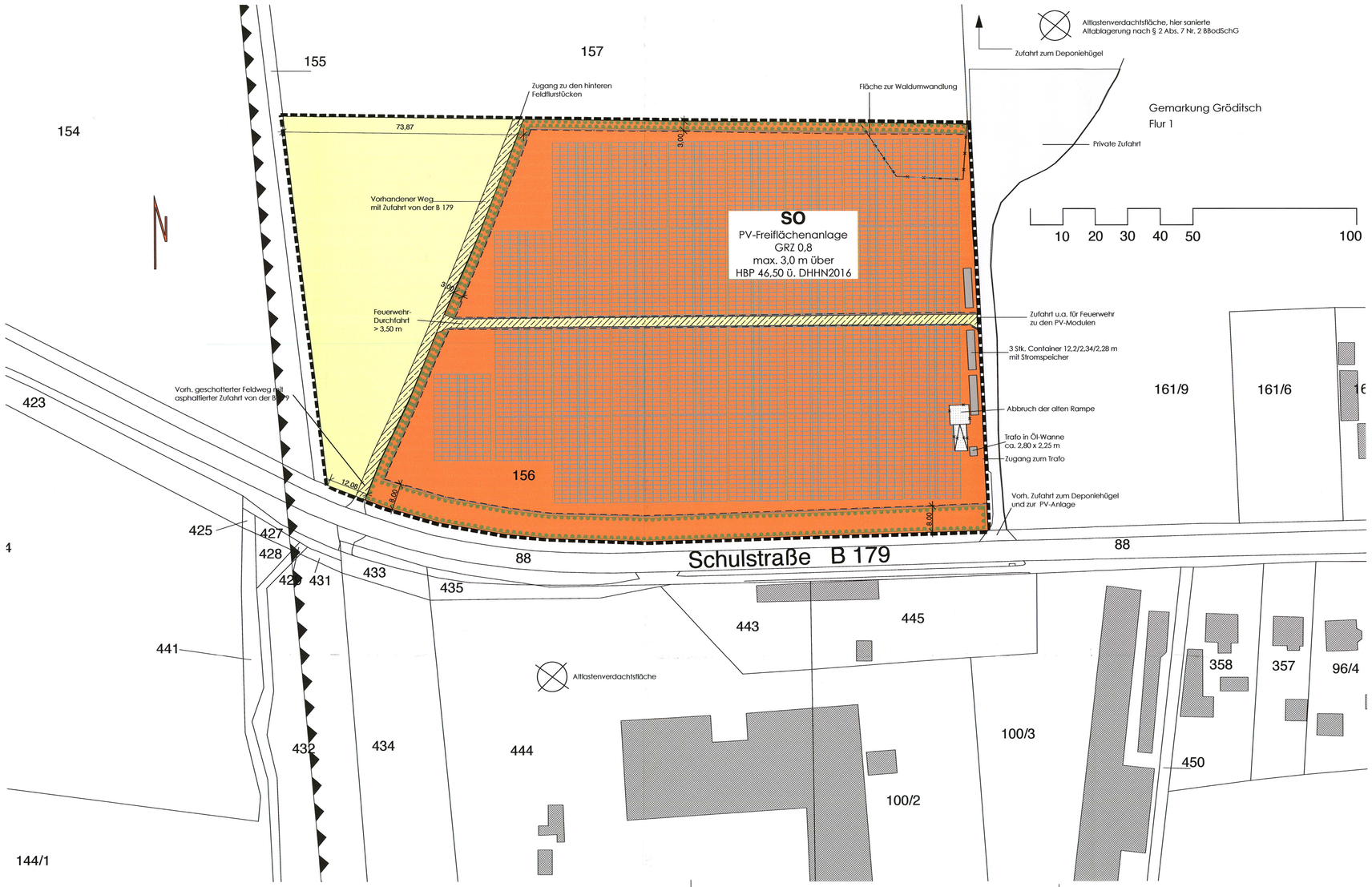
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Gröditsch II" mit integriertem Erschließungsplan



Planzeichenerklärung

Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- SO — Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage
- Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr 18 BauGB*

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl GRZ
- OK 3,0 m — Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage über Höhenbezugspunkt 46,50 ü. DHHN2016

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Privater Erschließungsweg
- Fläche zur Waldumwandlung

Grünflächen

- Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- 197 — Flurstücksgrenze mit Nummer*
- Gebäudebestand außerhalb des Plangebietes*
- Container und Trafo im Plangebiet
- PV-Modul-Tische
- Rückbau der Rampe
- Altlastenverdachtsfläche, hier sanierte Altablagerung nach § 2 Abs. 7 Nr.2 BBodSchG*
- Private Verkehrsfläche (geschotterter Weg)*
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes*

* Planzeichen außerhalb des Plangebietes

Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss - Die Gemeinde Märkische Heide hat am 11. Dezember 2023 mit Beschlussnummer Nr. 2023 -116 die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Gröditsch II" beschlossen. Der Beschluss wurde am 7.02.2024 im Amtsblatt Nr. 2 bekannt gemacht.

1.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Vorentwurfs - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am 27.01.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplans " Solarpark Gröditsch II " in der Fassung vom 20. Dez. 2024 gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 2 vom 5.02.2025 bekannt gemacht.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.12.2024 sowie dessen Begründung konnten in der Zeit vom 10.03.25 bis einschließlich 11.04.2025 im Rathaus eingesehen werden. Die Termine wurden im Amtsblatt Nr. 3 / 2025 vom 5.03.2025 angekündigt. Es haben keine Bürger Einsicht genommen. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

1.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit Nachbargemeinden - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 3.03.2025 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zum Vorentwurf und dem Umweltbericht aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 12.04.2025 äußerten sich 18 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Stellungnahmen.

1.5 Überarbeitung des Vorentwurfs - Der Vorentwurf wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet. Die Auswertung Beteiligung sowie die Entwurfsfassung wurden mit Datum vom 28.04.2025 fertiggestellt.

1.6 Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat am 19.05.2025 den Entwurf des Bebauungsplans " Solarpark Gröditsch II in der Fassung vom 28.04.2025 gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6 vom 4. Juni 2025 bekannt gemacht.

1.7 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 28.04.2025 wurde vom 6. Juni bis zum 7. Juli 2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6 vom 4. Juni 2025 bekannt gemacht. Bis zum 8. Juli 2025 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum Planentwurf bei der Gemeinde ein.

1.8 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 30. Mai 2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 28. April 2025 aufgefordert. Bis zum 8. Juli 2025 gingen 20 Behördenstellungnahmen bei der Gemeinde ein.

1.9 Auswertung der Beteiligung - Der Entwurf und der Umweltbericht wurden unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen geringfügig angepasst. Die Auswertung Beteiligung sowie die Entwurfsfassung wurden mit Datum vom 5. August fertiggestellt.

1.10 Abwägungsbeschluss - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am 3.11.25 die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und gemäß § 1 (6) BauGB geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

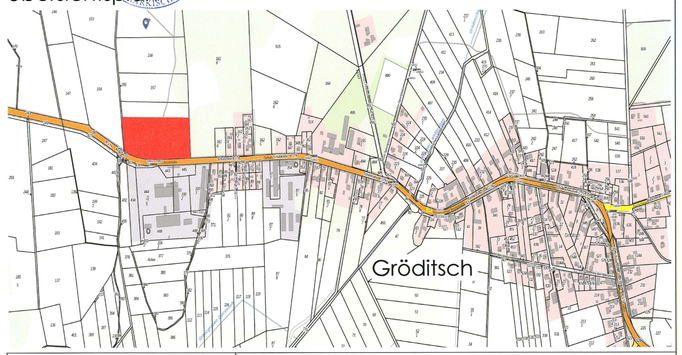
2. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am 15.1.25 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Gröditsch II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit selbem Datum gebilligt.

Märkische Heide 29.01.2026
Ort, Datum — Siegel, Bürgermeister

3. Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.1.25 übereinstimmen.

Märkische Heide 29.01.2026
Ort, Datum — Siegel, Bürgermeister

Übersichtsplan



Gemeinde	Gemeinde Märkische Heide Landkreis Dahme-Spreewald Land Brandenburg
Vorhabenträger	Projektgesellschaft Projekt Gröditsch UG (hb.) & Co. KG Zum Bahnhof 8a 15913 Märkische Heide
Vorhaben	Bebauungsplan "Solarpark Gröditsch II" mit integriertem Erschließungsplan Ortsteil Gröditsch
Planstatus	Vorlage zum Satzungsbeschluss nach Abwägung aus der Beteiligung nach § 3 Abs 2. und § 4 Abs 2. BauGB
Planverfasser	Reinhard D. Schulz Dipl.-Ing. Architekt Landstraße 15 OT Bückchen 15913 Märkische Heide Tel. 035 476 - 65 650 E-Mail: info@R-D-Schulz.de
Maßstab	1 : 750
Blattgröße	A 1 84,1 / 59,4 cm
Dateiname: B-Plan Satzungsfassung_2025-08-05.pln	

Textliche Festsetzungen
Die Nummerierung in der Planzeichnung entspricht der Nummerierung in der Begründung.

5.1 Zulässige Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag
Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 BauGB)

5.2 Art der baulichen Nutzung
5.2.1 (SO) Für einen Teil des Plangebietes wird als Nutzungsart Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik, Freiflächenanlagen und notwendige technische Einrichtungen zum Betrieb der Anlagen. (§ 9 Abs 1 BauGB i.Vm. § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO)

5.2.2 Für einen Teil des Plangebietes wird als Nutzungsart Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

5.3 Maß der baulichen Nutzung
5.3.1 Innerhalb des Sondergebietes beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,8. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

5.3.2 Höhe der baulichen Nutzung
Als zulässige Höhe gemessen auf OK Solarmodul gilt der Höchstwert 3,00 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 46,50 m über DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

5.3.3 Zulässige Abstände zur Grundstückgrenze
Technische Betriebsgeräte wie Trafoanlage, Container mit Stromspeicher und ähnliche Geräte müssen zur östlichen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Weitere Regelungen der BbgBO bleiben von dieser Abweichung unberührt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 und § 87 Abs. 2 BbgBO)

5.4 Befestigung von Wegen und Zufahrten
Innerhalb des Plangebietes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Alle die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen, und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 14 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

5.5 Oberflächenentwässerung (Regen)
Das anfallende Regenwasser aus befestigten und überdeckten Flächen ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Eine Nachnutzung als Brauchwasser ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

5.6 Einfriedungen und Sicherheit
Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,50 m inklusive Überseigschutz 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 Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig. Im Abstand von 100 m sind Masten von bis zu 6,0 m Höhe für eine Videoüberwachung zulässig.

5.7 Nachgeführte bzw. sich drehende Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

5.8.1 Grünordnerische Festsetzungen
Das Plangebiet ist mit einem Grünstreifen aus gebietsheimischen Heckenpflanzen und Bäumen zur offenen Landschaft einzufassen. Die Breite der Grünstreifen wird nach Westen und Norden mit 3,0 m und zur Straße B 179 mit 8,0 m festgelegt. Zur östlichen Waldfläche ist kein Grünstreifen erforderlich. (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) BauGB)

5.8.2 Innerhalb des der Grünstreifen nach Pos. 5.8.1 sind Durchlässe für den Verkehr und die Bewirtschaftung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) BauGB)

5.8.3 Die Grünstreifen nach Pos. 5.8.1 sind mit flächigen, zusammenhängenden Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt ein Strauch je 2 qm dieser Fläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Pflanzliste

Traubenkirsche	– Prunus padus
Feldahorn	– Acer campestre
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Hängebirke	- Betula pendula
Haselnussstrauch	- Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Spindelstrauch	- Euonymus europaeus
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides
Schlehdorn	- Prunus spinosa
Heckenrose/Hundsrose	- Rosa canina
Gemeine Hainbuche	– Carpinus betulus

Hinweise

Zum Artenschutz:
Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Die Baumaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung abzusichern.
Dies gilt insbesondere für Maßnahmen die den Abriss von Bauwerken, oder die Fällung eines Baumes beinhalten. In diesen Fällen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

Zum Bodendenkmalschutz:
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind 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 ablieferungspflichtig (§ 11 Abs.4 BbgDSchG. Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutz-bestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatas-ters vom 28.03.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertrag-barkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

bestätigt am 30.12.2025 — Vermessungsingenieur

Status der Planunterlage

Vorentwurf zur Bürgerbeteiligung Gemäß § 3. (1) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Planfassung vom 20. Dezember 2024

Entwurf zur Bürgerbeteiligung Gemäß § 3. (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Planfassung vom 28. April 2025

■ Entwurf zum Satzungsbeschluss mit Planfassung vom 5. August 2025

Rechtsgrundlagen (Stand Juli 2025)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21. November 2017 (BGBL I S. 3786). Zuletzt geändert in Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. 1/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. 1/24, Nr. 9, S. 14)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I 2017 S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. 1/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. 1/23, Nr. 18)

Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand und Katastrophenschutzgesetz- BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 197), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. 1/24 Nr. 9 S. 9)

Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Darüber hinaus wird auf die zum Zeitpunkt der Baudurchführung jeweils gültigen regionalen Satzungen der Gemeinde Märkische Heide hingewiesen. (Baumschutzsatzung, Werbeanlagen, Grundstückszufahrten, Stellplätze, Straßenbaubeiträge)