

## 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 7

### „Industrie- und Gewerbepark“

der Stadt Herzberg (Elster)



Stadt Herzberg (Elster)  
Landkreis Elbe - Elster  
Region Lausitz - Spreewald  
Land Brandenburg

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

<b><u>1</u></b>	<b><u>ALLGEMEINE ANGABEN</u></b>	<b>4</b>
1.1	DIE STADT HERZBERG (ELSTER)	4
1.2	LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM	4
1.3	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	4
1.4	ANLASS DER PLANUNG	5
1.5	VERFAHRENSÜBERSICHT	5
<b><u>2</u></b>	<b><u>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</u></b>	<b>6</b>
2.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN/ REGIONALPLAN	6
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
2.3	BEBAUUNGSPLAN	7
<b><u>3</u></b>	<b><u>SCHUTZGEBIETE / BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE / BODENSCHUTZ</u></b>	<b>9</b>
3.1	NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE	9
3.2	WASSERRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE	9
3.3	BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE	9
3.4	ALTLASTEN / ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN	10
<b><u>4</u></b>	<b><u>BAU-/BODENDENKMALE</u></b>	<b>10</b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>LAGE, BEDEUTUNG GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG</u></b>	<b>10</b>
5.1	LAGE UND BEDEUTUNG	10
5.2	GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG	10
<b><u>6</u></b>	<b><u>ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u></b>	<b>11</b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT</u></b>	<b>11</b>
7.1	DERZEITIGES PLANUNGSRECHT	11
7.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
<b><u>8</u></b>	<b><u>PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN</u></b>	<b>13</b>
8.1	ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I. V. M. §§ 12 – 15 BAUNVO)	13
8.2	ÖBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)	14
8.3	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	14

<b>8.4</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16C BAUGB)</b>	<b>14</b>
<b>8.5</b>	<b>AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES (§ 9 ABS. 1A SATZ 2 I. V. M. § 1A ABS. 3 BAUGB)</b>	<b>14</b>
<b>8.6</b>	<b>KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 1 BAUGB)</b>	<b>16</b>
<b>8.7</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)</b>	<b>16</b>
<b>8.8</b>	<b>HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ</b>	<b>16</b>
<b>8.9</b>	<b>HINWEISE ZUM PLAN</b>	<b>16</b>
<b>8.10</b>	<b>HINWEISE ZUM VOLLZUG</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b><u>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b>9.1</b>	<b>SICHERUNG DER ERSCHLIEßUNG</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b><u>KLIMASCHUTZ</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b>11</b>	<b><u>SONSTIGE HINWEISE</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b>11.1</b>	<b>KAMPFMITTELBELASTUNG (ZENTRALDIENST DER POLIZEI REG. / RPL-Nr.: 202614980000)</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b><u>FLÄCHENBILANZ</u></b>	<b><u>19</u></b>

- Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum  
 Abbildung 2: Lage des Plangebietes im verbindlichen Bebauungsplan (1. Änderung + 3. Änderung)  
 Abbildung 3: Lage der Ausgleichsmaßnahme A  
 Abbildung 4: Lage der Ersatzmaßnahme E  
 Abbildung 5: Lage des Plangebietes in den Hochwasserrisikoflächen der Elbe
- Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie  
 Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser / Abwasser  
 Anlage 3: Bestandsplan Erdgas

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Die Stadt Herzberg (Elster)

Die Stadt Herzberg (Elster) liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Elbe-Elster, in der Region Lausitz-Spreewald. Die Stadt Herzberg (Elster) liegt an der Schwarzen Elster und grenzt an die Länder Sachsen und Sachsen-Anhalt. Zum Stadtgebiet gehören die Stadtteile Frauenhorst, Altherzberg, Grochwitz und Kaxdorf.

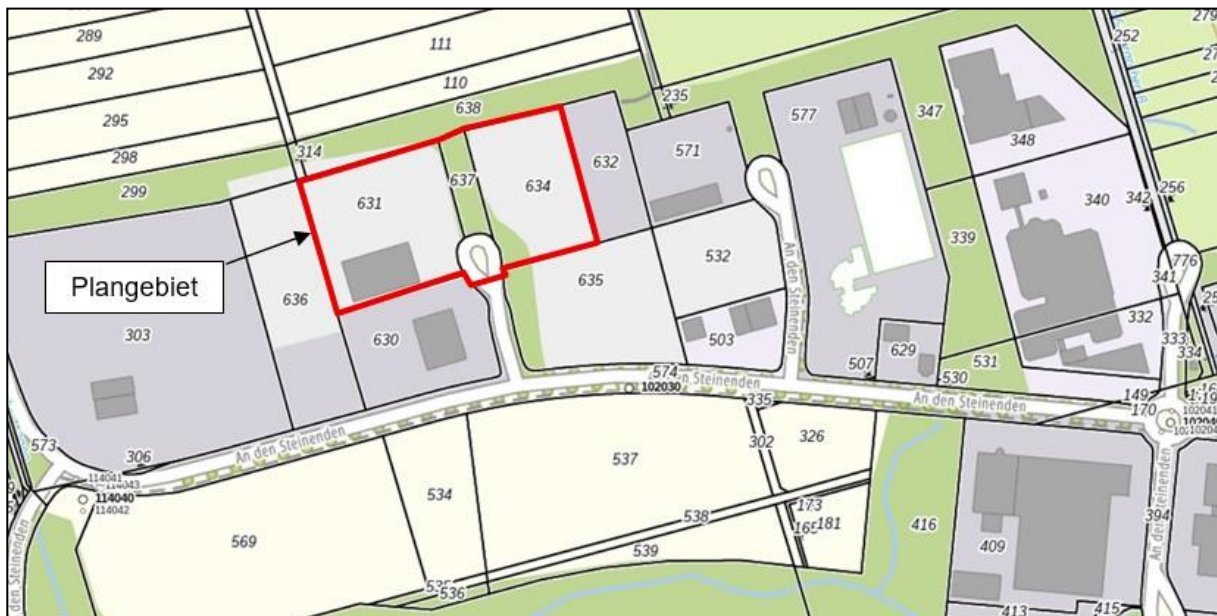
Zur Stadt gehören die OT Arnsnesta, Borken, Buckau, Fermerswalde, Friedersdorf, Gräfendorf, Löhsten, Mahdel, Osteroda/Redlin, Rahnisdorf und Züllsdorf.

Das Stadtgebiet grenzt von Norden im Uhrzeigersinn an die Gemarkungen: Stadt Schönewalde, Kremitzau, Schlieben, Uebigau-Wahrenbrück, Falkenberg, Beilrode und Annaburg.

Straßenverkehrlich erschlossen ist die Stadt Herzberg (Elster) über die Bundesstraßen B101/B87 und die Landesstraßen L67 und L69.

## 1.2 Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



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

## 1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Herzberg (Elster)

Flur/Flurstück: Flur 17, Flurstücke 631, 634, 637 und Teil aus 574

Größe: ca. 1,43 ha

gegenwärtige Nutzung: Industrie- und Gewerbepark, öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsfläche

geplante Nutzung: Industrie- und Gewerbepark, öffentliche Verkehrsfläche

Hinweis zur Grundstücksneuordnung:

Im verbindlichen Bebauungsplan (1. Änderung) haben die Flurstücke folgende alte Bezeichnungen: das Flurstück 631 (Teil aus 318), das Flurstück 634 (Teil aus 533) und das Flurstück 637 (Teil aus 320).

**1.4 Anlass der Planung**

Der Herzberger Industrie- und Gewerbepark entstand auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 1992-1994. Als verbindlicher Bebauungsplan gilt die 1. Änderung in seiner Bekanntmachung vom 16.07.2004, welche den Ursprungsplan vollständig ersetzt.

Der Herzberger Industrie- und Gewerbepark stellt neben dem Armaturenpark das Kernstück der Wirtschaftspolitik der Stadt Herzberg (Elster) dar. Vom Wirtschaftsministerium wurde der Industrie- und Gewerbepark mit der höchsten Förderquote und zudem aus dem Förderprogramm für die gewerbliche Nutzung durch das Land Brandenburg mit hohen Zuschüssen bedacht.

Dabei verpflichtete man die Stadt Herzberg (Elster), neue Arbeitsplätze im produzierenden Bereich im Industrie- und Gewerbepark durch Ansiedlung von Unternehmen zu schaffen.

Für die aktuell geplante Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben innerhalb des Plangebietes ist es erforderlich, die dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsfläche zu ändern.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 18.04.2024 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ beschlossen. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

**1.5 Verfahrensübersicht**

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	5. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“
Stadt:	Herzberg (Elster)
Ortsteil:	Herzberg (Elster)
Landkreis:	Elbe-Elster
Region	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Herzberg (Elster) Markt 1 04916 Herzberg (Elster)
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

**Verfahrensführung**

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur 5. Änderung des Bebauungsplans vom 18.04.2024
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am 12.09.2025
- Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage im Amtsblatt am 12.09.2025
- Frühzeitige Auslegung des Vorentwurfes (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 23.09.25 – 24.10.25
- Beteiligung Behörden/TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.09.2025

- Beschluss der SVV zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung vom 12.03.2026
- Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt der Stadt Herzberg (Elster) entsprechend § 3 Abs.2 BauGB am 10.04.2026
- Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2026
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes im Zeitraum 13.04.2026 – 15.05.2026
- Bekanntmachung der Offenlage des 2. Entwurfes im Amtsblatt der Stadt Herzberg (Elster) entsprechend § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB am 12.06.2026
- Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend §§ 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2026
- Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes im Zeitraum 15.06.2026 – 15.07.2026
- Beschluss der SVV zur Abwägung und Satzung vom .....
- Mitteilung der Abwägungsergebnisse mit Schreiben vom .....
- Einreichung zur Genehmigung mit Schreiben vom .....

## 2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 2.1 Landesentwicklungsplan/ Regionalplan

#### 2.1.1 Rechtliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- 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)
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) v. 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 mit Verkündung im BGBl. Teil I Nr. 57 vom 25.08.2021

Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

#### Planungsrelevante Grundsätze der Raumordnung

- Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. - § 5 (1) LEPro 2007(G).
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben - § 5 (2) LEPro 2007 (G).
- Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden. - § 6 (2) LEPro 2007 (G).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. - § 6 (1) LEPro 2007 (G) i. V. m. G 8.1 des LEP HR

- Herzberg (Elster) bildet ein Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum – Z3.6 (1) LEP HR.
- Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.- G2.2 Satz 2 LEP HR-
- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. – G 5.1 (1) LEP HR.
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. – G 6.1 (1) LEP HR.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierungen von naturschutzrelevanten Flächen, Freiflächen oder Freiraum vor.

Die 5. Änderungsplanung entspricht den Grundsätzen G 2.2, G 5.1 (1), G 6.1 und G 8.1 des LEP HR.

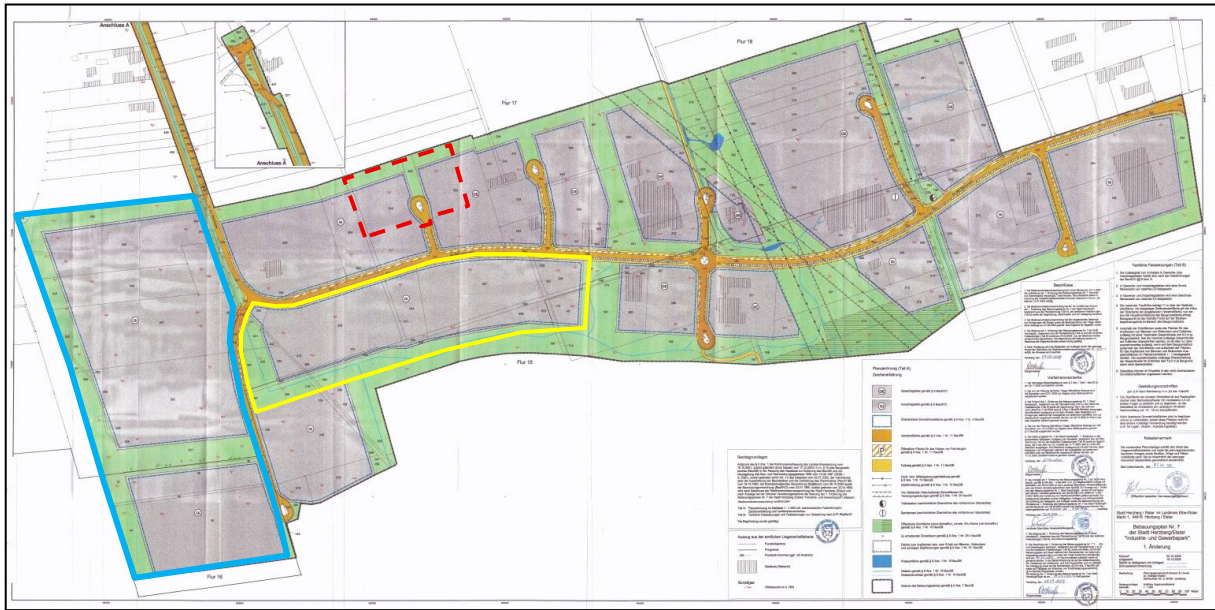
## **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt über keinen gültigen Flächennutzungsplan.

## **2.3 Bebauungsplan**

Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt über einen Bebauungsplan Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ (rechtskräftig 14.12.1992), eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 (rechtskräftig 16.07.2004), eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 (rechtskräftig 18.04.2008), eine 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 (rechtskräftig 16.10.2015) und über eine 4. Änderung (rechtskräftig 11.07.2025).

**Abbildung 2: Lage des Plangebietes im verbindlichen Bebauungsplan (1. und 3. Änderung)**



Geltungsbereich der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplans



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans



Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans



Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans

## 3 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Bodenschutz

### 3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Naturschutzbehörde

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich der 5. Änderungsplanung nicht berührt.

### 3.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

#### Hochwasserrisikogelände

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogelände der Elbe. Risikogelände außerhalb von Überschwemmungsgeländen sind Gelände, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgelände festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gelände, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogelände außerhalb von Überschwemmungsgeländen gilt Folgendes:

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gelände sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen, dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Der HQ200-Pegel ist mit 81,55 m ü. NHN angegeben. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt 80,8 m ü. NHN.

### 3.3 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt. Eventuelle Bohrungen und Aufschlüsse sind gemäß Lagerstättengesetz vom 04.12.1934, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I.S 2992) anzeige- und dokumentationspflichtig.

#### Bergbauberechtigungen

Ersatzmaßnahmen E1 und E2 befinden sich vollständig innerhalb des Feldes der Erlaubnis „Elster-Dahme (11-1593)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld vermuteten Bodenschätze (Kupfer, Blei, Zink, Silber, Gold, Zinn, Wolfram, Molybdän, Vanadium, Kobalt, Nickel, Lithium, Stein- und Kalisalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen) berechtigt.

Die Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken wurde am 30.07.2024 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 30.07.2029 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 4 BBergG gegeben.

Eine Aufsuchungserlaubnis wird durch Artikel 14 Grundgesetz als eigentumsrechtliche Position geschützt. Die bergbaulichen Interessen sind somit bei behördlichen Entscheidungen und dem Erlass von Regelungen, die die bergbaulichen Tätigkeiten ausschließen oder einschränken, im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen.

Die aktuelle Inhaberin der v. g. Erlaubnis ist die

Anglo American Exploration Germany GmbH  
Alfred-Herrhausen-Allee 3-5  
65760 Eschborn

Die Erteilung einer Erlaubnis berechtigt den Inhaber allein nicht zur Durchführung von Erkundungsarbeiten. Hierzu bedarf es zunächst der vorherigen Zulassung eines bergrechtlichen Betriebsplanes, der die vorgesehenen Arbeiten (z.B. Seismik, Bohrungen) konkret beschreibt.

Auskünfte zum Planungsstand können bei der Erlaubnisinhaberin eingeholt werden.

Aus Berechtigungssicht stehen der Planung keine Belange entgegen.

### **3.4 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

*Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Bodenschutzbehörde*

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz berührt.

Allgemein gilt:

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen finden das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung. Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

## **4 Bau-/Bodendenkmale**

*Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum*

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmalen sind einzuhalten und die Bauausführungen über die gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

## **5 Lage, Bedeutung Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung**

### **5.1 Lage und Bedeutung**

Der Industrie- und Gewerbepark Nr. 7 der Stadt Herzberg (Elster) liegt am südwestlichen Stadtrand von Herzberg an der Falkenberger Straße (L67). Der Industrie- und Gewerbepark entstand auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1992. Der Industrie- und Gewerbepark ist verkehrlich und medienseitig voll erschlossen. Die grünordnerischen Maßnahmen sind umgesetzt.

Über die Falkenberger Straße / Landesstraße L67 ist der Industrie- und Gewerbepark unmittelbar an die Bundesstraße B87 und B101 überregional erschlossen. Die Stadt Herzberg (Elster) ist als Zentraler Ort, gemäß Landesplanung festgelegt. Die Stadt hat dabei die Funktion eines Mittelzentrums, u.a. zur Konzentration der wirtschaftlichen Entwicklung für den gesamten zugeordneten Mittelbereich.

Der Geltungsbereich der 5. Änderungsplanung liegt nördlich der Straße „An den Steinenden“ am nördlichen Rand des Industrie- und Gewerbeparks.

### **5.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung**

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Herzberg, Flur 17, Flurstücke 631, 634, 637 und Teil aus 574. Der Geltungsbereich beträgt ca. 14.265 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden – vom Flurstück 638 (bewachsener Wall)
- Im Osten – vom Flurstück 632 (Gewerbefläche / Bauhof)
- Im Süden – vom Flurstück 630 (Industriefläche) und Flurstück 635 (Gewerbefläche)
- Im Westen – vom Flurstück 636 (Industriefläche)

## 6 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist es, die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen als Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) und öffentliche Verkehrsfläche (VF) auszuweisen.

Damit verbunden sind Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen und Reduzierung öffentlicher Grünflächen. Diese Eingriffe in die Schutzgüter Boden / Wasser und Pflanzen werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe werden Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen, u.a. Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens über den maßgeblichen HQ200-Stand, festgesetzt.

## 7 Raum- und Nutzungskonzept

### 7.1 derzeitiges Planungsrecht

In der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 die Art der baulichen Nutzung:

- im Flurstück 631 als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO mit den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.
- im Flurstück 634 als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen gemäß der 3. Änderungsplanung:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen als selbstständige Hauptanlage
- Solarthermie-Freiflächenanlagen als selbstständige Hauptanlage
- Raumbedeutsame Windkraftanlagen als selbstständige Hauptanlage

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 festgesetzt.

Für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante von 20 m über Bezugspunkt festgesetzt. Ausnahmsweise sind untergeordnete Anlagen, wie z. B. Funkmast, Schornstein, bis zu einer Gesamthöhe von 50 m über Bezugspunkt zulässig. Als festgesetzter Bezugspunkt gilt die Geländehöhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer Baugrenze festgesetzt. Festgesetzt sind öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen. Des Weiteren sind Gestaltungsvorschriften für private Stellplätze und nicht überbaute Baugrundstücksflächen getroffen.

### 7.2 Städtebauliches Konzept

Nach dem im Kap. 6 beschriebenen Ziel der Planung sollen in Anlehnung an das aktuelle Standortkonzept Änderungen vorgenommen werden.

Dabei handelt es sich um:

- Erweiterung der Industriegebietsfläche auf den Flurstücken 631 und 637
- Erweiterung der Gewerbegebietsfläche auf dem Flurstück 634
- Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 574
- Änderung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) im GE und GI

Ausgeschlossen werden:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die Inhalte der Zulässigkeiten, des Maßes der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen bleibt gegenüber den verbindlichen Bebauungsplänen unverändert.

Geändert wird die Höhenangabe in m ü. NHN anstatt 20 m über Bezugspunkt.

Geändert wird die Baugrenze im Zuge der Erweiterung der GI- und GE-Flächen. Beachtet wird der Mindestabstand von 3,0 m zu den Nachbargrundstücksgrenzen, sowie ein Abstand zu vorhandenen Versorgungsanlagen.

Der Wendehammer der öffentlichen Verkehrsfläche (Flst. 574) wird in das Plangebiet der 5. Änderungsplanung einbezogen, weil die Festsetzung der Grüninsel die Benutzung durch Sattelschlepper behindert.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe werden zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden im Hochwasserfall (HQ200) die Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss von Gebäuden über dem maßgeblichen Hochwasserstand, hochwasserangepasste Medieneinführung und sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, festgesetzt.

Festgesetzt werden Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsplanung im Umweltbericht außerhalb des Plangebiets.

Gekennzeichnet wird die Vorbelastung durch Lärm des materiell rechtmäßigen Bestandes von Industriegebietsflächen und Gewerbegebietsflächen.

Nachrichtlich übernommen wird die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe sowie der maßgebliche Hochwasserstand.

Hingewiesen wird auf die Aufhebung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (1. Änderung vom 16.07.2004 und 3. Änderung vom 16.10.2015) innerhalb des Plangebietes, sowie auf die der Planung zugrundeliegende DIN 18005-1-2023 (Schallschutz im Städtebau).

Für den Vollzug wird hingewiesen:

- Auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
- Auf die Beachtung der GehölzSchVO EE

## 8 Planungsinhalte und Festsetzungen

### 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 12 – 15 BauNVO)

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend rechtsverbindlicher Planung als Industrie- und Gewerbegebiet mit den nach §§ 8 und 9 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Nicht zulässig sind:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen als selbstständige Hauptanlage
- Solarthermie-Freiflächenanlagen als selbstständige Hauptanlage
- Raumbedeutsame Windkraftanlagen als selbstständige Hauptanlage
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung

Der Ausschluss von vorgenannten Nutzungen ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Der Herzberger Industrie- und Gewerbepark stellt neben dem Armaturenpark das Kernstück der Wirtschaftspolitik der Stadt Herzberg (Elster) dar. Vom Wirtschaftsministerium wurde der Industrie- und Gewerbepark mit der höchsten Förderquote und zudem aus dem Förderprogramm für die gewerbliche Nutzung durch das Land Brandenburg mit hohen Zuschüssen bedacht.

Dabei verpflichtete man die Stadt Herzberg (Elster), neue Arbeitsplätze im produzierenden Bereich im Industrie- und Gewerbepark durch Ansiedlung von Unternehmen zu schaffen. Gleichzeitig wächst auf Grund der eingeleiteten Energiewende der Ansiedlungsdruck regenerativer Energien auf den Flächen des Industrie- und Gewerbeparks.

Der Nutzungsausschluss von PV-Freiflächenanlagen, Solarthermie-Freiflächenanlagen und Windkraftanlagen wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 bereits in der 3. Änderungsplanung vorgenommen. Zulässig ist weiterhin die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern der darunterliegenden gewerblichen Nutzungen sowie an Außenwänden der Betriebsgebäude.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen im Bebauungsplan einerseits die Auswirkungen auf das Klima und andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und die Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter, aus städtebaulichen Gründen berücksichtigt werden.

Nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung muss einer anzunehmenden Veränderung des Kleinklimas nicht bereits durch Bebauungsplanfestsetzungen Rechnung getragen werden, wenn ihr in dem erforderlichen Umfang auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen begegnet werden kann (Fickert / Fieseler, 14. Überarbeitete Auflage 2023, § 1 Nr. 152).

Aus städtebaulichen Gründen wird der Beachtung des Klimaschutzes keine höhere Priorität gegenüber dem Belang der wirtschaftlichen Stärkung des produzierenden Gewerbes zugestanden.

Der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel der Nahversorgung begründet sich ebenfalls aus den vorgenannten Gründen, die Flächen des Gewerbeparks für einen nachweislich bestehenden Bedarf der Baugrundstücke im Geltungsbereich der 5. Änderungsplanung, für die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes bereitzustellen und entspricht auch den Forderungen der Landesplanung gemäß dem Ziel 2.14 des LEP HR.

Im Stadtgebiet befinden sich zum heutigen Zeitpunkt ausreichend Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung.

#### 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 und die Höhe der baulichen Anlagen OK = 101,00 m ü. NHN. Ausnahmsweise können untergeordnete Anlagen wie z.B. Funkmast, Schornstein, bis zu einer Gesamthöhe von 131,0 m ü. NHN errichtet werden.

Als Bezugspunkt ist die Nullhöhe von 81,00 m ü. NHN festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der 3. Änderungsplanung vom 16.10.2015.

### **8.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze i. S. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Festsetzung entspricht dem Nutzungskonzept der 5. Änderungsplanung.

### **8.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Festgesetzt sind öffentliche Verkehrsflächen entsprechend der Flurstücksgrenzen des Flurstückes 574. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Inhalt der Festsetzung.

Die Festsetzung entspricht dem Nutzungskonzept der 5. Änderungsplanung.

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

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand (HQ200) ist mit 81,55 m ü. NHN angegeben. Neue Gebäude, technische Anlagen und Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst zu errichten. Es ist eine Mindesthöhe von 81,60 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Gebäuden festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. Abdichtungsmaßnahmen für Keller, sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwasserangepasste Medieneinführung vorzusehen.

Die Festsetzung entspricht dem Nutzungskonzept der 5. Änderungsplanung i. V. m. den Anforderungen des WHG.

### **8.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a Satz 2 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

**A – Umwandlung Gewerbegebietsfläche mit Anpflanzung einer Baum-/Strauchhecke in Grünland in der Gemarkung Herzberg, Flur 18, Flurstück 289 gemäß Umweltbericht Kap. 4.3**

Die Maßnahme betrifft öffentliche Flächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) und wird als Ausgleich für die 5. Änderungsplanung dinglich gesichert.

**Abbildung 3: Lage der Ausgleichsmaßnahme A**



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

**E – Umwandlung Acker in extensives Dauergrünland in der Gemarkung Herzberg, Flur 29, Flurstück 8 gemäß Umweltbericht Kap. 4.3**

Die Maßnahme betrifft öffentliche Flächen i. S. eines Flächenpools und wird als Ausgleich für die 5. Änderungsplanung und weiteren Bauleitplanungen dinglich gesichert sowie im landwirtschaftlichen Flächenkataster des Landkreises Elbe-Elster als Grünfläche codiert.

**Abbildung 4: Lage der Ersatzmaßnahme E**



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

## **8.6 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Das Gewerbegebiet (GE) der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist durch Lärm, insbesondere im Nachtzeitraum, des materiell rechtmäßigen Industriegebietes (GI) vorbelastet.

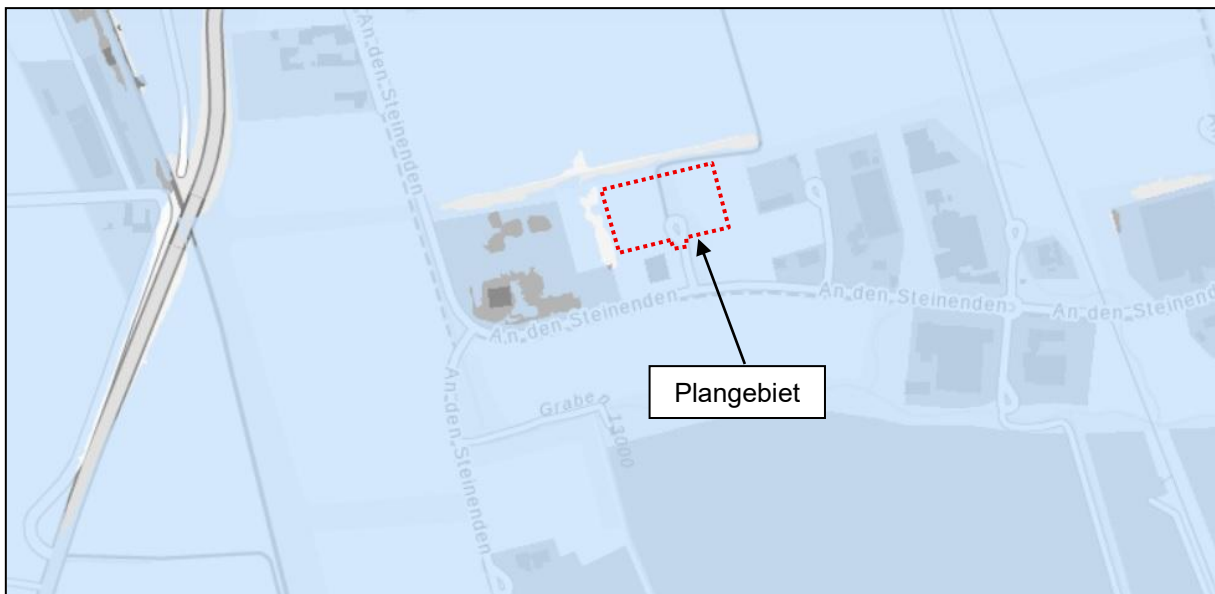
## **8.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **8.7.1 Hochwasserrisikogebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Das Plangebiet der 5. Änderungsplanung liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand (HQ200) ist mit 81,55 m ü. NHN angegeben. Im Hochwasserrisikogebiet gelten die Vorschriften des § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG.

In der Abbildung 5 ist das Plangebiet in den Hochwasserrisikoflächen nachrichtlich dargestellt.

**Abbildung 5: Lage des Plangebietes in den Hochwasserrisikoflächen der Elbe**



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

### **8.7.2 Gehölzschutz**

Für die im Plangebiet stehenden Gehölze ist die GehölzSchVO EE vom 13.02.2013 zu beachten.

## **8.8 Hinweise zum Schallschutz**

Die der Planung zugrundeliegende DIN 18005-1-2023 (Schallschutz im Städtebau) kann bei der Stadt Herzberg (Elster), Markt 1, 04916 Herzberg (Elster), eingesehen werden.

## **8.9 Hinweise zum Plan**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (1. Änderung vom 16.07.2004 und 3. Änderung vom 16.10.2015) innerhalb des Plangebietes werden vollständig aufgehoben.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen, u.a. Flurstücke 638, 314 (teilweise) wurde als Ausgleich für den Ursprungsplan dinglich gesichert.

## **8.10 Hinweise zum Vollzug**

### **8.10.1 Vermeidungs- und konfliktmindernde Maßnahmen gem. Umweltbericht Kap. 4.1**

V1 – Beseitigung Gehölze / Baufeldfreimachung

V2 – Freigabe durch ÖBB bei Beseitigung Gehölze / Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeiten

CEF – Ausbringen Nistkästen

## 9 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Sicherung der Erschließung

Die verkehrliche und medienseitige Erschließung des Industrie- und Gewerbeparks ist vorhanden.

#### 9.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Straße „An den Steinenden“.

Der Baulastträger ist:       Stadt Herzberg (Elster)  
  Markt 1  
  04916 Herzberg (Elster).

#### 9.1.2 Energieversorgung

Zuständig ist:               MITNETZ Strom mbH  
  Servicecenter Klein Gaglow  
  Annahofer Graben 1-3  
  03099 Kolkwitz

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 1 in die Begründung aufgenommen.

#### Hinweise des Rechtsträgers:

Das Planungsgebiet ist bereits elektrotechnisch erschlossen. Sollte ein höherer Bedarf notwendig sein, benötigen wir zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der Mittel-deutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeit-nahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Ihren Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf senden Sie bitte an [Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de](mailto:Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de).

#### 9.1.3 Telekommunikation

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

Berührungspunkte mit Telekommunikationslinien ergeben sich nicht.

#### Hinweise des Rechtsträgers:

Sollte entgegen der Planung ein Telekommunikationsanschluss benötigt werden, wenden Sie sich bitte an den Bauherrensenservice.

Kontakt zur Bauherrenberatung:

Kostenlose Hotline: 0800 33 01903

Montag – Freitag von 08:00 Uhr – 20:00 Uhr, Samstag von 08:00 Uhr – 16:00 Uhr

Online: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

#### 9.1.4 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Zuständig ist:               Herzberger Wasser- und Abwasserverband  
  Osterodaer Straße 4  
  04916 Herzberg.

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 2 in die Begründung aufgenommen.

Hinweis:

Eine zusätzliche Erschließung der Medien Trink- und Schmutzwasser ist im Bedarfsfall zu prüfen.

### 9.1.5 Wärmeversorgung

Zuständig ist: MITGAS Herzberg  
Wilhelm-Pieck-Ring 38  
04916 Herzberg.

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen. Berührungspunkte mit der Gashochdruckleitung ergeben sich nicht.

### 9.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über den

Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“  
Hüttenstr. 1c  
01979 Lauchhammer.

Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung vom 25.03.2009 §§ 15, 21) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Das Abholen der Abfälle bzw. das Entleeren der Behälter muss für die Entsorgungsfahrzeuge leicht und gefahrlos möglich sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zurücksetzen beim Wenden und ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen nach den Unfallverhütungsvorschriften VBG 12 und VBG 126 unbedingt zu vermeiden ist.

O.g. Abfallsatzung finden Sie auf der Homepage des Abfallentsorgungsverbandes unter: Satzungen.

### 9.1.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Entnahmestellen gegeben.

Zuständig ist: Stadt Herzberg (Elster)  
Markt 1  
04916 Herzberg (Elster).

Zu beachten ist, dass die benötigten Entnahmestellen nicht weiter als 300 m von einem möglichen Brandherd entfernt sind und ein Löschwasservorrat von 192 m<sup>3</sup>/h für eine Zeit von 2 Stunden zur Verfügung steht. Hydranten können nicht ohne weiteres angerechnet werden.

### 9.1.8 Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist öffentlich-rechtlich nicht erschlossen. Die Versickerung des Niederschlagswassers regelt sich nach § 54 Abs. 4 BbgWG. Es ist möglich, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zur Bewässerung auf dem Grundstück zu nutzen.

## 10 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

§ 1a (5) Satz 1 BauGB besagt:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Unter Beachtung § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB sind im B-Plan Festsetzungen und Maßnahmen getroffen, die zum Klimaschutz beitragen.

- Festsetzung der zulässigen Grundfläche und damit Sicherung von Freiflächen auf den Grundstücken und des sparsamen Flächenverbrauchs.
- Sicherung verkehrlicher Anbindungen des Baugebietes an die angrenzende Siedlungsstruktur und damit Förderung des Fuß- und Radweges sowie Schaffung von Voraussetzungen für den Anschluss an den ÖPNV durch Anordnung von Bushaltestellen als klimarelevante Maßnahmen
- Zulässigkeit von PV-Anlagen auf Dächern und Außenwänden (allgemeine Zulässigkeit von PV-Anlagen auf Dächern i. S. von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO).
- Festsetzung zu hochwasserangepasster Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB).
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Plangebietes, jedoch im Gewerbepark.

## 11 Sonstige Hinweise

### 11.1 Kampfmittelbelastung (Zentraldienst der Polizei Reg. / RPL-Nr.: 202614980000)

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

#### Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern:

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Weitere Hinweise hierzu finden sich unter nachfolgendem Link:  
<https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>.

## 12 Flächenbilanz

Im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 sind folgende Flächen festgesetzt:

Industriegebiet (GI)	8.357 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE)	5.288 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen (VF)	620 m <sup>2</sup>
<b>Summe 5. Änderungsplanung</b>	<b>14.265 m<sup>2</sup></b>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, Mai 2026