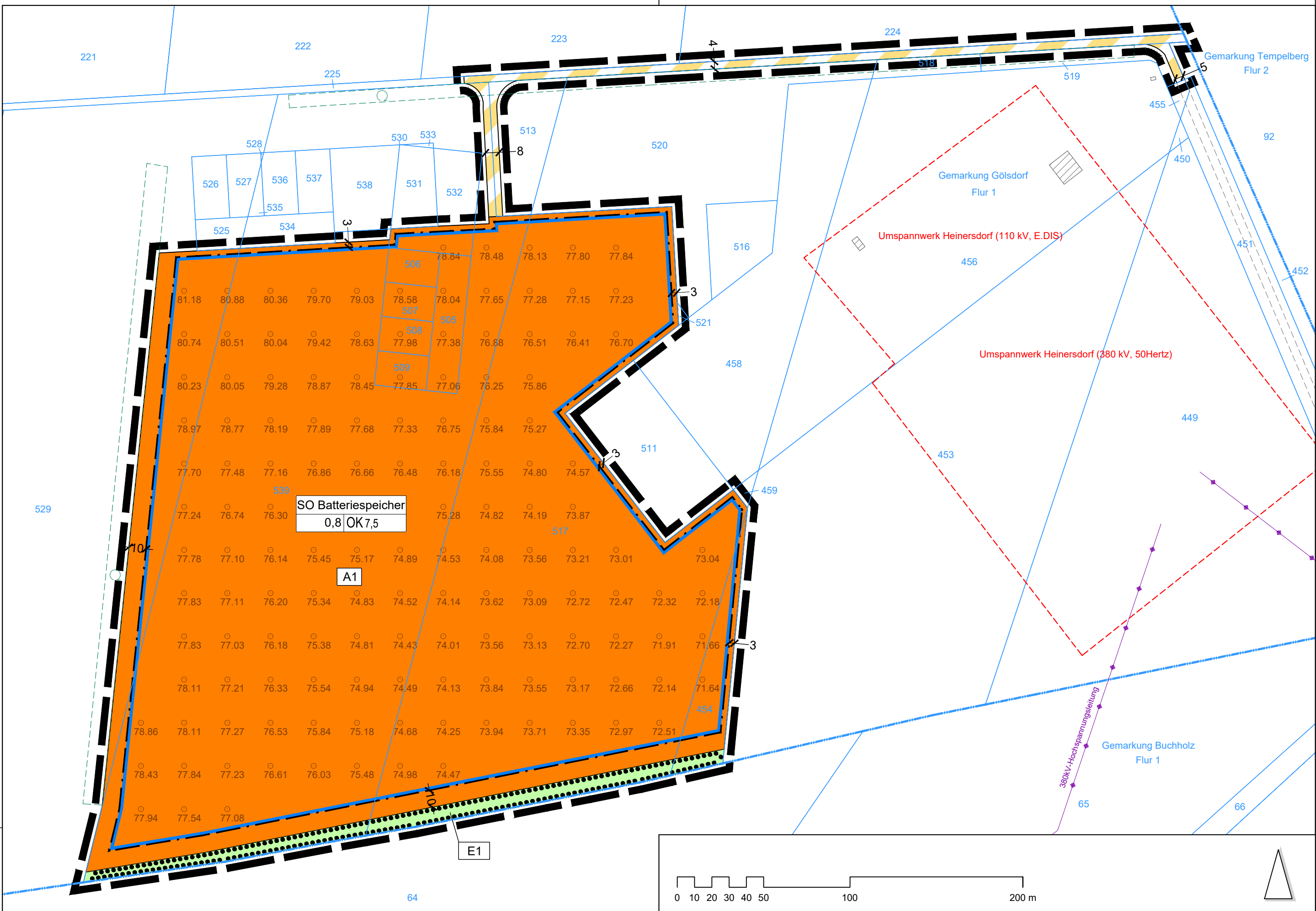




Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Batteriespeicher Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Batteriespeicher" (§11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

OK 7,5 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Zufahrt

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

private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A1 Bezeichnung der Maßnahmen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

SO Batteriespeicher	Art der baulichen Nutzung
0,8 OK 7,5	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)
74.52	Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

	Flurstücksgrenze		Flurgrenze
	Flurstücksnummer		Gebäudebestand
	Bemaßung in Meter		Gehölzfläche
	bestehende Zuwegung		Umspannwerk Heinersdorf
	380kV-Hochspannungsleitung (50Hertz)		

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Batteriespeicher" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Errichtung eines Batterieenergiespeichersystem (BESS). Zulässig sind fest installierte Container zur Energiespeicherung (Batteriespeicher), Nebenanlagen zur Unterbringung der zum Betrieb des Batteriespeichers erforderlichen technischen Ausrüstung (z.B. Schaltanlage, Mittelspannungsanlage, Wechselrichter, Transformator sowie Einfriedungen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2.2 Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante für Kameramasten ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Gesamthöhe von maximal 8,0 Meter zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

3.1 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind innerhalb des sonstigen Sondergebiets zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4.2 **E 1 Erhalt von Gehölzen**
Die Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung mit E1 festgesetzten Flächen sind zu erhalten und bei Verlust innerhalb der festgesetzten Flächen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Für die eventuell notwendig werdenden Ersatzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

4.3 **A1 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Grünfläche durch Selbstsaat**
Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO Batteriespeicher sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (Flächen abseits der Wege und zwischen den baulichen Anlagen) als Grünfläche durch Selbstbegrünung zu entwickeln und zu erhalten. Der Boden ist vor der Initiierung zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

5. Einfriedungen

5.1 Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Speicheranlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeneau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen. Eine geschlossene Einfriedung (Sichtschutz) sowie eine Einfriedung außerhalb des sonstigen Sondergebiets sind nicht zulässig.

III. Hinweise

(1) **Denkmalschutz:**
Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.

(2) **Hinweise zur Maßnahme A1:**
Anforderungen an die Mahd:
- der Mindestabstand von 10 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
- das Mahdgut ist generell von der Fläche zu beraumen und schadloos entsprechend der geltenden Richtlinien zu entsorgen

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage 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 der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhöfel hat in der Sitzung vom 07.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Batteriespeicher Gölsdorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2025 im Amtsblatt für das Amt Odervorland, Nr. 387, ortsüblich bekanntgemacht.

Briesen (Mark), Siegel
Amtsdirektor

2. Abwägungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhöfel hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden in öffentlicher Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Briesen (Mark), Siegel
Amtsdirektor

3. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan "Batteriespeicher Gölsdorf" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhöfel in öffentlicher Sitzung am beschlossen (Satzungsbeschluss) und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Briesen (Mark), Siegel
Amtsdirektor

4. Ausfertigung

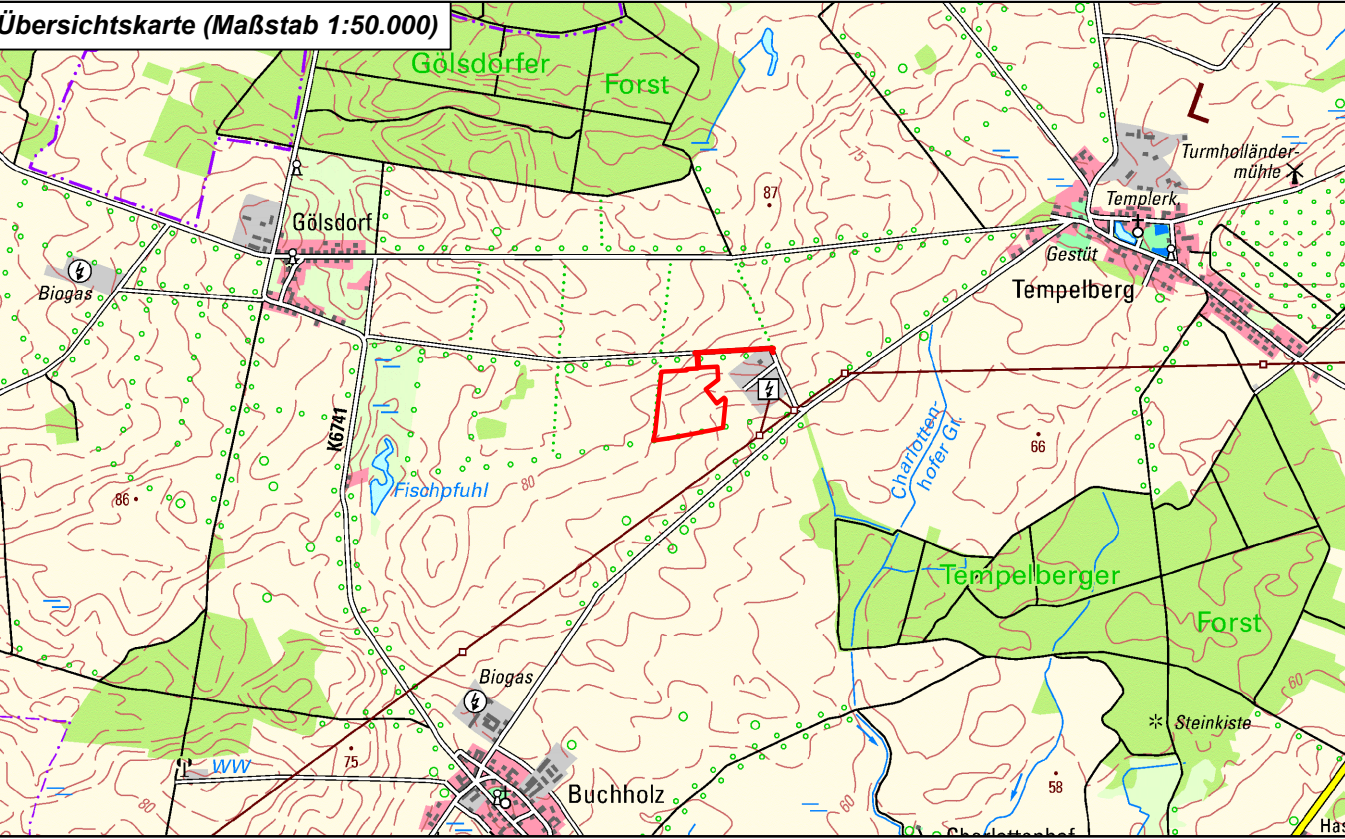
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhöfel (i.V.m. den Nebenbestimmungen der Genehmigung) übereinstimmt. Der Bebauungsplan „Batteriespeicher Gölsdorf“ wird hiermit ausfertigt.

Briesen (Mark), Siegel
Amtsdirektor

5. Bekanntmachung

Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wahren der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am im Amtsblatt für das Amt Odervorland, Nr. ortsüblich bekanntgemacht. Mit Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Batteriespeicher Gölsdorf“ in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Briesen (Mark), Siegel
Amtsdirektor



Umgrenzung Geltungsbereich
Bebauungsplan "Batteriespeicher Gölsdorf"

gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), die zuletzt durch das Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune Gemeinde Steinhöfel
vertreten durch das Amt Odervorland
Bahnhofstraße 3-4, 15518 Briesen (Mark)
fon (0 33 636) 410-10 mail: info@amt-odervorland.de

Entwurfsverfasser büro knoblich
LANDSCHAFTSARCHITECTEN
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
fon (0 33 62) 8 83 61-0 mail: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Oder-Spree
Gemarkung: Gölsdorf
Höhenbezug: DHHN2016
Gemeinde: Steinhöfel
Flurstück: verschiedene

Bebauungsplan "Batteriespeicher Gölsdorf"
Vorentwurf

Projektnr.: 26-003
Phase: Vorentwurf
Plan-Name: 20260604_VE_BP.pdf
Plan-Maße: 780 mm x 540 mm
Maßstab 1:2.000
Blatt 1
Bl.