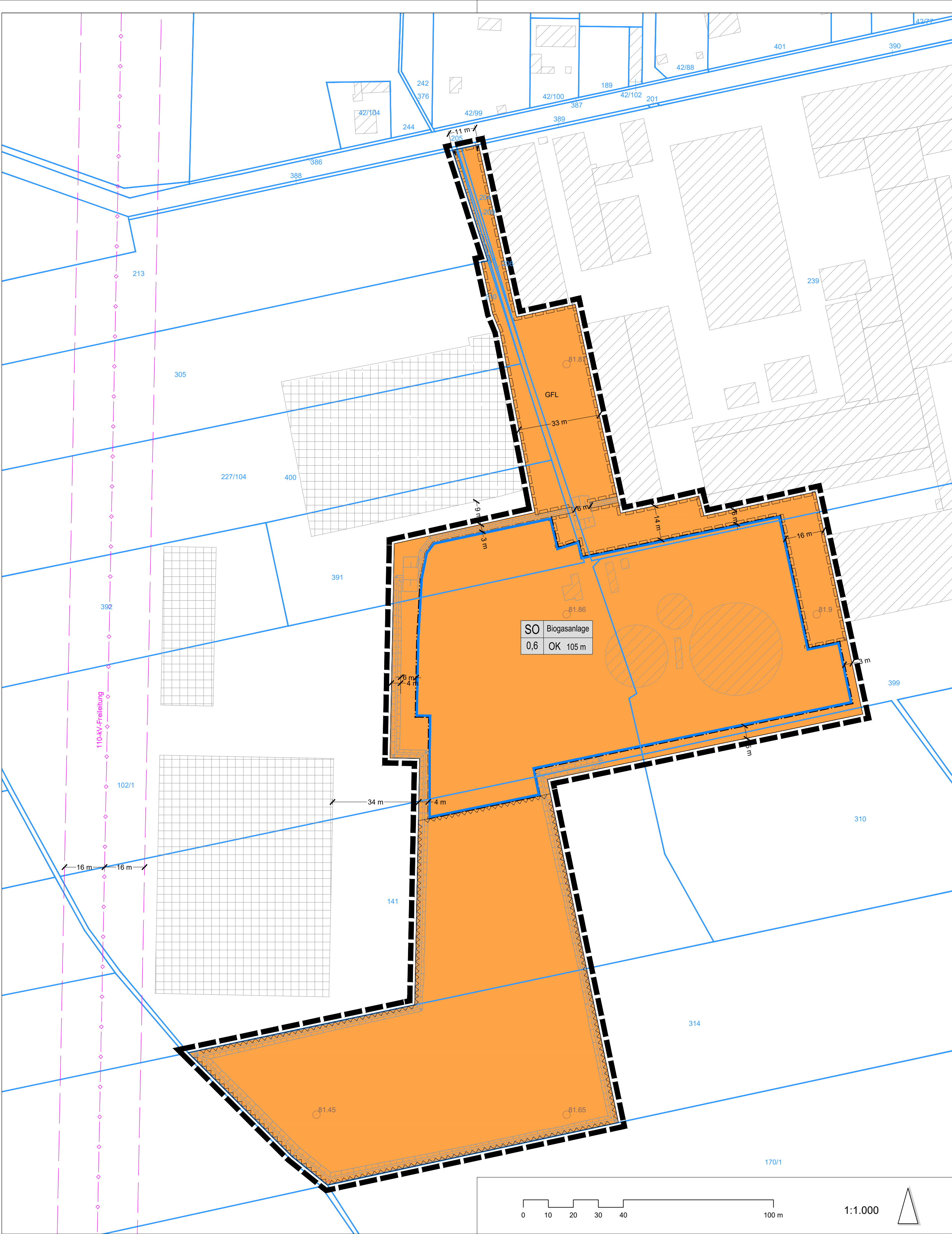




### Teil A (Planzeichnung)

#### Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

|          |                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------|
|          | Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Biogasanlage       |
| GRZ 0,6  | Grundflächenzahl (GRZ)                                      |
| OK 105,0 | maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter üNNH |

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19-20 BauNVO)

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich der Ein- und Ausfahrt

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bemaßung in Meter

Art der baulichen Nutzung | Besondere Nutzung | Erläuterung der Nutzungsschablone  
Höhe der baulichen Anlagen | Grundflächenzahl (GRZ)

- II. Planunterlage gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Fahrsiloanlagen und zugehörige Nebengebäude (gebaut oder im laufenden Bauantragsverfahren)

Gebäude (Bestand)

110 kV-Leitung (E.DIS Netz GmbH)

Schutzstreifen Hochspannungsleitung

Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (DHHN2016)

Umwallung

### Planteil B (textliche Festsetzungen)

#### Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
  - Zulässig sind Anlagen zur Gewinnung und Aufbereitung von Biogas, Lagerflächen und -gebäude zur Vorbereitung und Zwischenlagerung der Rohstoffe, Anlagen zur Erzeugung von Elektrizität und Wärme und sonstige Anlagen, die im Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen stehen.
  - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
  - Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
  - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 105,0 Meter über NHN festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Meeresspiegellhöhe gemäß DHHN 2016. Eine Überschreitung durch technische Anlagen zur Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine und Anlagen um bis zu 5 Meter ist zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)
  - Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Unzulässig sind ingenieurbauliche und technische Haupt- und Nebenanlagen, Anlagen, die die Wirkung von Gebäuden haben sowie Versiegelungen mit wasserundurchlässigen Oberflächen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:
    - GF mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der über diese Fläche erschlossene Grundstücke
    - L mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträger zur Unterhaltung des Entwässerungsgrabens B-Herzberg

#### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz: Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- 110 kV-Hochspannungsfreileitung der envia.M: Die Leitung ist mit einem Schutzstreifen (16 Meter beidseitig der Leitungssache) nachrichtlich dargestellt. Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten. Die Hinweise und Richtlinien der envia.M sind zu beachten.
- Vermeidungsmaßnahmen:  
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:  
  
V-AFB1 Bauzeitenregelung:  
Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gebäudebrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptproduktionszeiten, zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar einzuordnen. Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 01.10. und 28.02. nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.  
  
V-AFB2 Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn:  
Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 30. September (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.
- Kompensationsmaßnahmen  
A1: Verwendung eines vorhandenen Ökokontos  
Das Ökokonto des Vorhabenträgers weist aus einer früheren Maßnahme (Kompensation Milchviehanlage Gräfendorf, Gemeinde Uebigau-Wahrenbrück Gemarkung Langennaundorf Flur 021 Flurstück 78) einen Überschuss von 3.941 m² auf, die zum Ausgleich von 1970 m² versiegelter Fläche genutzt werden sollen. Somit ergibt sich ein Defizit von 10.272 m², welche durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.
- Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich  
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Bereich i.S. § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) befindet. Bei einem stärkeren Hochwasserereignis als einem HQ100 kann es zu einem Überstrom von Bauwerken und dem Versagen von Hochwasserschutzanlagen kommen, sodass eine Eigenversorgung von Betroffenen durchzuführen ist.

### Verfahrensvermerke

- Katastervermerk: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Herzberg (Elster) , .....

Siegel

.....  
Eule-Prütz, Bürgermeister

- Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... mit Az. .... erteilt.

Herzberg (Elster) , .....

Siegel

.....  
Landkreis Elbe-Elster

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt, Herzberg (Elster) , .....

Siegel

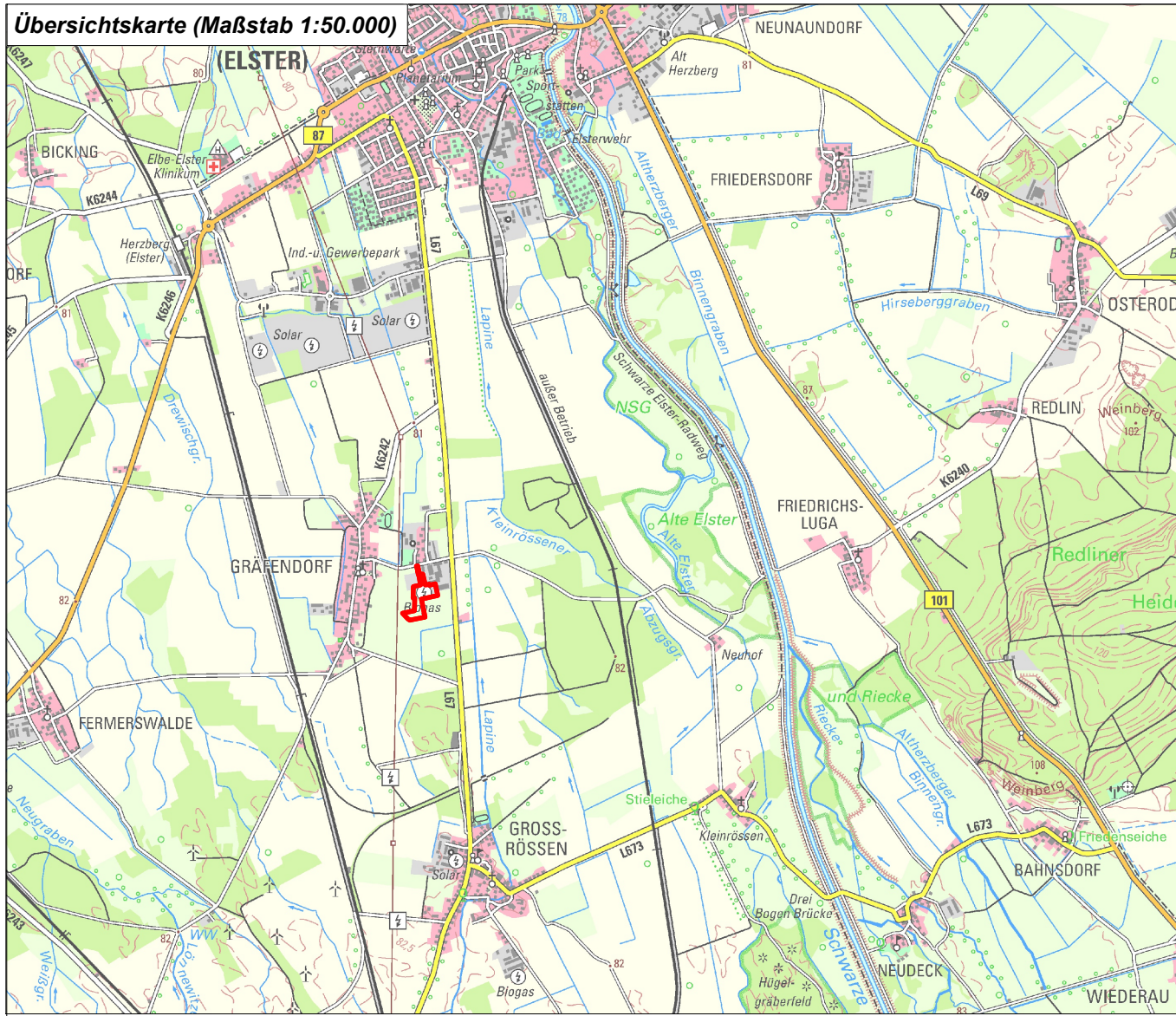
.....  
Eule-Prütz, Bürgermeister

- Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Herzberg (Elster) am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Herzberg (Elster) , .....

Siegel

.....  
Eule-Prütz, Bürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
"Biogasanlage Gräfendorf"

**gesetzliche Grundlagen** BauGB (2025): 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 (2023): 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.

Planzeichnungsverordnung 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.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18).

#### Vorhabenträger

Agrargenossenschaft Gräfendorf eG  
Postbergstr. Weg 16  
04916 Herzberg OT Gräfendorf  
fon 03535 3048

#### planaufstellende Kommune

Stadt Herzberg (Elster)  
Marktplatz 1, 04916 Herzberg (Elster)  
fon (03535) 482 115 fax (03535) 482 - 120

#### Entwurfsverfasser

büro.knoblich  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zur Mulde 25, 04838 Zscheppin  
Tel.: 0 34 23 / 7 58 60 0 E-Mail: info@bk-landschaftsarchitekten.de

**Lagebezug:** ETRS89.UTM-33N  
**Landkreis:** Elbe-Elster  
**Gemarkung:** Gräfendorf

**Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Gemeinde:** Stadt Herzberg (Elster)  
**Flurstück:** verschiedene

| Datum           | Name | Unterschrift |
|-----------------|------|--------------|
| Gez. 27.02.26   | Stl  |              |
| Bearb. 01.05.26 | Stl  |              |
| Gepr. 19.06.26  | Kno  |              |



#### vorhabenbezogener Bebauungsplan "Biogasanlage Gräfendorf"

Vorentwurf

**Projektnr.:** 25-152  
**Phase:** Vorentwurf

**Plan-Name:** 25-152\_Vorentwurf\_BP.pdf  
**Plan-Maße:** 590 mm x 810 mm

**Maßstab**  
1:1000

**Blatt** 1  
1 Bl.