.35	576316.33				
438322.55	576325.77				
438192.18	576328.67				
438179.96	576324.24				
438101.1	576328.72				
438103	576328.54				
438022.49	576328.16				
438012.23	576328.69				
437984.81	576329.66				
437965.4	576331.78				
437967.05	576342.79				
437861.34	576347.82				
437862.47	576350.81				
437655.51	576359.01				

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Märkische Heide, den Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

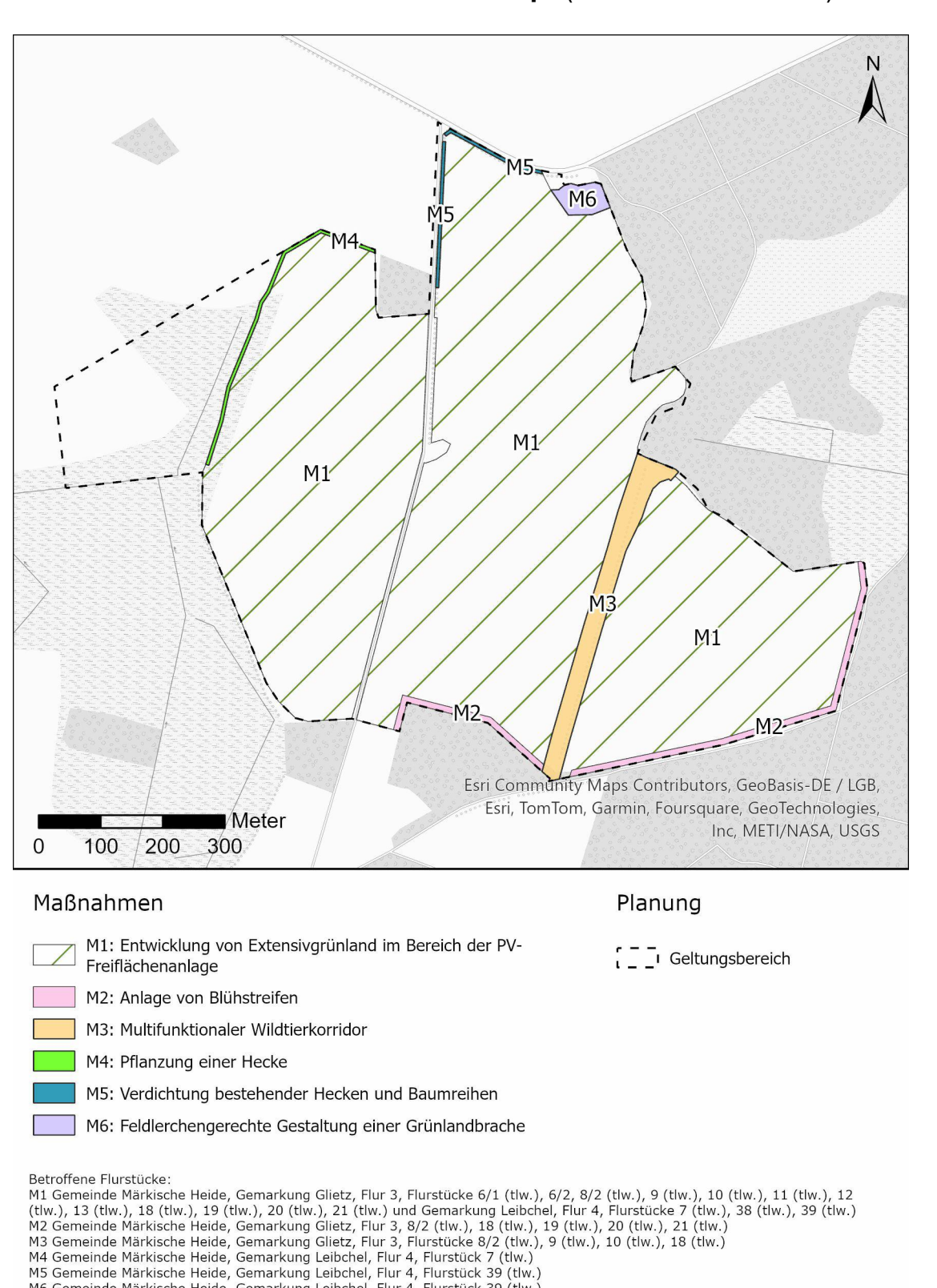
Märkische Heide, den Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, den Hersteller der Planunterlagen

Übersichtskarte zum Maßnahmenkonzept (ohne Normcharakter)



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juni 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

ENTWURF

Noch nicht rechtsverbindlich!

Stand: April 2025



Gemeinde Märkische Heide

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

GRZ 0,6 Grundflächenzahl - GRZ
OK 3,50 m über Geländeoberkante Höhe der baulichen Anlagen durch Angabe der maximalen Höhe in Metern über Geländeoberkante

Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsrflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"

Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB

Wasserfläche (hier: Graben)

Flächen für Landwirtschaft und für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für Landwirtschaft

Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Planzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Bindungen für den Erhalt von Einzelbäumen

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M2 mit der Zweckbestimmung "Anlage von Blühstreifen" (siehe Textliche Festsetzung 5.2)

M3 mit der Zweckbestimmung "Wildkorridor" (siehe Textliche Festsetzung 5.3)

M4 mit der Zweckbestimmung "Neupflanzung einer Hecke" (siehe Textliche Festsetzung 5.4)

M5 mit der Zweckbestimmung "Erhalt und Ergänzung bestehender Hecken und Baumreihen" (siehe Textliche Festsetzung 5.5)

M6 mit der Zweckbestimmung "Entwicklung einer Grünlandbrache" (siehe Textliche Festsetzung 5.6)

Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, hier: sanierte Altablagerung "Deponie Leibchel" II (Reg.-Nr. 033161032 im Altkataster)

Hinweise

Bodendenkmal-Vermutungsflächen (siehe textlicher Hinweis Nr. 1)

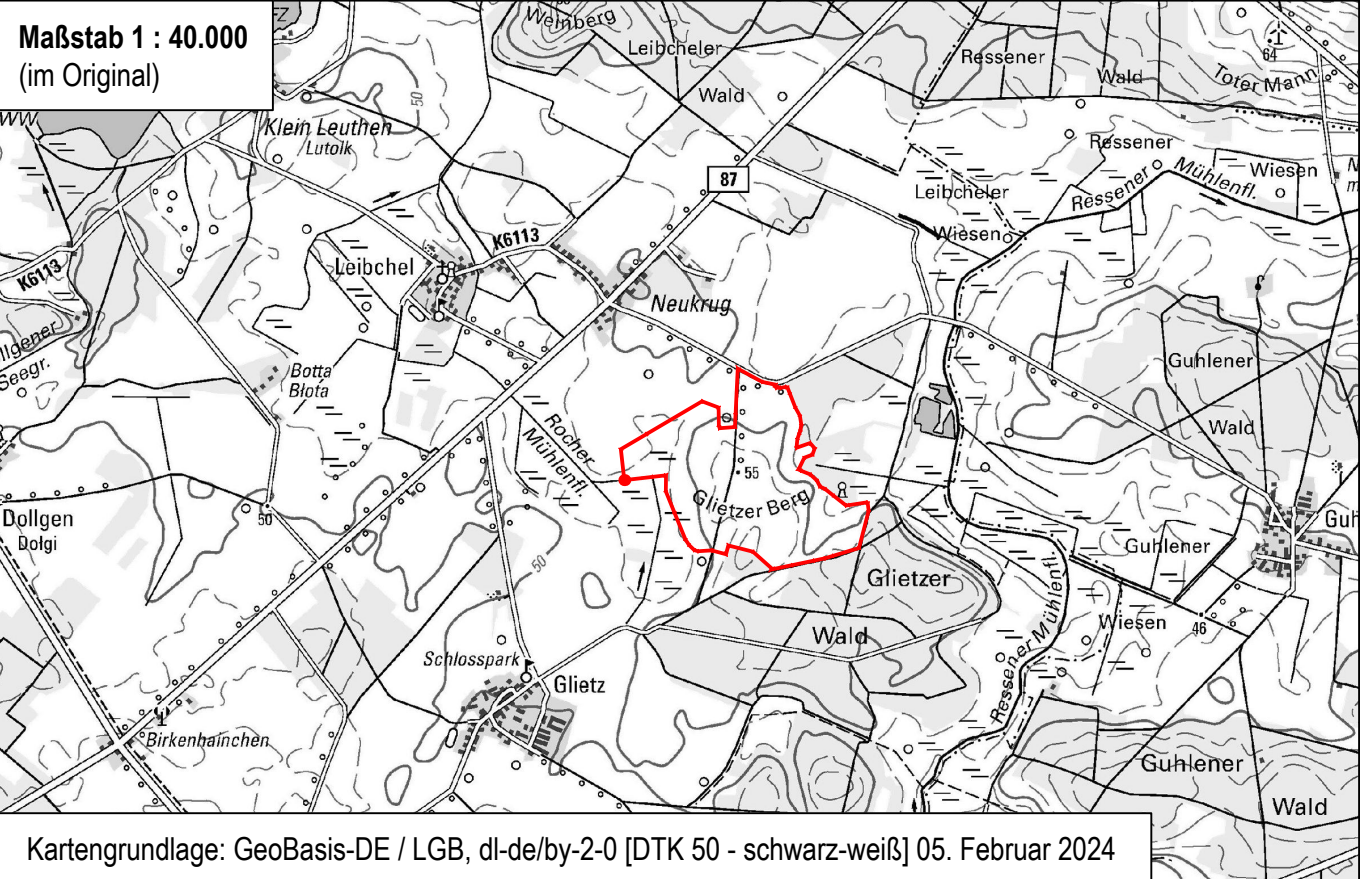
Plangrundlage

Bemessung in Meter

Angabe zur Geländehöhe in m über NN

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LGB, d-deby-2-0 [DTK 50 - schwarz-weiß] 05. Februar 2024

Bebauungsplan "Solarpark Leibchel-Glietz"

Ortsteil Leibchel, Gemeinde Märkische Heide

Gemeinde Märkische Heide

Schlossstraße 13a

15913 Märkische Heide

Auftraggeber:

StreamTec Solutions AG

Baarerstrasse 112

CH-6300 Zug

Auftragnehmer:

GRUPPE PLANWERK

GP Planwerk GmbH

Uhlandstraße 97

10715 Berlin

AFRY

AFRY Deutschland GmbH

Marburger Straße 10

10789 Berlin

Stand: Entwurf in der Fassung von April