

Bebauungsplan
„Batteriespeicher am Umspannwerk Kölsa, Birkenweg“
der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa



Stadt Falkenberg/Elster
Verbandsgemeinde Liebenwerda
Landkreis Elbe - Elster
Region Lausitz - Spreewald
Land Brandenburg

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Falkenberg/Elster und Ortsteil Kölsa	3
1.2	Anlass der Planung	3
1.3	Angaben zum Plangebiet	3
1.4	Verfahrensübersicht	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)	6
4	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugebiete / Restriktionen	6
4.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	6
4.2	Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete	6
4.2.1	Hochwasserrisikogebiet	6
4.3	Bergbau und sonstige Abbaugebiete	6
4.5	Bodenordnungsverfahren	7
5.1	Bodendenkmale	7
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	7
7	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
8	Raum- und Nutzungskonzept	8
8.1	Vorhabensbeschreibung	8
8.2	Städtebauliches Konzept	8
9	Planungsinhalte und Festsetzungen	9
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 18 BauNVO)	9
9.2	überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
9.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
9.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
9.5	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	10
9.6	Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
9.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	10
9.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)	10
9.9	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)	10
9.10	Hinweise zum Vollzug	11
9.10.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 6.1	11
9.10.2	Pflegemaßnahmen	11
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
10.1	Bodenordnung	12
10.2	Erschließung	12
10.2.1	Straßenverkehr	12
10.2.2	Energieversorgung	12
10.2.3	Telekommunikationsversorgung	12
10.2.4	Trinkwasser/ Abwasser	12
10.2.5	Abfallbeseitigung	12
10.2.6	Niederschlagswasserentsorgung	12
10.2.7	Löschwasser	12
11	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	12
11.1	Kampfmittel	12
12	Flächenbilanz	13

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Übersicht zur Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Falkenberg/Elster und Ortsteil Kölsa

Die Stadt Falkenberg/Elster liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Elbe-Elster, in der Region Lausitz-Spreewald.

Zur Stadt gehören die Ortsteile Beyern, Großrössen, Rehfeld, Schmerkendorf und Kölsa. Die Stadt Falkenberg/Elster ist eine Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Liebenwerda.

1.2 Anlass der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans, ist der Antrag der UESA zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Batteriespeicheranlage mit Umspannwerk zur Speicherung von Elektroenergie am Standort des vorhandenen Umspannwerkes Kölsa.

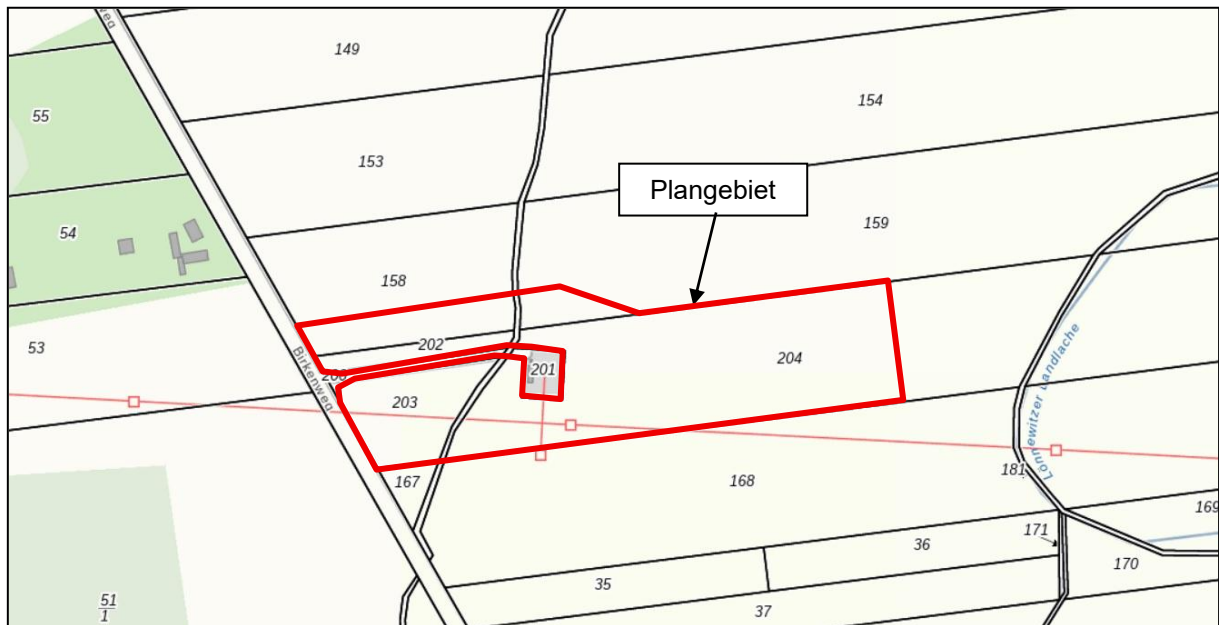
Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist derzeit eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 10.07.2025 das Bauleitverfahren eingeleitet.

1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Kölsa
Flur / Flurstücke:	Flur 5 / Flurstücke 202, 203 und Teile aus 158, 159, 204 und 6
Größe:	ca. 3,0 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>; ohne Maßstab

1.4 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Batteriespeicher am Umspannwerk Kölsa, Birkenweg“
Stadt:	Falkenberg/Elster
Ortsteil:	Kölsa
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Verbandsgemeinde Liebenwerda für die Stadt Falkenberg/Elster Markt 1 04924 Bad Liebenwerda
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bauleitplans	vom 10.07.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 15.08.2025
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom 15.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 22.08.2025
Frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorentwurfes	25.08.25 – 25.09.25
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans	vom
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Durchführungsvertrag, zur Abwägung und Satzung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom
Einreichung zur Genehmigung mit Schreiben	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch 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
- Planzeichenverordnung 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. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald - Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Ziel 5.2: Nach dem Ziel 5.2 LEP HR sind Anlagen für die Gewinnung von Solarenergien keine Siedlungsflächen.
- Z 6.2 Abs. 1: Freiraumverbund:
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. Der Bebauungsplan berührt keine Flächen des Freiraumverbundes.
- Z 4.4.16 i. V. m. Z 4.4.17 TRP II: Vorrangflächen zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe und deren räumlicher Festlegungen
Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR und außerhalb von Vorrangflächen des TRP II.

Auf die Planung bezogene Grundsätze sind:

- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltig ökologisch produzierender Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.
⇒ Die Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen, Freiflächen oder Freiraum vor.
⇒ Für die landwirtschaftliche Bodennutzung besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Erschließungswege sowie durch die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut für eine Speicheranlage geeignet. Die Bebauung des Standortes ist vertretbar und mit dem Grundsatz G 6.1 vereinbar.
- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:
Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine

räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

⇒ Für den Bebauungsplan sind keine neuen Verkehrsflächenentwicklungen erforderlich. Dem Grundsatz 8.1 wird vollumfänglich entsprochen.

Entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Falkenberg/Elster verfügt für den OT Kölsa über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

3.3 Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und für die Ausweisung von Bauflächen vorrangig von den Instrumenten der Innenentwicklung Gebrauch gemacht werden. Einer besonderen Bedeutung kommt dabei den landwirtschaftlichen Flächen und den Waldflächen zu: sie sind nach Satz 2 nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen und darüber hinaus ist nach Satz 4 die Notwendigkeit ihrer Umwandlung unter Ermittlung und Würdigung der Innenentwicklungspotenziale zu begründen.

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten i. S. BNatSchG. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Erschließungssituation sowie die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut für eine Baugebietsentwicklung geeignet. Für die Natur und Landschaft bietet der Standort keine besondere Bedeutung.

Das geplante Vorhaben liegt im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit, sodass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als nachrangig anzusehen ist.

4 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Bundesamt für Naturschutz (BfN)

Schutzgebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im und an das Planungsgebiet angrenzend nicht vorhanden.

4.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Elbe-Elster / untere Wasserbehörde

Schutzgebiete entsprechend Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind im und um das Plangebiet nicht vorhanden.

4.2.1 Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe, HQ₂₀₀ = 85,60 m ü. NHN. § 78b Abs. 1 WHG ist zu beachten. Die Geländehöhen liegen zwischen 85,0 und 85,7 m ü. NHN:

Nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

4.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Belange des LBGR berührt.

4.4 Altlasten / Bodenschutz

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht registriert.

4.5 Bodenordnungsverfahren

Quelle: Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung

Von der Planung sind die Flurstücke 202, 203 und Teile aus 6, 158, 159 und 204 der Flur 5 in der Gemarkung Kölsa betroffen. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bodenordnungsverfahren Kölsa V-Nr.: 600407.

Gemäß § 34 FlurbG ist bei einer Nutzungsartenänderung der Flurstücke eine Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde einzuholen. Diese Zustimmung wird im Zuge der Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB beantragt.

5 Denkmalschutz

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

5.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage Kölsa am Birkenweg. Der Birkenweg ist mit Asphaltdecke befestigt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich intensiv bewirtschafteter Acker und teilweise eine 110kV-Freileitung mit Schutzstreifen. Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich unmittelbar an das vorhandene Umspannwerk Kölsa mit Zufahrt zum Birkenweg an.

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb des Bodenordnungsverfahrens „Kölsa“ Nr. 600407 sowie vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe.

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Kölsa, Flur 5 mit den Flurstücken 202, 203 und Teile aus 6, 158, 159 und 204. Der Geltungsbereich beträgt 30.308 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von Acker (Flst. 158)
- im Osten: von Acker (Flst. 159 und 204)
- im Süden: von Acker (Flst. 167 und 168)
- im Westen: vom Birkenweg (Flst. 131)

7 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Zweck der Planung ist die Errichtung und der Betrieb einer stationären Batteriespeicheranlage zur Netzstabilisierung und Zwischenspeicherung erneuerbarer Energien. Zweck der Planung ist die Entlastung des öffentlichen Stromnetzes sowie ein Beitrag zur Energiewende durch verbesserte Netzflexibilität herbeizuführen.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für die Errichtung und den Betrieb einer Batteriespeicher-Anlage mit Umspannwerk (UW).

Das UW ist erforderlich, um in Spitzenzeiten den Stromüberschuss im öffentlichen Netz der MITNETZ Strom mbH abzunehmen und je nach Bedarf den Strom wieder in das öffentliche Netz abzugeben.

Die Batteriespeicher-Anlage ist erforderlich, um den überschüssigen Strom aus dem öffentlichen Stromnetz und die vorhandenen alternativen Energien der UESA GmbH (PV-Freiflächenanlage und Windkraftanlagen) zu speichern und bei Bedarf an das öffentliche Netz abzugeben.

Wesentliche Auswirkungen sind:

- Entzug landwirtschaftlicher Flächen und Lage im Bodenordnungsverfahren
- Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch Bodenversiegelung
- Immissionen der Anlage auf die Nachbarschaft
- Hochwasserschäden durch Lage im Hochwasserrisikogebiet der Elbe

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Vorhabensbeschreibung

Im Bereich der 110kV-Freileitung ist auf einer Fläche von ca. 3 ha die Errichtung einer Batteriespeicher-Anlage mit Umspannwerk (UW), Nebenanlagen und Bewegungsflächen geplant.

Geplant sind 3 Speichersysteme mit einer Speicherkapazität von 22 MW auf den Flurstücken 202 und 158, mit einer Speicherkapazität von 18 MW auf den Flurstücken 202, 158, 204 und 6 sowie einer Speicherkapazität von 50 MW auf dem Flurstück 204.

Das erste Speichersystem (22 MW) besteht aus 10 Containern für Batteriespeicher, 5 Trafos, 1 Schaltschrank und Nebenanlagen. Das zweite Speichersystem (18 MW) besteht aus 8 Containern für Batteriespeicher, 4 Trafos, 1 Schaltschrank und Nebenanlagen. Das dritte Speichersystem (50 MW) besteht aus 44 Containern für Batteriespeicher, 11 Trafos, 1 Schaltschrank und Nebenanlagen. Das UW besteht aus Gebäuden, Masten und Nebenanlagen (2x 50 MW). Die Aufstellung der Container erfolgt auf Streifenfundament aus Stahlbeton mit frostsicherer Tiefe. Die Bauhöhe der Container beträgt max. 3,0 m. Die Aufstellung der Trafos, Schaltschränke und UW erfolgt auf Flächenfundament aus Stahlbeton. Die Bauhöhe des Gebäudes beträgt max. 5,0 m und der Masten max. 18,0 m.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über eine neue Zufahrt (ca. 25 m breit) zum Birkenweg über Wege (ca. 4 – 6 m breit) zu den einzelnen Speichersystemen sowie zum UW. Die Befestigung der Bewegungsflächen erfolgt durch Schottereintrag.

Der erforderliche Schutzabstand zur 110 kV-Freileitung wird eingehalten. Aus Sicherheitsgründen ist das gesamte Plangebiet 2,50 m hoch einzuzäunen.

Für die Kompensation der Bodenversiegelung ist eine ca. 10.897 m² große Abstandsgrünfläche für die Entwicklung einer Blühwiese geplant.

8.2 Städtebauliches Konzept

Als Geltungsbereich wird eine Fläche von ca. 3,03 ha in der Gemarkung Kölsa, Flur 5, Flurstücke 202, 203, Teile aus 6, 158, 159, 208 als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Batteriespeicheranlage und Umspannwerk“ festgesetzt.

Zugelassen werden:

- Umspannwerk (2x 50 MW)
- Batteriespeicher-Anlage mit einer Speicherkapazität von insgesamt 90 MW
- Bewegungsflächen
- Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck
- Einzäunungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung des § 17 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Höhe der baulichen Anlagen mit Abgrenzungslinie unterschiedlich (5,0 m und 18,0 m ü. Geländeneiveau) in m ü. NHN festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend Planungskonzept unter Beachtung der Abstands- und Schutzflächen mit einer Baugrenze abgegrenzt. Nebenanlagen und Bewegungsflächen können auch außerhalb der Baugrenze angelegt werden.

Grünflächen

Festgesetzt werden private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Innerhalb der Abstandsgrünflächen wird die Entwicklung von Blühwiesen als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden werden aufgrund der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe wie folgt festgesetzt:

Bauliche Anlagen sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche HQ200 ist mit 85,60 m ü. NHN angegeben. Festgesetzt wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in baulichen Anlagen von 85,60 m ü. NHN.

Des Weiteren ist vorzusehen:

- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen in flutgefährdeten Bereichen
- Ausführung Gründungssohle in Stahlbeton
- Installation elektrischer Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserstand
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nach den bekannten Rechten des Rechtsträgers der 110KV-Freileitung werden die Schutzflächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen.

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

Nach der Eingriffs- und Ausgleichsplanung im Umweltbericht Kap. 6.2 werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen durch Entwicklung einer Blühwiese festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus Sicherheitsgründen ist das Plangebiet einzufrieden. Die zulässige Einzäunung soll max. 2,50 m über Geländeneiveau betragen: Der Zaun ist ohne Sockel als Stabmattenzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

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

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet für eine Batteriespeicher-Anlage und Umspannwerk (SO(B+U)) (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Zulässige Nutzungen sind:

- Umspannwerk (UW) – 2x 50 MW
- Batteriespeicher-Anlage – 90 MW
- Bewegungsflächen
- Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck
- Einzäunung

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 18 BauNVO)

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8. Festgesetzt ist die Gesamthöhe der baulichen Anlagen mit absoluten Höhen in m ü. NHN. Mit Abgrenzungslinien sind die Gesamthöhen der baulichen Anlagen unterschiedlich festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus der mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche, bezogen auf das jeweilige Buchgrundstück innerhalb der Sondergebietsfläche.

9.2 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 § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Die Baugrenze entspricht dem Planungskonzept.

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

Festgesetzt ist eine private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Zufahrt“.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. dem Planungskonzept.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“.

9.5 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. NHN. Festgesetzt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in baulichen Anlagen von 85,60 m ü. NHN.

Des Weiteren ist vorzusehen:

- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen in flutgefährdeten Bereichen
- Ausführung Gründungssohle in Stahlbeton
- Installation elektrischer Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserstand
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

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

Maßnahme 1 (M1) – Begrenzung Bodenversiegelung

Von der überbaubaren Sondergebietsfläche (GRZ) 0,8 dürfen höchstens 3.600 m² Bodenflächen vollversiegelt werden und höchstens 3.580 m² Bodenflächen teilversiegelt werden.

Maßnahme 2 (M2) – Entwicklung Blühwiese

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche, ist eine artenreiche Frischwiese (Blühwiese) durch Ansaat von regionaler Wildkrautmischung und Pflege zu entwickeln.

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

Elektroversorgung – 110kV-Freileitung

Mit Planzeichen sind Flächen von je 22,0 m links und rechts der nachrichtlich dargestellten Trassenachse zugunsten der MITNETZ Strom mbH festgesetzt.

Die Festsetzung resultiert aus den Bestandsverhältnissen.

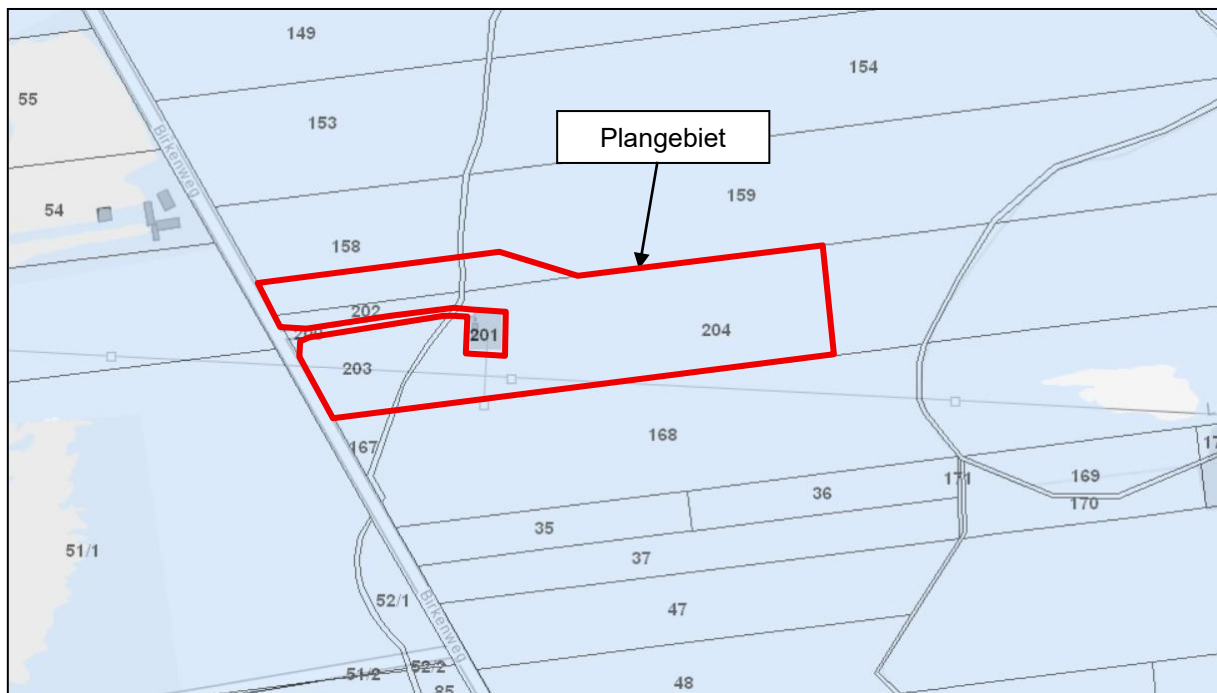
9.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die zulässige Zaunhöhe beträgt 2,50 m über Geländeneiveau. Der Zaun ist als Stabmattenzaun oder als Maschendrahtzaun ohne Sockel auszuführen.

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

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

Abbildung 2: Übersicht zur Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe



Quelle: <https://apw.brandenburg.de/> (ohne Maßstab)

9.10 Hinweise zum Vollzug

9.10.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 6.1

V1 – Schutz des Bodens

V2 – Schutz des Grundwassers

V – Bauzeitenregelung

9.10.2 Pflegemaßnahmen

Für die Entwicklung einer Blühwiese sind die Flächen extensiv zu pflegen. Dabei sind folgende naturschutzfachliche Anforderungen zu berücksichtigen:

- keine Bodenbearbeitung
- vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Die jährliche Mahd von Teilen der Vegetationsbestände ist frühestens dann zulässig, wenn deren Höhe 30 cm erreicht haben. Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd

- der Mindestabstand von 8 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten.
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.

Mit der Umsetzung des Pflegekonzeptes ist die Entwicklung einer Blühwiese möglich. Damit können hochwertige Biotopstrukturen geschaffen werden, die das Plangebiet als möglichen Lebensraum, insbesondere die Avifauna, aufwerten.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bodenordnungsverfahrens „Kölsa“ (V-Nr. 600407). Gemäß § 34 FlurbG wurde ein Antrag auf Zustimmung an das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Ref. 23, gestellt.

10.2 Erschließung

10.2.1 Straßenverkehr

Die Baufläche ist an die öffentliche Straße „Birkenweg“ angeschlossen.

Baulastträger ist: Stadt Falkenberg/Elster
 Markt 3
 04895 Falkenberg/Elster

10.2.2 Energieversorgung

Zuständig ist: MITNETZ Strom mbH
 Standort Kolkwitz
 PF 15 60 54
 03060 Cottbus

10.2.3 Telekommunikationsversorgung

Zuständig ist: Deutsche Telekom
 Technik GmbH
 PF 10 04 33
 03004 Cottbus

10.2.4 Trinkwasser/ Abwasser

Zuständig ist: Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband (HWAZ)
 Osterodaer Straße 4
 04916 Herzberg/Elster

10.2.5 Abfallbeseitigung

Zuständig ist: Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“
 Hüttenstraße 1c
 01979 Lauchhammer

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

10.2.6 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallendem unbelastetem Niederschlagswasser ist in § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Geplant ist eine Vor-Ort-Versickerung.

10.2.7 Löschwasser

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800l/min) für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Für die Baufläche bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.

11 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.1 Kampfmittel

Eine Aussage wird erwartet.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet	19.420 m ²
Private Grünflächen	10.888 m ²
<u>Summe</u>	<u>30.308 m²</u>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Juli 2025