

Stadt Herzberg (Elster)
Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung

Markt 1
04916 Herzberg (Elster)



BEGRÜNDUNG

zur

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster)

Stand: Satzungsfassung, Juni 2026

Planverfasser:



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Bearbeitung:

Sebastian Kühnel, M. Sc.
Malte Arndt, M. Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

I	EINLEITUNG	4
1.	Planungsanlass und -konzept, Ziele und Zwecke der Planung	4
2.	Lage und Umfang des Plangebietes	4
3.	Verfahrensart und Verfahrensschritte	6
3.1	Voraussetzungsprüfung für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens	6
3.2	Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte	9
3.3	Vorzeitiger Bebauungsplan	10
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	12
4.	Beschreibung des Plangebietes	12
4.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	12
4.2	Vorhandene Infrastruktur und Erschließung	12
4.3	Topographie, Grund- und Bodenverhältnisse	13
4.4	Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz nach § 44 BNatSchG	15
5.	Planerische und rechtliche Grundlagen	16
5.1	Landesplanung	16
5.2	Regionalplanung	20
5.3	Kommunale Planungen und Konzepte	21
III	INHALTE DER PLANUNG	24
6.	Beschreibung und Begründung der Änderungen und Festsetzungen	24
6.1	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	25
6.2	Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	25
6.3	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	26
7.	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB	30
8.	Hinweise ohne Normcharakter	32
9.	Flächenbilanz	34
IV	AUSWIRKUNGEN UND ALTERNATIVEN DER PLANUNG	35
10.	Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung	35
10.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	35
10.2	Arbeitsplätze, Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung	35
10.3	Auswirkungen auf den Verkehr und durch Emissionen	36
10.4	Städtebauliche Auswirkungen, Orts- und Landschaftsbild, Fläche und Boden	36
10.5	Weitere Auswirkungen auf Natur, Umwelt und den Artenschutz	37
10.6	Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge	39
10.7	Denkmalschutz, Kultur- und sonstige Sachgüter	40
10.8	Planungsrechtliche Auswirkungen	40
10.9	Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und Kosten der Planung	40
10.10	Auswirkungen auf Belange der Nachbargemeinden	40
11.	Planungsalternativen	40
12.	Städtebaulicher Vertrag	41

V	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG	42
13.	Darstellung der Beteiligungen im Planverfahren	42
13.1	Frühzeitige Beteiligungen	42
13.2	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	42
13.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	42
14.	Schlussabwägung	43
VI	WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	47

I EINLEITUNG

1. Planungsanlass und -konzept, Ziele und Zwecke der Planung

Südwestlich der Herzberger Kernstadt wurde bereits im Jahr 1992 der Bebauungsplan Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ mit dem Ziel der Entwicklung von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen aufgestellt. In den vergangenen Jahren wurde die Erschließungsinfrastruktur vollständig hergestellt und weite Teile des Industrie- und Gewerbeparks entwickelt; diverse Betriebe haben sich bereits angesiedelt. Im Westen seines Geltungsbereichs bzw. des Industrie- und Gewerbeparks setzt der Bebauungsplan Nr. 7 auch zwei Industriegebiete fest, auf denen bislang keine bauliche Entwicklung stattgefunden hat. Die ebenfalls im Bebauungsplan in zentraler Lage zwischen den beiden Industriegebieten festgesetzte öffentliche Grünfläche auf Teilen des Flurstück 575, Flur 17, Gemarkung Herzberg, stellte sich dabei als ein wesentliches Hindernis für die bauliche Entwicklung des Areals dar.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat daher beschlossen, das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ durchzuführen. Übergeordnetes Ziel der Planänderung ist die Zusammenführung der bisher durch die Grünfläche getrennten Industriegebietsflächen. Hierdurch soll die bauliche Nutzung der betroffenen Flächen vereinfacht bzw. für Gewerbe- und Industrievorhaben mit entsprechendem Flächenbedarf überhaupt ermöglicht werden. Das Änderungsverfahren soll auch dazu dienen, insbesondere die Belange von Naturschutz und Landwirtschaft sowie weitere von der Planänderung berührte Belange zu ermitteln und unter- und gegeneinander in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 verfolgt die Stadt Herzberg (Elster) somit insbesondere die folgenden städtebauliche Ziele im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB:

- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB), insbesondere durch einen Beitrag zur örtlichen Gewerbe- und Wirtschaftsentwicklung sowie
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB).

Die Festsetzung der Grünfläche soll hierfür in gleichem Umfang an den südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 verlagert werden. Im Gegenzug sollen die beiden Industriegebiete inkl. ihrer Baugrenzen zusammengeführt werden. Die übrigen sowie die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung befindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 und seiner vorangegangenen Änderungen bleiben dabei unberührt; insbesondere sollen an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung keine Änderungen erfolgen. Zur Erreichung der Planungsziele sind hier keine Änderungen erforderlich.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“) der Stadt Herzberg (Elster). Der namensgebende Industrie- und Gewerbepark, wie auch das Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 7, befinden sich am südwestlichen Rand der Herzberger Kernstadt, westlich der Falkenberger Straße und östlich der B 87 bzw. der Bahnstrecke Jüterbog-Zeithain Bogendreieck. Der Geltungsbereich der hier gegenständlichen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 hat

eine Größe von ca. 2,2 ha und umfasst Teilflächen der Flurstücke 66 in der Flur 16 und 231, 349, 575 und 576 in der Flur 17 der Gemarkung Herzberg (siehe die nachfolgenden Abb.).

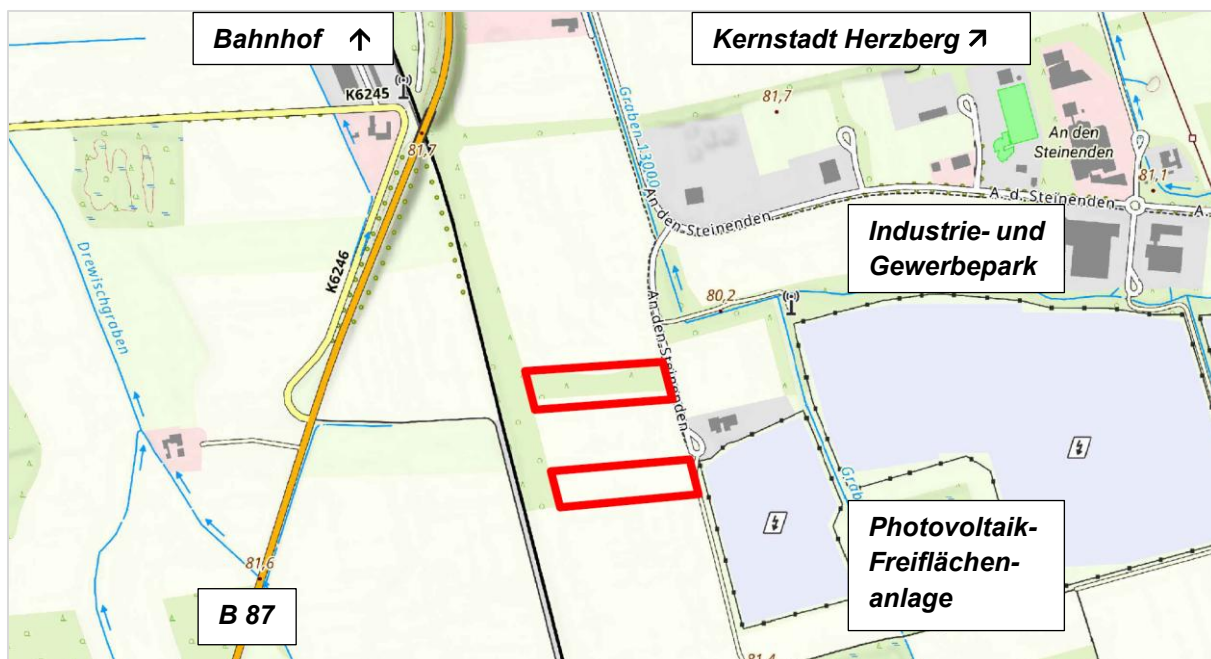


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs (rot umrandet) der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 (Kartengrundlage: DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0).

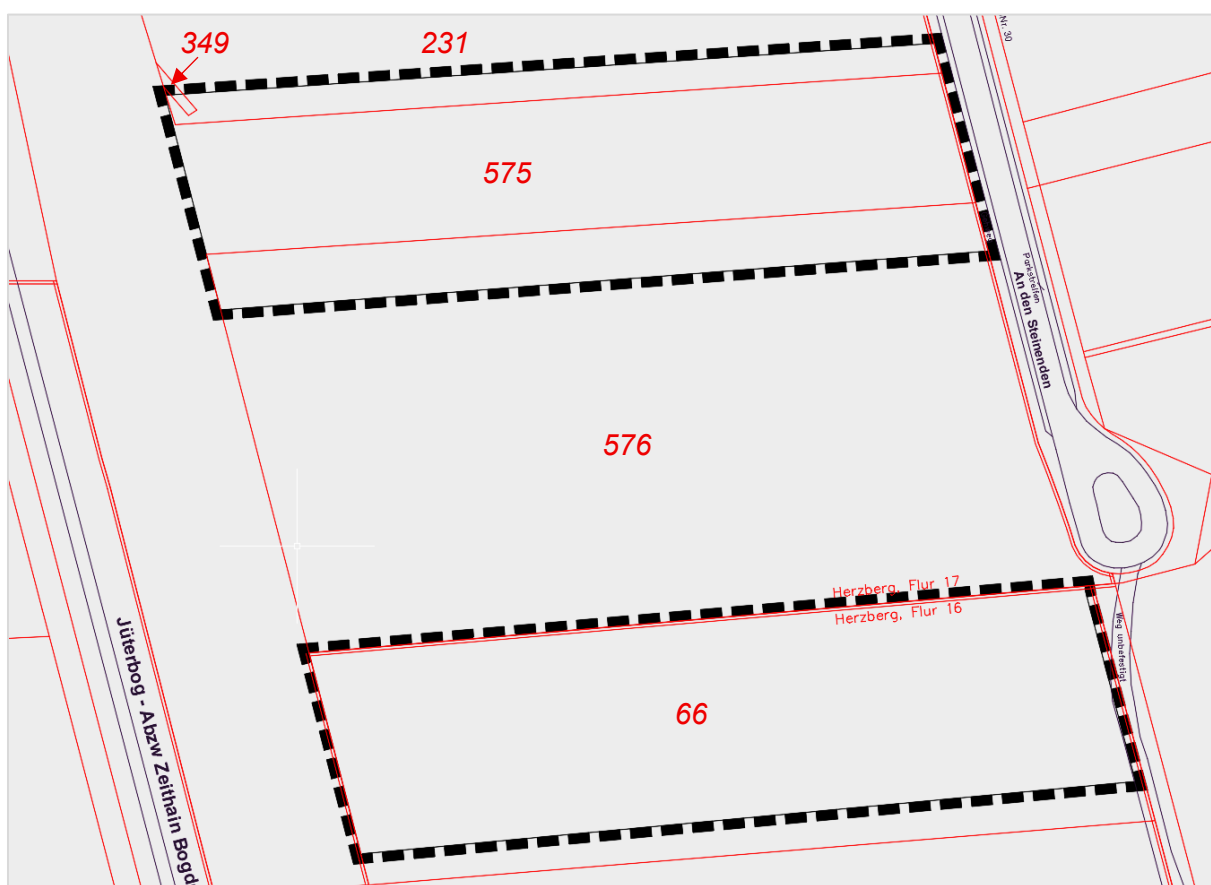


Abb. 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 und der darin enthaltenen Flurstücke (Kartengrundlage: ALKIS-Auszug vom 01.04.2026, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0).

Die Stadt Herzberg (Elster) selbst befindet sich im Süden Brandenburgs an der Grenze zu Sachsen-Anhalt bzw. zu Sachsen. Sie ist die Kreisstadt und der Verwaltungssitz des Landkreises Elbe-Elster und untergliedert sich in insgesamt elf Ortsteile zzgl. der Kernstadt.

3. Verfahrensart und Verfahrensschritte

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB. Demnach kann das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden, wenn die Änderung eines Bebauungsplans dessen Grundzüge der Planung nicht berührt. Das vereinfachte Verfahren wäre allerdings ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestünden oder
- Anhaltspunkte dafür bestünden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die nachfolgende Prüfung ergibt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die obenstehenden Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden.

3.1 Voraussetzungsprüfung für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens

Prüfung hinsichtlich der Berührung der Grundzüge der Planung:

Als Grundzüge der Planung sind das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild und der planerische Grundgedanke, der sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde beurteilt, zu verstehen.¹ Der dem Planungskonzept zugrundeliegende planerische Wille der Gemeinde wird insbesondere durch Auswertung der B-Plan-Begründung ermittelt.² Wenn eine Abweichung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, also der planerische Grundgedanke im Wesentlichen erhalten bleibt und es sich somit um Abweichungen von mindermem Gewicht handelt, die die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.³ Bezogen auf diesen planerischen Willen darf der Abweichung vom Planinhalt nicht eine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.⁴

Anhand dieser Definition werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 7 durch die vorliegende 6. Änderung nicht berührt. Durch diese Planänderung wird die im Bebauungsplan Nr. 7 (Fassung der 1. Änderung), auf dem Flurstück 575 zwischen den Industriegebieten festgesetzte Grünfläche an den südlichen Rand des B-Plan-Geltungsbereichs verlagert. Jedoch kommt dieser Grünfläche gemäß der der Begründung des Ursprungs-Bebauungsplans

¹ vgl. OVG Münster, Urteil vom 27.09.2016 – 2 D 8/15.NE –, juris (Rn. 49 ff.); BVerwG, Beschluss vom 15.03.2000 – 4 B 18.00 –, BRS 63, Nr. 41; BVerwG, Beschluss vom 05.03.1999 – 4 B 5.99 –, NVwZ 1999, 1010.

² vgl. Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 31, Rn. 61.

³ vgl. OVG Münster, Urteil vom 07.04.2011 – 2 D 37/09.NE –, juris (Rn. 65); BVerwG, Beschluss vom 15.03.2000 – 4 B 18.00 –, BRS 63, Nr. 41.

⁴ vgl. BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16.07 –, ZfBR 2009, 466.

Nr. 7 (in Kraft getreten am 18. Dezember 1992) in dessen Plangefüge insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung zu. So wird in der Begründung ausgeführt:

„Parallel zur Ost-West verlaufenden Hapterschließung wird eine Grünachse geführt, die durch einen zentralen Grünbereich und 3 weiter in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzüge gekreuzt wird.“

In der Begründung wird weiterhin ausgeführt, dass die zuvor erläuterte Grünflächenstruktur ihren Schwerpunkt im Bereich zwischen der Ferngasleitung und der Hochspannungsfreileitung (im Zentrum des Plangebiets des gesamten Bebauungsplans Nr. 7) hat. Außerdem sollen die Grünzüge einer landschaftsgerechten Einbindung der Industriegebiete dienen und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen. Zwar gibt es unmittelbar parallel zu der Hapterschließungsstraße keine Grünzüge, deutlich wird aber, dass damit die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbe- und Industriegebiets gemeint ist, also die an der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebiets angeordneten Grünzüge. Der hier von der 6. Änderung betroffene Grünzug befindet sich weder im Bereich der vorgenannten Trassen noch parallel zur Hapterschließungsstraße. Er erfüllt somit voraussichtlich primär die Eingriffs-Ausgleichsfunktionen.⁵ Diese Funktion kann der Grünzug auch bei seiner Verlagerung in mindestens gleichem Flächenumfang weiterhin erfüllen.

Auch aus den danach erfolgten, hier relevanten 1. und 4. Änderungen des Bebauungsplans ergibt sich nichts anderes. Legt man also insbesondere die sich aus der Begründung zum Bebauungsplan ergebende planerische Intention zugrunde, stellt die Veränderung der räumlichen Lage der Grünfläche in dem hier relevanten Bereich keinen Grundzug der Planung dar. Dies gilt umso mehr, da lediglich eine Verlagerung der Grünfläche an den südlichen Rand des Plangebiets beabsichtigt ist.⁶

Prüfung hinsichtlich der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung:

Gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG unterliegt der Bau eines Städtebauprojekts mit mindestens 20.000 m² Grundfläche einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG. Die entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 7 getroffen worden. Sie werden, mit Ausnahme der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im hier vorliegenden Fall lediglich geändert. Für Änderungsvorhaben ist insoweit § 9 UVPG einschlägig, wonach eine UVP-Pflicht oder Vorprüfungspflicht nur besteht, wenn der Größen- oder Leistungswert des Vorhabens nach Anlage 1 zum UVPG erstmals oder erneut erreicht oder überschritten wird.

Dabei ist nicht zu erkennen, dass rein durch die Lageveränderung der Grünfläche die Größen- und Leistungswerte erstmals oder erneut überschritten werden oder sich diese überhaupt verändern. In Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, welche das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erhöhte, wurde im Übrigen eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die vorliegende Planänderung begründet somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Vorprüfung oder aber Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem

⁵ vgl. Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB: Vermerk zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, Köln, 10.03.2026, Bestandteil der Verfahrensakte der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.

⁶ ebenda.

UPVG unterliegen noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Liste 1 ‚UVP-pflichtige Vorhaben‘, Anlage 1 des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG).⁷

Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter:

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu Schutzgebieten, der Größe des Plangebiets bzw. des Änderungsbereichs und der angestrebten Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter.

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG:

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist das vereinfachte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. In § 50 Satz 1 BImSchG heißt es:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. [...]

In der Umgebung des Plangebiets gibt es keine Nutzungen bzw. Störfallbetriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind. Im festgesetzten Industriegebiet sind die Festsetzungen zur Art der Nutzung auf eine Weise getroffen, dass eine Ansiedlung von Störfallbetrieben, die unter § 50 BImSchG fallen, im Plangebiet offensichtlich nicht (erstmal) ermöglicht wird.

Im Ergebnis bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit liegen die Ausschlusskriterien des § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB hier nicht vor.

Fazit zur Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB:

Im Ergebnis liegen die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 der Stadt Herzberg (Elster) vor.

⁷ Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Hierunter fällt sodann auch bereits die Vorprüfungspflicht wegen § 50 Abs. 1 UVPg, da das Gesetz nicht zwischen vorprüfungspflichtigen- und UVP-pflichtigen Vorhaben differenziert (BVerwG, Urteil vom 24.04.2024 – 4 CN 2.23).

3.2 Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte

Für das vereinfachte Verfahren gelten nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB besondere Verfahrensvorschriften und Verfahrenserleichterungen, von denen in der hier vorliegenden Planung Gebrauch gemacht wird. Demnach wird im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens von folgenden Punkten abgesehen:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB.

Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Demnach handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine sog. vorzeitige Bebauungsplan-Änderung im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB, die gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Elbe-Elster) nach erfolgtem Satzungsbeschluss bedarf. Zu den vorliegenden dringenden Gründen für die vorzeitige Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 siehe das Kapitel 3.3.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Herzberg (Elster) Nr. 7/2026	07.05.2026 26.05.2026
Billigung des Planentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) und Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet und die öffentliche Auslegung als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Herzberg (Elster) Nr. 7/2026	07.05.2026 26.05.2026
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	08.05.2026
Veröffentlichung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Herzberg (Elster) Nr. 7/2026 und Nr. ...	26.05.2026 bis einschließlich 26.06.2026 26.05.2026, 19.06.2026
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Elbe-Elster) gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Herzberg (Elster) Nr. ... (Inkrafttreten des Bebauungsplans)	29.06.2026 - wird fortgeschrieben - - wird fortgeschrieben -

Die Ergebnisse der Beteiligung werden in Abschnitt V „Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung“ dargelegt.

3.3 Vorzeitiger Bebauungsplan

Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Demnach handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine sog. vorzeitige Bebauungsplan-Änderung (§ 8 Abs. 4 BauGB). Die Änderung des Bebauungsplans kann erfolgen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Dass beide Voraussetzungen im vorliegenden Fall gegeben sind, wird im Folgenden erläutert.

Dringende Gründe:

Dringende Gründe liegen dann vor, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Festsetzung eines Bebauungsplans bereits vor In-Kraft-Treten des Flächennutzungsplanes erfordert. Dieser Fall tritt ein, wenn die städtebauliche Entwicklung durch das Warten auf den Flächennutzungsplan stärker gefährdet ist, als durch den vorzeitigen Bebauungsplan. Dringende Gründe für einen vorzeitigen Bebauungsplan bestehen auch dann, wenn es um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens geht.⁸

Ohne die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 steht zu befürchten, dass die gewerblich-industrielle Entwicklung der Flächen weiterhin nicht eintritt. Bedeutsame Ansiedlungen mit dem Bedarf eines zusammenhängenden Baugebiets von entsprechender Größe wären inkl. des damit verbundenen Investitionsvolumens und der Schaffung von Arbeitsplätzen nicht realisierbar. Durch das konkrete Interesse einer Flächen-Entwicklungsgesellschaft an der Realisierung der Fläche besteht die Möglichkeit, nach über 30 Jahren ein brach liegendes Industriegebiet entwickeln zu können. Dies stellt einen dringenden Grund im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB dar, zu dem ausdrücklich auch wirtschaftliche Gründe gehören können.⁹

Kein Entgegenstehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung:

Ein vorzeitiger Bebauungsplan darf weiterhin nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kann sich in erster Linie aus einem ggf. vorliegenden Entwurf eines Flächennutzungsplans¹⁰, aus dem sich grundsätzlich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ergibt, wenn dieser im Zeitraum, in dem der vorzeitige Bebauungsplan aufgestellt wird, vorliegt¹¹, aber auch aus Grundsatzbeschlüssen¹² oder sonstigen von der Gemeindevertretung beschlossenen Konzepten ergeben. Dabei ist stets das gesamte Gemeindegebiet in den Blick zu nehmen. Schließlich kann sich gerade bei einer Änderung des Bebauungsplans die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auch aus den Festsetzungen des Bebauungsplans selbst ergeben.

Im 2021 beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) ist die Vermarktung der Industrie- und Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 7 als eine Maßnahme genannt.

⁸ vgl. EZBK/Runkel, 161. EL April 2026, BauGB § 8 Rn. 55f.

⁹ BVerwG, Beschl. v. 6.11.1968, IV B 47/68.

¹⁰ OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 16.9.2015 – OVG 10 A 3/13, BeckRS 2015, 53225, Rn. 30; Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): BauGB, Kommentar, 152. EL, § 8, Rn. 569

¹¹ OVG Greifswald, Urt. v. 19.9.2007 – 3 K 31/05, BeckRS 2010, 46048; VGH München, Urt. v. 15.1.1997 – 26 N 96.2907.

¹² OVG Magdeburg, Urt. v. 26.9.2013 – 2 K 83/12, KommJur 2014, 32 (34).

Da die Planänderung dieser Maßnahme unmittelbar zuträglich ist, ist insofern eine Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung anzunehmen.

Das gilt umso mehr, als die Stadt Herzberg (Elster) bereits über den Bebauungsplan Nr. 7 zu erkennen gegeben hat, dass die Flächen dem Grunde nach für industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen sollen. An dieser städtebaulichen Entwicklungsvorstellung soll sich nichts ändern – im Gegenteil dient die Anpassung des Bebauungsplans gerade dazu, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung endlich zu ermöglichen. Dafür, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Planänderung nicht entgegensteht, spricht auch, dass sie die Grundzüge der Planung nicht berührt (siehe das Kapitel 3.1).

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Der Änderungsbereich selbst und die unmittelbar nördlich und südlich daran angrenzenden Flächen werden zum Zeitpunkt der Planänderung vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind unbebaut. In Richtung Osten und Norden setzt sich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 (Ursprungsfassung und vorangegangene Änderungen) der übrige Industrie- und Gewerbepark fort. Zum Zeitpunkt der hier gegenständlichen 6. Änderung des B-Plans bestehen in der Nachbarschaft einige Gewerbebetriebe (Entsorgungsunternehmen, Schrottplatz, Stahlbau), ein Krematorium und eine Photovoltaik-Freiflächenanlage.

4.2 Vorhandene Infrastruktur und Erschließung

4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Flächen sind bereits verkehrlich voll erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über eine Stichstraße der Straße ‚An den Steinenden‘. Diese durchquert den übrigen Industrie- und Gewerbepark und ist an die Bundesstraße B 87 (Frankfurt/Oder – Leipzig) und die Landesstraße L 67 in Richtung Falkenberg angeschlossen. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft die Bahnstrecke Jüterbog-Zeithain Bogendreieck und der Bahnhof Herzberg (Elster). Zudem befindet sich die Bushaltestelle ‚Gewerbepark Grünhaus‘ in ca. 750 m Entfernung, die durch die Buslinie 542, teilweise im Rufbusbetrieb, angefahren wird.

4.2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Über die Straße ‚An den Steinenden‘ liegt bereits eine Erschließung mit Elektrizitäts-, Gas-, Trinkwasser-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen an. Die vorliegende Planänderung berührt den Straßenkörper sowie die darunter verlegten Medien nicht. Die Abfallentsorgung durch dreiaxsiges Müllfahrzeuge ist ebenfalls bereits über die sich im Plangebiet befindenden Straßen im Bestand sichergestellt. Ferner besteht für den gesamten Industrie- und Gewerbepark eine Löschwasserversorgung in Zuständigkeit der Stadt Herzberg (Elster). Da die vorliegende Planänderung den Umfang der zulässigen baulichen Nutzung nicht erhöht (siehe auch die Kapitel 9 und 10.4), ist nicht von einem Mehrbedarf an Löschwasser auszugehen. Sofern dennoch ein weiterer Bedarf bei der Planumsetzung erforderlich wird, ist die weitere Sicherung der Versorgung Gegenstand nachgelagerter Verfahren bzw. vertraglicher Vereinbarungen mit der Stadt Herzberg (Elster). Dem kann im Planvollzug begegnet werden, weitere Festsetzungen in der 6. Änderung des Bebauungsplans sind nach Beurteilung der Stadt Herzberg (Elster) nicht erforderlich.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll das auf Neubebauten Grundstücken anfallende Regenwasser entweder ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Aus § 54 Abs. 4 BbgWG ergibt sich, dass - soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen - Niederschlagswasser zu versickern ist. Nach § 3 Abs. 1 der Versickerungsfreistellungsverordnung Brandenburg (BbgVersFreiV) bedarf die Versickerung von in Industriegebieten anfallendem Niederschlagswasser der Genehmigung durch die zuständige

Behörde. Somit ist ein sachgerechter Umgang im Vorhaben-Zulassungsverfahren sichergestellt, weshalb es keiner weiteren Regelungen im Bebauungsplan bedarf.

Zu einzelnen Medienarten ergehen noch folgende weitere Anmerkungen und Hinweise:

Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung:

Unterhalb von Teilen der Flurstücke 231 und 575, Flur 17 (Bereich der in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Grünfläche zwischen den beiden Industriegebieten) verläuft eine Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung des HWAZ. Diese Leitung ist inkl. ihres Schutzstreifens (jeweils 2 Meter beidseitig der Leitungsachse) von einer Überbauung freizuhalten. Zu diesem Zweck wird der Leitungsverlauf inkl. Schutzstreifen nachrichtlich in die Planung übernommen, siehe das Kapitel 7.

Zum Zeitpunkt der vorliegenden Planänderung verlaufen Abstimmungen hinsichtlich einer Verlegung der Trinkwasserleitung zwischen dem HWAZ und der Entwicklungsgesellschaft der sich im Plangebiet befindenden Baugrundstücke. Diese wäre im Rahmen der Planumsetzung durchzuführen. Es bestehen dabei keine Anhaltspunkte, dass die Verlegung der Leitung nicht grundsätzlich möglich wäre. Zum Zeitpunkt der hier vorliegenden Planänderung ist das Vorhaben zur Leitungsverlegung jedoch noch nicht hinreichend verfestigt; insbesondere liegt noch kein ausreichend bestimmter neuer Verlauf der Leitung vor.

Erdgas-Hauptversorgungsleitung:

Noch innerhalb des Verkehrsraums der Straße ‚An den Steinenden‘, unterhalb des straßenbegleitenden Gehwegs, verläuft eine Gashochdruckleitung der MITNETZ mit einem von Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen von 2 Metern beidseitig der Leitungsachse. Durch den Abstand der Baugrenzen von 3 Metern kann eine Beeinträchtigung der Leitung durch Überbauung bereits ausgeschlossen werden. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauausführung die weitere Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zu suchen ist.

4.3 Topographie, Grund- und Bodenverhältnisse

4.3.1 Topographie und Baugrund

Das Plangebiet ist eben und weist keine topographischen Besonderheiten auf. Die Geländehöhen bewegen sich im Bereich von ca. 80,8 bis 81,3 Metern über NHN im DHHN 2016. Hinsichtlich des Baugrunds sind keine Verhältnisse bekannt, die einer uneingeschränkten Bebaubarkeit nach Maßgabe des B-Plans Nr. 7 und seiner Änderungen entgegenstehen würden. Der Grundwasserflurabstand bewegt sich im Plangebiet im Bereich von 1 bis 2 Metern unter der Geländeoberkante.¹³

4.3.2 Altlasten, Kampfmittel

Zum Zeitpunkt der Planänderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung mit Altlasten oder das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine im November 2024 erfolgte Auskunft aus dem Altlastenkataster bei der untere Abfallwirtschafts-/ Bodenschutzbe-

¹³ vgl. Auskunftsplattform Wasser des Landesamts für Umwelt Brandenburg, Thematische Karte 3.2 Grundwasserflurabstand, https://apw.brandenburg.de/?th=ZR_GW_ME, abgerufen am 15.04.2026.

hörde des Landkreises Elbe-Elster ergab, dass keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz im Plangebiet erfasst sind.¹⁴

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge im Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

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.

4.3.3 Bodendenkmale

Im Bereich der 6. Änderung des B-Plans Nr. 7 befinden sich gemäß des Gebrauchsdiensts (WMS) des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums keine bekannten und in die Landesdenkmalliste eingetragenen Bodendenkmale. Eine im November 2024 erfolgte Auskunft aus dem Altlastenkataster bei der unteren Bauaufsichts- bzw. Denkmalschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster ergab, dass nach damaligem Kenntnisstand keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange berührt werden.¹⁵

Dennoch sind Funde im Rahmen von Erdarbeiten bei der Vorhabenumsetzung nicht ausgeschlossen. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmalen sind daher einzuhalten: 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 Landkreisverwaltung Elbe-Elster 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.

4.3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 231 und 349 der Flur 17, Gemarkung Herzberg wurden von einer Flächen-Entwicklungsgesellschaft mit aufschiebend bedingtem Kaufvertrag von einem privaten Eigentümer erworben und mittels Auflassungsvormerkung gesichert. Die Flurstücke 575, 576 der Flur 17, sowie das Flurstück 66 in der Flur 16, Gemarkung Herzberg befinden sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch im Eigentum der Stadt Herzberg (Elster). Zwischen der eingangs erwähnten Entwicklungsgesellschaft und der Stadt wurde für diese Flurstücke ebenfalls ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag geschlossen, welcher als Bedingung für seine

¹⁴ vgl. Landkreis Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde: Auskunft aus dem Altlastenkataster, Gemarkung Herzberg, Flur 16, Flurstück 66, Flur 17, Flurstücke 575, 576, 140, 231, 234, 237, 244, 246, 265, 349, Schreiben vom 14.11.2024.

¹⁵ vgl. Landkreis Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde: Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen, Gemarkung Herzberg, Flur 16, Flurstück 66, Flur 17, Flurstücke 575, 576, 140, 231, 234, 237, 244, 246, 265, 349, Schreiben vom 14.11.2024.

Wirksamkeit unter anderem das Inkrafttreten der hier gegenständlichen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 nennt. Auch diese Flurstücke sind per Auflassungsvormerkung gesichert. Es sind keine Eigentumsübertragungen in den Besitz der öffentlichen Hand beabsichtigt.

4.4 Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Daher entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichts als eigenständigem Teil der Begründung. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange erhoben, bewertet und in die Abwägung der Planung eingestellt.

Für das Aufstellungsverfahren der 6. Änderung des B-Plans Nr. 7 wurde zu diesem Zweck ein Artenschutzbeitrag erarbeitet.¹⁶ Dieser erfasst die Bestandssituation der artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen im Plangebiet, bewertet diese und leitet daraus Maßnahmen ab, mit denen erheblich negative Auswirkungen auf geschützte Arten vermieden oder kompensiert werden können. Hierdurch ist gewährleistet, dass die unmittelbar geltenden Vorschriften des Naturschutzes eingehalten werden können. Ferner erfolgten bereits im April bis Juli 2025 Brutvogel- und Reptilienkartierungen für ein Biomethananlagen-Vorhaben.¹⁷ In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster kann für die vorliegende Planänderung auf die Ergebnisse dieser letzteren Erfassung zurückgegriffen werden.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet ist einerseits als Kulturlandschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung und gruppierten Gehölzbeständen sowie andererseits von der umliegenden Bebauung des Industrie- und Gewerbeparks und einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geprägt. Neben der Ackernutzung ist im Geltungsbereich der 6. Änderung auch ein Grünstreifen mit Beständen an Feldgehölzen, locker bestandenem Gebüsch und artenarmer Grasflur zu finden. Dieser Grünstreifen ist auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 7 (ursprüngliche Fassung und 1. Änderung) zurückzuführen. Der Grünstreifen ist insbesondere im östlichen Bereich, der weniger von Bäumen bestanden ist, dicht mit Schwarzdorn bewachsen. Das Feldgehölz im Westen hingegen weist einen deutlich höheren Baumananteil auf. Als Laubgebüsch wurde der mittlere Bereich eingestuft, welcher deutlich lockerer von Gehölzen bestanden ist und einen halboffenen Landschaftscharakter hat. Die artenarm ausgebildete Grasflur hat innerhalb des Grünstreifens flächenmäßig den größten Anteil. Gräser überwiegen deutlich gegenüber einigen wenigen Staudenarten. Ausweislich des Artenschutzbeitrags sind dabei keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden. Zum Teil unterliegen die Gehölzbestände jedoch dem Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster (siehe hierzu auch das Kapitel 10.5). Dies betrifft Exemplare der Arten Feldahorn, Stieleiche, Hainbuche, Spitzahorn, Pflaume und Birke.

Der Grünstreifen bietet in seinem Zusammenspiel jedoch einen hochwertigen Lebensraum für zahlreiche Vogel-, Reptilien- und Insektenarten, welche darin Schutz, Nahrung und Fortpflanzungsmöglichkeiten finden. Im Zuge der eingangs genannten Untersuchungen wurde das **Vorkommen mehrerer besonders geschützter Tierarten**, insbesondere der Zauneidechse und der Vogelarten Heidelerche, Grauammer, Gelbspötter und Neuntöter, im Plangebiet erfasst, die somit unmittelbar von der vorliegenden Planung betroffen sind. Weitere Arten, darunter Fledermäuse und Amphibien, können grundsätzlich ebenfalls im Gebiet potenziell vorkommen

¹⁶ Herzberg (Elster) B-Plan Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“, 6. Änderung: Artenschutzbeitrag (ASB), GLU GmbH Jena, 22. April 2026 [im Folgenden: „Artenschutzbeitrag“].

¹⁷ Brutvogel- und Reptilienkartierung um die geplante Biomethananlage Herzberg April bis Juli 2025, Dokumentation zum 08.09.2025, Firma G. Klammer, Bitterfeld-Wolfen.

oder dieses als Nahrungshabitat nutzen und damit betroffen sein. Der Artenschutzbeitrag enthält geeignete Maßnahmen, mit denen der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) vermieden werden kann und welche mit der 6. Änderung zum Teil Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 finden (siehe die Kapitel 6.3 und 7). Es sind auf Grundlage dieser Maßnahmen bzw. des Artenschutzbeitrags im Ergebnis **keine unüberwindbaren Hindernisse** für den Planvollzug der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 erkennbar (siehe auch Kapitel 10.5).

Die im Bereich der bisher festgesetzten Grünfläche bestehenden Feldgehölz-, Gras- und Staudenflur- sowie Laubgebüsch-Biotope¹⁸ stellen keine nach § 30 BNatSchG sowie § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope dar. Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine Naturdenkmäler nach den §§ 28 und 29 BNatSchG im Geltungsbereich der 6. Änderung. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg ist nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich ferner weder in Schutzgebieten nach den §§ 23-27 BNatSchG noch in amtlich festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen im Geltungsbereich der 6. Änderung.

Das Plangebiet befindet sich jedoch vollständig im **Hochwasserrisikogebiet** für extreme Hochwasserereignisse mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ200/HQextrem, d.h. mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 200 Jahren und ohne die Wirkung von Hochwasserschutzanlagen) der Elbe. Bei diesen Hochwasserereignissen sind im Geltungsbereich der 6. Änderung Wassertiefen von unter 0,5 bis 1,0 Metern zu erwarten.¹⁹ Es handelt sich um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG); dessen Vorschriften gelten entsprechend. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind dabei insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in die Abwägung einzustellen, siehe hierzu das Kapitel 10.6. Eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sowie die Aufnahme von Festsetzungen hinsichtlich einer hochwasserangepassten Errichtung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan Nr. 7 erfolgten bereits mit dessen 4. Änderung und werden durch die hier vorliegende 6. Änderung beibehalten bzw. nicht berührt (siehe hierzu die Kapitel 5.3.4 und 8).

5. Planerische und rechtliche Grundlagen

5.1 Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung auf Landesebene ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sowie aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Nachfolgend werden alle für die Planung relevanten Festlegungen aufgeführt und auf ihre Vereinbarkeit mit der beabsichtigten 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 überprüft. Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR, welche keine Festlegungen für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 trifft:

¹⁸ vgl. Artenschutzbeitrag, Abb. 7 auf S. 31 bzw. Karte ‚Biotope Bestand‘.

¹⁹ vgl. Auskunftsplattform Wasser des Landesamts für Umwelt Brandenburg, Gefahrenkarte niedrige Wahrscheinlichkeit, https://apw.brandenburg.de/?th=ZR_GW_ME, abgerufen am 15.04.2026.



Abb. 3: Lage des Geltungsbereichs (rot umrandet) der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) in der Festlegungskarte des LEP HR.

Im LEP HR werden weiterhin die folgenden Festlegungen getroffen, welche für die vorliegende Planänderung von Relevanz sind:

§ 2 Abs. 3 Wirtschaftliche Entwicklung LEPro 2007, Grundsatz der Raumordnung (G)

In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

LEP HR G 4.3 Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Berücksichtigung in der Planung:

Durch die Planung wird die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und die Erweiterung bereits ortsansässiger Betriebe vereinfacht. Dadurch können Wirtschaftsfelder fernab von traditionellen Erwerbsgrundlagen des ländlichen Raums erschlossen werden bzw. weiterentwickelt werden und der ländlicher Raum als eigenständiger Wirtschaftsraum gestärkt werden.

§ 5 Siedlungsentwicklung LEPro 2007, Grundsatz der Raumordnung (G)

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

(2) 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 [...]

LEP HR G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. [...]

LEP HR Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

LEP HR G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Berücksichtigung in der Planung:

Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Stadt Herzberg (Elster) ist als eines der drei Mittelzentren im Landkreis Elbe-Elster und damit als zentraler Ort festgelegt.

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und G 5.1 Abs. 1 LEP HR soll die Innentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben bzw. sich die Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung konzentrieren. Die vorliegende Planänderung nimmt keine Außenbereichsflächen neu in Anspruch. Die in Rede stehenden Flächen wurden bereits durch die Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 7 als Industriegebiet festgesetzt und schließen zudem an bereits bestehende Gewerbeflächen bzw. festgesetzte Industriegebiete an. Sie nutzen die vorhandene Erschließungsinfrastruktur mit. Zudem werden auch G 2.2, G 5.1 Abs. 2 und Z 5.2 des LEP HR berücksichtigt. Die vorliegende Planänderung umfasst lediglich Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die im Norden an bestehende Gewerbeflächen (d.h. im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzte Industriegebiete) anschließen. Der Industrie- und Gewerbepark befindet sich außerhalb des festgelegten Freiraumverbunds gemäß LEP HR und auch außerhalb von natur- und wasserrechtlichen Schutzgebieten. Das Plangebiet weist einen deutlichen räumlichen Abstand zu nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbauflächen auf. Eine sinnvolle räumliche Zuweisung der einzelnen Nutzungen unter Berücksichtigung des sog. Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG bleibt durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 somit bestehen.

LEP HR G 2.4 Logistikstandorte

Logistikfunktionen sollen an geeigneten Standorten gebündelt und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden.

Berücksichtigung in der Planung:

Eine Ansiedlung ausgeprägter Logistikfunktionen ist zwar auf Grund der Größe des Industriegebiets unwahrscheinlich. Die (beibehaltene) Festsetzung von Industriegebieten nach § 9

BauNVO bereitet jedoch auch Lagernutzungen planerisch vor. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass nach § 9 Abs. 1 BauNVO Industriegebiete vorwiegend solchen Betrieben dienen sollen, die in anderen Baugebietstypen unzulässig sind. Da es sich bei Logistikbetrieben regelmäßig um im Gewerbegebiet zulässige Betriebstypen handelt, ist eine flächendeckende Ausnutzung des Industriegebiets mit solchen Betrieben nicht zu besorgen. Der Standort eignet sich aber aufgrund der verkehrlichen Anbindung für solche Nutzungen. Er grenzt direkt an die B 87, welche Herzberg mit der B 101 sowie den Räumen Leipzig, Berlin und dem Südosten Brandenburgs verbindet. Durch die unmittelbar westlich verlaufende Bahnstrecke Jüterbog-Röderau ist auch ein Schienenverkehrsanschluss der sich künftig ansiedelnden Gewerbe- und Industriebetriebe nicht gänzlich ausgeschlossen.

§ 6 Freiraumentwicklung LEPro 2007

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden

(2) 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.

LEP HR 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, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zu konventioneller Erzeugung von besonderer Bedeutung.

LEP HR Z 6.2 Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Berücksichtigung in der Planung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgelegten Freiraumverbundes gemäß LEP HR. Das Ziel 6.2 LEP HR wird somit beachtet. Aufgrund der bisher nicht erfolgten baulichen Inanspruchnahme und der Festsetzung einer Grünfläche nimmt der Geltungsbereich der 6. Änderung dennoch am Freiraum teil. Durch die direkt westlich angrenzende Bundesstraße B 87 und die Bahnstrecke liegt bereits eine Zerschneidung im Sinne des LEP HR bzw. LEPro 2007 vor. Zudem wird durch die Planung nur ein verhältnismäßig geringer Teil des Freiraums in Anspruch genommen. Insofern fördert die Planung durch die Inanspruchnahme bereits zerschnittener Flächen die Grundsätze der Raumordnung.

Die Festsetzung der Grünfläche entspricht dem Grundsatz nach § 6 Abs. 1 LEPro 2007. Durch deren Entwicklung von Pflanzungen und Begrünung entstehen positive Auswirkungen insbesondere auf die Umweltschutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Klima.

G 6.1 Abs. 2 LEP HR misst der Landwirtschaft in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht bei, d.h. auch gegenüber einer gewerblich-industriellen Nutzung der Flächen. Dabei ist jedoch hervorzuheben, dass die Flächen des Plangebiets bereits seit dem Inkrafttreten der Ursprungsfassung des Bebauungsplans für eine bauliche Nutzung als Industriegebiet festgesetzt sind. Die zum Zeitpunkt der Planänderung noch stattfindende Landwirtschaft ist vielmehr als temporäre Zwischennutzung zu betrachten. Weiterhin befinden sich die Flächen im Geltungsbereich der 6. Änderung bereits in der Hand der Stadt selbst bzw. ist die Übernahme durch eine Entwicklungsgesellschaft bereits gesichert, so dass die landwirtschaftlichen Belange der Inanspruchnahme der Fläche nicht entgegengehalten werden können. Weiterhin ist zu beachten, dass es ein öffentliches Interesse an der Gewerbeentwicklung gibt und der Standort dafür geeignet ist, sodass der Grundsatz G 6.1 Abs. 2 LEP HR abwägungsgerecht überwunden werden kann.

LEP HR G 8.1

- (1) *Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen*
- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*
 - eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.*

Berücksichtigung in der Planung:

Die Planung trägt durch die Lage des Plangebiets den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung. Aufgrund der an bereits vorhandene Gewerbeflächen und an die B 87 angrenzenden Lage sowie der unmittelbaren Nähe zum Herzberger Bahnhof entspricht die Planung einer zusätzlichen Verkehr vermeidenden Siedlungsflächenentwicklung.

Fazit: Ziele der Raumordnung stehen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 der Stadt Herzberg (Elster) nicht entgegen.²⁰ Die einschlägigen Grundsätze der Raumordnung werden berücksichtigt oder können abwägungsgerecht überwunden werden.

5.2 Regionalplanung

Die Stadt Herzberg (Elster) gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, die mehrere sachliche Teilpläne aufgestellt hat. In den Teilplänen „Grundfunktionale Schwerpunkte“ und „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ werden keine Festlegungen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 oder der 6. Änderung getroffen.

Der integrierte Regionalplan befindet sich derzeit in Aufstellung (Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Brandenburger Amtsblatt am 1. April 2020). In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen. Da bislang noch keine Entwürfe des integrierten Regionalplans öffentlich ausgelegt haben, sind die geplanten Festlegungen nicht weiter konkretisiert und können daher nicht im Rahmen dieser Planung Berücksichtigung finden.

²⁰ Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg durch Stellungnahme vom 27.05.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt.

Weiterhin wird derzeit der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufgestellt. Vom 2. November 2023 bis 10. Januar 2024 wurde der erste Entwurf veröffentlicht und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach einer Überarbeitung der Planunterlagen wurde am 31.12.2025 im Amtsblatt für Brandenburg die erneute Beteiligung bekanntgemacht, die vom 15.01.2026 bis einschließlich 20.02.2026 stattfand. Für das Plangebiet werden in beiden Entwürfen keine Festlegungen getroffen, die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen wären.

5.3 Kommunale Planungen und Konzepte

5.3.1 Kommunale Entwicklungskonzepte

Im Mai 2021 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) das **integrierte Stadtentwicklungskonzept** (INSEK) 2030/2040 beschlossen. Das INSEK beinhaltet die Maßnahme 4.5 ‚Vermarktung Gewerbeflächen „An den Steinenden“‘ vor, die auf die Entwicklung noch freier Gewerbeflächen im Industrie- und Gewerbepark und damit der Stärkung Herzbergs als Wirtschaftsstandort abzielt. Die Planungsziele der hier vorliegenden B-Plan-Änderung (siehe Kapitel 1) entsprechen diesem Ziel bzw. der Maßnahme des INSEK.

Die Maßnahmenblätter des **integrierten Klimaschutzkonzeptes** für die Stadt Herzberg (Elster) (beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 29. September 2022) enthalten die Maßnahme ‚SE01 - Klimagerechte Bauleitplanung‘, aus der sich jedoch keine unmittelbaren Vorgaben für die Inhalte der hier gegenständlichen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ableiten lassen.

Weitere einschlägige bzw. zu berücksichtigende kommunale Planungen und Konzepten liegen für die Stadt Herzberg (Elster) nicht vor.

5.3.2 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Für die Stadt Herzberg (Elster) liegt kein aufgestellter Landschaftsplan vor.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises (Fortschreibung mit Stand 30.01.2010) stellt für das Plangebiet keine Entwicklungsziele dar.

5.3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Demnach sind auch keine FNP-Darstellungen im Sinne des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine sog. vorzeitige Bebauungsplan-Änderung im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB. Zu den vorliegenden dringenden Gründen für die vorzeitige Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 siehe das Kapitel 3.3.

5.3.4 Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplans und dessen übriger Änderungen

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) trat am 14.12.1992 in Kraft. Es erfolgten seitdem vier Änderungsverfahren; dabei sind insbesondere die Inhalte der 1., der 3. und der 4. Änderung für den räumlichen Geltungsbereich der hier gegenständlichen 6. Änderung von Bedeutung.

Zum Zeitpunkt der 6. Änderung befindet sich zudem auch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 im Verfahren. Dessen räumlicher Geltungsbereich betrifft jedoch einen anderen Teilbereich des Industrie- und Gewerbeparks und ist daher für die 6. Änderung des B-Plans nicht von Relevanz.

Mit der Ursprungsfassung und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wurden im Plangebiet zwei Industriegebiete nach § 9 BauNVO sowie zentral zwischen diesen (auf dem heutigen Flurstück 575) eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Abstand von 3 Metern zu den Grenzen der Industriegebiete definiert. Weitere zeichnerische Festsetzungen erfolgten nicht bzw. wurden aufgehoben.



Abb. 4: Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 7 in der Fassung der 1. Änderung vom 16.07.2004; Geltungsbereich der 6. Änderung mit roter Strichlinie umgrenzt.

Durch eine textliche Festsetzung gestattet die 1. Änderung auf den Grünflächen zudem die Anlage von Zufahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 6,0 Metern je Baugrundstück; diese kann ausnahmsweise auf bis zu 10,0 Meter je Baugrundstück überschritten werden, sofern außerhalb der Grünflächen Ausgleichsflächen im Verhältnis 1:1 auf dem Baugrundstück bereitgestellt werden.

Mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 7 wurden die zulässigen Arten der baulichen Nutzung per textlicher Festsetzung eingeschränkt. Seitdem sind im Plangebiet Photovoltaik- und Solarthermie-Freiflächenanlagen sowie raumbedeutsame Windkraftanlagen nicht zulässig. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist seit Inkrafttreten der 4. Änderung des B-Plans Nr. 7 mit

einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von OK 40 Meter über Bezugspunkt (Geländehöhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche von der aus die HAUPTerschließung des Baugrundstückes, höchste Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Baugrundstückes) festgesetzt. Ausnahmsweise sind untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Funkmasten oder Schornsteine, bis zu einer Gesamthöhe von 50 Metern über Bezugspunkt zulässig.

Durch die 4. Änderung wurde zudem die Lage im Hochwasserrisikogebiet der Elbe nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 7 übernommen. Die 4. Änderung trifft ferner eine textliche Festsetzung, nach welcher neue Gebäude, technische Anlagen und Verkehrsflächen hochwasserangepasst zu errichten sind und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden benannt werden.

III INHALTE DER PLANUNG

6. Beschreibung und Begründung der Änderungen und Festsetzungen

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) betrifft ausschließlich die nachfolgend beschriebenen, begründeten und abgewogenen Änderungen sowie neu getroffenen Festsetzungen. Die übrigen sowie die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung befindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 und seiner vorangegangenen Änderungen bleiben dabei unberührt. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung; dieses ergibt sich weiterhin aus dem Bebauungsplan Nr. 7 in der Fassung der 4. Änderung.

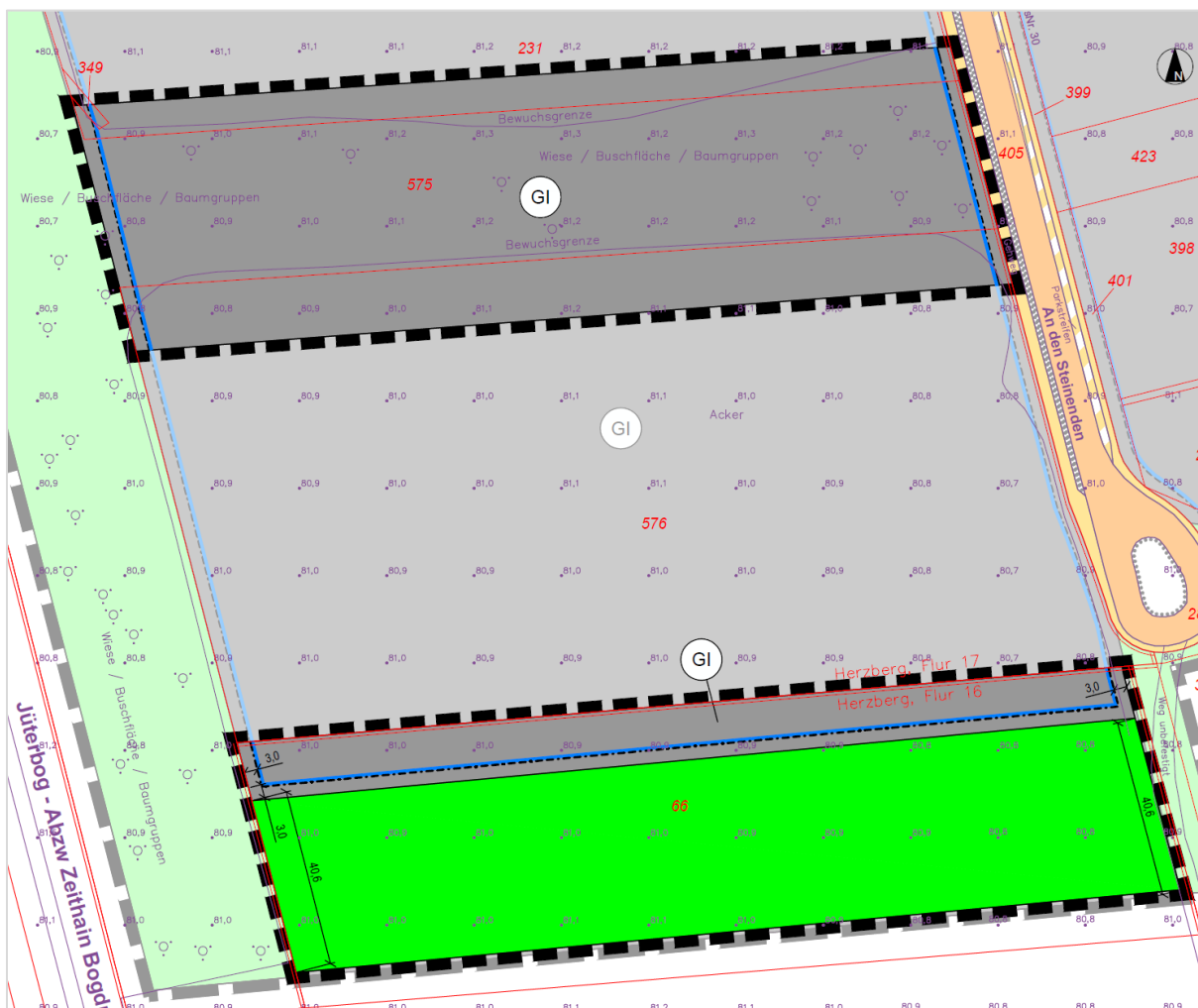


Abb. 5: Zeichnerische Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ((Eigene Darstellung auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) in der Fassung der 1. Änderung vom 16.07.2004).

6.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Der **räumliche Geltungsbereich** der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) wird zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt. Er umfasst jeweils Teilflächen des Flurstücks 66 in der Flur 16 sowie der Flurstücke 231, 349, 575 und 576 in der Flur 17 der Gemarkung Herzberg.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 festgesetzt; hier durch zeichnerische Festsetzung in Teil A: Planzeichnung. Maßgebliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dabei die innenliegende, dünnere schwarze Linie des verwendeten Planzeichens 15.13. der Anlage zur PlanZV²¹.

Es sind lediglich diejenigen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 7 einbezogen, auf denen entweder die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans geändert werden oder die zusätzlich zum Verständnis dieser Anpassungen erforderlich sind. Daher entstehen zwei Teil-Geltungsbereiche der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7. Der nördliche Teil-Geltungsbereich wird im Osten und Westen durch die Fluchten der im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiete definiert. Im Norden und Süden orientiert sich der Geltungsbereich der 6. Änderung an den im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Baugrenzen zzgl. eines Abstands von 5,0 Metern. Der südliche Teil-Geltungsbereich wird durch die Flurgrenze der Fluren 16 und 17 (nördliche Kante), durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 7 (südliche Kante) sowie die Grenze des im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Industriegebiets (östliche und westliche Kanten) gebildet.

6.2 Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) beinhaltet die zeichnerische Festsetzung eines **Industriegebiets** nach § 9 BauNVO. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 und seiner vorangegangenen Änderungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unberührt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung zeichnerisch mittels einer **Baugrenze** festgesetzt. Die Baugrenze hält dabei Abstände von mindestens 3,0 m zu den Außengrenzen des Industriegebiets ein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB

Begründung:

Das Spektrum der zulässigen Arten baulicher Nutzungen im Plangebiet (Industriegebiete nach § 9 BauNVO zzgl. textlicher Festsetzungen aus der Ursprungsfassung und den übrigen Planänderungen) wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 beibehalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin mittels Baugrenzen definiert.

²¹ Die Klarstellung erfolgt zur Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.11.2022 - OVG 2 S 10/22.

Sowohl die festgesetzten Industriegebiete, als auch die überbaubaren Grundstücksflächen werden jedoch zeichnerisch in ihrer Abgrenzung geändert: Beide Industriegebiete und die zugehörigen Baugrenzen werden zu einem zusammenhängenden Baugebiet bzw. zu einer überbaubaren Grundstücksfläche vereinigt. Im südlichen Teil-Geltungsbereich der 6. Änderung werden die Grenzen des Industriegebiets und die Baugrenzen nach Norden verlegt. In diesem Bereich wird nunmehr die Grünfläche festgesetzt, welche der Bebauungsplan Nr. 7 zuvor in Mittellage zwischen den beiden zuvor bestandenen Industriegebieten festsetzte (siehe hierzu auch das nachfolgende Kapitel 6.3).

Die Vereinigung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt, um die bauliche Nutzung und die Vermarktung der betroffenen Flächen zu vereinfachen. Ohne diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 bleibt die gewerblich-industrielle Entwicklung der Flächen weiterhin erschwert und zudem für Gewerbe- und Investitionsvorhaben mit entsprechendem Bedarf nach einer ausreichend großen, zusammenhängenden Fläche nicht möglich. Wie bereits in Kapitel 3.3 beschrieben, steht andernfalls zu befürchten, dass die gewerblich-industrielle Entwicklung der Flächen weiterhin nicht eintritt, was nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Areal entspricht und einen erheblichen Nachteil für die Stadt bedeutet.

Die durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 festgesetzten Baugrenzen stehen mit den Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung zu Abstandsflächen (§ 6 BbgBO) in Einklang: Die Mindestdiefe von 3,0 Metern (§ 6 Abs. 5 BbgBO) wird durch Einhaltung eines entsprechenden Abstands der Baugrenze von der Umgrenzung des Industriegebiets erreicht.

6.3 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Die zeichnerische Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) nunmehr auf dem Flurstück 66 der Flur 16, Gemarkung Herzberg als **private Grünfläche** festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Begründung:

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 7 traf auf Teilflächen der Flurstücke 349 und 575 die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, welche durch die vorangegangenen Änderungen des B-Plans nicht verändert und beibehalten wurde.

Die im vorherigen Kapitel beschriebene Zusammenführung der Industriegebiete und ihrer Baugrenzen soll keine erstmalige Flächeninanspruchnahme über den bereits bisher zulässigen Umfang hinaus ermöglichen. Daher wird die Festsetzung der Grünfläche grundsätzlich beibehalten. Die Grünfläche wird jedoch nunmehr als private Grünfläche und (in leicht vergrößertem Flächenumfang, siehe die Flächenbilanz in Kapitel 9) auf dem Flurstück 66 der Flur 16 festgesetzt. Hierfür wird dementsprechend das auf diesem Flurstück bislang festgesetzte Industriegebiet inkl. der überbaubaren Grundstücksflächen verkleinert (siehe das vorangegangene Kapitel 6.2).

Die Änderung in eine private Grünfläche erfolgt, da das Flurstück 66 in Privateigentum überführt werden wird und auch keine Übertragung in öffentliches Eigentum vorgesehen ist.

TF 1 Festsetzung vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Nummern 1. bis 4. herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1. Es ist durch Ansaat eine Gras- und Staudenflur mit einem Flächenumfang von insgesamt mindestens 2.290 m² zu entwickeln.
2. Auf einem Flächenumfang von insgesamt mindestens 1.320 m² sind truppweise Strauchpflanzungen vorzunehmen. Für die Pflanzungen sind die Arten und die Mindestpflanzqualitäten der festgesetzten Pflanzliste 1 zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 5 Trupps zu pflanzen. Je Trupp sind mindestens 16 Sträucher in einem Abstand von 1,5 Metern zu pflanzen.
3. Auf einem Flächenumfang von insgesamt mindestens 3.360 m² sind truppweise 27 Bäume anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind die Arten und die Mindestpflanzqualitäten der festgesetzten Pflanzliste 2 zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 3 Trupps zu pflanzen. Je Trupp sind mindestens 9 Bäume in einem Abstand von 8 Metern zu pflanzen.
4. Die Flächen, auf denen keine Maßnahmen nach den Nummern 2. und 3. umgesetzt werden, sind als Habitate für Reptilien und Amphibien aufzuwerten. Hierzu sind fünf Ersatzhabitate anzulegen. Je Ersatzhabitat ist mindestens eine Sandfläche von mindestens 1 m² Größe und jeweils mindestens ein Lesestein- und Totholzhaufen anzulegen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 lit. a BauGB

Begründung:

Die auf Teilen der Flurstücke 231, 349, 575 und 576 bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche stellt einen Lebensraum für zahlreiche Tierarten dar. Durch die im Juli 2025 sowie durch den Artenschutzbeitrag erfolgten Erfassungen bzw. Betroffenheitsermittlungen wurde das Vorkommen diverser besonders geschützter Arten auf der Grünfläche, wie auch im weiteren Plangebiet festgestellt (siehe auch das Kapitel 4.4 dieser Begründung und die Kapitel 3 bis 4 des Artenschutzbeitrags). Die bisherige Grünfläche wird jedoch durch die vorliegende Änderung als Industriegebiet festgesetzt. Im Zuge des Planvollzugs führt die bauliche Nutzung dieser Fläche somit zum Verlust der dortigen Lebensräume sowie ggf. zu erheblichen Störungen von geschützten Arten. Dies würde den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß des § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellen, aufgrund derer die Planung rechtlich nicht durchführbar, der Bebauungsplan bzw. dessen 6. Änderung dementsprechend nicht vollziehbar und somit nicht erforderlich wäre.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG können jedoch **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen**, durchgeführt werden, wodurch der notwendige Ausgleich und Ersatz hergestellt wird, bevor der entsprechende Eingriff erfolgt. Damit kann erreicht werden, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden wird und diese der Planumsetzung nicht unüberwindbar entgegenstehen. Die Kompensation temporärer Beeinträchtigungen oder des Verlusts von Habitaten besonders geschützter Arten ist zwingende Voraussetzung für die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 7 in der Fassung der hier gegenständlichen 6. Änderung. Die unter TF 1 aufgeführten Maßnahmen müssen vor der baulichen Inanspruchnahme der bisherig festgesetzten Grünfläche vollzogen und wirksam werden. Daher werden die erforderlichen und geeigneten Maßnahmen auf der verlagerten Grünfläche festgesetzt und damit gesichert. Die Vorzeitigkeit wird in der Baugenehmigung beauftragt, da der

abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der BauNVO im Regelfall keine Festsetzungen zeitlicher Verhältnisse einzelner Festsetzungen zueinander erlaubt. Da der besondere Artenschutz abschließend erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung bewältigt wird und hier im Zulassungsverfahren entsprechende Auflagen möglich sind, bedarf es keiner weiteren Sicherung im Bebauungsplan.

Die durch TF 1 Nummer 1. bis 4. zu entwickelnden Biotop- und Habitatstrukturen sowie die vorzunehmenden Bepflanzungen müssen dauerhaft erhalten werden. Dies ist für die Abwägung, dass die Planänderung im Rahmen der planungsrechtlichen Eingriffsregelung keine nachteiligen Auswirkungen hat, von entscheidender Bedeutung und wird daher über die Festsetzung gesichert. Kommt es bei den vorzunehmenden Pflanzungen zu einem Abgang, müssen diese nachgepflanzt werden. Mit dem Begriff ‚Anpflanzen‘ ist grundsätzlich bereits die Pflicht verbunden, die betreffenden Bäume, Gehölze oder sonstigen Bepflanzung mit zumutbarem Aufwand zu pflegen und nicht „vertrocknen“ zu lassen. Es ist auch eine Nachpflanzung vorzunehmen, wenn die Erstbepflanzung durch natürlichen Abgang „eingehen“ oder durch Unwetter, Vandalismus oder andere Ereignisse zerstört sein sollte.²²

Im Folgenden werden die Maßnahmen im Einzelnen erläutert. Weitere Einzelheiten, insbesondere hinsichtlich des Pflegekonzepts, sind zudem Artenschutzbeitrag in Kapitel 5.2.1 und dem Maßnahmenblatt ‚ACEF1‘ zu entnehmen.

TF 1 Nummer 1.: Die CEF-Maßnahmen der TF 1 dienen insgesamt der Neuanlage und Schaffung eines gleichwertigen Ausgleichshabitats. Die Verteilung der auf der bisher festgesetzten Grünfläche im Bestand vorhandenen Biotope ist dabei ebenso analog wiederherzustellen. Auf diese Weise entstehen passende Habitate für die nachgewiesenen geschützten Arten. Gemäß des Artenschutzbeitrags (dort Kapitel 5.2.1 bzw. Maßnahmenblatt ‚ACEF1‘) sind hierfür 2.290 m² Gras- und Staudenflur neu anzulegen, weswegen diese Flächengröße als Mindestumfang festgesetzt wird. Die zu ersetzende Gras- und Staudenflur ist im Bestand artenarm und grasreich. Für den Ersatz sollte daher eine Ansaatmischung für sandige und trockene Standorte gewählt werden. Durch den § 40 BNatSchG wird dabei bereits einschlägig bestimmt, dass gebietseigenes Saatgut zu verwenden ist, da es sich um ein Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur handeln wird.

TF 1 Nummer 2. und 3.: Ausweislich des Artenschutzbeitrags sind zudem 1.320 m² Laubgebüsch- und 3.360 m² Feldgehölzstrukturen neu anzulegen, weswegen auch diese Flächen als jeweiliger Mindestumfang festgesetzt werden. Aus Artenschutzgründen sind sowohl mindestens die gleiche Anzahl an bislang bestehenden Gehölzen zu pflanzen, als auch Freiflächen zu bewahren. Zu diesem Zweck werden Strauch- und Baumpflanzungen auf Grundlage des Artenschutzbeitrags (Maßnahmenblatt ‚ACEF1‘) festgesetzt. Die zu verwendenden Arten und Mindest-Pflanzqualitäten sind den festgesetzten Pflanzlisten 1 und 2 zu entnehmen. Die Festsetzung trifft des Weiteren nähere Bestimmungen zur Art und Weise bzw. Ausgestaltung der Pflanzungen, um die Wirksamkeit der Maßnahme sicherzustellen.

Insbesondere bei den Sträuchern sollte zudem geprüft werden, ob zumindest teilweise eine Verpflanzung von vorhandenen Exemplaren möglich ist.

TF 1 Nummer 4.: Die herzustellende Biotopstruktur soll von Beginn an eine Wirkung als Lebensraum für Reptilien (insbesondere für die Zauneidechse) und Amphibien aufweisen, um baubedingte Beeinträchtigungen bzw. Zerstörungen von Habitaten geschützter Arten zu kompensieren. Hierfür werden gemäß des Maßnahmenblatts ‚ACEF1‘ fünf Ersatzhabitate benötigt,

²² vgl. BVerwG 8.10.2014 – 4 C 30/13 – BauR 2015, 450 = NVwZ 2015, 159 = ZfBR 2015, 158

welche aus artenschutzfachlicher Sicht jeweils mindestens eine Sandfläche von je 1 m² Mindestgröße als Sonnenplätze sowie Lesestein- und Totholzhaufen für die Wirksamkeit der Maßnahme benötigen. Im Ergebnis werden neue, geeignete Habitatflächen geschaffen, welche zum Ersatz des baubedingten Verlustes von bestehenden Habitaten beitragen.

Abschließender Hinweis: Der Plangeberin liegen Kenntnisse über ein Begehren zur Verlegung einer Trinkwasserleitung in den Bereich des Flurstücks 66 (Flur 16) vor (siehe auch das Kapitel 4.2.2). Durch die 6. Änderung des B-Plans Nr. 7 wird keine genaue räumliche Verortung der einzelnen Maßnahmen der TF 1 festgesetzt. Vielmehr ist bei der Umsetzung der Maßnahmen wie auch der Leitungs-Verlegung darauf zu achten, dass der neue Leitungsverlauf inkl. des Schutzstreifens frei von Bepflanzung bleiben. Das ist nach Prüfung und Bewertung der Stadt Herzberg (Elster) auch unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen möglich. Insofern besteht kein Konflikt, der nach Beurteilung der Stadt Herzberg (Elster) einer weiteren Festsetzung bedarf.

Pflanzliste 1: Sträucher

Mindestqualität des Pflanzguts: Baumartige als Heister, Mindesthöhe 100 cm; Strauchartige als verpflanzte Sträucher, Mindesthöhe 60 cm

Baumartige:

<u>Deutscher Name:</u>	<u>Wissenschaftlicher Name:</u>
Weide	(<i>Salix spec.</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)

Strauchartige:

<u>Deutscher Name:</u>	<u>Wissenschaftlicher Name:</u>
Schwarzdorn	(<i>Prunus spinosa</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Gewöhnlicher Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Bibernellrose	(<i>Rosa pimpinellifolia</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)

Pflanzliste 2: Bäume

Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstamm, Mindeststammumfang 10 cm, gemessen in 1,0 m über dem Erdboden

<u>Deutscher Name:</u>	<u>Wissenschaftlicher Name:</u>
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Birke	(<i>Betula</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Pflaume	(<i>Prunus domestica</i>)

Begründung der Pflanzlisten:

Die Festsetzung der Pflanzlisten stellt die erforderlichen Qualitäten der grünordnerischen Maßnahmen sicher und trägt zur Bestimmtheit der Festsetzung TF 1 bei. Die Verwendung der

benannten Arten beruht auf dem Maßnahmenblatt ‚A_{CEF} 1‘ des Artenschutzbeitrags und auf der Forderung, dass für Ausgleichspflanzungen im Sinne der Eingriffsregelung die Verwendung von heimischen Gehölzarten gemäß des Gehölzerlasses Brandenburg zu verwenden sind.

7. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

Der Verlauf der unterhalb der Flurstücke 231 und 575 in der Flur 17, Gemarkung Herzberg verlegten Trinkwasserleitung des HWAZ wird inkl. ihres Schutzstreifens als **mit Leitungsrecht belastete Fläche** nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Begründung:

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur vorliegenden Planänderung verläuft unterhalb der Flurstücke 231 und 575 eine Trinkwasserleitung des HWAZ (siehe auch Kapitel 4.2.2). Der HWAZ teilte im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit, dass die Leitung ist inkl. ihres Schutzstreifens (jeweils 2 Meter beidseitig der Leitungsachse) von einer Überbauung freizuhalten ist und dass die genannten Flurstücke mit einem entsprechenden Leitungsrecht im Grundbuch dinglich gesichert sind.²³ Somit handelt es sich um eine ‚nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung‘ im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB, die nach dieser Maßgabe in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden soll. Die zeichnerische Abgrenzung mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV (hier jedoch: ‚Mit Leitungsrecht belastete Flächen‘) erfolgt dabei auf Grundlage eines Leitungsbestandsplanes, welcher der Plangeberin im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom HWAZ zur Verfügung gestellt wurde.

Hochwasserrisikogebiet der Elbe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) und seiner 6. Änderung befindet sich vollständig im Hochwasserrisikogebiet für extreme Hochwasserereignisse mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit (HQextrem/HQ200) der Elbe. Der HQ200 liegt bei 81,70 Metern über NHN. Die Vorschriften des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gelten entsprechend.

Begründung:

Die Lage des Plangebiets im Hochwasserrisikogebiet der Elbe ist gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, da es sich um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG handelt. Auf die entsprechende Geltung dieser Vorschriften wird daher ebenfalls hingewiesen. Die nachrichtliche Übernahme der Lage im Hochwasserrisikogebiet erfolgte bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7. Sie wird jedoch wegen der besonderen Bedeutung der Belange des Hochwasserschutzes für bauliche Nutzungen im Plangebiet auch in die 6. Änderung aufgenommen.

Das HQextrem-Hochwasserrisikogebiet der Elbe ist deutlich größer als das Plangebiet (es umfasst bspw. weite Teile der Herzberger Kernstadt). Daher scheidet eine nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen aus. Die textliche Form ist im vorliegenden Fall besser geeignet.

²³ vgl. Stellungnahme des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbands vom 01.06.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Weitere Einzelheiten hinsichtlich des Hochwasserrisikogebiets sowie der Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge sind außerdem den Kapiteln 4.4 und 10.6 zu entnehmen.

Bergbauberechtigung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes „Elster-Dahme (11-1593)“. Die zeitlich befristete Erlaubnis vom 30.07.2024 berechtigt die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur gewerblichen Aufsuchung der im Feld vermuteten Bodenschätze.

Begründung:

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informierte das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe über die Lage des Plangebiets im Erlaubnisfeld „Elster-Dahme (11-1593)“, für welches eine Bergbauberechtigung vorliegt. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Dieser Vorgabe wird mit dem vorstehenden Text nachgekommen.

Das Erlaubnisfeld „Elster-Dahme (11-1593)“ ist deutlich größer als das Plangebiet (es umfasst u.a. die gesamte Herzberger Kernstadt und weite Teile des Stadtgebiets, siehe nachfolgende Abb. 6). Daher scheidet eine nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen aus. Der textliche Hinweis ist im vorliegenden Fall besser geeignet.



Abb. 6: Lage des Geltungsbereichs (grün umrandet) der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) im bergbaurechtlichen Erlaubnisfeld „Elster-Dahme (11-1593)“ (rot umrandet), Quelle: Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 18.05.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Inhaberin der Bergbauberechtigung ist zur gewerblichen Aufsuchung der im Feld vermuteten Bodenschätze (Kupfer, Blei, Zink, Zinn, Gold und weitere) berechtigt. Die Erlaubnis wurde am 30.07.2024 von der Bergverwaltung erteilt und ist bis zum 30.07.2029 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 4 BBergG gegeben. Die vorliegende Erlaubnis ist durch Artikel 14 GG 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. Ein solcher Ausschluss oder Einschränkungen bergbaulicher Tätigkeiten sind im vorliegenden Planungsfall jedoch nicht erkennbar: Die Erlaubnis allein berechtigt den Begünstigten noch nicht zur Aufnahme von konkreten Aufsuchungsarbeiten. Hierzu bedarf es zunächst der vorherigen Zulassung eines oder mehrerer bergrechtlicher Betriebspläne, die die vorgesehenen Arbeiten konkret beschreiben und ggf. der Einholung weiterer Genehmigungen. Die Rechte, die sich aus einer erteilten Aufsuchungserlaubnis (im Sinne einer bergrechtlichen Erlaubnis) ergeben, sind in § 7 BBergG abschließend geregelt.

Sollte zur Umsetzung einer bergrechtlich genehmigten Planung die Benutzung einzelner Grundstücke in einem Feld der Bergbauberechtigung erforderlich sein, so hat sich der Bergbauunternehmer gütlich mit den Grundeigentümern dazu zu verständigen. Dies erfolgt in der Praxis i. d. R. durch den Kauf des Grundstückes oder durch Schließung eines (Pacht-)Vertrages zur Nutzung. Sollte es zu keiner gütlichen Einigung kommen, sieht das BBergG die Möglichkeit vor, dass auf Antrag des Bergbauunternehmers die Zustimmung des Grundeigentümers zur Nutzung seines Grundstückes durch den Bergbau durch eine Entscheidung der Bergbehörde ersetzt wird (siehe Regelungen zur Streitentscheidung unter § 40 BBergG und zur Grundabtretung unter §§ 77 ff. BBergG). Solch eine Entscheidung zugunsten des Bergbauunternehmens ist jedoch an hohe rechtliche Anforderungen geknüpft (s. u. a. § 79 BBergG).

8. Hinweise ohne Normcharakter

Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Begründung:

Durch die Aufnahme dieses Hinweises soll auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

Im Rahmen des Artenschutzbeitrags zur vorliegenden Planänderung wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Realisierung des Bebauungsplans nicht unüberwindbar entgegenstehen. Die Planung ist bei Umsetzung der im Artenschutzbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten voraussichtlich vollzugsfähig. Einige dieser Maßnahmen können jedoch mangels einer Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden und werden daher u.a. über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Da ihre Umsetzung dennoch im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren und der Vorhabenausführung nach Einschätzung der Stadt Herzberg (Elster) erforderlich ist, erfolgt der Hinweis ohne Normcharakter. Weitere Einzelheiten hierzu ergeben sich aus dem Kapitel 10.5 der vorliegenden Begründung.

Einzelheiten zu diesen Maßnahmen ergeben sich aus den Maßnahmenblättern des Artenschutzbeitrags. Die Maßnahmen sind zudem in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Bezeichnung der Maßnahme ²⁴ :	Sicherung der Maßnahme durch:
A _{CEF} 1: Anlage Ausgleichshabitate Reptilien, Amphibien, Vögel	TF 1 und Auflage in der Baugenehmigung
V _{ASB} 1: Entfernung von Reptilien- und Amphibienverstecken vor der Winterstarre	jeweils Auflage in der Baugenehmigung
V _{ASB} 2: Entfernung des Grünstreifens außerhalb der Brutzeit	
V _{ASB} 3: Neuanlage des Grünstreifens außerhalb der Brutzeit der Feldlerche	

Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) und seiner 6. Änderung gilt die Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - Gehölz-SchVO EE) vom 12. Februar 2013, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Elbe-Elster, Ausgabe Nr. 3 vom 27. Februar 2013. Im Vorfeld von Gehölzfällungen ist zu klären, ob die beabsichtigte Fällung genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist.

Begründung:

Es wird auf die geltende Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster hingewiesen. Der Hinweis richtet sich an Flächeneigentümer, Bauherren bzw. Vorhabenträger, um einem Verstoß der Genehmigungs- und Ausgleichspflicht vorzubeugen. Zudem wird auf die geltenden Maßnahmen der Verordnung zum Schutz der zu erhaltenden Vegetation hingewiesen.

Bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen der hier gegenständlichen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 kommt es im Planvollzug zum Verlust von unter dem Schutz der Gehölzschutzverordnung stehenden Gehölzen, siehe hierzu das Kapitel 10.5 für weitere Einzelheiten.

Gültigkeit der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7

Die nicht geänderten übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) vom 14.12.1992 inklusive seiner 1., 2., 3. und 4. Änderung vom 16.07.2004, 18.04.2008, 16.10.2015 und 11.07.2025, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Begründung:

Der Hinweis dient der Klarheit im weiteren Planvollzug: Durch die vorliegende 6. Änderung werden nur einige der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 und seiner vorangegangenen Änderungen geändert. Auch bleiben der ursprüngliche Bebauungsplan und seine übrigen Änderungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung gänzlich unberührt. Die übrigen, nicht geänderten Festsetzungen des Ursprungs-

²⁴ Auflistung der Maßnahmen gemäß Kap. 5 ‚Maßnahmen für die europarechtlich geschützten Arten‘ des Artenschutzbeitrags. Die einzelnen Maßnahmen sind zudem in den zugehörigen Maßnahmenblättern beschrieben.

B-Plans und seiner Änderungen behalten somit ihre Gültigkeit bei der Vorhabenzulassung. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Kapitel 5.3.4 zu entnehmen.

Zum Zeitpunkt der 6. Änderung befindet sich zudem auch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 im Verfahren. Dessen räumlicher Geltungsbereich betrifft jedoch einen anderen Teilbereich des Industrie- und Gewerbeparks und ist daher für die 6. Änderung des B-Plans nicht von Relevanz.

9. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen der zeichnerischen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 zzgl. des Vergleichs zu seiner Ursprungsfassung dar:

Zeichnerische Festsetzung	Ursprungsfassung B-Plan		6. Änderung B-Plan Nr. 7	
	Größe m ²	Anteil	Größe m ²	Anteil
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	13.905,25	63,08 %	13.895,57	63,03 %
(davon überbaubare Grundstücksfläche)	(12.893,16)	(58,48 %)	(12.870,04)	(58,38%)
Öffentliche Grünfläche	8.140,20	36,92 %	-	-
Private Grünfläche	-	-	8.149,88	36,97 %
SUMME (=Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans Nr. 7)	22.045,45	100 %	22.045,45	100%

IV AUSWIRKUNGEN UND ALTERNATIVEN DER PLANUNG

10. Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung

10.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 betrifft Flächen, die zum Zeitpunkt der Planänderung landwirtschaftlich genutzt werden. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Die Festsetzung der Industriegebiete und der Grünfläche auf den jeweiligen Flurstücken erfolgt jedoch bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7 in seiner Ursprungsfassung und der Fassung der 1. Änderung. Demnach sind mit der hier vorliegenden 6. Änderung des B-Plans selbst keine Neuinanspruchnahmen landwirtschaftlicher Flächen und keine Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft verbunden. Die sog. Umwidmungssperrklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist demnach nicht einschlägig, da es sich um keine erstmalige Umwandlung im Sinne dieser Vorschrift handelt. Hilfsweise wird darauf verwiesen, dass aufgrund des bisher zulässigen Eingriffs und des Planungsziels, eine zusammenhängende Baufläche zu schaffen, keine vernünftigen Planungsalternativen bestehen, die eine Schonung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zulassen würden.

Über die Landwirtschaft hinaus findet zum Zeitpunkt der Planänderung keine anthropogene Flächennutzung bzw. -bewirtschaftung innerhalb des Änderungsbereichs statt. Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen. Die Belange des Bergbaus und der Rohstoffsicherung werden durch die Lage des Plangebiets in einem bergbaurechtlichen Erlaubnisfeld zwar berührt (siehe hierzu Kapitel 7); sie stehen aus Sicht des Berechtsamswesens bzw. des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe der Planung jedoch nicht entgegen. Bei der Durchführung konkreter Maßnahmen ist dennoch das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe weiterhin zu beteiligen.²⁵

10.2 Arbeitsplätze, Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung

Durch die Schaffung eines zusammenhängenden Baugebiets wird die gewerblich-industrielle Nutzung des westlichen Teils des Industrie- und Gewerbeparks und die dortige Umsetzung entsprechender Bauvorhaben erheblich vereinfacht. Somit sind mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ausdrücklich positive Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in Herzberg (Elster) verbunden. Die Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe kann zudem auch die Standortwahl anderer Unternehmen beeinflussen und zu deren Ansiedlung führen, was sich ebenfalls positiv auf die Herzberger Wirtschaftsentwicklung auswirkt.

Die Ansiedlung bzw. die Sicherung von Arbeitsplätzen kann Zuzüge in die Stadt mit sich bringen, was wiederum zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur vor Ort beitragen kann. Unmittelbare Auswirkungen auf die Herzberger Bevölkerungsentwicklung sind mit der vorliegenden Planänderung jedoch nicht verbunden, da diese keine Festsetzungen zu Wohnnutzungen enthält oder betrifft.

²⁵ vgl. Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 18.05.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

10.3 Auswirkungen auf den Verkehr und durch Emissionen

Grundsätzlich sind mit der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben in der Regel auch die Entstehung von nennenswerten Ziel- oder Quellverkehren sowie häufig Emissionsbelastungen für umliegende Nutzungen verbunden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan Nr. 7 für das Plangebiet Industriegebiete festsetzt, die nach § 9 BauNVO vorwiegend der Unterbringung solcher Betriebe dient, die in anderen Baugebieten (u.a. wegen ihrer zu erwartenden Emissionen) unzulässig sind.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden. Die demnach nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude) befinden sich in ca. 750 Metern Entfernung. Bereits aufgrund dieses Abstands wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Im vorliegenden Fall wird die gewerblich-industrielle Nutzung des Plangebiets zudem bereits durch die Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 7 und seine vorangegangenen Änderungen festgesetzt. Der räumliche Umfang der festgesetzten Industriegebiete sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden durch die 6. Änderung nicht erhöht. Durch die Planänderung ist lediglich nunmehr die Errichtung zusammenhängender baulicher Anlagen zulässig. Dabei verkürzen die durch die Änderung betroffenen Flächen nicht den Abstand zwischen dem Industriegebiet und den schutzwürdigen Nutzungen, da es sich lediglich um eine Flächenverlagerung innerhalb des Industriegebiets handelt. Im Ergebnis ist nicht ersichtlich, dass sich hierdurch bzw. durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 das mit der gewerblich-industriellen Nutzung des Plangebiets bereits verbundene Aufkommen an Verkehr und Emissionen nennenswert erhöht. In dieser Hinsicht ist von einer Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nicht von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit aufgrund der vorliegenden Planänderung auszugehen. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Zuge der 6. Änderung des B-Plans Nr. 7 ebenfalls nicht erforderlich.

Allenfalls ist während der Bauphase mit einem erhöhten Verkehrs- und Emissionsaufkommen durch Baufahrzeuge und -tätigkeiten zu rechnen. Dabei handelt es sich jedoch um eine zeitlich begrenzte Auswirkung, die bei einer Entwicklung der Flächen auch ohne die Planänderung bereits zu erwarten gewesen wäre.

Im Übrigen werden die Belange der Verkehrsbereiche Eisenbahn und Schienenpersonenverkehr, ÖPNV, der Schifffahrt und des zivilen Flugverkehrs durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

10.4 Städtebauliche Auswirkungen, Orts- und Landschaftsbild, Fläche und Boden

Durch die Planänderung wird künftig auch die Errichtung eines zusammenhängenden Baukörpers im festgesetzten Industriegebiet ermöglicht. Jedoch werden der Flächenumfang des Baugebiets, die im Plangebiet zulässigen Arten sowie das zulässige Maß baulicher Nutzung durch die vorliegende 6. Änderung nicht ausgeweitet bzw. verändert. Die im Rahmen der Zusammenführung des Baugebietes erfolgende Verlagerung der Grünfläche umfasst durch die

TF 1 auch die Neuanlage der dabei beseitigten Biotopstrukturen und Landschaftselemente. Im Ergebnis werden nur unwesentliche und geringfügige städtebauliche Auswirkungen originär mit der 6. Änderung des B-Plans Nr. 7 verbunden sein. Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen oder negative Auswirkungen in bzw. auf die Schutzgüter Landschaft(s-bild) und Mensch und seine Gesundheit sind damit nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 7 und der 6. Änderung werden bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Dennoch ist für den damit verbundenen Eingriff kein Ausgleich im Rahmen der 6. Änderung des B-Plans erforderlich, da der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung, d.h. bereits durch die vorangegangenen Änderungen und die Ursprungsfassung des Bebauungsplans, zulässig waren. Da sich die als Baugebiet festgesetzte Fläche zugunsten der Festsetzung einer Grünfläche in der Bilanz geringfügig verringert (siehe Kapitel 9), kommt es durch die 6. Änderung des B-Plans Nr. 7 auch nicht zu neu zugelassenen Eingriffen bzw. nicht zu erheblichen negativen Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche und Boden.

10.5 Weitere Auswirkungen auf Natur, Umwelt und den Artenschutz

Von der vorliegenden B-Plan-Änderung sind insbesondere die **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** (in Form von Biotopstrukturen) **betroffen**, da es hier zu (zulässigen) Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 14 f. BNatSchG kommt. Mit der Verlagerung der Grünfläche und der baulichen Nutzung dieser Fläche als Industriegebiet ist die vollständige Beseitigung der dort bestehenden Biotop- sowie Gehölzstrukturen und damit der Verlust von Lebensräumen bzw. Nahrungshabitaten für Vögel, Reptilien und Insekten sowie potenziell für Amphibien verbunden. Dabei sind auch gesetzlich besonders geschützte Arten betroffen, welche im Übrigen durch den Planvollzug eine erhebliche Störung erfahren können. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der TF 1, die auch eine CEF-Maßnahme darstellen, sowie die in den Maßnahmenblättern des Artenschutzbeitrags beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen stellen jedoch gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sicher, dass durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 7 in der Fassung der 6. Änderung **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden**. Der anlagebedingte Verlust von Habitaten der betroffenen Arten wird durch die Neuanlage eines gleichwertigen Ausgleichshabitats auf der nunmehr festgesetzten privaten Grünfläche kompensiert. Da die beseitigten Biotopstrukturen damit vollständig wiederhergestellt werden, bedarf es im Fall vorkommender *nicht* geschützter Arten keiner weiteren Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens der Feldlerche im Plangebiet ist festzuhalten, dass durch die vorliegende 6. Änderung des B-Plans Nr. 7 kein Eingriff bzw. keine Betroffenheit der Art erstmalig zulässig bzw. ausgelöst wird: Der bisherige Grünstreifen hat aufgrund seines Bewuchses kein geeignetes Habitat dargestellt, da Feldlerchen Vertikalstrukturen wie Sträucher und Bäume meiden. Der südliche Teil-Geltungsbereich würde zwar als landwirtschaftlich genutzte Fläche grundsätzlich (in Abhängigkeit der Feldfrucht) einen geeigneten Lebensraum darstellen. Hier war aber bislang schon die Errichtung von bis zu 40 m hohen Gebäuden zulässig, sodass es durch die Verlagerung des Grünstreifens an diese Stelle ebenfalls nicht zu einer erstmaligen Betroffenheit kommt. Die Beachtung des Artenschutzes der Feldlerche und die damit verbundene Bewältigung von etwaigen Eingriffen wird daher zulässigerweise auf die nachgeordnete Ebene der Vorhabenzulassung verlagert. Es sind somit auch kein Ausgleich und keine Festsetzungen etwaiger Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen zugunsten der Feldlerche im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 erforderlich.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 7 in der Fassung der 6. Änderung kann es ferner zum Verlust von Gehölzen kommen, welche dem Schutz des § 2 der **Gehölzschutzverordnung** des Landkreises Elbe-Elster (GehölzSchVO EE) unterliegen.²⁶ Das betrifft Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm sowie u. a. Eichen bereits ab einem Stammumfang von 50 cm. Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt zum Zeitpunkt der Planänderung nicht über eine geltende Baum- oder Gehölzschutzsatzung. Demnach ist die GehölzSchVO EE für das Plangebiet des B-Plans Nr. 7 und seiner 6. Änderung einschlägig (§ 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 GehölzSchVO EE). Für diesen Gehölzverlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die dabei dem Wert des jeweiligen beseitigten Gehölzes zu entsprechen haben (§ 7 i.V.m. der Anlage 2 der GehölzSchVO EE). Bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen entfallen im Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans Nr. 7 bis zu 17 derart geschützte Gehölze, wofür 58 Ersatzpflanzungen erforderlich werden.²⁷

Der Ersatz des Gehölzverlustes wird somit bereits hinreichend in der GehölzSchVO EE geregelt und ist dann im Rahmen der Vorhabenzulassung und Genehmigungsverfahren umzusetzen. Regelungen im Bebauungsplan bieten sich schon alleine deshalb nicht an, weil nicht hinreichend prognostiziert werden kann, wie viele und welche der nach GehölzSchVO EE geschützten Bäume im Zuge der Vorhabenrealisierung beseitigt werden. So besteht aufgrund der Randlage einiger geschützter Bäume grundsätzlich die Möglichkeit, dass diese auch bei der Entwicklung der Flächen erhalten bleiben können und dementsprechend keine Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssten. Es bestehen auf Ebene der Bauleitplanung weiterhin auch keine Anhaltspunkte dafür, dass der bei Planvollzug erforderlich werdende Gehölzersatz nicht ohne weiteres auf den nachfolgenden Genehmigungsebenen verortet (bspw. auf benachbarten Flurstücken), gesichert und vollzogen werden kann. Zum Teil wird der nach GehölzSchVO EE vorzunehmende Gehölzersatz auch bereits im Rahmen der in TF 1 festgesetzten Neupflanzungen geleistet. Damit besteht für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 **kein weiteres Regelungserfordernis bezüglich des Gehölzersatzes**. Zur Beachtung der Regelungen der GehölzSchVO EE auf der Vollzugsebene erfolgt jedoch ein Hinweis ohne Normcharakter, siehe Kapitel 8.

Die Verlagerung des Gehölzersatzes auf die Vollzugsebene ist im hier vorliegenden Fall des Weiteren abwägens- und sachgerecht, da es sich bei der Planung nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen „Angebots“-Bebauungsplan handelt. Der konkrete Eingriff (Gehölzverlust) bei Planvollzug wird in Abhängigkeit des Umfangs des jeweiligen Vorhabens erfolgen und kann daher auch kleiner ausfallen (im Fall von Vorhaben, die die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vollständig ausnutzen). In jedem Fall wird der mit dem Planvollzug verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht in einem größeren Umfang erfolgen, als er bisher durch den Bebauungsplan Nr. 7 bereits zulässig war (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB), da sich die als Industriegebiet festgesetzte Fläche im Ergebnis der 6. Änderung geringfügig verkleinert (siehe Kapitel 9). Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt (sowohl in seiner Ursprungsfassung als auch in den Fassungen der vorangegangenen Änderungen) im Bereich der Flurstücke 349 und 575 auch lediglich eine öffentliche Grünfläche fest; weitere grünordnerische Festsetzungen wie bspw. Pflanzbindungen, die im Rahmen der 6. Änderung zu berücksichtigen bzw. beizubehalten wären, bestehen dagegen nicht.

²⁶ Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Elbe-Elster, Ausgabe Nr. 3 vom 27. Februar 2013.

²⁷ vgl. Herzberg (Elster) B-Plan Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“, 6. Änderung: Eingriffsbilanzierung Baumverluste nach der GehölzSchVO Elbe-Elster, GLU GmbH Jena, 16. April 2026, S. 4 f.

Im Ergebnis können alle auf die vorliegende Planänderung zurückzuführenden und bereits auf Ebene der Bauleitplanung auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Bei Umsetzung der in TF 1 festgesetzten und in den Maßnahmenblättern des Artenschutzbeitrags benannten Maßnahmen **verbleiben keine planbedingten, erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen** auf Natur und Landschaft.

Nach § 1a BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG ist zu prüfen, ob der Ausgleich auch vorrangig durch andere Maßnahmen als die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgen kann. Da die Grünfläche zusammen mit den Industriegebieten bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzt wurde und im Zuge der 6. Änderung verlagert bzw. wiederhergestellt wird, ist die Inanspruchnahme der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vermeidbar (siehe auch das Kapitel 10.1).

Von der 6. Änderung des B-Plans Nr. 7 sind keine Schutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope nach den §§ 23-30 BNatSchG betroffen. Auch bestehen keine Auswirkungen der Planänderung auf Natura-2000-Gebiete (§§ 31 ff. BNatSchG), womit eine wesentliche Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gegeben ist (siehe auch das Kapitel 3.1).

Hinsichtlich der Umweltschutzgüter **Wasser** (abgesehen von Belangen des Hochwasserschutzes, siehe das nachfolgende Kapitel 10.6), **Luft, Klima und dem Wirkungsgefüge** zwischen den Schutzgütern besteht **keine Betroffenheit** durch die vorliegende Planänderung. Bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Schutzgüter Fläche, Boden und Landschaft siehe die vorangegangenen und nachfolgenden Kapitel 10.3, 10.4 und 10.7.

10.6 Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Hochwasserrisikogebiet HQ200/HQ extrem der Elbe, wodurch im Geltungsbereich der 6. Änderung Hochwasserereignisse mit Wassertiefen von unter 0,5 bis 1,0 Metern in einer statistischen Häufigkeit von 200 Jahren zu erwarten sind (siehe auch Kapitel 4.4). Da es sich um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG handelt, sind nach dessen Abs. 1 Nr. 1 insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der zu erwartenden Wassertiefen stehen dabei im hier vorliegenden Fall keine grundsätzlichen Gefahren für das Leben und die Gesundheit des Menschen zu befürchten. Auch eröffnet die 6. Änderung nicht erstmals eine bauliche bzw. die gewerblich-industrielle Nutzung innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs; diese wurde bereits durch die Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 7 zugelassen. Somit sind etwaige Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes oder die Möglichkeit des Eintritts von erheblichen hochwasserbedingten Sachschäden nicht originär auf die hier vorliegende Planänderung zurückzuführen. Bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde eine textliche Festsetzung zur hochwasserangepassten Errichtung baulicher Anlagen getroffen. Eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Errichtung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist im Planvollzug möglich.

Um dennoch der besonderen Bedeutung des Hochwasserschutzes für die bauliche Nutzung des Plangebiets Rechnung zu tragen und eine Hinweis- und Warnfunktion für künftige Vorhabenträger auszuüben, erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Hochwasserrisikogebiets auch durch die vorliegende 6. Änderung des B-Plans Nr. 7, siehe das Kapitel 7.

10.7 Denkmalschutz, Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der 6. Änderung des B-Plans Nr.7 sind keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Eine Betroffenheit weiterer Kultur- und Sachgüter ist nicht bekannt. Kommt es im Rahmen des Planvollzugs zu Erdarbeiten, sind die einschlägigen Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Unter Berücksichtigung dessen ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes auszugehen.

10.8 Planungsrechtliche Auswirkungen

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) zum 6. Mal geändert. Bis zum Inkrafttreten einer etwaigen weiteren Änderung stellt dies die dann geltende Fassung des Planwerks dar. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung bleiben der Bebauungsplan Nr. 7 und seine vorangegangenen Änderungen im Übrigen unberührt. Auf die Grundzüge der Planung und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets hat die Planänderung ebenfalls keine Auswirkungen (diese werden nicht berührt, bzw. steht die 6. Änderung diesen nicht entgegen; siehe für weitere Einzelheiten die Kapitel 1 und 3.1).

10.9 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und Kosten der Planung

Die Kosten für die vorliegende Planung, die erforderlichen Gutachten und die anschließende Umsetzung der Planung werden durch den privaten Vorhabenträger bzw. durch die Entwicklungsgesellschaft der Flächen übernommen. Die Kosten der regulären Stadtverwaltung – insbesondere Personalkosten – werden weiterhin von der Stadt getragen. Der Haushalt der Stadt wird somit durch die Planänderung nicht originär belastet.

10.10 Auswirkungen auf Belange der Nachbargemeinden

Ausgehend von Umfang und Lage des räumlichen Geltungsbereichs, der Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung sowie der Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist nicht von Auswirkungen auf Belange der benachbarten Kommunen auszugehen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung bzw. der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB machten die Verbandsgemeinde Liebenwerda und die Stadt Schönewalde keine Betroffenheit bzw. keine Einwände und Bedenken durch bzw. gegen die Planung geltend.

11. Planungsalternativen

Da das wesentliche Planungsziel der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 explizit die Verbesserung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten ihres Geltungsbereichs darstellt, erübrigt sich eine Prüfung hinsichtlich potenzieller Standortalternativen. Im Folgenden geht es lediglich um Alternativen zu den erfolgten Änderungen am Bebauungsplan bzw. den neu hinzugetretenen Festsetzungen:

Neuer Standort der verlagerten Grünfläche:

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde die Anordnung der Industriegebiete und der Grünfläche bzw. der potenzielle Standort für deren Verlagerung untersucht. Allenfalls käme eine Verlagerung der Grünfläche an den nördlichen (statt den südlichen) Rand des Industriegebiets in Frage. Aus der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplans und der vorangegangenen Änderungen ist jedoch zu entnehmen, dass eine Einfassung der Industriegebiete mit Grünflächen vorgesehen ist. Dies wäre bei einer Verlagerung der Grünfläche nach Norden nicht mehr eindeutig gegeben; vielmehr würde die dort bereits festgesetzte Grünfläche lediglich in ihrer Tiefe verdoppelt werden.

Im Ergebnis stellt eine andere Anordnung der Grünfläche somit keine wesentlich besser geeignete Planungslösung dar.

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen:

Aufgrund der im Bereich der bisherigen Grünfläche bzw. des Flurstücks 575 verlaufenden Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung und der beabsichtigten Verlegung der Leitung wurde die Festsetzung einer mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche auf dem Flurstück 66 in Betracht gezogen. Da jedoch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch kein konkreter neuer Verlauf der zu verlegenden Leitung feststehen wird, wurde von einer derartigen Festsetzung Abstand genommen.

12. Städtebaulicher Vertrag

Es wird darauf hingewiesen, dass zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ein zugehöriger städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Herzberg (Elster) und der Flächenentwicklungsgesellschaft im Plangebiet geschlossen wird. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist Voraussetzung für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur vorliegenden Bauleitplanung.

Im Vertrag sollen insbesondere zu folgenden Themen Regelungen getroffen werden:

- Sicherung und Durchführung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß des Artenschutzbeitrags (bzw. der zugehörigen Maßnahmenblätter),
- Regelungen zu Sicherungsleistungen bzw. zur Kostentragung.

V ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

13. Darstellung der Beteiligungen im Planverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligungen

Im Rahmen des Verfahrens fand keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Wie in Kapitel 3 dargelegt, erfolgt die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Daher macht die Plangeberin von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB Gebrauch, was auch den Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beinhaltet.

13.2 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.05.2026 über die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 08.06.2026 gebeten. Es wurden insgesamt 45 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Dabei gingen 29 Stellungnahmen zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ der Stadt Herzberg (Elster) ein. Die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB gaben letztendlich keinen Anlass, den Entwurf der Planung materiell zu ändern. Aufgrund der eingegangenen Hinweise und Anregungen wurde

- der Verlauf der bestehenden Trinkwasserleitung inkl. ihres Schutzstreifens auf dem Flurstück 575 (zeichnerisch) nachrichtlich übernommen,
- die Lage des Plangebiets in einem bergbaurechtlichen Erlaubnisfeld (in Textform) nachrichtlich übernommen,
- die nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebiets im Hochwasserrisikogebiet der Elbe um die Höhenangabe des HQ200 ergänzt,
- die Rechtsgrundlage der nachrichtlichen Übernahmen angegeben
- sowie ein Hinweis ohne Normcharakter zur weiterhin bestehenden Gültigkeit der übrigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 7 und seiner vorherigen Änderungen aufgenommen.

Die übrigen Hinweise und Anregungen flossen in die Begründung und die umweltfachlichen Unterlagen ein.

13.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zeitraum vom 26.05.2026 bis einschließlich 26.06.2026 erfolgte die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Herzberg (Elster). Weiterhin wurden die Unterlagen während dieses Zeitraums in den Räumlichkeiten des Bürgerzentrums der Stadt Herzberg (Elster) öffentlich ausgelegt. Es wurde Gelegenheit zur Einsichtnahme und Erörterung des Planentwurfs sowie zur Stellungnahme während des genannten Zeitraums gegeben. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit einer Veröffentlichungsfrist vom 26.05.2026 bis 25.06.2026 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Herzberg (Elster), Nr. 7/2026 vom 26.05.2026 ortsüblich bekanntgemacht und durch Bekanntmachung vom 19.06.2026 um einen Tag bis einschließlich dem 26.06.2026 verlängert.

Es ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

14. Schlussabwägung

Die nachfolgende Schlussabwägung fasst die Schwerpunkte der planerischen Abwägung des vorliegenden Planwerks zusammen. Viele Abwägungsdetails ergeben sich auch aus dem übrigen Teil der Begründung und der Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen, sodass hier vor allem auf wesentliche und bislang noch nicht behandelte Aspekte abgestellt wird. Die übrigen Kapitel der Begründung sowie insbesondere die Abwägungstabelle (welche Teil der Verfahrensakte ist) sind ebenfalls Bestandteil der Abwägung durch den Satzungsbeschluss.

Mit der 6. Änderung ihres Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark“ beabsichtigt die Stadt Herzberg (Elster) die bauliche Nutzung zweier Industriegebietsflächen im Westen des Industrie- und Gewerbeparks zu vereinfachen bzw. für Gewerbe- und Industrievorhaben mit entsprechendem Flächenbedarf überhaupt erst zu ermöglichen. Zu diesem Zweck werden die beiden Industriegebiete inkl. ihrer Baugrenzen zu einem einheitlichen Baugebiet zusammengeführt. Eine bisher die beiden Teilgebiete trennende, festgesetzte Grünfläche wird dafür an den südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 verlagert.

Es handelt sich um eine vorzeitige Bebauungsplan-Änderung, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird (siehe das Kapitel 3 für weitere Einzelheiten). Demnach ist keine Umweltprüfung nach den §§ 2 und 2a BauGB, jedoch die Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde nach dem Satzungsbeschluss erforderlich.

Im Rahmen der **Abwägung** nach § 1 Abs. 7 BauGB sind **folgende Belange von der Planung betroffen bzw. berührt**:

- die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB), insbesondere durch einen Beitrag zur örtlichen Gewerbe- und Wirtschaftsentwicklung sowie
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB),
- die Belange der Versorgung, einschließlich der Versorgungssicherheit, hier insbesondere mit Trinkwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB),
- die Belange des Bergbaus und der Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f) BauGB),
- und die privaten Belange der Flächeneigentümer und des Vorhabenträgers (der Entwicklungsgesellschaft der Flächen).

Durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets werden zwar im Grundsatz auch die Belange der Landwirtschaft, des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sowie (geringfügig) des Verkehrs berührt. Etwaige Auswirkungen auf diese Belange sind allerdings nicht originär auf die hier vorliegende 6. Änderung, sondern bereits auf den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 oder seine übrigen Änderungen zurückzuführen.

Den Schwerpunkt der planerischen Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplans bildeten damit insbesondere die folgenden Punkte:

- die Auswirkungen auf die Umwelt, ihre Schutzgüter und auf geschützte Arten,
- die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Versorgung(sicherheit),
- die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Bergbaus und der Rohstoffsicherung
- sowie die eingegangenen Stellungnahmen aus den förmlichen Beteiligungen.

Die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, insbesondere durch einen **Beitrag zur örtlichen Gewerbe- und Wirtschaftsentwicklung** sowie damit die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von **Arbeitsplätzen** werden durch die Stadt Herzberg (Elster) als Planungsziel am höchsten gewichtet. Während weite Teile des übrigen Industrie- und Gewerbeparks weitestgehend entwickelt sind und sich dort diverse Betriebe angesiedelt haben, konnte dies auf den westlichen Industriegebieten bislang nicht erreicht werden. Insbesondere die bislang zwischen den beiden Industriegebieten festgesetzte öffentliche Grünfläche stellte sich als ein wesentliches Hindernis für eine bauliche Entwicklung dar. Durch das konkrete Interesse einer Flächen-Entwicklungsgesellschaft an der Realisierung besteht nun die Möglichkeit, das brach liegende Areal nach über 30 Jahren entwickeln zu können. Ohne die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 steht zu befürchten, dass diese gewerblich-industrielle Entwicklung der Flächen weiterhin nicht eintritt.

Die privaten Belange der Flächeneigentümer sind damit im Sinne der voraussichtlich zu erwartenden höheren wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke positiv berührt. Weiterhin sind mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 voraussichtlich positive Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in Herzberg (Elster) verbunden. Die Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe kann zudem auch die Standortwahl anderer Unternehmen beeinflussen und zu deren Ansiedlung führen, was sich ebenfalls positiv auf die Herzberger Wirtschaftsentwicklung auswirken kann.

Konflikte mit den Belangen bereits ausgeübter Nutzungen, insbesondere mit dem **Bergbau und der Rohstoffsicherung sowie der Land- und Forstwirtschaft**, sind nach Beurteilung der Stadt Herzberg (Elster) aufgrund der 6. Änderung des B-Plans Nr. 7 nicht ersichtlich. Die Lage des Plangebiets in einem bergrechtlichen Erlaubnisfeld steht der Planung bzw. der baulichen Nutzung des Areals nicht entgegen, da die Erlaubnis allein noch nicht zur Aufsuchung der vermuteten Bodenschätze berechtigt. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 umfasst keine Flächen, die der Bergaufsicht unterliegen und auf denen Rohstoffabbau stattfindet oder absehbar stattfinden soll.

Zum Zeitpunkt der Planänderung verläuft eine Trinkwasserleitung des örtlichen Versorgers (HWAZ) durch das Plangebiet, deren Verlauf zzgl. eines Schutzstreifens grundbuchlich gesichert ist und nicht überbaut werden darf. Da der Leitungsverlauf durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 künftig nicht mehr innerhalb einer Grünfläche, sondern in einem Baugebiet verläuft, werden die **Belange der Versorgungssicherheit** grundsätzlich berührt. Die Plangeberin begegnet diesem Sachverhalt daher durch nachrichtliche Übernahme der dinglichen Sicherung des Leitungsverlaufs und des Schutzstreifens in die Planzeichnung. Der Stadt Herzberg (Elster) liegen zudem Kenntnisse über ein Begehren zur Verlegung der Leitung vor, welches vom HWAZ nicht grundsätzlich abgelehnt wurde.²⁸ Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende Trinkwasserleitung steht somit der Zusammenführung der bisher beiden Industriegebiete nicht prinzipiell entgegen; eine Lösung kann voraussichtlich außerhalb des Planverfahrens erreicht werden. Daher ist die Festsetzung eines Industriegebiets und der zugehörigen überbaubaren Grundstücksfläche auch im Bereich des Leitungsverlaufs und des Schutzstreifens nach Bewertung der Stadt Herzberg (Elster) abwägungsgerecht ermöglicht.

Schutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope nach den §§ 23-30 BNatSchG sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Auch bestehen keine Auswirkungen der Planänderung auf Natura-2000-Gebiete nach

²⁸ vgl. hierzu auch die Stellungnahme des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbands vom 01.06.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

§§ 31 ff. BNatSchG. Mit der 6. Änderung des B-Plans Nr. 7 sind voraussichtlich **Auswirkungen auf die Belange der Umwelt und ihre Schutzgüter**, insbesondere Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, verbunden. Im Ergebnis können jedoch alle auf die vorliegende Planänderung zurückzuführenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden, insoweit das aufgrund der Vorgaben nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Bei Umsetzung der in TF 1 festgesetzten und in den Maßnahmenblättern des Artenschutzbeitrags benannten, vertraglich gesicherten Maßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft. Ebenso sind die Maßnahmen nach Einschätzung der Stadt Herzfeld (Elster) geeignet, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände voraussichtlich zu vermeiden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Landschaft, Fläche, Boden, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie dem Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sind mit der Planänderung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden.

Für die Abwägung relevante Auswirkungen auf den bzw. durch **Verkehr und Emissionen** sind aufgrund der vorliegenden Planänderung nach Einschätzung der Stadt Herzfeld (Elster) nicht zu erwarten. Ebenso sind voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Belange des **Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge** werden zwar, wie eingangs erwähnt, ebenfalls nicht originär durch die hier vorliegende Planänderung berührt; insbesondere besteht nach Beurteilung der Stadt Herzberg (Elster) kein Erfordernis für die Aufnahme von weiteren Festsetzungen zum Hochwasserschutz, soweit sie nicht schon im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans getroffen wurden. Aufgrund der besonderen Bedeutung für die bauliche Nutzung des Plangebiets wird die Lage innerhalb des Hochwasserrisikogebiets (HQ200) der Elbe zur Klarstellung dennoch auch in die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 aufgenommen.

Die **förmliche Beteiligung** nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB gaben nach Bewertung der Stadt Herzberg (Elster) letztendlich keinen Anlass, den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 materiell zu ändern. Es ergaben sich lediglich redaktionelle Ergänzungen an den (textlichen) nachrichtlichen Übernahmen sowie die Aufnahme weiterer nachrichtlicher Übernahmen und eines Hinweises ohne Normcharakter. Den nachfolgenden abwägungserheblichen, im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten **Hinweisen, Einwendungen oder Anregungen** konnte sich die Plangeberin im Rahmen ihrer Abwägung letztlich **nicht anschließen**:

Hinweis/Einwand/Anregung	Abwägung:
Landkreis Elbe-Elster: Die festgesetzte private Grünfläche sollte mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV überlagert werden, wobei auch eine räumliche Konkretisierung der unter der TF 1 benannten Einzelmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB möglich wäre.	Mangels Erforderlichkeit erfolgt keine Überlagerung der festgesetzten Grünfläche mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV und keine räumliche Konkretisierung der Einzelmaßnahmen der TF 1. Hierfür sind keine städtebaulichen bzw. umweltfachlichen und hinreichend gewichtigen Gründe ersichtlich.
Landkreis Elbe-Elster: In der Planurkunde oder in der Begründung der 6. Änderung sind Angaben zur hochwasserangepassten Bauweise für die baulichen Anlagen zu treffen.	Mangels Erforderlichkeit werden keine Angaben zur hochwasserangepassten Bauweise in die Festsetzungen oder die Begründung aufgenommen. Bereits mit der 4. Änderung des B-Plans Nr.

	7 wurde eine textliche Festsetzung getroffen, die weiterhin Gültigkeit besitzt. Etwaige Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes oder die Möglichkeit des Eintritts von erheblichen hochwasserbedingten Sachschäden sind nicht originär auf die hier vorliegende 6. Änderung zurückzuführen.
HWAZ (Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband:) Sofern eine Umverlegung der Trinkwasserleitung aus dem Flurstück 575 in die private Grünfläche erfolgen sollte, sind die Festsetzungen der TF 1 zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse neu zu bestimmen, sodass die Leitungstrasse einschließlich Schutzstreifen frei von Bewuchs bleiben (Festsetzung Leitungsrechte).	Es erfolgt keine Festsetzung mit Leitungsrechten zu belastender Flächen auf dem Flurstück 66 in der Flur 16 aufgrund eines Begehrens zur Verlegung einer Wasserleitung des HWAZ. Die Planungen hierzu und insbesondere der neue Verlauf der Leitung sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht hinreichend verfestigt.

Darüber hinaus stehen Ziele, Grundsätze und sonstige **Erfordernisse der Raumordnung** den Inhalten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 nach Beurteilung der Stadt Herzberg (Elster) und der zuständigen Träger der Regional- und Landesplanung nicht entgegen. Objektiv besser geeignete Standortalternativen für die Planung bzw. ihren Geltungsbereich sowie andere Festsetzungen, mit denen die Planungsziele besser erreicht werden können, bestehen nach der Einschätzung der Plangeberin nicht (vgl. Kapitel 11). Die Begründung aller getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung erfolgte für jede Festsetzung einzeln. Dabei wurde auf bestehende Zusammenhänge hingewiesen und der Abwägungsprozess dokumentiert.

In der Zusammenschau aller Einwendungen und Anregungen, Planungsziele und tatsächlichen Bindungen ist festzustellen, dass die Planungskonzeption sowie die Vorgaben aus gesetzlichen Regelwerken und höherrangigen Plänen im Rahmen der Planänderung berücksichtigt wurden. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sprechen keine Gründe gegen die getroffenen Festsetzungen.

VI WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB – 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.

BauNVO – 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.

BbgBO – Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

GehölzSchVO EE – Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung) vom 12. Februar 2013.

PlanZV – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.