

**Änderung und Erweiterung
der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2
„Leipziger Straße / Anhalter Straße“
der Stadt Herzberg (Elster)**



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

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Herzberg (Elster).....	4
1.2	Angaben zum Plangebiet.....	4
1.3	Lage des Planbereiches im Raum.....	4
1.4	Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss	5
1.5	Verfahrensübersicht	5
2	Rechtsgrundlagen	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	6
3.2	Kommunale Planungen	7
3.2.1	Flächennutzungsplan	7
3.2.2	Innenbereichssatzung der Stadt Herzberg (Elster).....	7
3.2.3	Bebauungsplan Nr. 10/2	7
4	Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen	7
4.2	Hochwasserrisikogebiet nach WHG	7
4.3	Bergbau- und sonstige Abbaugebiete.....	7
4.4	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen.....	7
5	Bau- und Bodendenkmale	8
5.1	Bodendenkmale	8
6	Lage, Bedeutung, Größe und Abgrenzung.....	8
6.1	Lage und Bedeutung.....	8
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung.....	8
7	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung.....	8
8	Raum- und Nutzungskonzept	9
8.1	Vorhabenkonzept	9
8.2	Städtebauliches Konzept	9
9	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	10
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
9.2	überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	10
9.3	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
9.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
9.5	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	11
9.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	11
9.7	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).....	11
9.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	11
9.8.1	Leitungsrecht.....	11
9.8.2	Wegerecht.....	11
9.9	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	11
10	Nachrichtliche Übernahme.....	12
11	Hinweise zum Plan.....	12
12	Hinweis zum Schallschutz	12
13	Hinweise zum Vollzug	12
13.1	Gehölzschutz	12
13.2	Vollzugshinweis zur Erschließung.....	12

13.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht	12
Kap. 7.2	12
13.4 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes	13
(§ 9 Abs. 1a S. 2 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)	13
14 Maßnahmen zur Verwirklichung	16
14.1 Straßenverkehr	16
14.2 Energieversorgung	16
14.3 Erdgasversorgung.....	16
14.4 Trink-/ Abwasser.....	16
14.5 Fernsprechversorgung	16
14.6 Abfallbeseitigung	17
14.7 Löschwasserversorgung / Brandschutz	17
14.8 Niederschlagswasserentsorgung.....	18
15 Klimaschutz.....	18
16 Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.....	18
16.1 Kampfmittelbelastung (Zentraldienst der Polizei Reg./RPL-Nr.: 2025 0445 0000)....	18
17 Flächenbilanz	19

- Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum**
- Abbildung 2: Lage Reptilienschutzzaun**
- Abbildung 3: Lage der Maßnahmen A1 und A2**
- Abbildung 4: Lage der CEF-Maßnahme A3**

- Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie**
- Anlage 1a: Bestandsplan Elektroenergie für Maßnahme A2**
- Anlage 2: Bestandsplan Erdgas**
- Anlage 3: Bestandsplan Trinkwasser / Schmutzwasser**
- Anlage 3a: Bestandsplan Trinkwasser für Maßnahme A2**

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Herzberg (Elster)

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

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

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

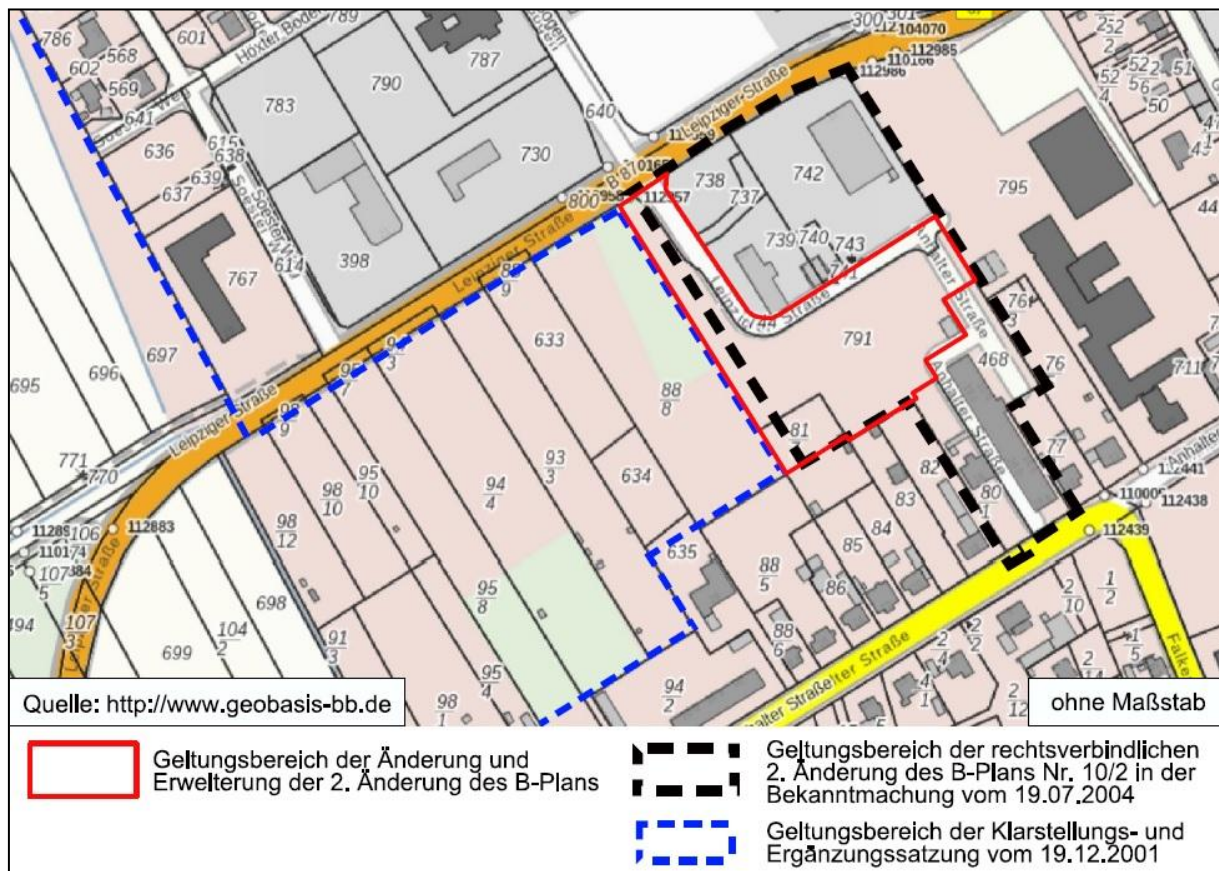
Straßenverkehrllich ist die Stadt Herzberg (Elster) über die Bundesstraßen B101/B87 und die Landesstraßen L67 und L69 erschlossen.

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Herzberg (Elster)
 Flur: 18
 Flurstücke: 791, 81/7 (teilweise) und 744
 Größe: ca. 10.840 m²

1.3 Lage des Planbereiches im Raum

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



1.4 Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt seit dem 09.07.2004 über eine rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 „Leipziger Straße / Anhalter Straße“. Die Stadt beabsichtigt auf Antrag der privaten Grundstückseigentümer die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 getroffenen Festsetzungen zu ändern und den Geltungsbereich in westlicher Richtung zu erweitern. Da es sich bei den Erweiterungsflächen um klargestellte Außenbereichsflächen handelt, ist eine Bebauung und Nutzung nicht möglich. Mit der Erweiterung sollen Teile der Flurstücke 791 und 81/7 dem bestehenden Mischgebiet zugeordnet werden. Des Weiteren sollen bestehende Festsetzungen geändert werden. Da mit der geplanten Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 die Grundzüge der Planung berührt werden, besteht ein Planungserfordernis im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 30.06.2022 die Aufstellung der Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 „Leipziger Straße / Anhalter Straße“ beschlossen.

1.5 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 „Leipziger Straße / Anhalter Straße“
Stadt:	Herzberg (Elster)
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Herzberg (Elster) Markt 1 04916 Herzberg (Elster)
Planungsbüro:	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung vom 30.06.2022
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am 09.12.2022
- Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 13.11.2023
- Mitteilung der Ziele mit Schreiben vom 18.12.2023
- Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes im Amtsblatt der Stadt Herzberg (Elster) entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB am 03.11.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum 13.11.2023 – 13.12.2023
- Beteiligung Behörden/TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2023
- Beschluss der SVV zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung vom 10.10.2024
- Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses und der Offenlage im Amtsblatt der Stadt Herzberg (Elster) entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB am 17.01.2025, 12.09.2025 und 12.12.2025
- Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.01.2025, 12.09.2025 und 11.12.2025

- Öffentliche Auslegung im Zeitraum 27.01.2025 – 27.02.2025, 15.09.2025 – 02.10.2025 und 16.02.2026 – 17.03.2026
- Beschluss der SVV zur Abwägung und Satzung vom
- Mitteilung der Abwägungsergebnisse mit Schreiben vom
- Einreichung zur Genehmigung mit Schreiben vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl, I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (TRP II) vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRP HV) vom 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 (BGBl. I, Nr. 57 vom 25.08.2021)

Ziele und Grundsätze gemäß LEP HR

- Ziel 3.6 Abs. 1: Herzberg (Elster) ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum
- Ziel 5.2 Abs. 1: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
Die geplante Erweiterung des Mischgebietes schließt an vorhandene gemischte Bauflächen an.
- Ziel 5.6: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
Die Planung ist für den Bedarf der Grundstückseigentümer, vorrangig für Wohnhäuser vorgesehen.
- Ziel 6.2: Freiraumverbund
Die Planung liegt außerhalb des Freiraumverbundes
- Ziel 4.4.16 i. V. m. Ziel 4.4.17 TRP II – Vorrangflächen für die Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe und deren räumliche Festlegung
Die Planung befindet sich außerhalb von Vorrangflächen des TRP II
- Grundsatz 2.2: Mischbauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden
Die Planung ist für den Bedarf der Grundstückseigentümer am Standort des Mischgebietes vorgesehen.
- Grundsatz 8.1: Klimaschutz und regenerative Energien
Mit der Planung sind keine neuen Verkehrswege erforderlich.
- Grundsatz 6.1: Freiraumentwicklung
Mit der Planung findet eine Zerschneidung des Freiraums nicht statt.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Kommunale Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt derzeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Damit handelt es sich bei dieser Planung um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 BauGB. Er bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

3.2.2 Innenbereichssatzung der Stadt Herzberg (Elster)

Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt über eine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB (Rechtskraft seit dem 19.12.2001). Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb deren Geltungsbereiches.

3.2.3 Bebauungsplan Nr. 10/2

Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt über eine rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 „Leipziger Straße / Anhalter Straße“ (seit dem 09.07.2004).

4 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG.

4.2 Hochwasserrisikogebiet nach WHG

Teile des Plangebietes liegen im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Nach Angaben der unteren Wasserbehörde liegt der modellierte Wasserstand laut Hochwasserrisikokarten bei 80,75 m ü. NHN.

Im Risikogebiet gilt § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG.

Der § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG besagt:

In Risikogebieten hat die Gemeinde bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

4.3 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden. Auf die Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen oder geophysischen Untersuchungen wird hingewiesen (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

4.4 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Quelle: LK Elbe-Elster – untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10/2 sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz berührt.

Allgemein gilt:

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen findet das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung. Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade

4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

5 Bau- und Bodendenkmale

5.1 Bodendenkmale

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

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

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

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

6 Lage, Bedeutung, Größe und Abgrenzung

6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage, südlich der Leipziger Straße / B87. Das Plangebiet ist über die Leipziger Straße und Anhalter Straße verkehrlich sowie medienseitig erschlossen und größtenteils noch unbebaut.

Das Flurstück 81/7 ist eingezäunt und mit Tor verschlossen. Der Zugang erfolgt über das Flurstück 791. Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Elbe (HQ200).

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Herzberg, Flur 18 mit den Flurstücken 791, 81/7 (teilweise) und 744 (öffentliche Straße). Der Geltungsbereich beträgt ca. 10.840 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der B87 (Flst. 800)
- im Nordosten von Gewerbebetrieben (Autohaus und Baumarkt) im Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung Flst. 742, 739 u.a.
- im Osten vom Gymnasium (Flst. 795)
- im Süden vom klargestellten Innenbereich der Anhalter Straße
- im Westen vom klargestellten Außenbereich (Flst. 88/8)

7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Die Stadt verfügt über eine rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2, welche als wesentliche Festsetzung ein Mischgebiet und eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Die Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 hat zum Ziel:

1. den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 um ca. 2.003 m² Mischbaufläche zu erweitern
2. die Baugrenze zu ändern bzw. zu erweitern
3. die Zahl der Vollgeschosse zu ändern bzw. zu reduzieren
4. die Versorgungsfläche zu ändern bzw. zu reduzieren
5. auf die Anpflanzung von Einzelbäumen zu verzichten
6. auf einzelnen öffentlichen und privaten Grünflächen zu verzichten
7. auf die Festsetzung zur Dachform zu verzichten. Eine städtebauliche Notwendigkeit besteht dafür am Standort nicht.
8. auf die Festsetzung einiger Stellplatzflächen zu verzichten.

Wesentliche Auswirkungen sind:

- eine Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit
- eine Reduzierung der Höhe der baulichen Anlagen von III auf II Geschosse
- eine Reduzierung der Baumanpflanzungen und öffentlichen Grünflächen entlang der Straßen entsprechend Bestandsverhältnissen
- Wegfall von Stellplatzflächen
- Wegfall der privaten Grünflächen für Spielplatz
- Wegfall der Dachformen und der Geschossfläche

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Vorhabenkonzept

Im Plangebiet sind vorrangig Wohnnutzungen vorgesehen. Im Plangebiet des verbindlichen Planes befinden sich nur gewerbliche Nutzungen.

8.2 Städtebauliches Konzept

Art der baulichen Nutzung

Zur Art der baulichen Nutzung und den Zulässigkeiten werden keine Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse II und der Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,8 wird zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze wird nach dem unverbindlichen Planungskonzept geändert und bemaßt.

Verkehrsflächen werden nicht geändert.

Flächen für Stellplätze

Geändert werden Flächen für Stellplätze (Wegfall). Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

Versorgungsflächen

Die Versorgungsflächen werden nach den Bestandsverhältnissen angepasst (Wegfall Wertstoffsammelstelle). Diese sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

Grünflächen

Geändert werden öffentliche und private Grünflächen (Wegfall an den Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie Spielplatz).

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Ergänzt werden Festsetzungen zu hochwasserangepassten Bebauungen.

Höhenbezugspunkt

Als Höhenbezugspunkt wird die OK Schacht auf der Straße = 81,30 m ü. NHN festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Ergänzt werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Umweltbericht.

Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Geändert werden die Gebote zum Anpflanzen von Einzelbäumen (Wegfall entlang der Straße). Ergänzt werden Erhaltungsmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Schutzstreifen für die vorhandenen Stromkabel, Erdgasleitungen, Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen werden in der Planzeichnung mit Planzeichen ausgewiesen.

Die im MI1 verlaufende Trinkwasserleitung wird zu Lasten des Grundstückseigentümers aus dem Baufeld umverlegt. Für die Umverlegung wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der HWAZ als zuständiger Rechtsträger hat zugestimmt.

Für die Erschließung des Grundstückes 81/7 und vorhandene und geplante Versorgungsleitungen, wird eine 8 m breite Fläche für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

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

Hingewiesen wird auf erforderliche Vermeidungsmaßnahmen, sowie auf die Aufhebung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes vom 09.07.2004 innerhalb des Plangebietes und auf die Beachtung der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO in der Planzeichnung und durch den Textteil.

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

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 1 BauNVO, unterteilt in MI1 – MI3.

Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten nach Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (§ 16 BauNVO) und der Zahl der Vollgeschosse II (§ 20 BauNVO) festgesetzt. Ein Überschreiten der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ 0,8 zulässig.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem städtebaulichen Konzept. Die Zulässigkeiten sichern eine attraktive und nachhaltige Nutzung des Gebietes.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungsarten ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Garagen i. S. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche resultieren aus dem Nutzungskonzept.

9.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im M11 sind Flächen für Stellplätze mit Planzeichen 15.3 festgesetzt.

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

Festgesetzt ist eine öffentliche Verkehrsfläche und eine private Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie entsprechend Bestand. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Inhalt der Festsetzung.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. den vorhandenen Verhältnissen.

9.5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festgesetzt ist eine vorhandene Trafostation mit seitlichem Grenzabstand.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ entsprechend Bestand.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Hochwasserrisikofläche, sind neue Gebäude, technische Anlagen und Verkehrsflächen, hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand (HQ200) ist mit 80,75 m ü. NHN angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 80,75 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Hauptgebäuden festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. Abdichtungsmaßnahmen für Keller, sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwasserangepasste Medieneinführung vorzusehen.

Die Festsetzung resultiert aus den fachgesetzlichen Erfordernissen i. V. m. dem Nutzungskonzept.

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

9.8.1 Leitungsrecht

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Versorger festgesetzt:

- LR1 – Stromkabel
- LR2 – Schmutzwasserleitung
- LR3 – Erdgasleitung
- LR4 – Trinkwasserleitung geplant

9.8.2 Wegerecht

Festgesetzt sind Flächen für die Belastung mit Wegerecht.

FR – Zufahrt Grundstück 81/7

Mit dieser Festsetzung erfolgt nur die Sicherung der Fläche. Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht muss über Baulast bzw. Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert werden.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept i. V. m. den Stellungnahmen der Versorger.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Flächen, sind die Grün- und Gehölzflächen zu erhalten.

10 Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen liegen im Hochwasserrisikogebiet. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 80,75 m ü. NHN angegeben.

11 Hinweise zum Plan

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 „Leipziger Straße / Anhalter Straße“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 vom 19.07.2004 vollständig aufgehoben.

Die nicht geänderten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/2 bleiben weiterhin gültig.

12 Hinweis zum Schallschutz

Die der Planung zugrundeliegende DIN 18005-2023 (Schallschutz im Städtebau) kann im Bauamt (Bürgerzentrum) der Stadt Herzberg (Elster), Uferstraße 6, eingesehen werden.

13 Hinweise zum Vollzug

13.1 Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich in mit Planzeichen gekennzeichneten Bereich nach der GehölzSchVO EE geschützte Gebüschflächen. Hier gelten im Bauantragsverfahren die Bestimmungen der Anlage 2 der GehölzSchVO EE.

13.2 Vollzugshinweis zur Erschließung

Verkehrswege

Die Zufahrt zum Grundstück 81/7 führt durch das Flurstück 791. Die Eintragung von Wegerecht ist im Baulastenverzeichnis der Bauordnungsbehörde erforderlich.

Trinkwasser- und Abwasserleitung

Für den HWAZ Herzberg sind Dienstbarkeiten in dem Flurstück 791 eingetragen. Der Schutzstreifen, welcher nicht überbaut werden darf, beträgt jeweils 2,0 m links und rechts der Rohrachse.

Des Weiteren sind bei Bepflanzungen die Mindestabstände gemäß Hinweisen der DVGW 125 (M) zu beachten.

Erdgasleitung

Die Erdgasleitung genießt Bestandsschutz. Der Schutzstreifen, welcher nicht überbaut werden darf, beträgt jeweils 2,0 m links und rechts der Rohrachse.

Des Weiteren sind bei Bepflanzungen die Mindestabstände gemäß Hinweisen der DVGW 125 (M) zu beachten.

13.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 7.2

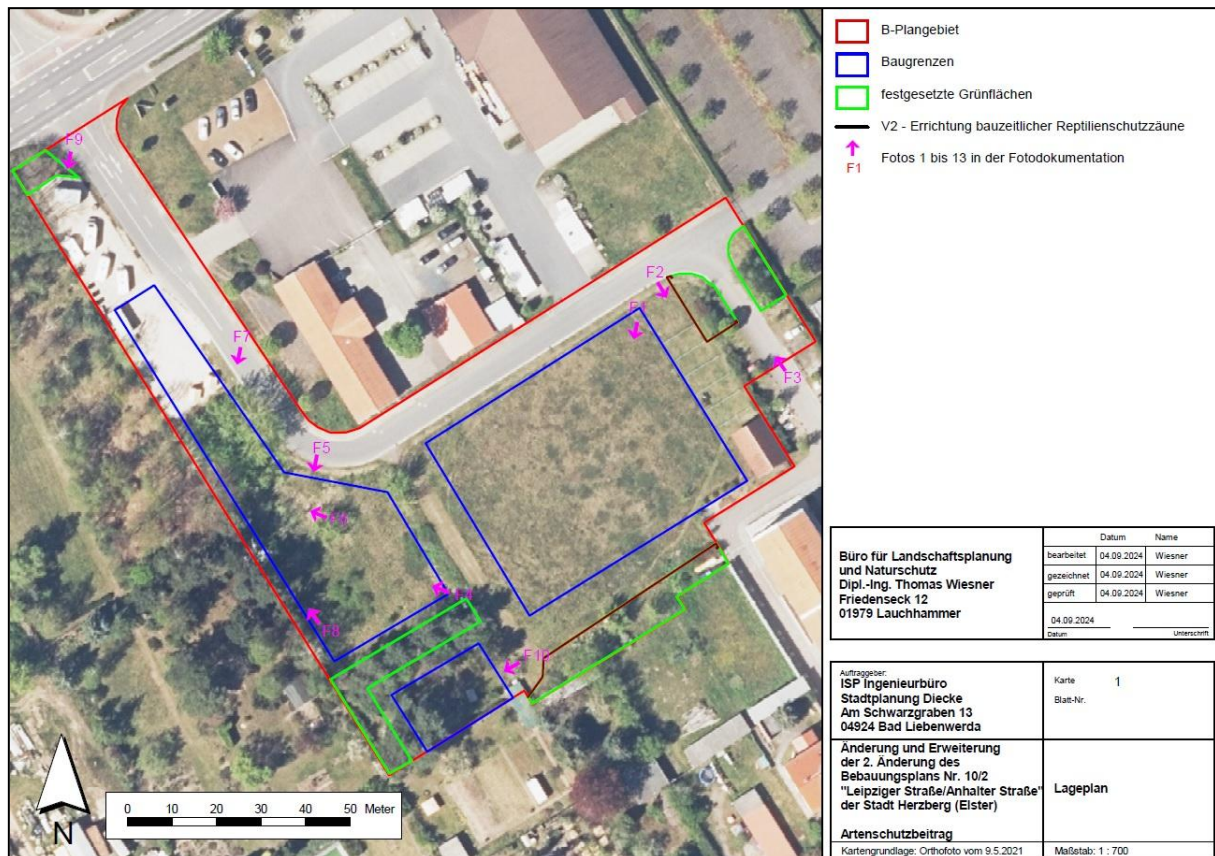
V1 – Naturschutzfachliche Baubegleitung

Bestellung einer Fachperson zur Prüfung der Funktionsfähigkeit der Zauneidechsen-Ersatzhabitate (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn sowie zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes (V2) während der gesamten Bauzeit. Die Fachperson ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu benennen. Die Ergebnisse der Prüfung sind zu dokumentieren und nach Abschluss der Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

V2 – temporärer Reptilienschutzzaun

Die an das Baufeld angrenzenden Vegetationsflächen sind entsprechend Abbildung 2 während der gesamten Bauzeit mit einem Reptiliensperrzaun abzugrenzen. Dieser ist nach Beendigung der gesamten Baumaßnahmen zurückzubauen.

Abbildung 2: Lage Reptilienschutzzaun



V3 – Umsiedeln Reptilien

Vor dem ersten Beginn einer Baumaßnahme sind die Zauneidechsen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes im Zeitraum von Anfang April bis Anfang Oktober durch eine Fachperson abzufangen und in den Ersatzlebensraum (CEF-Maßnahme) umzusetzen. Das Absammeln ist zu dokumentieren. In der Dokumentation ist die Eignung des Ersatzhabitates durch Fotos zu belegen. Der Dokumentationsbericht ist nach Abschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Fachperson ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

V4 – Beseitigung Gehölze

Eine Beseitigung von Gehölzen (Bäume, Hecken, Gebüsch) ist im Zeitraum vom 01.10. bis Ende Februar gestattet. Die Rodung der Wurzelstubben darf erst nach Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgen. Außerhalb dieser Zeit ist dafür eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

13.4 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a S. 2 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Maßnahme A1 – Umwandlung Acker in Extensivgrünland

In der Gemarkung Zülldorf, Flur 1, Flurstück 169/1 (s. Abb. 3) gemäß Umweltbericht Kap. 7.4 und Maßnahmenblatt. Diese Maßnahme A1 wird den Baugrundstücken des Mischgebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu 32 % (3.204 m² Fläche) zugeordnet.

Maßnahme A2 – Anlegen Hecke

In der Gemarkung Zülldorf, Flur 1, Flurstücke 267, 279, 266 (s. Abb. 3) gemäß Umweltbericht Kap. 7.4 und Maßnahmenblatt. Diese Maßnahme A2 wird den Baugrundstücken des Mischgebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

Abbildung 3: Lage der Maßnahmen A1 und A2 in der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstücke 169/1, 266, 267 und 279



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

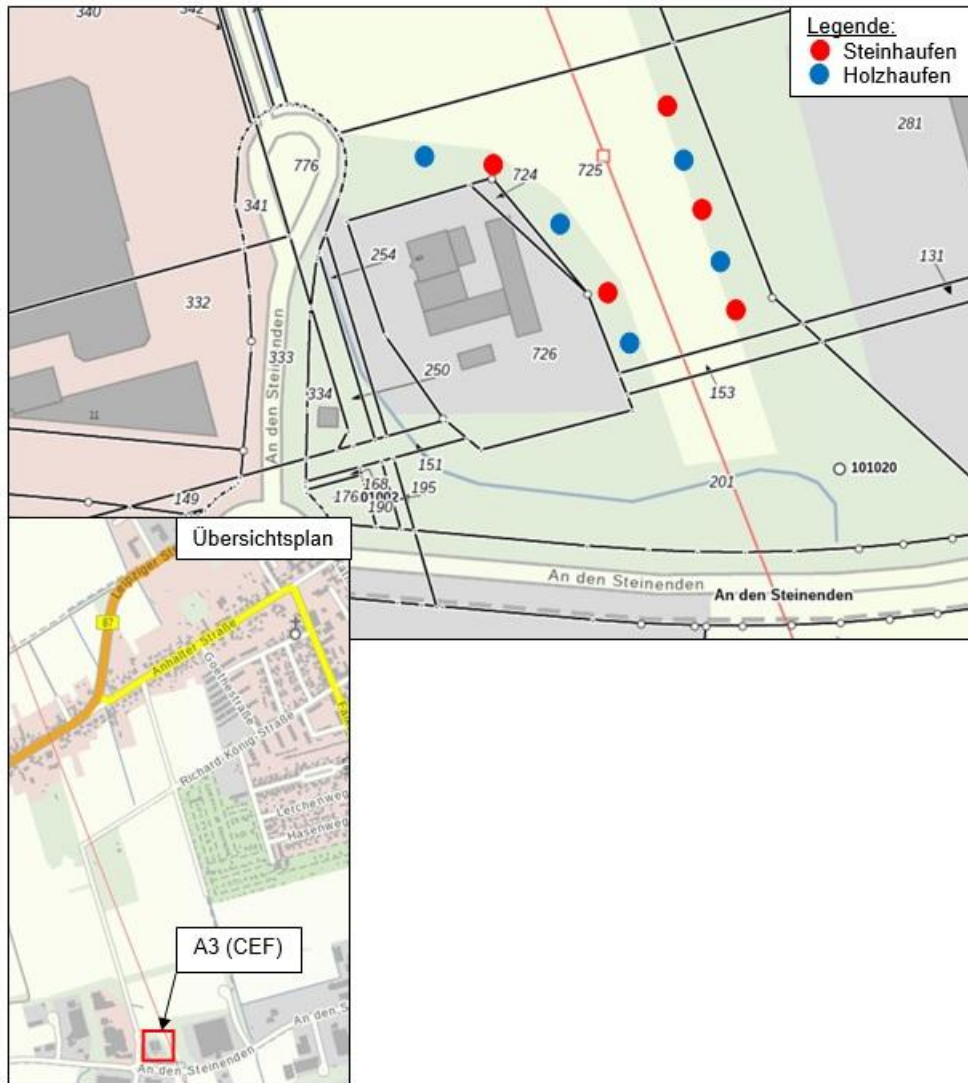
Maßnahme A3 (CEF) – Herstellung Zauneidechsen-Ersatzlebensraum

In der Gemarkung Herzberg, Flur 18, Flurstück 725 (s. Abb. 4) gemäß Umweltbericht Kap. 7.4 und Maßnahmenblatt.

Diese Maßnahme A3 (CEF) wird den Baugrundstücken des Mischgebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

Die Umsetzung der Maßnahmen A1 – A3 wird durch städtebauliche Verträge und zusätzlich durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt gesichert.

Abbildung 4: Lage der A3-CEF-Maßnahme in der Gemarkung Herzberg, Flur 18, Flurstück 725



14 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die verkehrliche und medienseitige Erschließung des Plangebietes ist vorhanden.

14.1 Straßenverkehr

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

14.2 Energieversorgung

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

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan ist als Anlage 1 in die Begründung aufgenommen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Mittelspannungskabel außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen. Die Lage des Mittelspannungskabels ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Hinweise zur Erschließung:

Zur Festlegung der technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsplangebietes benötigt der Versorger konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldungen sind bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, 03099 Kolkwitz, Annahofer Graben 1-3 einzureichen.

14.3 Erdgasversorgung

Zuständig ist: MITNETZ Gas mbH
Chemnitz

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan ist als Anlage 2 in die Begründung aufgenommen. Die Lage der Leitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Eine Fläche für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde festgesetzt.

14.4 Trink-/ Abwasser

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

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan ist als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD 110x10 (Lage ungenau) und die Schmutzwasserleitung 150 Jumbo KG. Die Lage der Leitungen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Berührungspunkte ergeben sich mit der das Grundstück (Flst. 791) querenden Trinkwasserleitung und Schmutzwasserleitung. Auf die bestehende dingliche Sicherung wird im Plandokument und in der Begründung hingewiesen.

Hinweis zur Erschließung:

Für die Erschließung künftiger Bauvorhaben ist die Stadt bzw. der Investor zuständig. Dies schließt auch Flst. 81/7 ein.

14.5 Fernsprechversorgung

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

Telekommunikationslinien liegen im öffentlichen Straßenbereich bzw. außerhalb des Geltungsbereiches vorliegender Planung. Der übergebene Anlagenbestandsplan ist Inhalt der Verfahrensakte.

Hinweise des Versorgers:

Zur Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur werden folgende Angaben benötigt:

- Koordinierter Leitungsplan
- Bauablaufplan
- Lageplan (1:500 oder 1:1000)
- Anzahl der auszubauenden Adressen
- Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten
- Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom bittet folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

14.6 Abfallbeseitigung

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

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Informationen der DGUV Information 214- 033, insbesondere die Abschnitte Anforderungen an die Gestaltung von Straßen. Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie die DGUV Regel 114-601 ebenfalls zu beachten sind, da das Abholen bzw. Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen muss.

Der Abfall darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Sackgassen müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage gemäß der DGUV Information 214-033 verfügen. Wenn keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist, dürfen Sackgassen von Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden. Empfohlen wird die Errichtung eines Behältersammelplatzes auf Höhe der Einfahrt zum Autohaus Berger.

Abfallsammelfahrzeuge benötigen für die Nutzung einer privaten Straßenverkehrsfläche eine Durchfahrtsgenehmigung inkl. Haftungsfreistellung des Eigentümers bzw. eine entsprechende Beschilderung (Betriebs- und Versorgungsdienst frei). Andernfalls darf die private Verkehrsfläche nicht befahren werden.

14.7 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Zuständig ist die Stadt Herzberg (Elster), Markt 1, 04916 Herzberg (Elster).

Für das Baugebiet bedarf es einen Löschwasservorrat von 96 m³/h (1.600 l/min) für eine Zeit von zwei Stunden. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen).

Nach Anfrage beim Ordnungsamt der Stadt Herzberg (Elster) befindet sich in der Nähe des Plangebietes < 300 m keine öffentliche Löschwasserentnahmestelle.

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der geplante Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Stadt FB 3.2 Sicherheit und Ordnung abzustimmen.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind entsprechend § 5 BbgBO Bewegungsflächen, Aufstellflächen für die Feuerwehr nachzuweisen. Zu beachten ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, insbesondere in den Abmaßen (15 m x 7 m) und Tragfähigkeit.

14.8 Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG vor Ort zur Versickerung gebracht bzw. zur Bewässerung genutzt.

Das Entwässerungskonzept der Baugrundstücke obliegt den jeweiligen Bauherren im Bauantragsverfahren.

15 Klimaschutz

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

§ 1a (5) Satz 1 BauGB besagt:

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

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

- Festsetzung der zulässigen Grundfläche und damit Sicherung von Freiflächen auf den Grundstücken und des sparsamen Flächenverbrauchs.
- Sicherung verkehrlicher Anbindungen des Baugebietes an die angrenzende Siedlungsstruktur und damit Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie Schaffung von Voraussetzungen für den Anschluss an den ÖPNV durch Anordnung von Bushaltestellen als klimarelevante Maßnahmen.
- Festsetzungen von Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25b BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt, die als CO₂-Speicher fungieren und der Aufheizung der Gebiete entgegenwirken.
- Zulässigkeit der Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern und Außenwänden (allgemeine Zulässigkeit von PV-Anlagen auf Dächern i. S. von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO).
- Festsetzung zu hochwasserangepasster Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

16 Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

16.1 Kampfmittelbelastung (Zentraldienst der Polizei Reg./RPL-Nr.: 2025 0445 0000)

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

Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern

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

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

17 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Art der Fläche	2. Änderung B-Plan 2004	Zugang (+)	Abgang (-)	Änderung und Erweiterung 2. Änderung B-Plan 2023
Mischgebiet	5.736 m ²	2.003 m ²	-	7.739 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.830 m ²	-	-	1.830 m ²
Private Verkehrsfläche	137 m ²	-	-	137 m ²
Grünfläche	470 m ²	557 m ²	-	1.027 m ²
Versorgungsfläche	107 m ²	-	-	107 m ²
Gesamt	8.280 m²	2.560		10.840 m²

Anmerkung:

Sämtliche Flächenangaben sind grafisch ermittelt worden.

Die Flächenermittlung aus dem B-Plan wurde auf der Grundlage des georeferenzierten Plandokumentes vorgenommen.

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, November 2025