

**Bebauungsplan - Teil 1
"Batteriespeicher am Umspannwerk Kölsa, Birkenweg"
der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa**

Teil A: Planzeichnung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
sonstiges Sondergebiet für Batteriespeicher-Anlage mit Umspannwerk (SO(B+U)) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18 BauNVO)
0,6
z.B. 91,0
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NNH (§ 18 BauNVO)

2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Zufahrt

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abstandsgrdn"

5. Flächen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
z.B. M2 Bezeichnung der Maßnahme

6. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

z.B. LR1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans - Teil 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. Abstandmaß in m

Abgrenzung zur unterschiedlichen Höhe der baulichen Anlagen und zum unterschiedlichen Versiegelungsgrad (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

z.B. Koordinaten Geltungsbereich

8. Sonstige Darstellungen

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NNH
- 3 - Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 - Maßnahmengebot (M1)
- 110kV-Freileitung
- Trinkwasserversorgungsleitung

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet für eine Batteriespeicher-Anlage mit Umspannwerk (SO(B+U)) (§ 11 Abs. 2 BauNVO), unterteilt in SO1(B+U) und SO2(B+U).

Zulässige Nutzungen sind:
- Umspannwerk (UW) - max. 100 MW
- Batteriespeicher-Anlage - max. 40 MW
- Bewegungsflächen
- Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck
- Einzäunung

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 91,00 m ü. NNH bzw. mit Abgrenzungslinie für das Umspannwerk von 104,00 m ü. NNH. Als Bezugshöhe ist die Nullhöhe von 86,0 m ü. NNH festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus der mit baulichen Anlagen überdeckten Sondergebietfläche, bezogen aus die Buchgrundstücke laut Grundbuchblatt.

2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Bewegungsflächen gemäß § 17 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt ist eine private Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün". Innerhalb der Abstandsgrünflächen ist die Pflanzung von Sichtschutzhecken und die Entwicklung von extensivem Dauergrünland festgesetzt.

5. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Bauliche Anlagen sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche HQ200 beträgt 85,60 m ü. NNH. Festgesetzt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in baulichen Anlagen von 85,60 m ü. NNH. Des Weiteren ist vorzusehen:
- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen in flutgefährdeten Bereichen
- Ausführung Gründungssole in Stahlbeton
- Installation elektrischer Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserstand
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

6. Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1) - Begrenzung der Versiegelung
Innerhalb der Sondergebietfläche 1 dürfen höchstens 50 % der überbaubaren Flächen vollversiegelt werden. Innerhalb der Sondergebietfläche 2 dürfen höchstens 30 % der überbaubaren Flächen vollversiegelt werden. Die Versiegelungen dürfen nur in wasserdurchlässiger Art (wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine) ausgeführt werden.

Maßnahme 2 (M2) - Pflanzung Sichtschutzhecken
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Flächen, sind dreifelhige Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Sträuchern Höhe 80 - 100 cm mit Pflanzanarten der Planliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 1,5 m² Pflanzfläche anzulegen und dauerhaft zu sichern.

Maßnahme 3 (M3) - Umwandlung Acker in extensives Dauergrünland
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M3 gekennzeichneten Fläche, ist extensives Dauergrünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Maßnahme sieht Folgendes vor:
- zweimalige Mahd und Abfuhr des Mahdgutes
- erster Mahdtermin im Mai zur Unterdrückung der früheren und konkurrenzstärkeren Gräser und Förderung der krautigen Blütenpflanzen
- Mahdpause von 10 Wochen nach dem ersten Mahdtermin
- keine Bodenbearbeitung, kein Pflegemähdurch, Nachsaat mit autochthonem Saatgut nur bei Bedarf
- Weizen und Schleppe nur bei Bedarf maximal 1x im Jahr bis Mitte März
- keine Düngung
- keine Pflanzenschutzmittel

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Elektrische Versorgung - 110kV-Freileitung (LR1)
Mit Planzeichen sind Flächen von je 14,0 m links und rechts der nachrichtlich dargestellten Trassenachse zugunsten der MITNETZ Strom mbH festgesetzt.
Trinkwasserversorgung - DN250 (LR2)
Mit Planzeichen sind Flächen von je 2,0 m links und rechts der nachrichtlich dargestellten Trassenachse festgesetzt.
Mittel- Niederspannungs- und Telekommunikationskabel (LR3)
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Fläche, befinden sich diese Kabel mit ihren Schutzbeständen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die zulässige Zaunhöhe beträgt 3,0 m über Geländeebene. Der Zaun ist als Stabmattenzaun oder als Maschendrahtzaun ohne Sockel auszuführen. Entlang der Baugrenze des Flurstückes 202 ist der Zaun mit Sichtschutz herzustellen. Die zulässige Masthöhe für die Kamerüberwachung beträgt max. 6,0 m über Geländeebene.

9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand (HQ200) ist derzeit mit 85,60 m ü. NNH angegeben. Hier gilt § 78b Abs. 1 Pkt. 1 WHG.

Übersichtsplan: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe



10. Hinweise zum Vollzug

10.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 6.1

V1 - Schutz des Bodens
V2 - Schutz des Grundwassers
V3 - Bauzeitenregelung

10.2 Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze gemäß Erlass des MLUK vom 15.07.2024

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|----------------------------|-----------------------|
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Corylus spec.</i> | Weißdorn |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Gemeiner Hartleigegel |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elbsäuerling |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Pyrus pyrastor agg.</i> | Wald-Birne |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |

10.3 Kompensationsbevorzugung für Bebauungsplan - Teil 2

4.269,76 m² der Ausgleichsmaßnahme M3 - Umwandlung Acker in extensives Dauergrünland - werden für den Bebauungsplan - Teil 2 vorgezogen festgesetzt.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster hat den Bebauungsplan - Teil 1 "Batteriespeicher am Umspannwerk Kölsa, Birkenweg" der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa in ihrer öffentlichen Sitzung am als Satzung beschlossen.

Bad Liebenwerda, den
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber
(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan - Teil 1 "Batteriespeicher am Umspannwerk Kölsa, Birkenweg" der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa, bestehend aus

- der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom
- der Begründung vom
- dem Umweltbericht vom
jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.
Bad Liebenwerda, den
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber
(Siegel)

3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes - Teil 1 "Batteriespeicher am Umspannwerk Kölsa, Birkenweg" der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, Landkreis Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz vom AZ: erteilt.

Herzberg (Elster), den
Landkreis Elbe-Elster
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
(Siegel)

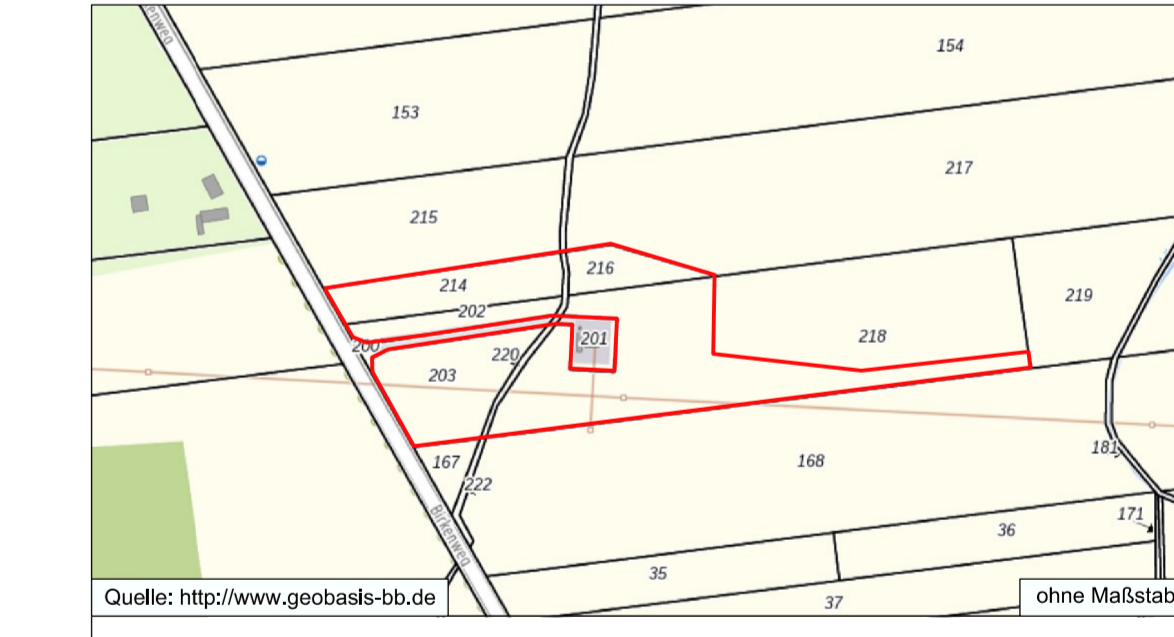
4. Die örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans - Teil 1 "Batteriespeicher am Umspannwerk Kölsa, Birkenweg" der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für die Verbandsgemeinde Liebenwerda am In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bad Liebenwerda, den
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber
(Siegel)

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bad Liebenwerda, den
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)
(Siegel)

Lage des Plangebietes im Raun



Rechtsgrundlagen

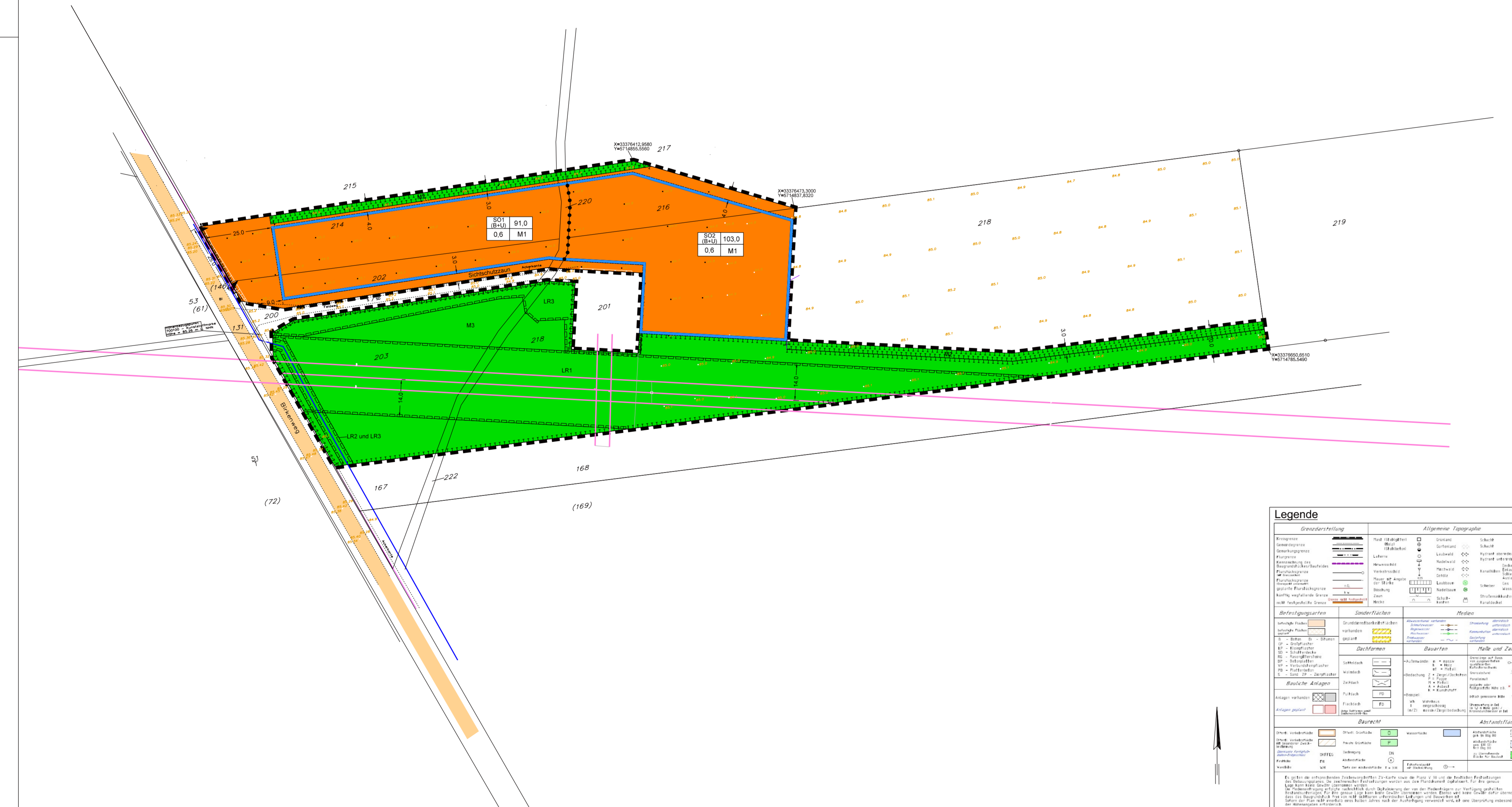
Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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. 2/23, Nr. 16)

Grundlageplan: Stand Juli 2025, erstellt durch ÖbVI R. Schweitzer, Bad Liebenwerda



Legende

| Grunddarstellung | Allgemeine Topographie |
|------------------|------------------------|
| Konturlinie | Höhe |
| Wasserlinie | Wasser |
| Wegelinie | Weg |
| ... | ... |