

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 44
„Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf“
der Stadt Herzberg (Elster)**



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

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Herzberg (Elster)	5
1.2	Angaben zum Plangebiet	5
1.3	Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss.....	6
1.4	Verfahrensübersicht	6
2	Rechtsgrundlagen	7
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	7
4	Kommunale Planungen.....	8
4.1	Flächennutzungsplan	8
4.2	Innenbereichssatzung.....	8
5	Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen	8
5.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	8
5.2	Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete	8
5.3	Bergbau und sonstige Abbaugelände	8
5.4	Bodenschutz und Altlasten	9
6	Denkmalschutz	10
6.1	Bodendenkmale.....	10
7	Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	10
7.1	Lage und Bedeutung.....	10
7.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung des Plangebietes.....	10
8	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung.....	11
9	Raum- und Nutzungskonzept.....	11
9.1	Planungskonzept	11
9.2	Städtebauliches Konzept	13
9.2.1	Geltungsbereich	13
9.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
9.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
9.2.4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
9.2.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
9.2.6	Wasserflächen (§ 9 Abs. 16a BauGB)	13
9.2.7	Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	14
9.2.8	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	14
9.2.9	Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	14
9.2.10	Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	15
9.2.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	15
9.2.12	Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)	15

9.2.13	Nachrichtliche Übernahme	15
9.2.14	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	15
9.2.15	Hinweise zum Vollzug	15
9.3	<i>Planerische Abwägung</i>	15
10	Planungsinhalte und Festsetzungen	16
10.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	16
10.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
10.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
10.2	<i>überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i>	16
10.3	<i>Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</i>	16
10.4	<i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</i>	17
10.5	<i>Grünflächen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)</i>	17
10.6	<i>Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)</i>	17
10.7	<i>Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)</i>	17
10.8	<i>Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)</i>	18
10.9	<i>Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i>	18
10.10	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</i>	18
10.11	<i>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i>	18
10.12	<i>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</i>	18
10.13	<i>Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)</i>	18
10.14	<i>Nachrichtliche Übernahme</i>	18
10.15	<i>Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes (Durchführungsvertrag)</i>	19
10.16	<i>Hinweise zum Vollzug</i>	20
10.16.1	Gehölzschutz	20
10.16.2	Pflanzliste	21
10.16.3	Vermeidungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 5.1	21
10.16.4	Wald	22
11	Maßnahmen zur Verwirklichung	22
11.1	<i>Erschließung</i>	22
11.1.1	Straßenverkehr	22
11.1.2	Energieversorgung	22
11.1.3	Erdgasversorgung	22
11.1.4	Trinkwasser/ Abwasser	22
11.1.5	Telekommunikationsversorgung	23
11.1.6	Abfallbeseitigung	23
11.1.7	Löschwasser	23
11.1.1	Niederschlagswasserentsorgung	23
12	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	23
12.1	<i>Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst Reg./RPL-Nr. 202521680000)</i>	23
13	Flächenbilanz	24

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Räumliche Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet

Abbildung 3: Lage der Ausgleichsmaßnahmen A1 und E außerhalb des Plangebietes

Anlage 1: Schreiben vom Landesamt für Umwelt

Anlage 2: Bauzeichnungen der baulichen Anlagen in der Parkanlage

Anlage 3: Bestandsplan Elektroenergie

Anlage 4: Bestandsplan Trinkwasserversorgungsleitung

Begründung

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben zur 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, Amt Schlieben, Stadt Uebigau-Wahrenbrück, Stadt Falkenberg/Elster, Gemeinde Beilrode und Stadt Annaburg.

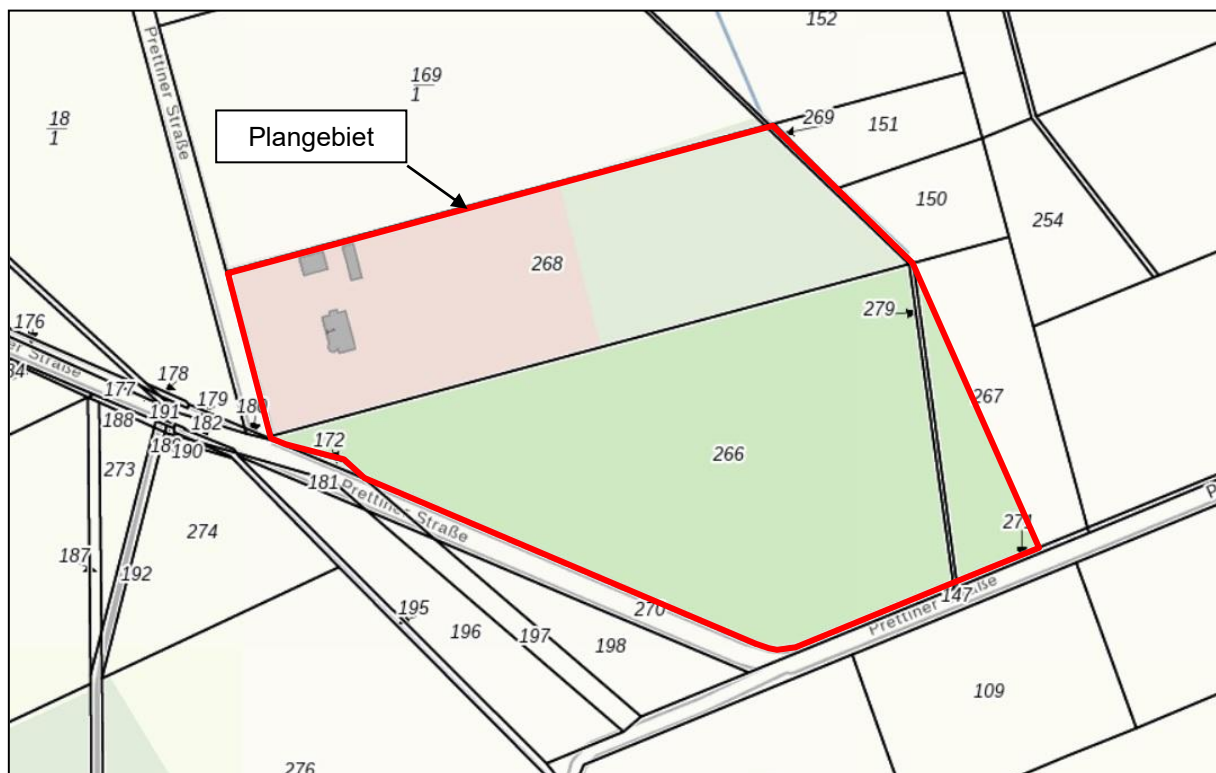
Straßenverkehrlich ist die Stadt Herzberg (Elster) über die Bundesstraßen B101/B87 und die Landesstraßen L67 und L69 erschlossen.

Der Ort Züllsdorf ist an die K6243 angeschlossen.

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Züllsdorf
Flur:	1
Flurstück:	266, 268, und Teile aus 279 (alt 149) und 267
Größe:	ca. 6,5 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <http://www.geobasis-bb.de> (ohne Maßstab)

1.3 Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Herzberg (Elster) beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers Planungsrecht für die Anlage und die Betreuung eines privaten Landschaftsparks mit Teichanlage mit den dazugehörigen Haupt- und Nebenanlagen am Standort des ehemaligen Jagdschlossgeländes in Züllsdorf herbeizuführen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat in ihrer Sitzung vom 29.09.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf“ in der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstücke 266, 268 und Teile aus 279 (alt 149) und 267 eingeleitet.

1.4 Verfahrensübersicht

Planungsart:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenbezeichnung:	Nr. 44 „Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf“
Stadt:	Herzberg (Elster)
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Bundesland:	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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	vom 29.09.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	am 09.12.2022
Bekanntmachung frühzeitige Offenlage im Amtsblatt	am 09.05.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 19.05.2025
Frühzeitige öffentliche Auslegung	19.05.25 – 25.06.25
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	vom 24.07.2025
Bekanntmachung der Offenlage entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt	am 08.08.2025
Bekanntmachung der Offenlage (2. Entwurf) entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt	am 10.04.2026
Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 06.08.2025
Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 10.04.2026

Öffentliche Auslegung	11.08.25 – 11.09.25 und 13.04.26 – 15.05.26
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Durchführungsvertrag, zur Abwägung und Satzung	vom 29.06.2026
Mitteilung der Abwägungsergebnisse 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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 bilden:

- 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 (BRP HV) vom 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 (BGBl. I, Nr. 57 vom 25.08.2021)

Auf die Planung bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind:

- Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen; Z 5.4 LEP HR: Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen; Z 5.3 Zulässigkeit der Umwandlung von Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten und weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen
Für das Plangebiet sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Das Plangebiet hat keinen Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet Züllsdorf. Eine wesentliche raumbedeutsame Erweiterung des Jagdschlusses, das auch als Splittersiedlung betrachtet werden kann, ist mit der Planung nicht verbunden. Eine Umwandlung in eine Wohnsiedlungsfläche erfolgt nicht, da im Jagdschloss Wohnen zulässig ist.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Auf die Planung bezogene Grundsätze der Raumordnung sind:

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung:
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.
⇒ Der vorhabenbezogene B-Plan betrifft Flächen des ehemaligen Jagdschlossgeländes.

- 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) Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.
 ⇒ Der vorhabenbezogene B-Plan sieht keine Neuerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierungen von zusammenhängenden, naturschutzrelevanten Flächen, Freiflächen oder Freiraum vor.
- 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.
 ⇒ Der vorhabenbezogene B-Plan beachtet den Klimaschutz.

4 Kommunale Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt über keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Züllsdorf.

4.2 Innenbereichssatzung

Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt für den Ortsteil Züllsdorf über eine gültige Satzung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile aus dem Jahr 1999. In der Satzung ist das Plangebiet dem Außenbereich zugeordnet.

5 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: BfN (Bund für Naturschutz, Geodienste)

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. Brandenburgischem Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG).

5.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der modellierte Hochwasserpegel (HQ200) ist mit 83,15 m ü. NHN angegeben. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen 81,0 – 82,0 m ü. NHN. Zu beachten ist der § 78b Abs. 1 WHG.

Der § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG besagt:

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 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten, sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

5.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Auf die Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen wird hingewiesen (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer

Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

5.4 Bodenschutz und Altlasten

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

untere Abfallwirtschaftsbehörde

1. Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen. Die Abfallbeseitigung hat gemäß § 28 KrWG in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
 Unter <https://abfalldaten.brandenburg.de> können zugelassene Abfallentsorger nach Abfallarten (Abfallschlüsselnummern entsprechend Abfallverzeichnisverordnung-AVV) getrennt recherchiert werden.
 Der Abfallentsorgungsverband "Schwarze Elster", Hüttenstraße 1, 01979 Lauchhammer-Ost, berät unter Tel: 03574/4677-0 zur Abfallentsorgung im Verbandsgebiet.
 Die untere Abfallwirtschaftsbehörde kann Auskunft über die Verwertung oder Beseitigung der Abfälle verlangen.
2. Beim Einbau von Ersatzbaustoffen (RC-Material) sind die grundsätzlichen Anforderungen gemäß § 19 Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV, Inkrafttreten am 1. August 2023) zu beachten.
 Darüber hinaus unterliegen gem. § 20 ErsatzbaustoffV bestimmte Schlacken und Aschen zusätzlichen Einbaubeschränkungen (Mindesteinbaumengen).
 In Abhängigkeit von Art, Gesamtvolumen und Schutzstatus des Einbauortes unterliegen Ersatzbaustoffe nach § 22 der Verordnung einem gesonderten Voranzeige- und Abschlussanzeigeverfahren nach Anlage 8 der ErsatzbaustoffV.
 Die Probenahme der mineralischen Ersatzbaustoffe erfolgt weiterhin gemäß den Vorgaben der LAGA PN98. Bei der Analytik ist der verdachtsunabhängige Mindestuntersuchungsumfang gemäß Anlage V Tabelle 1 der Vollzugshinweise zur Einstufung von Abfällen eines Spiegeleintrags nach AVV zu beachten.
 Nachfragen zur ErsatzbaustoffV können an die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg, Hr. Berge, Tel: 03535 46 9330, stephan.berge@lkee.de gerichtet werden.
3. Mit anfallenden mineralischen Abfällen ist nach den Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu verfahren.
 Dies gilt besonders hinsichtlich ihrer Untersuchung (LAGA PN98) auf Verwertbarkeit nach den Regelungen der ErsatzbaustoffV und Einstufung gemäß Abfallverzeichnisverordnung (AVV) bereits an der Anfallstelle.
 Nachfragen zur ErsatzbaustoffV können an die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg, Hr. Berge, Tel: 03535 46 9330, stephan.berge@lkee.de gerichtet werden.

untere Bodenschutzbehörde

1. Zur Vermeidung nachteiliger Bodenveränderungen ist bei der Zwischenlagerung von Bodenaushub das BBodSchG i.V.m. der DIN 19731 zu beachten:
 Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Verwertungsklassen sind getrennt zu lagern und anschließend zu verwerten.
2. Kann überschüssiger Bodenaushub nach der Fertigstellung der Maßnahme nicht an Ort und Stelle wiederverwendet werden, unterliegt er beim Auf- und Einbringen auf oder in den Boden eines anderen Grundstückes den Anforderungen des § 6 BBodSchG i.V.m. § 6, § 7 und § 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
3. Werden im Rahmen der Erdarbeiten Auffälligkeiten wie zum Beispiel Verfärbungen oder Gerüche festgestellt, die auf Schadstoffeinträge in den Boden hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) unverzüglich und vor Weiterführung der Baumaßnahme zu informieren.

6 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

6.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

7 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

7.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Herzberg, im Ortsteil Züllsdorf. Das Plangebiet befindet sich etwa 2 km entfernt, westlich der Ortslage Züllsdorf im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die infrastrukturelle Erschließung ist über die Prettiner Straße gegeben.

Das Plangebiet betrifft das ehemalige Gelände des Jagdschlusses Züllsdorf. Das Jagdschloss wurde 1926 im Jugendstil von Max Pfau, Strumpffabrikant, gebaut. Das Schloss hatte den Krieg unbeschadet überstanden. Die circa 50 m lange Auffahrt (vom Eingangstor) führt am angebauten integrierten Turm vorbei zum Eingangsportal. Große Steinkugeln zieren zu beiden Seiten die achtstufige Treppe. Über dem Eingang sowie an der Südseite des Schlosses hängen große Hirschkopfskulpturen aus Stein und Metall. Schön verzierte Gauben mit runden Fenstern sind im Dachgeschoss eingebaut. Eine circa 66 m² große Terrasse, die sich bis zur Rückseite des Schlosses herumzieht, trägt einen auf vier Säulen gebauten großen Balkon des Obergeschosses. Typisch für das Jagdschloss als solches sind die Bauornamente mit floralen Mustern und Darstellungen von Tieren an der Außenfassade. Das untere Turmzimmer verfügt über bleiverglaste bunte Ornamentfenster mit Jagdmotiven, genauso gestaltet sind die Oberlichtfenster über dem Hauptportal. Im Inneren des Schlosses sind Parkettböden, Holzvertäfelungen der Wände, eingebaute Eichenschränke, schön verzierte und geschnitzte Treppengeländer zu bewundern. Deckenmalereien von Pflanzen und Tieren schmücken besonders das untere, große Turmzimmer. Das sich anschließende Esszimmer ist durch eine große Glasflügeltür zu erreichen. Aus beiden Räumen kann man auf die schon erwähnte Terrasse treten.

In diesem Zustand gelangte das Jagdschloss nach dem Krieg in Besitz des Kreises Herzberg und wurde als Kinderheim für 30 Kinder ausgestattet und ab Februar 1953 betrieben. Nach der nationalen Wende wurde das Jagdschlossgelände vom Vorhabenträger erworben.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB erfolgte durch den Vorhabenträger eine energetische Sanierung der Villa und des Nebengebäudes mit einer Umnutzung als Wohn- und Geschäftshaus. Außerdem wurden 8 Pkw-Stellplätze, Fahrradstellplätze und die Erneuerung der historischen Einfriedung genehmigt.

Die anderen Flächen des Jagdschlossgeländes sind mit ca. 1,2 ha Kiefern-Stieleichenwäldchen, mit ca. 4,4 ha Wiese / Acker mit jungen Gehölzen in Form von bereits angepflanzten Obstbäumen, bestanden.

Entlang der Prettiner Straße verläuft zum Teil innerhalb des Plangebietes eine dinglich gesicherte Trinkwasserversorgungsleitung. Das gesamte Areal liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe.

7.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1 mit den Flurstücken 266, 268 und Teile aus 279 (alt 149) und 267. Der Geltungsbereich beträgt ca. 64.727 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden vom Flurstück 169/1 – Ackerland
- im Osten von den Flurstücken 151, 150, Teil aus 267 – Ackerland
- im Süden von der Prettiner Straße
- im Westen von der Prettiner Straße

8 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Bei dem Standort der Planung handelt es sich um ein erhaltenswertes Bild der Kulturlandschaft. Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, ist für die geplante Nutzung „Parkanlage“ ein Bauleitplan erforderlich.

Ziel der Planung ist die Ermittlung und Darlegung, ob öffentliche Belange durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden können. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) werden die Anforderungen zum Biotop- und Artenschutz untersucht und berücksichtigt. Des Weiteren werden die durch die Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie die Anforderungen nach dem Bodenschutzgesetz, dem Wassergesetz und den Landeswaldgesetz berücksichtigt.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da das geplante Vorhaben der im Außenbereich zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen nicht entgegensteht. Die geplanten Nutzungen werden den vorhandenen Naturraum und das Landschaftsbild nicht verschlechtern.

9 Raum- und Nutzungskonzept

9.1 Planungskonzept

Nach dem Konzept der Planung (vgl. Abbildung 2) ist auf der Baufläche von ca. 0,8 ha die energetische Sanierung der III-geschossigen Jagdvilla mit Bürogebäude und Garagen, Pkw-Stellplätze und historische Einfriedung zur Umnutzung zu Wohn- und Geschäftshaus mit Baugenehmigung, bereits umgesetzt.

Innerhalb der verbleibenden Baufläche ist geplant:

- Ein Naturteich
- Ein Pool
- Ein Gemüse- und Blumengarten
- ca. 1,30 m breite mit Schotter befestigte Wege
- Erhalt und Anpflanzung von gebietseigenen Gehölzen

Auf einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Landschaftspark mit Teichanlage von ca. 4,5 ha sind geplant:

- Flurstück 266: im südlichen Randbereich eine Teichlandschaft, bestehend aus drei miteinander verbundenen Teichen mit einer Wasseroberfläche von ca. 5.520 m² und ein Gesamtwasservolumen von ca. 4.500 m³

Der Teich 1 besitzt eine Größe von rund 1.460 m² und erreicht an der tiefsten Stelle ca. 1.20 m unter bestehender Geländeoberkante und einem Teichvolumen von ca. 1.600 m³. Der Teich 2 hat eine Größe von ca. 2.490 m² und eine Tiefe von ca. 1.20 m unter Geländeoberkante und einem Teichvolumen von rund 2.140 m³. Der dritte und letzte Teich ist ein Filterteich mit einer Größe von ca. 1.510 m² und einer Tiefe von ca. 0.50 m unter Geländeoberkante mit einem Teichvolumen von ca. 760 m³.

Die drei Teiche sind mit einem Wasserlauf untereinander verbunden. Die Teiche 1 und 2 werden mit einer biologischen Kautschukfolie auf einem Schutzvlies und einer Sandschicht abgedichtet. Auf die Kautschukfolie wird in der Sumpfzone und der Flachwasserzone ein Teichsubstrat eingebaut. Die Abgrenzung der einzelnen Teichzonen erfolgt durch Wasserbausteine mit abgerundeten Kanten. In der Tiefenzone kann bei Bedarf ein Teichsediment eingebaut werden. Im dritten Teich wird keine biologische Kautschukfolie eingebaut, da dieser Teich als Filterteich das Teichwasser reinigen und in den Untergrund wieder abgeben soll. Die Teichlandschaft hat keine Anbindung zu einem Fließgewässer und wird über einen auf dem Grundstück befindlichen Brunnen gespeist, dass aus dem Brunnen entnommenes Grundwasser wird dem Grundwasser über den Filterteich zu einem gewissen Anteil wieder zugeführt. Durch solarbetriebene Pumpen werden in den einzelnen Teichen eine Umwälzung des Wassers und eine Überleitung in die einzelnen Teiche realisiert. Die Sumpfzone und teilweise die Flachwasserzone werden bepflanzt. Auch der Filterteich wird mit Schilf bepflanzt.

Die Teiche 1 und 2 werden Terrassenartig mit Sumpf-, Flachwasser- und Tiefenzonen hergestellt. Der Verbindungsgraben zwischen den Teichen 1 und 2 wird auf dem Höhenniveau der Flachwasserzone hergestellt. Somit sind die beiden Teiche über die Flachwasserzonen mit einander verbunden. Die Abtrennung der einzelnen Zonenbereiche erfolgt mit abgerundeten Wasserbausteinen. Die Abdichtung der Teiche 1 und 2 wird über eine biologische Kautschukfolie auf einer Sandschicht und einem Schutzvlies realisiert. In den

Bereichen der Sumpf- und Flachwasserzone werden Teichsedimente für eine Bepflanzung eingebaut. Die Böschungsneigung zwischen Sumpfbereich und Flachwasserzone beträgt 1:1,5 und die Böschungsneigungen von der Flachwasserzone zur Tiefenzone variieren zwischen 1:1,5 und flacher. Dadurch entsteht eine abwechslungsreiche Gestaltung der Teiche.

Im nördlichen Bereich des Teiches 2 entsteht eine kleine Insel. Diese Insel liegt ca. 0,60 m über die bestehende Geländeoberkante und ist über eine Brücke zugänglich. Zwischen der geplanten Teichinsel und dem Vorland wird der Teich bis zur Flachwasserzone hergestellt. Der Verbindungsgraben zwischen den Teichen 1 und 2 besitzt eine Sohlenbreite von ca. 3,50 m und wird mit Wasserbausteinen im Randbereich ausgekleidet. Die Abdichtung erfolgt analog zu den Teichen. Die Sumpfbereich und teilweise die Flachwasserzone werden mit Wasserpflanzen bepflanzt.

Der Verbindungsgraben zwischen den Teichen 2 und 3 besitzt eine Länge von ca. 60 m mit einer einen Meter breiten Sohle sowie eine beidseitige Böschungsneigung von 1:1,5. Die Böschungen und Sohle werden mit Wasserbausteinen in Schüttbauweise gesichert. Die Abdichtung des Gerinnes erfolgt über eine Tonschicht. Das Längsgefälle des Wasserlaufes beträgt ca. 3,0 ‰.

Der Teich 3 dient als Filterteich. Er reinigt das Wasser von Grobfremdstoffen und leitet es dem Grundwasser wieder zu. Auch der Filterteich bekommt eine Sumpfbereich und eine Flachwasserzone. Eine Tiefenzone ist hier nicht vorgesehen. Der Teich wird nicht nach unten hin abgedichtet, er wird lediglich mit einer Filterschicht und einer entsprechenden Bepflanzung errichtet. Die Filterschicht bestehend aus einem Sandfilter hält die Grobstoffe zurück und die Filterbepflanzung reinigt das Teichwasser. Durch den versickerungsfähigen Untergrund im Teich wird dem Grundwasserkörper wieder Wasser zugeführt.

Für die geplante Teichanlage wurde ein Antrag auf Zulassung nach § 68 WHG durch das Büro für Ingenieurbaukunde Umweltplanung und Wasserbau gestellt und eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG durchgeführt.

Mit Schreiben vom 18.01.2024 teilte das LfU, Abteilung Wasserwirtschaft, mit, dass für die Errichtung der Teichanlage keine Planfeststellung und Plangenehmigung nach § 68 WHG erforderlich ist, wenn u.a. die Baugenehmigung und die naturschutzrechtliche Genehmigung der oberen Wasserbehörde vorgelegt werden (s. Anlage 1 der Begründung).

- Um die Teichanlage sind Auffüllungen auf einer Grundfläche von ca. 3.000 m² abgestuft bis zu einer Höhe von ca. 3,0 m über Geländeniveau und an der südöstlichen Ecke ist die Errichtung einer Erddpyramide bis zu einer Höhe von ca. 5 m über Geländeniveau vorgesehen. Verwendet werden die durch Abgrabung der Teiche gewonnenen Erdmassen.
- Geplant ist, die Errichtung von:
 - 2 Orangerien (L x B x H) je 12 m x 8 m x 4,64 m
 - 1 Teehaus (40 m²)
 - 1 Gartenpavillon (40 m²)
 - 1 Flora-Tempel (L x B x H) je 5,75 m x 3,13 m x 4,98 m
 - 1 Venus-Tempel (L x B x H) 3,19 m x 1,19 m x 4,92 m
 - 1 Koda (L x B x H) 7,7 m x 3,5 m x 4,13 m
 - 1 Pyramide (L x B x H) 10 m x 10 m x 5 m
- Geplant ist eine neue 4 m breite Wirtschaftszufahrt mit gemauerten Torpfeilern (40 x 40 cm) und 2,20 m hoch zur Prettniner Straße, schotterbefestigte Verbindungswege bzw. Rasen-Verbindungswege sowie 3 Brücken über die Teiche.
- Geplant ist die Ausstattung mit Stadtmobiliar (Bänke, Beleuchtung).
- Geplant ist eine Einzäunung 1,80 m hoch mit Bodenfreiheit aller 20 m.
- Geplant ist die Anpflanzung gebietsheimischer Obstgehölze sowie die Anlage von Blühwiesen.
- Die Orangerien dienen zur ganzjährigen Aufbewahrung von Pflanzen, Maschinen und Technik.
- Die Koda dient zum Relaxen.
- Der Venustempel und der Flora-Tempel dienen der Aussicht.

- Das Teehaus und der Gartenpavillon und die befestigten Sitzplätze dienen dem Relaxen.

9.2 Städtebauliches Konzept

9.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird mit ca. 6,47 ha festgesetzt.

Er umfasst:

- das Flurstück 266 mit einer Fläche von ca. 35.219 m²
- das Flurstück 268 mit einer Fläche von ca. 25.677 m²
- das Flurstück 279 (teilweise) (alt 149) mit einer Fläche von ca. 296 m²
- das Flurstück 267 (teilweise) mit einer Fläche von ca. 3.535 m²

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

Innerhalb des Plangebietes wird auf einer Fläche von ca. 8.639 m² eine Baufläche für Wohn- und Geschäftshaus festgesetzt.

Zugelassen werden:

- Wohn- und Geschäftshaus
- Bürohaus

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse II-III festgesetzt.

9.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der vorhandenen Hauptgebäude mit einer Baugrenze bestimmt.

9.2.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandenen Hauptzufahrten und die geplante Wirtschaftszufahrt zur Prettiner Straße werden als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

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

Die geplante Parkanlage wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Landschaftspark mit Teichanlage“ ausgewiesen. Innerhalb der Grünfläche von ca. 50.568 m² werden zugelassen:

- Erdhügel GR = 3.000 m²; OK 84,5 m ü. NHN (3,0 m über Geländenniveau)
- Erdpyramide GR = 100 m²; OK 86,0 m ü. NHN (5,0 m über Geländenniveau)
- Venustempel GR = 100 m²; OK 86,0 m ü. NHN (5,0 m über Geländenniveau)
- Orangerien GR = 200 m²; OK 86,5 m ü. NHN (5,0 m über Geländenniveau)
- Flora-Tempel GR = 20 m²; OK 89,5 m ü. NHN (5,0 m über Erdhügel)
- Teehaus GR = 40 m²; OK 86,5 m ü. NHN (5,0 m über Geländenniveau)
- Koda GR = 30 m²; OK 86,5 m ü. NHN (5,0 m über Geländenniveau)
- Pavillon GR = 30 m²; OK 86,5 m ü. NHN (5,0 m über Geländenniveau)
- Befestigter Sitzplatz GR = 45 m²
- Schotterbefestigte Wege GR = 250 m²
- Rasenwege GR = 4.000 m²
- Einzäunung OK 1,80 m über Geländenniveau
- Beleuchtung
- Mobiliar

9.2.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 16a BauGB)

Festgesetzt werden private Wasserflächen mit Zweckbestimmung „Naturteichanlage“. Zugelassen werden:

- Wasserflächen von höchstens 5.520 m² bis Uferlinie und max. Tiefe von UK 80,30 m ü. NHN
- Ortsfeste Brücken mit einer Stützweite von 9,0 m und Durchfahrthöhe von max. 82,30 m ü. NHN auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Wasserflächen

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

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Im Hochwasserrisikogebiet sind im Hochwasserfall aller 200 Jahre Wasserstände von 83,15 m ü. NHN nicht auszuschließen.

Nach § 78 Abs. 1 WHG hat der Bebauungsplan zu gewährleisten, dass im Hochwasserfall keine Lebens- oder Gesundheitsschäden für die sich dort aufhaltenden Menschen ergeben und nur unwesentliche Sachschäden auftreten können.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 sind für bauliche und technische Anlagen, Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser vorzusehen:

- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen in flutgefährdeten Bereichen
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserpegel von 83,15 m ü. NHN
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Der angegebene Hochwasserstand kann sich ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen voraussichtlich aller 200 Jahre einstellen.

Im Hochwasserrisikogebiet ist weder die Eintrittswahrscheinlichkeit der Überflutung noch die Wassertiefe sicher bestimmbar, weil die Überflutung nur bei einem Deichbruch oder Deichversagen erfolgen würde. Des Weiteren liegt die Elbe mindestens 8 km entfernt vom Plangebiet. Die dazwischenliegende Wald- und Freifläche halten schon Wasser zurück. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich die ermittelten Wassertiefen im Falle eines 200-jährigen Hochwasserereignisses einstellen, ist gering.

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Da keine über den Bestand hinausgehende Wohnnutzung zulässig ist, sind bauliche und technische Versorgungsmaßnahmen zum Objektschutz vorzusehen. Diese liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantragsverfahren zu belegen.

Nach der Hochwasserschutzbibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Stand 02/2022 einzusehen unter <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/> gehören zur privaten Vorsorge, Informationsvorsorge (z.B. Kommunikationsmedien), Verhaltensvorsorge (z.B. Hochwasserausrüstung), Risikovorsorge (Versicherungen), die Bauvorsorge, das hochwasserangepasste Bauen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise liegt vor, wenn die Gebäudestandsicherheit gewährleistet ist, im Rahmen der Elektroinstallation der Hochwasserstand berücksichtigt wurde und der Schutz des Gebäudes beachtet wird.

Der Schutz des Gebäudes kann in drei Varianten sichergestellt werden.

1. Variante: Ausweichen – Die bauliche Anlage liegt über dem Hochwasserstand, z.B. durch Aufschütten, Stelzenbauweise, Verzicht auf Keller.
2. Variante: Widerstehen – Teile der baulichen Anlage liegen unter dem Hochwasserstand, es werden aber für ein Hochwasser geeignete Baustoffe verwendet, das Gebäude wird vor eindringendem Oberflächenwasser durch Objektschutzmaßnahmen geschützt, das Gebäude wird vor eindringendem Grundwasser geschützt und die Gefahr des Rückstaus aus der Kanalisation wird berücksichtigt.
3. Variante: Nachgeben – Teile des Gebäudes werden planmäßig geflutet.

Mit den vom Bauherrn durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz von baulichen Anlagen, ist davon auszugehen, dass wesentliche Gesundheits- und Sachschäden im Hochwasserfall nicht eintreten werden.

9.2.8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Festgesetzt werden Flächen für die Anlage von 3 Erdhügeln mit einer max. Höhe von OK 84,50 m ü. NHN.

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

Entsprechend Maßnahmenkonzept und Eingriffsermittlung werden Nutzungsregelungen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

9.2.10 Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Schutzstreifen für die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung PVC DN 100 und Hausanschlussleitung wird als Fläche für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgers ausgewiesen.

9.2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 „Leipziger Straße / Anhalter Straße“ der Stadt Herzberg (Elster) festgelegte Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes – A2 - *Anlegen Hecken* – wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

9.2.12 Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Neue Einfriedungen sind als Stabmattenzaun max. 1,80 m hoch mit Bodenfreiheit von 20 cm aller 20 m zulässig. Zulässig sind gemauerte Torpfeiler (40 x 40 cm, 2,20 m hoch) an der Wirtschaftszufahrt.

9.2.13 Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet sowie der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 werden nachrichtlich im Plandokument aufgenommen.

Gewässer II. Ordnung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der im Plangebiet liegende Gewässerrandstreifen von 5 m Breite wird nachrichtlich aufgenommen.

9.2.14 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Diese Ausgleichsmaßnahmen gemäß Umweltbericht werden im Durchführungsvertrag gesichert.

9.2.15 Hinweise zum VollzugGehölzSchVO EE

Im Plangebiet befinden sich nach der GehölzSchVO des Landkreises Elbe-Elster geschützte Gehölze. Hier gelten die Bestimmungen der Anlage 2 der GehölzSchVO EE.

Waldschutz

Im Plangebiet befinden sich Waldflächen gemäß § 2 LWaldG. Für die Überplanung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 und eine Erstaufforstungsgenehmigung nach § 9 LWaldG im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Pflanzliste

Gemäß Erlass des MLUK zum Vollzug von § 40 BNatSchG in Brandenburg gebietsheimische Gehölze vom 15. Juli 2024 sind zu verwenden.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf die im Umweltbericht festgelegten Vermeidungsmaßnahmen wird hingewiesen. Diese werden im Durchführungsvertrag gesichert.

9.3 Planerische Abwägung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) ist aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung am Standort des Plangebietes erforderlich (§ 1 (3) BauGB). Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen (§ 1 (4) BauGB).

Eine wesentliche raumbedeutsame Erweiterung des Jagdschlusses ist mit der Planung nicht verbunden. Eine Umwandlung in eine Wohnsiedlungsfläche erfolgt nicht, da im Jagdschloss Wohnen zulässig ist. Von einer Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist nicht auszugehen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Zulässigkeitsmaßstab für die nähere Umgebung nicht wesentlich verändert. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die vorhandene städtebauliche Eigenart erhalten. Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht betroffen. Eine UVP-Pflicht besteht für das geplante Vorhaben nicht. In der Umweltprüfung wurde dargelegt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6.1) BauGB und die Belange des Umweltschutzes einschließlich Natur- und Landschaftspflege (§ 1 (6.7) BauGB) nicht beeinträchtigt werden.
Die vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beanspruchte Außenbereichsfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers (§ 1 (6.8) BauGB).

10 Planungsinhalte und Festsetzungen

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Baufläche für Wohn- und Geschäftshaus.

Zulässig sind:

- Wohn- und Geschäftshaus
- Bürohaus
- Stellplätze und Garage i. S. § 12 BauNVO
- untergeordnete Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

Zugelassen sind solche Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Festsetzungen resultieren aus dem Nutzungskonzept, wonach die vorhandenen Nutzungen geordnet und gesichert werden sollen. Grundsätzlich sollen innerhalb der Baufläche Dach-PV-Anlagen zugelassen sein. Damit wird dem Klimaschutz entsprochen. Des Weiteren soll die Eigenwerbung möglich sein. Eine räumliche Verortung erfolgt nicht. Flächen für Stellplätze, Garage und untergeordnete Nebenanlagen werden nicht festgesetzt. Diese Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen allgemein zugelassen.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nach § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen, ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse II-III nach § 20 BauNVO.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Nutzungskonzept. Sie orientieren sich an das vorhandene Maß, welches sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Garage, Stellplätze und Nebenanlagen können außerhalb der Baugrenzen stehen.

Nach § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß ohne besondere Festsetzung zulässig. Die nicht in das Baufenster einbezogene Hauseingangstreppe ist ca. 2,5 m tief und 4,0 m breit = 10 m². Gegenüber des Hauptgebäudes lässt sich die Treppe als untergeordneter Gebäudeteil von geringfügigem Ausmaß bewerten, da sie in den Abstandsflächen zulässig ist.

Die Festsetzungen resultieren aus dem Nutzungskonzept i. V. m. den örtlichen Verhältnissen. Das Baufenster ist zum Zweck der Bestimmbarkeit bemaßt.

10.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festgesetzt sind Flächen für Gartenteiche und Pool.

Die Festsetzung resultiert aus den örtlichen Bestandsverhältnissen.

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

Festgesetzt sind die vorhandenen Hauptzufahrten und die geplante Wirtschaftszufahrt als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche“.

Die Festsetzung resultiert aus dem Bestands- und Nutzungskonzept.

10.5 Grünflächen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)

Festgesetzt ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Landschaftspark mit Teichanlage“. Innerhalb der Grünflächen sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Landschaftspark“ entsprechen und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, zulässig.

Zulässig sind:

- Erdhügel auf einer Grundfläche von 3.000 m²
- Erdpyramide für die Aufbewahrung von Betriebsmitteln auf einer Grundfläche von 100 m² und einer Höhe von max. 86,0 m ü. NHN
- Venustempel als Aussichtspunkt auf einer Grundfläche von 100 m² und einer Höhe von max. 86,0 m ü. NHN
- Flora-Tempel als Aussichtspunkt auf einer Grundfläche von 20 m² und einer Höhe von max. 89,5 m ü. NHN
- Orangerien zum Aufbewahren von Pflanzen, Mobiliar u.A. auf einer Grundfläche von 200 m² und einer Höhe von max. 86,5 m ü. NHN
- Großes Teehaus zum Ausruhen auf einer Grundfläche von 40 m² und einer Höhe von max. 86,5 m ü. NHN
- Koda zum Ausruhen auf einer Grundfläche von 30 m² und einer Höhe von max. 86,5 m ü. NHN
- Gartenpavillon zum Ausruhen auf einer Grundfläche von 30 m² und einer Höhe von max. 86,5 m ü. NHN
- Befestigter Sitzplatz auf einer Grundfläche von 45 m²
- Schotterwege auf einer Grundfläche von 250 m²
- Rasenwege auf einer Grundfläche von 4.000 m²
- Einzäunung 1,80 m hoch
- Stadtmobiliar, Beleuchtung

Die Anordnung der baulichen Anlagen ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Anordnung der Wege ist durch Planzeichen festgesetzt.

10.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)

Festgesetzt sind private Wasserflächen mit Zweckbestimmung „Naturteichanlage“. Zugelassen sind:

- Wasserflächen von höchstens 5.520 m² (Uferlinie) und max. Tiefe von UK 80,30 m ü. NHN
- Ortsfeste Brücken mit einer Stützweite von 9,0 m und Durchfahrthöhe von max. 82,30 m ü. NHN auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Wasserflächen

Die Festsetzung resultiert aus dem Planungskonzept.

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

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der HQ200 liegt bei 83,15 m ü. NHN. Es gelten die Vorschriften des § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG.

Für neue bauliche und technische Anlagen sind folgende Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser zu treffen:

- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen in flutgefährdeten Bereichen
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserpegel von 83,15 m ü. NHN
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Die Festsetzung resultiert aus den fachlichen Anforderungen des WHG.

10.8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)

Festgesetzt sind die Aufschüttungsflächen für die Herstellung der Erdhügel mit einer Höhe von OK max. 84,5 m ü. NHN.

Die Festsetzung resultiert aus dem Planungskonzept.

10.9 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) – Anpflanzen Obstbäume**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind regionaltypische Obstbäume (Apfel-, Birnen- und Kirschbäume) der Pflanzqualität Hochstamm 160 – 180 cm in einer Dichte von 10 m untereinander anzupflanzen.

Maßnahme 2 (M2) – Anlegen Blühwiese

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Flächen, sind Blühwiesen durch Ansaat heimischer Wildkrautmischung anzulegen.

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

Für die in der Planzeichnung mit Planzeichen und LR gekennzeichneten Flächen von 4,0 m Breite, bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Rechtsträger.

LR – Trinkwasserversorgungsleitung und Trinkwasserhausanschlussleitung

10.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**A2 – Anlegen Laubhecken**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und A2 gekennzeichneten Fläche, sind gebietseigene Gehölze gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² Fläche anzupflanzen.

10.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten.

10.13 Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Neue Einfriedungen sind als Stabmattenzaun max. 1,80 m hoch mit Bodenfreiheit von 20 cm aller 20 m Lauflänge zulässig. Zulässig sind gemauerte Torpfeiler (40 x 40 cm, 2,20 m hoch) an der Wirtschaftszufahrt.

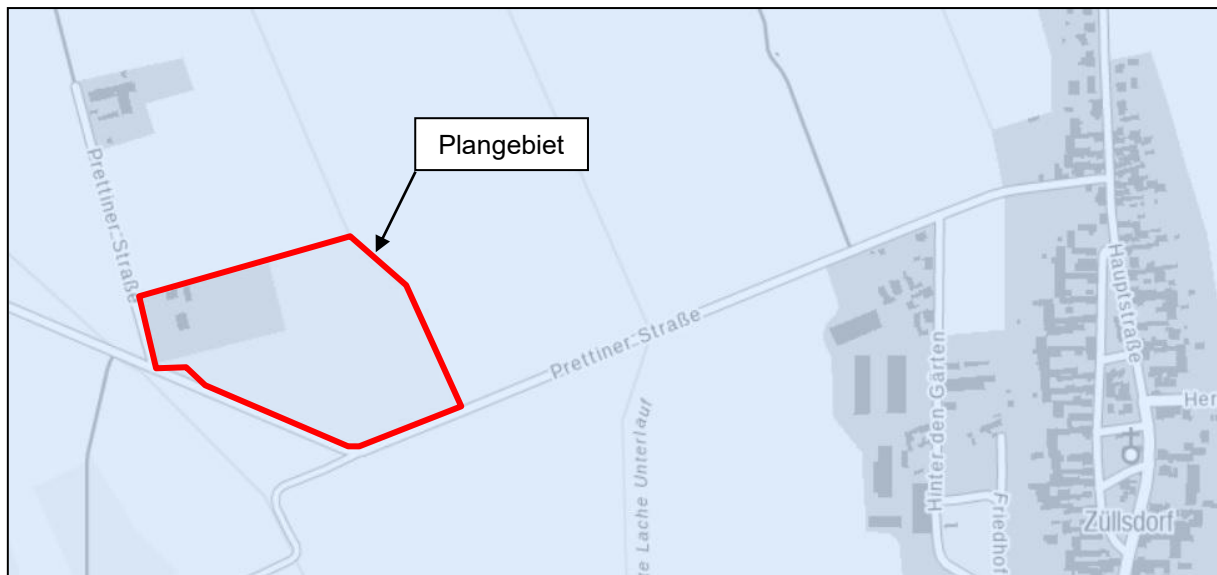
10.14 Nachrichtliche Übernahme**Gewässerschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Im Plangebiet befindet sich der nachrichtlich dargestellte Randstreifen Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 38 WHG i. V. m. § 77a BbgWG sind Randstreifen von 5 m Breite von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung freizuhalten.

Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

In der Abbildung 2 ist das Plangebiet in den Hochwasserrisikoflächen der Elbe nachrichtlich dargestellt. Hier gilt § 78b Abs. 1 Pkt. 1 WHG. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 83,15 m ü. NHN angegeben.

Abbildung 2: Räumliche Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe



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

10.15 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes (Durchführungsvertrag)

Maßnahme A1 – Umwandlung Acker in Extensivgrünland

In der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstück 169/1 gemäß Umweltbericht Kap. 5.3. Die Durchführung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Maßnahme E – Erstaufforstung

In der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstück 169/1 gemäß Umweltbericht Kap. 5.3. Die Durchführung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag gesichert.

10.16.2 Pflanzliste

Gemäß Erlass des MLUK zum Vollzug von § 40 BNatSchG in Brandenburg gebietseigene Gehölze vom 15. Juli 2024.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds- Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens (S. alba x S. fragilis)</i>	Hohe Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

10.16.3 Vermeidungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 5.1

V1 – Schutz des Bodens

V2 – Schutz des Grundwassers

V3 – Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

V4 – Gewährleistung Kleintierdurchgängigkeit

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

VASB1 – Bauzeitenregelung

Der Baubeginn ist außerhalb der Hauptreproduktionszeit zwischen dem 31. August und 1. März einzuordnen. Andernfalls ist eine Freigabe durch eine Fachperson erforderlich.

VASB2 – Baugrubensicherung

Baugruben sind so zu sichern, dass ein Hineinfallen von wandernden Tieren vermieden wird. Baugruben sind abzudecken bzw. mit Ausstieghilfen auszustatten.

10.16.4 Wald

Im Plangebiet sind Waldflächen i. S. § 2 LWaldG betroffen. Das Genehmigungsverfahren zur Waldumwandlung nach § 8 und Erstaufforstung nach § 9 LWaldG erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers im Baugenehmigungsverfahren.

Für den Antrag auf Waldumwandlung nach § 8 mit kartografischer Darstellung der Aufforstungsfläche inkl. Eigentumsnachweis der Aufforstungsfläche, kann das Antragsformular „Waldumwandlung“ genutzt werden.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Erschließung

11.1.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist über die öffentliche „Prettiner Straße“ gegeben.

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

11.1.2 Energieversorgung

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

Das Plangebiet ist erschlossen.

11.1.3 Erdgasversorgung

Zuständig ist: MITNETZ Gas mbH
 06006 Halle/Saale

Eine Erschließung ist Erdgas ist nicht gegeben. Die Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt dezentral.

11.1.4 Trinkwasser/ Abwasser

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

Das Plangebiet ist erschlossen.

Hinweise:

Im ausgewiesenen Bebauungsplan verläuft auf den Flurstücken 266, 267 und 172 eine Trinkwasserversorgungsleitung welche Bestandschutz genießt.

Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist zu Gunsten des HW AZ im Grundbuch eingetragen.

In dem Schutzstreifen von insgesamt 4,00 m Breite ist eine Überbauung unzulässig, Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art dürfen die vorh. Anlage nicht gefährden sowie Betriebs- u. Instandhaltungsarbeiten (einschl. Arbeitsfahrzeuge) nicht behindern.

Eine Überbauung der vorh. Leitungen mit Anlagenteilen ist zu unterlassen.

Bei den vorh. Leitungen handelt es sich um duldungspflichtige Anlagen einschließlich der zu duldenden Schutzmaßnahmen.

Die Duldungspflicht schließt als selbstverständliche Nebenfolge ein, dass eine Betretung der Grundstücke zur Durchführung von notwendigen Kontroll-, Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten uneingeschränkt erfolgen kann.

11.1.5 Telekommunikationsversorgung

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

11.1.6 Abfallbeseitigung

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

11.1.7 Löschwasser

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

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

11.1.1 Niederschlagswasserentsorgung

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

12 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

12.1 Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst Reg./RPL-Nr. 202521680000)

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.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

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 Sie unter nachfolgendem Link:
<https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen* festgestellt:

Baufläche für Wohn- und Geschäftshaus	8.639 m²
Private Grünfläche „Landschaftspark“	50.568 m²
Private Wasserfläche „Naturteichanlage“	5.520 m²

Summe	<u>64.727 m²</u>
--------------	-------------------------

* grafisch ermittelt

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, Mai 2026