Bebauungsplan Nr. 55
„Technologie- und Infrastrukturstandort an der B101“
der Stadt Herzberg (Elster)

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Ausgangslage und Vorhaben

Die Stadt Herzberg (Elster) beabsichtigt, nördlich der Kernstadt an der Bundesstraße 101 einen neuen Gewerbestandort zu entwickeln. Anlass ist die Nachfrage nach großflächigen und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen. Vorgesehen ist die Ansiedlung gewerblicher Betriebe aus den Bereichen technische Infrastruktur und digitale Dienstleistungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, Erschließungsanlagen sowie der verkehrlichen und energetischen Infrastruktur.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat am 07.05.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 Technologie- und Infrastrukturstandort an der B101 beschlossen. Der Bebauungsplan wird als sog. Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Er trifft damit keine auf ein einzelnes Vorhaben zugeschnittenen Festsetzungen, sondern schafft Baurecht für die Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind.

2. Geltungsbereich der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt Herzberg (Elster) im Außenbereich. Im Westen grenzt es unmittelbar an die Bundesstraße 101. Im Norden wird es durch Wirtschaftswege begrenzt. Im Osten und Südosten schließen landwirtschaftliche Flächen sowie eine Waldfläche an. Die Flächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.
Entlang der Bundesstraße 101 besteht zwischen der Kernstadt und dem Plangebiet eine bandartige Bebauung. Nördlich des Plangebiets schließt unmittelbar an der Bundesstraße eine kleinere Baugruppe an. Südlich des Plangebiets liegt eine zusammenhängende Bebauung, die teilweise der Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung und landwirtschaftlicher Nutzung dient. Die Immissionen der künftigen Nutzungen sind gegenüber dieser Bebauung zu betrachten. Die schalltechnische Untersuchung wird hierzu Aussagen treffen. Nach den vorläufigen Untersuchungen zu den Belangen des Umweltschutzes sind im Geltungsbereich keine geschützten Nutzungen gegeben. Eine Vorbelastung besteht durch die Bundesstraße 101.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll vorrangig über die Bundesstraße 101 erfolgen. Lage und Ausbildung der Anbindung sind im weiteren Verfahren mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg abzustimmen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 21,5 ha auf den Flurstücken 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248 sowie 279 bis 287 und Teilflächen der Flurstücke 26 und 27 (Gemarkung Herzberg, Flur 4).



Abbildung 1 – Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs in der Gemarkung Herzberg, Flur 4; Quelle: Stadt Herzberg (Elster), Lageplan vom 23.03.2026, Originalmaßstab 1:2.200; Kartengrundlage: WebAtlasDE.light und Stadtplan (topoplus), © GeoBasis-DE/LGB 2020 bzw. 2022,

3. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gewerbliche Vorhaben des beabsichtigten Umfangs sind dort planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist daher ein Bebauungsplan erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Ziel des Bebauungsplans Nr. 55 ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO. Die Stadt Herzberg (Elster) verfolgt damit das Ziel, ihre Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort im Mittelbereich zu stärken, zusätzliche Arbeitsplätze zu ermöglichen und langfristig ihre Einnahmebasis zu verbessern. Der Standort an der Bundesstraße 101 bietet dafür eine verkehrsgünstige Lage, ohne dass vorhandene Wohngebiete durch Ziel- und Quellverkehr zusätzlich belastet werden.

Die vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorte im Stadtgebiet, insbesondere der Industrie- und Gewerbepark „An den Steinenden“ und das Gewerbegebiet Ost, können den Bedarf nach Einschätzung der Stadt nicht decken, da dort zusammenhängende Flächen in der erforderlichen Größe und mit der erforderlichen Anbindung nicht zur Verfügung stehen. Insbesondere für Betriebe der Technologie bzw. technischen Infrastruktur

kommt erschwerend hinzu, dass große Teile des Stadtgebiets in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ200) liegen. Das Plangebiet befindet sich hingegen außerhalb des Hochwasserrisikogebiets und weist auch insoweit eine besondere Lagegunst auf. Die Prüfung von Alternativen im Siedlungsbestand und der sparsame Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren vertieft und im Umweltbericht dokumentiert.

4. Übergeordnete Entwicklungsziele der Stadt Herzberg (Elster)

Die Stadt Herzberg (Elster) ist Kreisstadt des Landkreises Elbe-Elster und eines von drei Mittelzentren des Landkreises. Sie liegt im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg, rund 90 km südlich von Berlin. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2030/2040 aus dem Jahr 2021 beschreibt für die Stadt einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang und eine kleinteilige, von kleinen und mittleren Unternehmen geprägte Wirtschaftsstruktur. Nach den Feststellungen des INSEK sind bedeutende Unternehmen mit einem hohen Anteil an Fachkräften in Herzberg (Elster) nicht ansässig. Der Landkreis Elbe-Elster gehört zu den zehn Landkreisen in Deutschland mit der geringsten Steuereinnahmekraft.

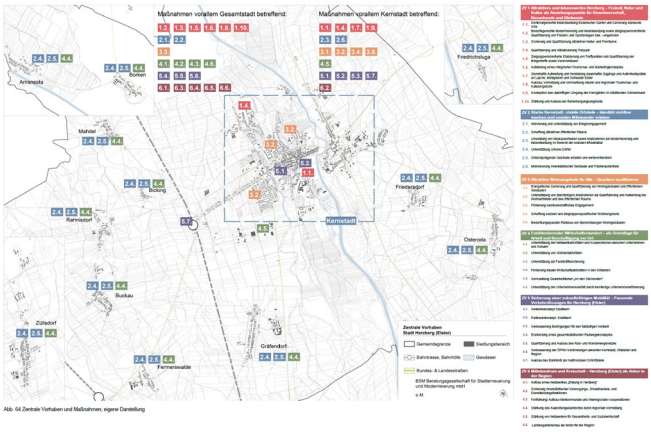


Abbildung 2 – Zentrale Vorhaben und Maßnahmen der Stadt Herzberg (Elster); Quelle: Stadt Herzberg (Elster), Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030/2040, April 2021, S. 131, Abb. 64; Darstellung: BSM mbH

Als Schwächen benennt das INSEK unter anderem geringe Angebote für Fachkräfte und Akademiker sowie eine geringe Nachfrage nach den Flächen im Industrie- und Gewerbepark „An den Steinenden“. Als Risiken werden ein sich verstärkender Fachkräfteverlust und ein rückläufiges Potenzial an erwerbsfähigen Personen infolge des demografischen Wandels beschrieben.

Das Leitbild des INSEK lautet „Herzberg (Elster) – Lebenswerte Innenstadt, Quartiere und Ortsteile für Generationen“. Es wird durch acht Entwicklungsziele ergänzt. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Aussagen von Bedeutung:

1. Entwicklungsziel „Wirtschaft und Arbeit“: Herzberg (Elster) soll als stabiler Arbeitgeber und als attraktiver Arbeitsplatzstandort in der Region wirken. Als wichtige Rahmenbedingungen werden eine aktive Wirtschaftsförderung und gut erschlossene Gewerbestandorte benannt.
2. Handlungsschwerpunkt „Stärkung der Wirtschaft & Sicherung der digitalen Zukunft“.
3. Zentrales Vorhaben ZV 4 „Funktionierender Wirtschaftsstandort – als Grundlage für Arbeit und Beschäftigung vor Ort“: Nach der Standortaufgabe von Betrieben wie dem Armaturenwerk soll Herzberg (Elster) wieder als funktionierender Wirtschaftsstandort aufgebaut werden.
4. Entwicklungsziel „Im Kern stark“: Flächenausweisungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben, die Innenentwicklung hat Vorrang.

Das INSEK hebt darüber hinaus die Bedeutung leistungsfähiger digitaler Strukturen hervor. Diese werden nach Einschätzung des Konzepts künftig eine ähnliche oder sogar größere Bedeutung haben als Straßen- und Schienenanbindungen und gelten als Grundvoraussetzung für einen funktionierenden Wirtschafts- und Arbeitsraum. Zur Energieerzeugung stellt das INSEK fest, dass die Stadt ihre Energie ausschließlich aus erneuerbaren Quellen gewinnt und dass ihr im Energiekonzept Lausitz-Spreewald große Ausbaupotenziale zugeschrieben werden.

Die beabsichtigte Planung unterstützt die wirtschaftsbezogenen Entwicklungsziele des INSEK, indem sie einen zusätzlichen, verkehrsgünstig gelegenen Gewerbestandort schafft und damit die Ansiedlung neuer Betriebe sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht. Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen ist das Gewerbegebiet für Betriebe der Technologie bzw. technologischen Infrastruktur besonders geeignet. Zu einer gewerblichen Entwicklung nördlich der Kernstadt an der Bundesstraße 101 trifft das INSEK keine Aussagen; die Planung geht insoweit über den dort dargelegten Rahmen hinaus.

5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, zudem sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Für die Planung sind nach Einschätzung der Stadt Herzberg (Elster) der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) nach den Maßgaben des LEP HR sowie der Entwurf zum Regionalplan Lausitz-Spreewald zu berücksichtigen. Zu prüfen sind insbesondere die Festlegungen zum Freiraumverbund sowie die Anforderungen an eine Siedlungsentwicklung außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Festlegungen der Raumordnung sind der Anlage 3 zu entnehmen. ~~Nach Bewertung der Plangeberin stehen~~ Dder beabsichtigten Planung stehen voraussichtlich keine Ziele der Raumordnung

entgegen, die Grundsätze können berücksichtigt werden.

6. Beabsichtigte Darstellungen und Festsetzungen sowie Erschließung

Die Stadt Herzberg (Elster) verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Er soll als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die dafür erforderlichen dringenden Gründe und die Vereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets werden in der Begründung dargelegt.

Der Bebauungsplan soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzen. Vorgesehen sind Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur zulässigen Gebäudehöhe sowie Baugrenzen. Ergänzend sind grünordnerische und ggf. weitere umweltbezogene Festsetzungen vorgesehen.

Entlang der Bundesstraße 101 ist das Anbauverbot nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten. Danach dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Baugrenzen werden entsprechend zurückgesetzt; die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
Der Bebauungsplan ermöglicht erstmals Eingriffe auf bislang unbebauten und unbeplanten Flächen. Ein Ausgleich der Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB ist daher erforderlich. Soweit der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebiets erbracht werden kann, soll er auf plangebietsexternen Flächen umgesetzt und vertraglich gesichert werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vorrangig über die Bundesstraße 101. Für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets, insbesondere für die Trinkwasserversorgung, die Abwasserbeseitigung sowie den Anschluss an das Strom- und Telekommunikationsnetz, sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen im weiteren Verfahren zu klären und, soweit erforderlich, im Bebauungsplan zu sichern.
Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen berührt der Geltungsbereich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in rund 0,3 km, das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet in rund 0,2 km und das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet in rund 0,5 km Entfernung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserrisikogebieten. Das Risikogebiet der Schwarzen Elster schließt westlich der Bundesstraße 101 an. Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb der Verbindungsflächen des landesweiten Biotopverbunds nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg, zudem bestehen auf der Fläche Bergbauberechtigungen. Beides ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

7. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung werden Gutachten zum Natur- und Artenschutz, zu Lärmimmissionen, zur Beseitigung des Niederschlagswassers sowie zum Verkehrsaufkommen eingeholt. Durch einen Verkehrsgutachter soll der Verkehrsfluss und die Erschließungssituation geprüft werden, insbesondere die Anbindung an die Bundesstraße 101. Der Lärmgutachter prüft die lärmtechnischen Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen einschließlich der zugehörigen technischen Anlagen sowie des resultierenden Verkehrsaufkommens für die benachbarten Nutzungen und wie diese ggf. gemindert werden können. Da in einem Gewerbegebiet ein Betrieb rund um die Uhr zulässig ist, sind auch die Nachtzeiträume zu betrachten.

Faunistische Bestandserfassungen und die Kartierung der Biotope finden 2026 und 2027 statt. Nach den vorläufigen Ergebnissen kommt auf den Ackerflächen die Feldlerche vor. Im südlich angrenzenden Wäldchen sind Greifvogelhorste vorhanden. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Beteiligung bereitgestellt und im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst.

8. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung und Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts und den beigefügten Anlagen. Eine erste Bestandsaufnahme und vorläufige Bewertung der Umweltbelange, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, können der Anlage 4 entnommen werden.

Für das weitere Planverfahren werden folgende Gutachten für notwendig erachtet:

- Verkehrstechnische Untersuchung
- Lärmgutachten
- Artenschutzfachbeitrag
- Gutachten zur Beseitigung des Niederschlagswassers
- Klimagutachten (Treibhausgasemissionen)
- Fachbeitrag Artenschutz mit Kartierungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien
- Biotoptypenkartierung

9. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren, d.h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden aufgestellt. Zusätzlich wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden von der Vorhabenträgerin getragen. Die Kostenübernahme sowie die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen sollen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt werden. Der Stadt Herzberg (Elster) entstehen dadurch keine zusätzlichen Kosten.

Anlagen

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs auf Grundlage der ALKIS
2. Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 55 „Technologie- und Infrastrukturstandort an der B 101“
3. Übersicht zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung
4. Prüfung anderweitiger Planungsalternativen
5. Belange des Umweltschutzes sowie Angaben zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung