

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.m. § 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.m. § 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.m. § 19 Abs. 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 Modulreihenabstand
In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 ist zum Erhalt der Habitatsignierung für die Feldlerche ein Abstand von mindestens 4 m zwischen den Modulreihen der Photovoltaik-Freiflächenanlage einzuhalten. Die Abstände der Modulreihen ergeben sich aus dem waagerechten Abstand der Außenkanten der Modulfläche.
(§ 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 JM2 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 JM3 sind als Wildtierkorridor 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 JM4 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 - Gebiets-eigene 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 JM5 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 gebiets-eigene Gehölzarten“) zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt, und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebiets-eigene 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 JM6 dienen als Habitat für die Feldlerche. Die Flächen sind als Grünlandbrache zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 6 Befestigung von Wegen, Stelplätzen und Zufahrten innerhalb der Baugebiets
Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Befestigung von Wegen, Stelplätzen 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.m. § 1a Abs. 1 BauNVO)

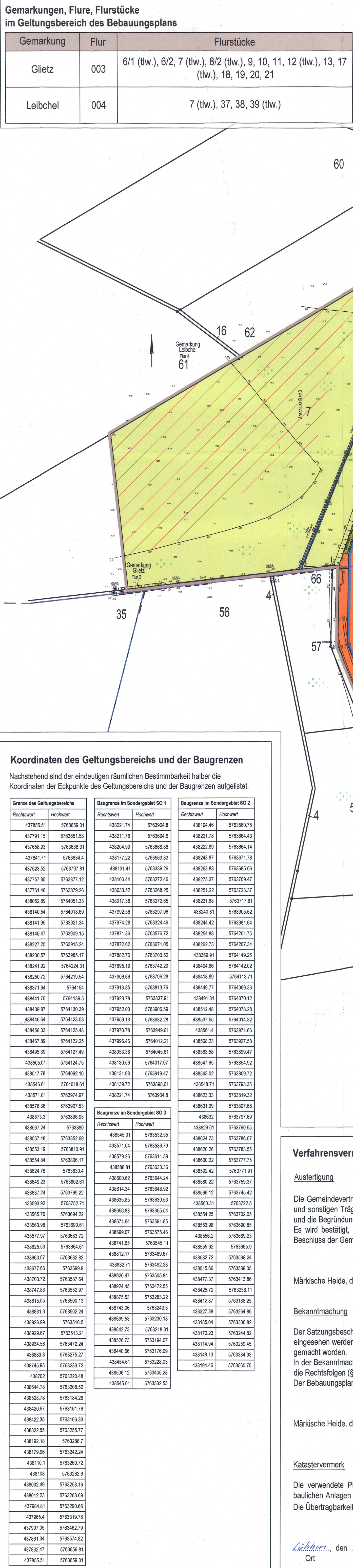
TF 7 Einfriedungen
Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,20 m über Geländeböschung inklusive Überstelschutz zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,15 m betragen. Im Falle einer Beweidung ist die Einrichtung zusätzlicher Weidezäune innerhalb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

Hinweise

1 Bodendenkmalvermutungsflächen
Die Termine der Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsbereichen sind 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 Abs. 1, 2). Die Entdeckungssätze 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 archaische 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 Archäologisches Landesmuseum empfiehlt für Bereiche, in denen Bodendenkmale begründet vermutet werden, die Einholung eines archaischen Fachgutachtens durch die dienden Vorhabensträgerin, um Bauveränderungen zu vermeiden und bereits frühzeitige Planungssicherheit zu erhalten.

2 In Bearbeitung befindliches Bodendenkmal
Im Plangebiet liegt ein in Bearbeitung befindliches Bodendenkmal (Denkmal-ID-Nr. 13436, Bezeichnung Glietz 3).
Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 bis 3, 7 Abs. 1) 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 baubehörde rechtliche Genehmigung und – im Falle erteilter Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 Abs. 3, 9 und 11 Abs. 3). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 Abs. 3). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) die der Veranstalter*in kostenpflichtig. Zuwendungen können als Ordnungsmäßigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26 Abs. 4).

3 Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz
Zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten enthält der Umweltbericht folgende Vermeidungsmaßnahmen:
V1a: Reptilienschutzzäune
V2a: Vergrämung von Reptilien
V3a: Amphibienschutzzäune
V4a: Baufeldreineigung außerhalb der Brutzeit (Bodenbrüter)
V5a: Baustellenregelung und Vergrämung von Brutvögeln (Bodenbrüter)
V6a: Feldlerchen-Monitoring
V7a: Schutzzone mit Baustellenbeschränkung (Rotmilan)



Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 03.11.2025, die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Märkische Heide, den 03.08.2025 *[Signature]*
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 05.08.2025 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

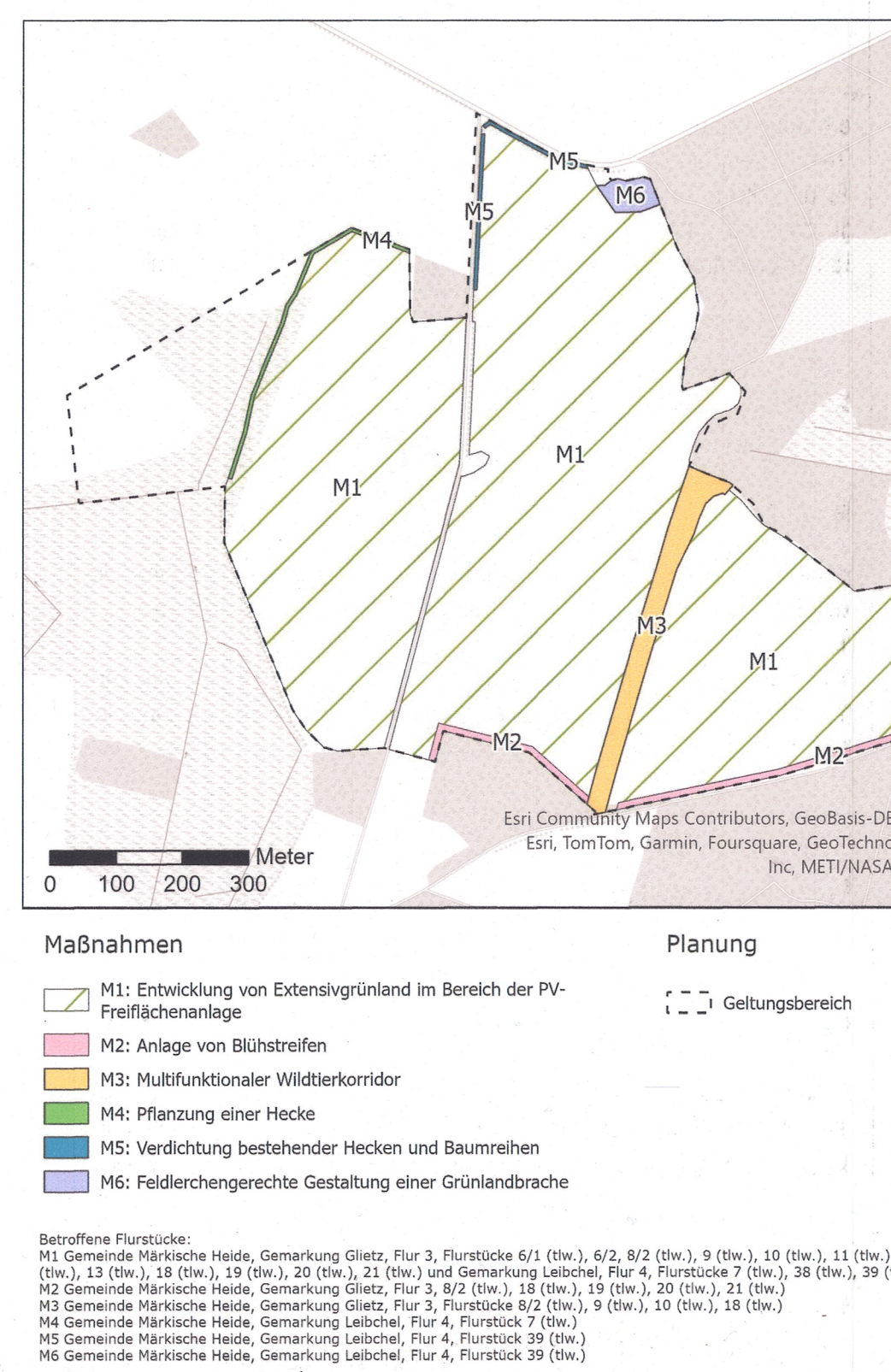
Märkische Heide, den 06.08.2025 *[Signature]*
Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 08.08.2024 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.

[Signature] den 08.08.2025 *[Signature]*
Ort Hersteller der Planunterlage

Übersichtskarte zum Maßnahmenkonzept (ohne Normcharakter)



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichnungsvorordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 2016 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)



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
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

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen 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 zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen § 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

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

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

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

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

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 Altablagung "Deponie Leibchel" II (Reg.-Nr. 0331610132 im Altlastenkataster)

Hinweise

Bodendenkmal-Vermutungsflächen (siehe textlicher Hinweis Nr. 1)

In Bearbeitung befindliches Bodendenkmal (siehe textlicher Hinweis Nr. 2)

Plangrundlage

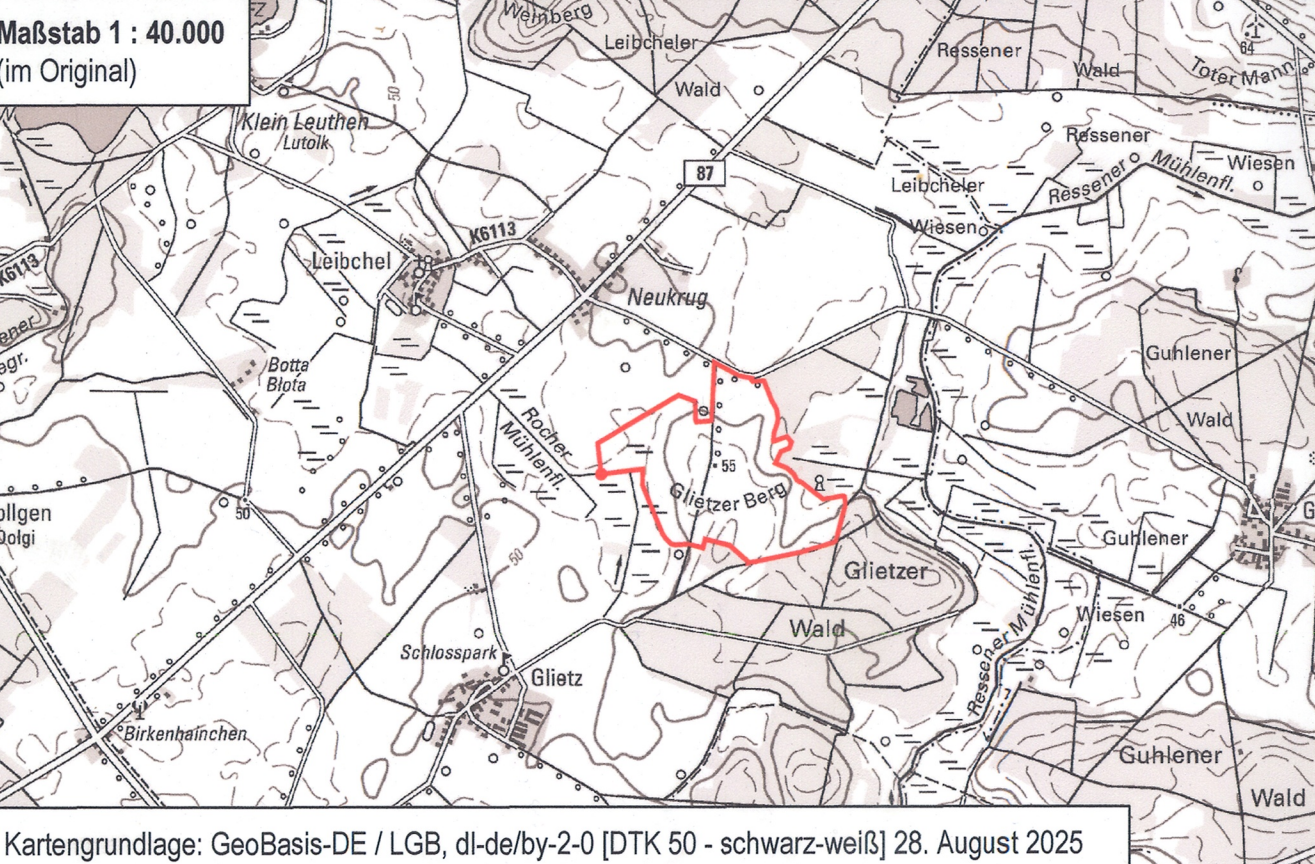
Bemaßung in Meter

Angabe zur Geländehöhe in m über NN

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LGB, di-darby-2.0 [DTK 50 - schwarz-weiß] 28. August 2025

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

Uhlstraße 97

10715 Berlin

AFRY

AFRY Deutschland GmbH

Marburger Straße 10

10789 Berlin

Stand: Satzungsfassung, August 2025