

# **Begründung (Teil C)**

**Stadt Sandersdorf- Brehna**

## **Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet - Am Kreisel"**

**- Vorentwurf -**

*Dezember 2024*

*Entwurfsverfasser:*

*Ingenieurbüro Ladde-Hobus  
OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10  
06749 Bitterfeld-Wolfen*



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1. Anlass und Ziel der Planung	5
1.2. Lage und Größe des Plangebiets	5
1.3. Örtliche Planung - Flächennutzungsplan	6
1.3.1. Flächennutzungsplan	6
1.3.2. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept - IGEK	7
1.4. Übergeordnete Planungen	7
1.4.1. Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)	8
1.4.2. Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)	10
1.5. Planverfahren	11
1.6. Fazit	12
1.7. Gesetzliche Grundlage	13
<b>2. Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>15</b>
2.1. Einordnung und vorhandene Nutzung des Plangebiets	15
2.2. Baugrund / Hydrologie	15
2.2.1. Baugrund	15
2.2.2. Hydrologie	16
2.3. Bodenschutz und Altlasten	17
2.4. Denkmalschutz und Archäologie	17
2.5. Grenzmarken	17
2.6. Wasserrecht	18
2.7. Katastrophenschutz	18
2.8. Naturschutz/Artenschutz	18
<b>3. Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>20</b>
3.1. Zielstellung und Planungsinhalt	20
3.2. Verkehrserschließung	20
3.3. Entwässerung	22
3.3.1. Niederschlagswasser	22
3.3.2. Schmutzwasser	22
3.4. Trinkwasser/ Löschwasser	23
3.5. Elektrizität und Telekommunikation	23
3.6. Naturschutz/ Artenschutz	24
3.7. Immissionsschutz	25
3.8. Sicherheits- und Gesundheitsschutz	27
3.9. Fazit	27
<b>4. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen</b>	<b>28</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung	28
4.2. Maß der baulichen Nutzung	29
4.2.1. Grundflächenzahl	30
4.2.2. Zahl der Vollgeschosse	30
4.2.3. Definition Baumassenzahl (BMZ) § 21 Abs. 1 BauNVO	31
4.2.4. Höhe baulicher Anlagen	31
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	31
4.4. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutzmaßnahmen ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	32
4.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	33

4.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	<b>34</b>
4.7.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	<b>34</b>
4.8.	Verkehrsflächen	<b>36</b>
4.9.	Sonstige Planzeichen	<b>37</b>
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>38</b>

## **Bestandteil des Bebauungsplans**

### **Planzeichnung (Teil A)**

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

### **Textliche Festsetzungen(Teil B)**

- Planungsrechtliche Festsetzungen

### **Begründung (Teil C)**

- Begründung zum Entwurf

### **Anlagen**

- Schallimmissionsprognose  
erstellt durch akib Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbh (03.12.2024)

## **1. Einleitung**

### **1.1. Anlass und Ziel der Planung**

In der Stadt Sandersdorf-Brehna entwickelt sich der Industrie- und Gewerbestandort im Ortsteil Brehna stetig weiter. Das Gebiet westlich der Bundesautobahn 9 expandiert seit Jahren und wurde zuletzt durch den Bebauungsplan Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener Straße“ planungsrechtlich gesichert, um der Nachfrage an Gewerbe- und Industrieansiedlern gerecht zu werden. Da das Gebiet eine ideale Lage aufweist, rückt es besonders für nationale und internationale Unternehmen in den Fokus.

Um den Standort verkehrstechnisch möglichst effizient zu erschließen wird der Bau eines Kreisverkehrs am bestehenden Abzweig Berliner Straße/Münchener Straße vorgesehen.

Ein bereits ansässiges Unternehmen plant die Erweiterung seines Standortes östlich der Münchener Straße. Diese Planungen umfassen Flächen, des derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbepark Brehna, westlich der BAB 9“. Die dort festgesetzten Flächen stehen den genannten Vorhaben entgegen, sodass diese neu geordnet und planungsrechtlich in hiesigem Bebauungsplan gesichert werden.

Mit Aufstellungsbeschluss im Jahr 2022 forciert die Stadt Sandersdorf-Brehna die Entwicklung des in Rede stehenden Bereichs. Anlass der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Industriegebiets in nördlicher Richtung und das Sichern der Flächen für die Planung des Kreisverkehrs. Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, welche die Entwicklung des Gebiets unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen erlauben.

### **1.2. Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich westlich der Bundesautobahn 9 (Berlin - München) im Ortsteil Brehna der Stadt Sandersdorf-Brehna.

- Nördlich: durch das Flurstück 153
- Östlich: durch das Flurstück 161
- Südlich: durch das Flurstück 190
- Westlich: durch das Flurstück 45

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

39/3 (2.982 m<sup>2</sup>), teilw. 39/4 (2.790 m<sup>2</sup>), teilw. 157 (562 m<sup>2</sup>) teilw. 189 (24.986 m<sup>2</sup>), der Flur 1 in der Gemarkung Brehna und weist insgesamt eine Fläche von 31.320 m<sup>2</sup> auf.



Kartenauszug Sachsen-Anhalt-Viewer – Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / LVermGeo, BKG 2024

Ausdruck vom 25.09.2024

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3. Örtliche Planung - Flächennutzungsplan**

#### **1.3.1. Flächennutzungsplan**

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der gesamtstädtische Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sandersdorf-Brehna befindet sich in Aufstellung und stellt die Flächen als Industriegebiet (GI) dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser kann vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplans bekannt gemacht werden, da der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 4 BauGB.

### **1.3.2. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept - IGEK**

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) stellt eine planerische Basis für die Entwicklung der Stadt Sandersdorf-Brehna dar. Es definiert in einzelnen Themenfeldern Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen für einen Planungshorizont von 15 Jahren, welche eine nachhaltige Stadtentwicklung, auch in Hinblick künftiger Haushalts- und Investitionsplanungen, ermöglicht. Die informelle Planung wurde im September 2019 durch den Stadtrat beschlossen.

Im Themenfeld Wirtschaft werden nach einer Analyse der wirtschaftlichen Situation der Stadt Sandersdorf-Brehna Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken herausgearbeitet und entsprechende Handlungsstrategien zur wirtschaftlichen Stabilisierung und Weiterentwicklung empfohlen. Unter anderem werden folgende Strategien verfolgt:

- Unternehmerfreundliche Ansiedlungspolitik fortsetzen und verfeinern, Rahmen- und Standortbedingungen für Wirtschaft optimieren → Fachkräftebasis nachhaltig stabilisieren, Interesse bei potenziell Rückkehrwilligen wecken, Sympathien für Stadt und Landschaft erzeugen, kommunale Steuereinnahmekraft sichern
- Firmen zur Ansiedlung/Erweiterung auch an exponierten Standorten gewinnen → Werbeeffect für den Wirtschaftsstandort nutzen

### **1.4. Übergeordnete Planungen**

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)

- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind)

#### 1.4.1. Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

Die in dem Landesentwicklungsplan LEP 2010 vorgegebenen Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 ROG bei der Planung zu berücksichtigen.

Bei den Zielen (Z) handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze (G) der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

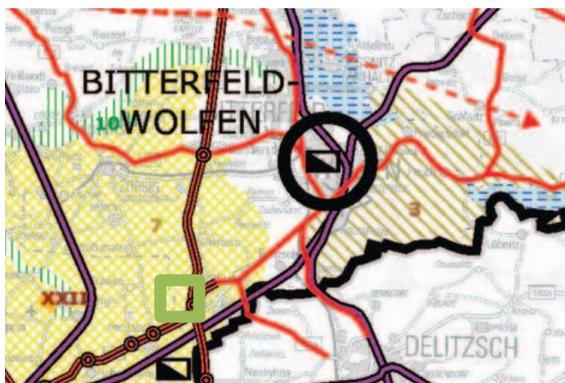


Abbildung 1  
Darstellung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Bereichs Stadt Sandersdorf-Brehna  
Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung zum Landesentwicklungsplan 2010

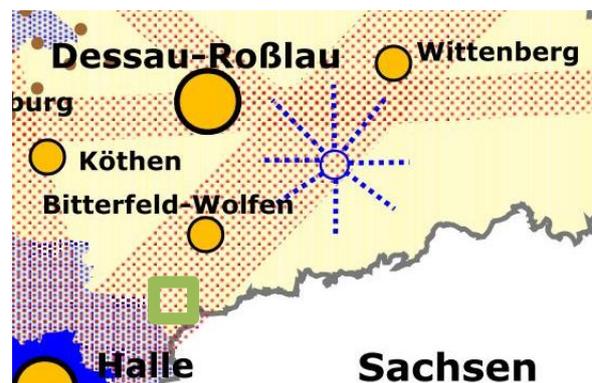


Abbildung 2  
Darstellung der Raumstruktur des Bereichs Stadt Sandersdorf-Brehna  
Ausschnitt aus Beikarte 1 Raumstruktur zum Landesentwicklungsplan 2010

Das Industrie- und Gewerbegebiet Brehna wird durch eine Autobahn mit Anschlussstelle, sowie eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße tangiert.

Gemäß Abbildung 1 wird der Standort als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gekennzeichnet und im Grundsatz 122 Nr. 7 als „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“ aufgeführt.

In Z 129 werden Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft wie folgt definiert. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Der Landesentwicklungsplan kategorisiert das gesamte Land Sachsen-Anhalt als ländlichen Raum. Davon ausgenommen sind die beiden Verdichtungsräume Halle und Magdeburg.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna liegt innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse europäischer Bedeutung und wurde gemäß Abbildung 2 räumlich eingeordnet. Sie befindet sich zwischen den Schwerpunkten „Nürnberg, München südeuropäische Metropolen“ und „Berlin, nordost- /mittel- /osteuropäische Metropolen“ und ist zwischen dem Oberzentrum Halle und dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen gelegen.

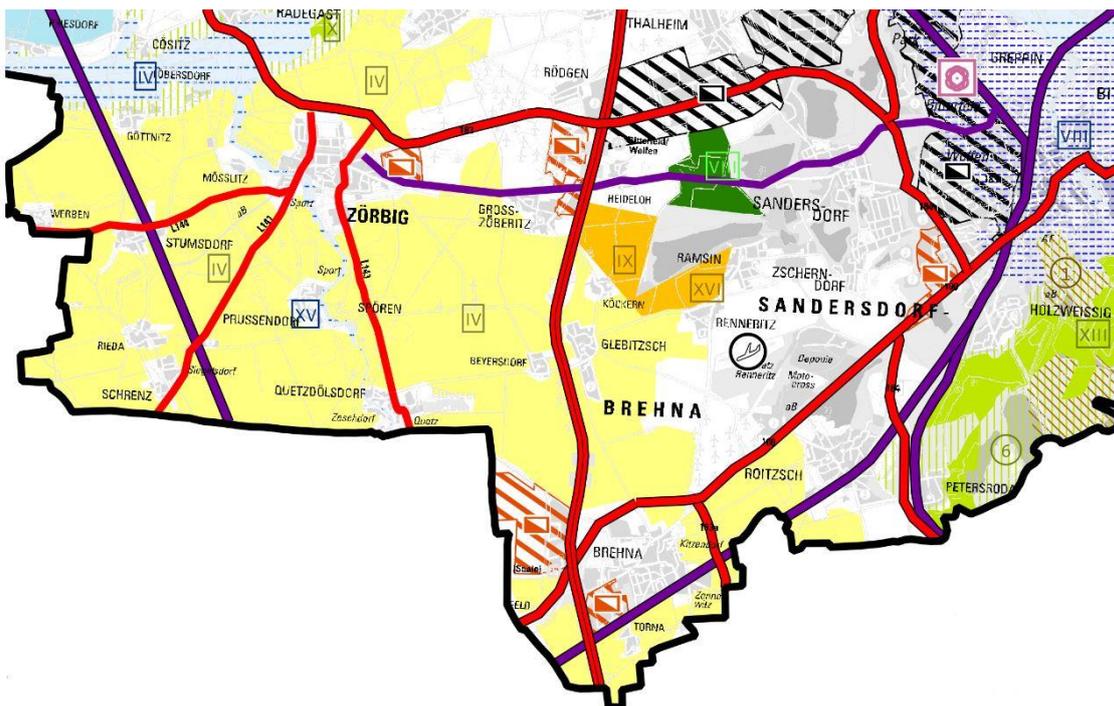
Gemäß Grundsatz 50 LEP 2010 kann die Regionalplanung regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe im Regionalen Entwicklungsplan festlegen (siehe Abschnitt 1.4.2.).

Die vergleichsweise geringe Fläche des Plangebiets und die damit geringe Attraktivität der landwirtschaftlichen Nutzung lassen die umliegenden Freiflächen für landwirtschaftliche Zwecke geeigneter erscheinen. Für die Entwicklung zu einer Baufläche (Erweiterung des Betriebsgelände eines Ansiedlers) spricht die Lagegunst und die verkehrliche Anbindung, sowie der direkte Anschluss an ein bestehendes Industriegrundstück unter Nutzung vorhandener Verkehrswege und Ver- und Entsorgungstrassen. Die vorhandenen Potenziale sind zu nutzen. Eine weiterführende Erweiterung der Industrie- und Gewerbefläche ist durch die Begrenzung der Straßenverkehrsflächen nicht zu erwarten.

### 1.4.2. Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)

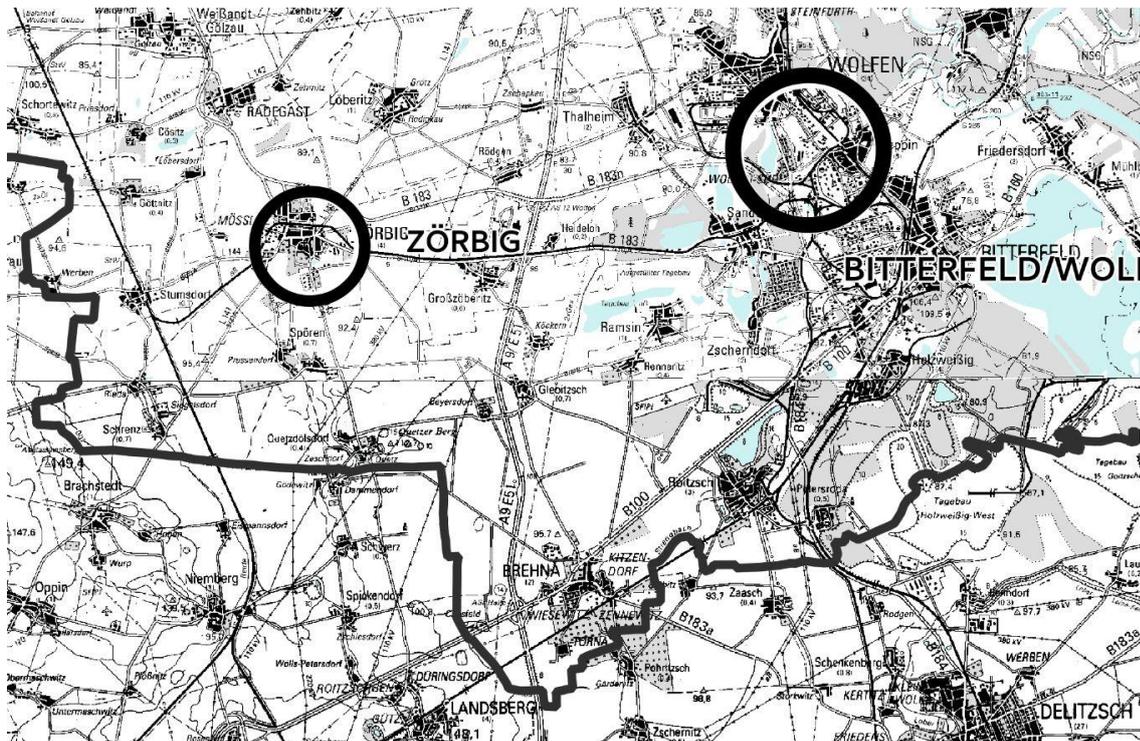
Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ und die Sachlichen Teilpläne „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) und „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind) stellen die Entwicklungsziele der Stadt Sandersdorf-Brehna dar.

Der Planungsbereich wird als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe unter der Bezeichnung „Brehna, Industriegebiet westlich A9“ geführt und unter Z 2 begründet. Des Weiteren gilt Grundsatz 5, wonach der Standort für Logistikansiedlungen vorgehalten werden soll. Die in Rede stehende Fläche bietet sich aufgrund seiner Flächengröße, auch hinsichtlich des Flächenvorbehalts für den geplanten Kreisverkehr zur Erschließung des Gesamtgebiets, nicht für großflächige Logistik an. Der westliche Teil des Industriegebiets weist höhere Kapazitäten auf und erweist sich geeigneter.



Ausschnitt aus Kartografischer Darstellung 4.3 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur – Regionaler Entwicklungsplan A-B-W

Das Plangebiet ist gemäß Darstellung unter wirtschaftlichen Aspekten bedeutsam. Es liegt innerhalb der Kennzeichnung als regional bedeutsame bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und ist nördlich und südlich eines Vorranggebiets für Landwirtschaft gelegen. Das Gebiet wird durch die Autobahn tangiert.



Ausschnitt aus Kartografischer Darstellung der zentralen Orte – Sachlicher Teilplan Daseinsvorsorge

Der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ kennzeichnet den Standort außerhalb zentraler Orte.

Da die Zuordnung der Zentralität auch gleichzeitig mit erhöhten Entwicklungsimpulsen einhergeht, kann sich der fehlende Status für kleinere Städte und Kommunen negativ auswirken. Unabhängig davon werden im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept 2030 (siehe Punkt 1.3.2) Strategien und Leitbilder für eine bedarfsorientierte, nachhaltige Entwicklung definiert und vertieft entsprechende Entwicklungspotenziale der Stadt Sandersdorf-Brehna.

Festlegungen die aus den kartografischen Darstellungen des Sachlichen Teilplans „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ resultieren, gelten für den Planbereich nicht.

## 1.5. Planverfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2022 wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 BauGB im Regelverfahren beschlossen. Dabei wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Dieser ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Das Regelverfahren sieht laut Gesetzgebung eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vor. Demnach ist die Öffentlichkeit, sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann nach § 4 Abs. 1 i.V.m § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Darauffolgend ist der Entwurf des Bebauungsplans laut § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind entsprechend um die Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern. Die Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander einer gerechten Abwägung zu unterziehen. Abschließend wird der Bauleitplan als Satzung beschlossen und erlangt mit ortsüblicher Bekanntmachung Rechtskraft.

## **1.6. Fazit**

Die Umsetzung des Vorhabens bedeutet die Festigung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets mit regionaler Bedeutung. Durch die Planung wird ein bedarfsorientierter Ausbau zur verkehrlichen Erschließung des Gesamtgebiets westlich der BAB 9 planungsrechtlich gesichert. Für die beabsichtigte bauliche Erweiterungen eines ansässigen Unternehmens werden Bauflächen (GI) vorgehalten. Insgesamt führt die Planung zu einer Stärkung der Wirtschaft.

Die entstehende Nutzung des Gebiets entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplanes LEP2010, sowie des Regionalen Entwicklungsplans (REP A-B-W) und ist mit den definierten Grundsätzen der überörtlichen Planungen vereinbar. Der Bebauungsplan ist aus den Vorgaben der obengenannten Planungen entwickelt.

## 1.7. Gesetzliche Grundlage

### 1.0.1

Baugesetzbuch (BauGB) 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

### 1.0.2

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

### 1.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) 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.

### 1.0.4

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

### 1.0.5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 225) geändert worden ist

### 1.0.6

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

### 1.0.7

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492), (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372)

### 1.0.8

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni (GVBl. LSA S. 150)

### 1.0.9

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

### 1.0.10

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S.346)

#### 1.0.11

Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 6. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178)

#### 1.0.12

Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. S. 716)

#### 1.0.13

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planungsinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur", genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft seit 27.04.2019, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014, in Kraft seit 26.07.2014

#### 1.0.14

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011,160)

#### 1.0.15

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1. Einordnung und vorhandene Nutzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Brehna der Stadt Sandersdorf-Brehna. Der Ortskern Brehnas befindet sich in einer Entfernung von ca. 2.200m in Richtung Osten.

Die Umgebung ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt und wird durch die Autobahn A9 durchzogen. Das Industrie- und Gewerbegebiet gliedert sich durch die Münchener Straße in einen westlichen und einen östlichen Teil. Im westlichen Teil sind weitläufige Bauflächen vorhanden, die sukzessive gemäß geltenden Bebauungsplan „Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener Straße“ entwickelt werden. Der bereits dicht bebaute östliche Teil, weist zahlreiche Industrie- und Gewerbeansiedlungen auf, welche vorwiegend im produzierenden Gewerbe (pharmazeutischer und metallverarbeitender Sektor) tätig sind. Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbepark Brehna westlich der BAB 9“.

Die Grundstücke befinden sich Besitz der Stadt Sandersdorf-Brehna. Die vorhandenen Bepflanzungen und Grünstrukturen sind als Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 3 „Gewerbepark Brehna westlich der BAB 9“ durch die Maßnahme M 2 genutzt. Die übrigen Teilflächen dienen als Verkehrsanlagen (Berliner Straße, Münchener Straße), Regenrückhaltebecken des benachbarten Ansiedlers oder dem landwirtschaftlichen Zweck.

### **2.2. Baugrund / Hydrologie**

#### **2.2.1. Baugrund**

Die großräumige geologische Betrachtung stellt die Schichtenfolge des Bodens wie folgt dar: Der Oberboden besteht aus humos durchsetzten Schluff mit leichtem Feinsandanteil, welcher in lockerer bis mitteldichter Lagerung erkundet worden ist. Darauffolgend stehen bindige und stark bindige Sedimente an. Zum einen wird der sehr stark wasser-/frostempfindliche Lößlehm zwischen minimal 1,10 m u GOK und maximal 1,4m u GOK festgestellt. In allen Aufschlusspositionen wurde im Liegenden des Lößlehms Geschiebemergel erbohrt, der an der Oberfläche lokal entkalkt sein kann. Dabei ist festzustellen, dass die Merkmale horizontal und vertikal stark variieren können. Demnach werden tonige, schwach sandige Schluffe, über stark sandige, schwach tonige, leicht kiesige Schluffe bis hin zu schwach tonigen, schluffigen bis stark schluffige, kiesige Fein- bis Mittelsande ermittelt. Lokal können Geschiebe und grobe Gerölle in Stein- bis Blockgröße auftreten. Es können auch unregelmäßige Schmelzwassersandlinsen auftreten. Das Sediment ist sehr stark wasser- und frostempfindlich, sodass Konsistenzänderungen auftreten. Bezogen auf das Gesamtgebiet

sind mit verschiedenen Unterkanten des Geschiebemergels (6,50 – 7,00 m u GOK) zu rechnen. Der Unterlager des Geschiebemergels stellt sich als schwach und nicht bindiges Sediment dar. Die Schmelzwassersande/ und -Kiese sind bis 10,00 u GOK erbohrt worden.

[Quelle: Hydrologisches Gutachten (1.Bericht) Neubau MIBE Pharma GmbH (3.BA), Gewerbegebiet III, Brehna erstellt durch Ing.-Büro Volz, 10.09.2015]

Der Baugrund im Planbereich stellt sich als gestörter Grund dar. Im Zuge des sechsstreifigen Ausbaus der BAB 9 wurden im benannten Bereich Aufschüttungen vorgenommen. Im Bereich des bestehenden Löschwasserbeckens wird eine Entschlammung und Auffüllung mit geeignetem, verdichtungsfähigem (Sande, Kiese) und tragfähigem Material, sowie eine Spezialgründung der Gebäude benötigt.

Für geplante Park- und Verkehrsflächen werden bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich, sodass die Grundtragfähigkeit des Planums entsprechend Regelwerk nachgewiesen werden kann.

### **2.2.2. Hydrologie**

Das Gebiet befindet sich im Randbereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitzsche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.

Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand der hydrogeologischen Modelle hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurnaher Grundwasserstand > 2m unter Geländeoberkante eingestellt.

In vorangegangenen Untersuchungen wurden Grundwasserstände mittels Stichtagmessung im Zeitraum von 1983/1984 bis 2020 aufgenommen. Die durch die notwendigen Grundwasserhaltungen der Gruben/Restlöcher entstehenden künstlichen Schwankungen werden wie folgt festgestellt:

1983/1984	zwischen 91,50 und 90,00 m NN
2003/2012	zwischen 91,50 und 89,00 m NN
2007	zwischen 91,34 und 89,47 m NN
2020	zwischen 91,13 und 89,27 m NN

[Quelle: Hydrologisch-/Hydrogeologisches Gutachten (2. Bericht) Regenrückhalte- und Versickerungskonzept Gewerbegebiet GE 2, OT Brehna, erstellt durch Ing.-Büro Volz, 22.04.2020]

Aus Untersuchungen und Planungen der benachbarten Grundstücke ist bereits bekannt, dass sich durch das Anstehen von Geschiebemergel gespannte Grundwasserverhältnisse vorfinden lassen und partiell ein Auftreten von höheren Grundwasserständen nicht auszuschließen ist. Bei Bauvorhaben wird daher ein objektkonkretes Baugrundgutachten empfohlen.

### **2.3. Bodenschutz und Altlasten**

Im Bebauungsplangebiet liegen laut Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vor.

### **2.4. Denkmalschutz und Archäologie**

Für den Geltungsbereich liegen vorerst keine denkmalschutzrechtlichen Informationen vor. Westlich gelegene Teilbereiche des angrenzenden B-Plans befinden sich innerhalb eines fundreichen Altsiedelgebietes (Mitteldeutsches Altsiedelland).

Auf die Melde- und Erhaltungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA, sowie die Befugnis des Denkmalfachamtes und der von ihm Beauftragte, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen, wird ausdrücklich verwiesen. Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen LDA ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

### **2.5. Grenzmarken**

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden. Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373), wo derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen,

dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

## **2.6. Wasserrecht**

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dabei ist darauf zu achten, dass eine Vernässung der Grundstücke vermieden wird.

Sollen anfallende Niederschlagswässer der Verkehrsflächen versickert werden, erfüllt dies den Tatbestand der Gewässerbenutzung und bedarf gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der derzeit gültigen Fassung, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Gleiches gilt für das Regenwasser von Grundstücken, die nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen.

Sollten im Zuge der einzelnen Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, so ist für das Heben und Ableiten von Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (§§ 8, 9, 10 WHG) zu beantragen.

## **2.7. Katastrophenschutz**

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln sind nicht vorhanden. Eine Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit vor Baubeginn immer erforderlich.

## **2.8. Naturschutz/Artenschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Auch in der unmittelbaren Nähe sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete gelegen.

Die angrenzenden Bereiche bestehen aus intensiv bewirtschafteten Ackerflächen, sowie Industrieflächen. Das Plangebiet selbst weist einen Feldgehölzbestand auf.

Randlich verlaufen asphaltierte Verkehrsflächen, welche im Zuge der Umsetzung des Vorhabens durch einen Kreisverkehr erweitert werden.

Insgesamt weist das Plangebiet kein bedeutendes Habitatpotenzial auf. Großflächige Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden und resultieren aus den vorgenommenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans „Gewerbepark Brehna, westlich der BAB 9“.

### **3. Beschreibung des Planvorhabens**

#### **3.1. Zielstellung und Planungsinhalt**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes, ist die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes eines Ansiedlers in Richtung Norden. Zusätzlich sollen für eine effiziente verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes Flächen für das Entstehen eines Kreisverkehrs gesichert werden.

Zur Realisierung des verfolgten Nutzungskonzeptes gliedert sich das Plangebiet in verschiedene Flächen. Die bestehenden Straßen an den Bebauungsplangrenzen werden aufgegriffen und durch eine Flächenausweisung in Größe des geplanten Kreisverkehrs erweitert. Bei der dadurch entstehenden Änderung der Verkehrsführung wird in bestehende Grünflächen eingegriffen, welche Baumpflanzungen entlang der Verkehrsachsen aufweisen. Die etablierte Bepflanzung soll im Zuge der Maßnahme erhalten bleiben.

Die Bauflächen umfassen den überwiegenden Flächenanteil des Plangebiets und ermöglichen eine bedarfsorientierte Erweiterungsmöglichkeit des Unternehmens. Die Erweiterung beinhaltet den Bau eines Büro- und Forschungsgebäudes und einer Parkplatzanlage für Betriebsangehörige.

Die Realisierung der baulichen Anlagen impliziert den Rückbau des auf dem Gelände befindlichen Löschwasserteichs des benachbarten Ansiedlers. Die Löschwasserversorgung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener Straße“ berücksichtigt und ist dementsprechend gesichert. Der Löschwasserteich erfüllt ebenfalls die Funktion eines Regenrückhaltebeckens für das Betriebsgelände des betroffenen Ansiedlers. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers wird über Entsorgungstrassen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen.

#### **3.2. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist durch seine Lage sehr gut an das Straßenverkehrsnetz gebunden. Es zeichnet sich durch die Nähe zur Autobahn A9 und Bundesstraße B100 aus. Durch den Anschlusspunkt Brehna-West wird das Gebiet aus Richtung Osten über die Berliner Straße/Quetzer Weg und weiterführende Münchener Straße erschlossen.

In einer verfahrensunabhängigen Verkehrsuntersuchung wurde die Erschließungssituation in Hinblick einer Entwicklung des Gesamtgebietes analysiert und bewertet, sodass empfehlende Maßnahmen aus den Ergebnissen erarbeitet worden sind. Als Resultat wurde ein dreiarmer Kreisverkehr mit folgenden Grenz- und Mindestparametern gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) konstruiert:

- *Durchmesser:*  $D = 40 \text{ m}$
- *Breite des Kreisrings:*  $B_k = 6,50 \text{ m}$
- *Breite der Sonderfläche:*  $B = 7,00 \text{ m}$
- *Eckausrundungen Ausfahrt:*  $R \geq 15 \text{ m}$
- *Eckausrundungen Zufahrt:*  $R \geq 14 \text{ m}$
- *Fahstreifenbreite Zufahrt:*  $B_z \geq 3,75 \text{ m}$
- *Fahstreifenbreite Ausfahrt:*  $B_A \geq 3,75 \text{ m}$

[Quelle: S.43 Erläuterungsbericht Verkehrsanlagen - Erschließung GI Brehna Fichtner,  
Erarbeitung im Rahmen des B-Planverfahrens Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener Straße]

Die Überfahrbarkeit der Kreisverkehrsplatzes für den Schwerlastverkehr wird durch eine Sonderfläche ermöglicht. Des Weiteren wird ein Bypass in mit Fahrrichtung Münchener Straße - Berliner Straße vorgesehen. Somit wird die Gesamterschließung des Gebiets über einen leistungsfähigen Knotenpunkt sichergestellt. An dem Abzweig zur Münchener Straße sieht die Planung daher eine Flächenausweisung für den Bau des Kreisverkehrs vor. Dabei sind die entsprechenden Straßenausbaubreiten berücksichtigt worden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstücks ist mit der direkten Anbindung an die Berliner Straße gesichert. Der Zufahrtbereich liegt dabei in einem Abstand von 80 m zum geplanten Bypass auf die Berliner Straße.

Das Gebiet wird derzeit nicht durch den öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bedient. In der Planung zum Kreisverkehr sind entsprechende Bushaltestellen für die Erreichbarkeit berücksichtigt.

Hinweis:

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsfläche wurde so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und RAS (Richtlinie für Anlagen von Straßen) erfolgen kann.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine problemlose Nutzung der Anlagen zu ermöglichen und somit eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

### **3.3. Entwässerung**

#### **3.3.1. Niederschlagswasser**

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Parkstreifen, Geh- und Radweg) erfolgt über Längs- und Querneigungen, durch die das Niederschlagswasser in die geplanten Mulden abgeleitet wird.

Das auf dem Grundstück befindliche Regenrückhaltebecken eines An siedlers steht der Planungsabsicht entgegen und muss in Folge zurückgebaut werden. Das Rückhaltevolumen ist bei der Erschließungsplanung des Industriegebiets II (IG II – westlich Münchener Straße) entsprechen berücksichtigt worden. Darin wird die Entwässerung wie folgt konzipiert.

Das auf den privaten Grundstücken / Investorenflächen anfallende Oberflächenwasser ist zunächst Versickerungsanlagen auf diesen Privatflächen zuzuführen, die gemäß DWA-A 138 auf ein 5-jährliches Ereignis zu bemessen sind.

Für die Überläufe der auf den privaten Grundstücken befindlichen Versickerungsanlagen ist ein Grabensystem vorgesehen, welches die überschüssigen Niederschlagswässer den Multifunktionsflächen/Retentionsräumen zuführt. Die Multifunktionsflächen sind unterhalb der Hochspannungstrasse der DB Energie GmbH angeordnet und werden von der Stadt Sandersdorf-Brehna gepflegt und zur Verfügung gestellt. Die Multifunktionsflächen (Retentionsräume) wurden auf ein Ereignis T100a ausgelegt. Die Multifunktionsflächen dienen als Retentions- und Versickerungsräume für das überschüssige Regenwasser der straßenbegleitenden Mulden und der privaten Versickerungsanlagen. Sie bilden ein zusammenhängendes Retentionsvolumen, dessen Gefälle sowohl vom südlichen Teil des Erschließungsgebietes als auch vom nord-westlichen Teil des Erschließungsgebietes aus in Richtung Nord-Osten führt.

[Quelle: Erläuterungsbericht Oberflächenentwässerung - Erschließung GI Brehna Fichtner, Erarbeitung im Rahmen des B-Planverfahrens Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener Straße]

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend des Regelwerks und analog zum Bestand in Mulden gefasst und versickert. Durch geplante Dachbegrünung wird ein verminderter Regenabfluss erzielt.

#### **3.3.2. Schmutzwasser**

Der Anschluss des Vorhabens an das vorhandene Abwassernetz ist generell möglich, da das Gesamtgebiet medial voll erschlossen ist. Das anfallende Schmutzwasser ist schadlos über Schmutzwasserentsorgungsanlagen im Trennsystem zu sammeln und über das öffentliche Kanalnetz dem Gemeinschaftskläwerk Bitterfeld-Wolfen zuzuführen.

### **3.4. Trinkwasser/ Löschwasser**

Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ist eine innere Erschließung erforderlich. Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich und vertraglich mit dem Versorger zu sichern. Das Vorhaben kann über die bestehenden Trinkwasserleitungen in der Berliner oder Münchener Straße erschlossen werden.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln entsprechen. Detaillierte Anforderungen sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung vom 20.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.März 2016 (BGBl. I S.459) entspricht.

Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Weiterhin ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme der neuen Leitungen eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung zu veranlassen. Diese Untersuchung ist von einem zugelassenen Trinkwasserlabor, welches die Anforderungen nach § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen. Eine Kopie der Niederschrift dieser Wasseruntersuchung ist dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach dem Abschluss der Untersuchung zu übersenden.

Im Plangebiet sollte ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

Die Löschwasserplanung des benachbarten Plangebiets westlich der Münchener Straße sieht eine Anordnung von Überflurhydranten vor, welche den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans vollständig abdeckt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines 300m-Radius zum Überflurhydrant.

### **3.5. Elektrizität und Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie kann durch Versorgungsunternehmen gesichert werden. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung des Kunden.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden Versorgungstrassen definiert. Dabei sind die für die Trassen geltenden Schutzstreifen des Versorgers in Ansatz zu bringen. Bei der

Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutz- Platten/Folie einzubauen.

Im Plangebiet selbst befinden sich bereits Telekommunikationslinien. Eine Versorgung der geplanten Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist durch die Verlegung neuer Linien innerhalb und außerhalb des Plangebiets möglich.

Bei geplanten Baumstandorten ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### **3.6. Naturschutz/ Artenschutz**

In dem Verfahren wird gemäß §2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht nach §2a beschrieben und bewertet. Dieser stellt ein Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Im Umweltbericht (inklusive Abhandlung der Eingriffsregelung unter Beachtung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt) werden neben einer Darstellung des Inhalts der Planung und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung insbesondere die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes der Flächen (Basisszenario), die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsdurchführung dargestellt. Die daraus resultierenden Schutz- und Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Erarbeitung werden notwendige landschaftspflegerische Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Belange des Artenschutzes sind in einem Artenschutzbeitrag abzuhandeln, in welchem folgende faunistische Sonderuntersuchungen zu betrachten sind:

- Brutvögel (7 Begehungen von März bis Juni/Juni 2025 inkl. einer Nachtbegehung)
- Horstekartierung gemäß § 28 NatSchG LSA im Bereich von 300 m um den o.g. Planungsraum, 1 Begehung im unbelaubten Zustand zur Ersterfassung (Winter 2024/2025) und 2 Begehungen zur Besatzkontrolle (Frühjahr 2025)
- Zauneidechsen (6 Begehungen April bis September 2025) für relevante Biotope im Planungsraum
- Kontrolle relevanter Bäume bzgl. Höhlen (Avifauna+Fledermäuse+xylobionte Käfer) im Planungsraum
- Amphibien-Sichtbeobachtungen (3 Begehungen März bis Mai 2025) im Planungsraum

Des Weiteren werden faunistischen Untersuchungen so durchgeführt, dass sie für alle Rechtskreise genutzt werden können. Die Ergebnisse der faunistischen Sonderuntersuchungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für die übrigen Arten wird eine Potenzialanalyse erarbeitet. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Erarbeitung der o.g. Unterlagen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz (vom 10.Mai 2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Im Rahmen der Bauvorbereitung sowie einer ökologischen Bauüberwachung sollten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden, denn gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Einzelfall kann von den Verboten des § 44 BNatSchG nach einem Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden. Sollten bei dem Vorhaben Lebensstätten, u.a. Nester oder Fortpflanzungsstätten, oder Individuen von besonders bzw. streng geschützten, wildlebenden Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG auftreten, so ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Gemäß §39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist das Beschneiden und Abholzen von Bäumen und anderen Gehölze im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September verboten. Benachbarte Bäume sind bei der Baufeldfreimachung zu erhalten und vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen.

### **3.7. Immissionsschutz**

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

Für die plangemäße Erweiterungsfläche mit gewerblicher Nutzung ist ein Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung zu erbringen. Hierzu wird eine grundlegende Schallemissions-Kontingentierung gemäß DIN 45691 als zukünftige Planungsgrundlage angestrebt.

Die Berechnung der Beurteilungspegel / Emissionskontingente erfolgt mittels Schallausbreitungsrechnung gemäß DIN ISO 9613-2, unter Anwendung der Vorgaben nach TA Lärm / DIN 45691.

Aus der bestehenden Nutzung des Industriestandortes im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne ergibt sich eine wesentliche gewerbliche Vorbelastung. Zur Vermeidung einer potenziellen Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bei zukünftiger Zusatzbelastung aus der geplanten Nutzungserweiterung ist eine geeignete Schallemissionskontingentierung vorzunehmen.

Zur sicheren Gewährleistung der Immissionsgrenzen gilt es daher nachzuweisen, dass für die prognostizierte Zusatzbelastung aus der Erweiterung des Bebauungsplans keine schalltechnische Relevanz hervorgeht. Ein Relevanzkriterium nach Maßgabe der TA Lärm beinhaltet die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB, bezogen auf die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegeln an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich. Aus dieser Vorgabe ergibt sich selbst bei ungünstiger Weise bereits vollständiger Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte im Bestand keine signifikante Erhöhung der Beurteilungspegel ( $\leq 0,1$  dB). Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für eine gewerbliche Nutzung nach TA Lärm kann somit sichergestellt werden.

Zur Wahrung eines uneingeschränkten Betriebes im Rahmen der geplanten Erweiterung wird der Ansatz für Industrie- und Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung entsprechend DIN 18005 herangezogen, mit entsprechend erforderlicher Reduzierung innerhalb des Nachtzeitraumes. Für die Grundstücksfläche wird dementsprechend eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln zur Emissionskontingentierung angesetzt:

Geltungsbereich BPlan-Erweiterung ( $\sim 31000$  m<sup>2</sup>) -  $L_{WA}$  " Tag/Nacht = 70 / 55 dB(A)

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung lässt sich festhalten, dass die angestrebte Unterschreitung der Immissionsrichtwerte bei Einhaltung der festgesetzten Schallemissionskontingente (flächenbezogene Schalleistungspegel  $L''_w$ ) erreicht wird.

Aus der rechnerisch nachweisbaren Unterschreitung um mindestens 15 dB ergibt sich für den prognostizierten Umfang der Geräuschemissionen keine schallimmissionsschutzrechtliche Relevanz für die geplante Erweiterung des Bebauungsplans.

Die ermittelte Schallemissionskontingentierung auf Basis der DIN 45691 / TA Lärm kann als planungsrechtliche Voraussetzung für die gewerbliche Erweiterung zu Grunde gelegt werden. Eine Gewährleistung der Immissionsrichtwerte für die eigene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist entsprechend auf Grundlage der zukünftigen Objektplanung und anhand der konkreten Nutzungskonzepte im Zuge der Genehmigungsverfahren zu überprüfen.

[Quelle: Schallimmissionsprognose „Erweiterung Gewerbegebiet – Am Kreisel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans, erstellt durch akib Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbh, 03.12.2024]

Als Fazit werden die ermittelten zulässigen Emissionskontingente L (EK) Tag [ $L''_w$ ] 70 dB(A) und L (EK) Nacht [ $L''_w$ ] 55 dB(A) für das Plangebiet festgesetzt.

### **3.8. Sicherheits- und Gesundheitsschutz**

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen.

### **3.9. Fazit**

Die Planung gestaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Erweiterung des Industriestandortes und sichert sowohl Flächen für die verkehrliche Erschließung, als auch Bauflächen für Industrieansiedler. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird eine verbesserte verkehrliche Erreichbarkeit für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet erreicht und weitere Bauflächen akquiriert.

Unter Würdigung natur- und artenschutzfachlicher Aspekte kann das Vorhaben zu einer Festigung des wettbewerbsfähigen Standorts beitragen und zu einer Stärkung der Stadt Sandersdorf-Brehna beitragen.

## 4. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

#### *Zeichnerische Festsetzung*

*In der Planzeichnung ist ein Industriegebiet festgesetzt. Das Industriegebiet wird durch den Planeinschrieb GI benannt.*

Durch die zeichnerische Festsetzung wird die Art der baulichen Nutzung bestimmt. Zur Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Nutzungskonzeptes wird ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt, welches sich im direkten Anschluss an ein Industriegebiet des benachbarten Bebauungsplans anschließt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Eine gesonderte Gliederung, welche aus den Funktionen und angestrebten Nutzungen resultiert, wird nicht beabsichtigt.

#### *Textliche Festsetzung:*

##### *1.1.1 Industriegebiet nach § 9 BauNVO*

Die angestrebte Nutzung innerhalb des Baugebiets wird mittels Nutzungseinschränkungen auf Grundlage des § 9 BauNVO gesteuert und in den textlichen Festsetzungen 1.1.2. bis 1.1.4. fixiert. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt.

Für die allgemein zulässigen Nutzungen liegt ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung vor.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen unterliegen einem Ermessensspielraum der genehmigenden Behörde, sodass kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung vorliegt.

Alle anderen Nutzungen, die weder als allgemein, noch als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gelten, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

#### *Textliche Festsetzung:*

##### *1.1.2 zulässig sind:*

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*

##### *1.1.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- *Tankstellen*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*

#### *1.1.4 Nicht Bestandteil sind:*

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Die Erweiterung des ansässigen Unternehmens zielt auf eine Nutzung als Büro- und Forschungsgebäude ab. Diese sind unter der allgemein zulässigen Nutzung legitimiert und unter 1.1.2 festgesetzt. Eine Flexibilität der Nutzungen hinsichtlich betriebsbedingter Entwicklungen wird planerisch gegeben, da auf eine spezifische Aufzählung einzelner Nutzungen, neben den schon genannten Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe) verzichtet wird.

Da der Betriebstyp das Betreiben einer Tankstelle augenscheinlich nicht vorsieht, die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige ist, wird diese Nutzung auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt. Im Falle einer anderen Planungsabsicht und dem Ansiedeln eines anderen Unternehmens sollen Tankstellen dennoch unter Einzelfallbetrachtung genehmigungsfähig sein, da diese durchaus für große Industrie- und Gewerbebetriebe üblich sind.

Der Standort neigt aufgrund der Schallimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm dazu ungesunde Wohnverhältnisse aufzuweisen. Sollte im konkreten Einzelfall dennoch eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter notwendig werden, so ist diese nach Prüfung des Einzelfalls genehmigungsfähig, wenn beispielsweise gesunde Wohnverhältnisse festgestellt werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Lagegunst des Baugebiets sollen vorrangig dem Entstehen von Gewerbe zugeschlagen werden und eignen sich an diesem Standort nicht um dem städtebaulichen Ziel der Stadt Sandersdorf-Brehna gerecht zu werden.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ), Anzahl der Vollgeschosse, sowie Höhe der Gebäude bestimmt. Die gewählten Parameter resultieren einheitlich aus einem Testentwurf zum Vorhaben und werden zeichnerisch gemäß der nachfolgenden Auflistung auf der Planzeichnung festgesetzt.

##### *Zeichnerische Festsetzung:*

- *Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 als Höchstmaß.*

- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 5 als Höchstmaß.
- Die Baumassenzahl beträgt 8,0 als Höchstmaß.
- Die Gebäudehöhe beträgt 25 m als Höchstmaß.

#### **4.2.1. Grundflächenzahl**

##### Definition Grundflächenzahl (GRZ) § 19 Abs. 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind.

Die Planung weist eine GRZ im oberen Bereich auf. Die GRZ von 0,8 gilt gemäß § 17 BauNVO als orientierende Obergrenze für Industriegebiete. Die festgesetzte GRZ berücksichtigt dabei die angemessene bauliche Dichte und Freiflächengestaltung der Baugebiete und stellt diese in den Grundzügen dar.

Die gewählte GRZ ist in durch das Entstehen von Betriebsgebäude und -Anlagen, sowie die Notwendigkeit von versiegelten Fahr- und Wegebeziehungen begründet.

Da der Zuschnitt des Baugrundstücks eine vergleichsweise kleine Größe aufweist, ist die Wahl des Höchstmaßes von 0,8 an dieser Stelle gerechtfertigt, da eine wirtschaftliche und angemessene Bebaubarkeit ermöglicht werden soll. Die Baudichte entspricht der der unmittelbaren Bebauung und wird als verträglich erachtet.

#### **4.2.2. Zahl der Vollgeschosse**

##### Definition Vollgeschoss § 20 Abs. 1 BauNVO

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Demnach gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. (§ 87 Abs. 2 BauO LSA).

Die Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten wird zeichnerisch gemäß Planeintrag (5 Vollgeschosse) festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die zulässige Höchstzahl der Vollgeschosse.

Da für das Vorhaben bereits Planungen vorliegen und diese bedarfsorientierte und betriebsbedingte Entwicklungen berücksichtigen, kann die Zahl der Vollgeschosse konkret als Höchstgrenze benannt werden. Durch die beabsichtigte Zäsur, kann ein repräsentativer Baukörper, der besonders für Büronutzungen und Forschungseinrichtungen in den Fokus rückt, legitimiert werden. Das Bebauungskonzept des Unternehmens verfolgt eine Zunahme

der Geschossigkeit von Süden nach Norden, sodass an der Haupterschließungsstraße (Berliner Straße) ein markantes Gebäude geplant ist.

#### **4.2.3. Definition Baumassenzahl (BMZ) § 21 Abs. 1 BauNVO**

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind.

Die Planung weist zeichnerisch eine BMZ von 8,0 auf, sodass die Obergrenze nach § 17 BauNVO unterschritten ist. Nach derzeitigem Planungsstand kann für das Baugebiet noch keine exakten Flächen zugrunde gelegt werden, sodass ein planerischer Spielraum eingeräumt werden soll.

#### **4.2.4. Höhe baulicher Anlagen**

Zeichnerisch wird die maximale Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen von 25,00m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die unmittelbar in Nähe liegende gemittelte Höhe des angrenzenden Betriebsgeländes. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt des Dachabschlusses. Die Höhe resultiert aus dem Testentwurf der geplanten Bebauung und berücksichtigt eine Flexibilität hinsichtlich der Geschosshöhen.

### **4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

#### *Textliche Festsetzung*

*1.2.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt eine offene Bauweise, bei der die Gebäudelänge von 50 Meter überschritten werden darf.*

Eine abweichende Bauweise wurde aufgrund der Testentwürfe im Massenmodell festgesetzt. Die Gebäudelänge von 50m, welche aus § 22 Abs. 2 BauNVO resultiert, kann durch die Gestaltung der Baugrenzen überschritten werden, sodass eine Festsetzung der abweichenden Bauweise benötigt wird. Eine differenzierte Festsetzung der Bauweise ist entbehrlich, da eine planerische Flexibilität eingeräumt werden soll und keine städtebaulichen Zwänge durch die umliegende Bebauung bestehen.

#### *Zeichnerische Festsetzung*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung über festgesetzte Baugrenzen (Planzeichen 3.5) definiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Baugrenze orientiert sich entlang der Münchener Straße an den Baugrenzen des benachbarten Bebauungsplangebiets und wahrt einen Abstand von 15,00m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Im Norden wird Zurückrücken der Bebauung verfolgt um Außenanlagen und Freiraumgestaltung genügend Platz einzuräumen. Das Baufeld berücksichtigt durch seine Abmessungen interne Planungsänderungen beispielsweise die Anordnung des Baukörpers. Eine Zerlegung der Baugebiete in einzelne überbaubare Flächen gestaltet sich aufgrund der erforderlichen Variabilität als nicht zielführend.

#### **4.4. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutzmaßnahmen ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

##### *Textliche Festsetzung*

1.3.1 Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn ihre Geräuschemissionen folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nicht überschreiten:

$L_{EK}$  Tag 70 dB(A) und  $L_{EK}$  Nacht 55 dB(A)

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung zu gewährleisten, wurde die Erstellung eines Gutachtens beauftragt, welches als Anlage zum Bebauungsplan erklärt wird. (siehe auch Kapitel 3.7. Immissionsschutz)

Die darin ermittelten Schallemissionskontingentierung werden im Rahmen einer schalltechnischen Berechnung bestätigt und mittels textlicher Festsetzung 1.3.1 zur Maßnahme zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen fixiert.

#### **4.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs. 2 BauNVO)*

Gemäß § 14 BauNVO sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in Industriegebieten zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

##### *Textliche Festsetzung*

*1.4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Müllsammelanlagen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.*

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird aufgrund des Nutzungskonzeptes begründet. Hinsichtlich der verhältnismäßig engen Baukörperausweisungen und der für die geplante Nutzung typischen Nebenanlagen sind diese nicht im vollen Umfang auf den überbaubaren Grundstücksflächen realisierbar. Diese sind jedoch für die Funktion zweckdienlich und notwendig, sodass diese außerhalb des Baufeldes zulässig sind. Hierdurch wird eine planerische Flexibilität gewährt.

##### *Textliche Festsetzung*

*1.4.2. Im gesamten Geltungsbereich sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen nur auf den Dachflächen und an Fassaden zulässig. Die Anlagen sind auch aufgeständert in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.*

Unter Gesichtspunkten der Klimaneutralität gilt die Nutzung von Sonnenenergie als bedeutendes nutzbares Potenzial. Mit der Festsetzung sollen nutzbare Flächen für das Gewinnen von Solarenergie legitimiert werden. Die Anlagen werden für die Wahrung eines harmonischen Bildes und unter Berücksichtigung des Flächenvorbehalts als Industriegebiet nur auf den Dachflächen und Fassaden zugelassen, sodass der Freiraum als Baufläche zur Verfügung steht. Eine zusätzliche Dachbegrünung erzielt einen höheren Wirkungsgrad der Solarzellen, sodass beide Maßnahmen auch in Kombination im Vorhaben zulässig sein sollen.

Bei Fassadennutzung ist gegebenenfalls auf die dabei entstehende Blendwirkung der Solarmodule zu achten.

#### **4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

##### *Textliche Festsetzung*

*1.5.1. Bestehende Gehölze innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollten im Zuge der Straßenbaumaßnahme (Kreisverkehr und Berliner Straße) einzelne Gehölze nicht erhalten werden können, sind diese mindestens gleichwertig zu ersetzen.*

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen befinden sich Gehölzbestände welche im Zuge des Planvollzugs zum Bebauungsplan „Gewerbepark Brehna westlich der BAB 9“ als Ausgleichsmaßnahme M2 – Anlage zweier Feldgehölze (2x8.000m<sup>2</sup>) realisiert worden sind. Diese werden gemäß Planeintrag umgrenzt. Da entlang des Grenzbereichs zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Baumbestände vorzufinden sind, welche möglicherweise baubedingt nicht gehalten werden können, wird die zeichnerische allgemeine Erhaltungsfestsetzung durch die textliche Festsetzung 1.5.1 differenziert.

##### *Textliche Festsetzung*

*1.5.2. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten.*

Um die Entwicklung neugepflanzter Bäume dauerhaft zu gewährleisten wird unabhängig des Standortes ein mindestes 12 m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum festgeschrieben. Diese Festsetzung sichert neben der Mindestpflanzqualität (siehe Artenliste) ausreichende Entwicklungschancen der Neupflanzungen. Die Größe des durchwurzelbaren Raums variiert nach Baumart. Demnach sollte für großkronige Laubbäume ein entsprechend größerer durchwurzelbarer Raum berücksichtigt werden. 12 m<sup>3</sup> werden für das absolute Mindestmaß festgesetzt.

#### **4.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

##### *Textliche Festsetzung*

*1.6.1. Die Freiflächen in dem Baugebiet, welche nicht für die Errichtung von Gebäuden, Stellflächen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen (mindestens Landschaftsrasen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.*

Innerhalb der Baugebiete sollen die Freiflächen, welche keiner Nutzung zugeordnet sind, als Grünfläche realisiert werden. Gemäß § 1 BodSchAG LSA soll ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Dabei sind Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit der Festsetzung werden unversiegelte Flächen gesichert, welche zur Wahrung der natürlichen Bodenfunktionen dienen. Des Weiteren entspricht die Festsetzung dem gestalterischen Anspruch der Baugebiete. Ungeordnete Versiegelungen werden ausgeschlossen.

*Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)*

*Zeichnerische Festsetzung*

*Nordwestlich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Kreisverkehr/ Münchener Straße) wird eine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Planzeichen 13.2.1 der PlanZV umgrenzt.*

Im Zuge des verkehrstechnischen Umbaus des Knotenpunktes Berliner Straße/ Quetzer Weg/ Münchener Straße/ werden Flächen entsiegelt, welche entsprechend einer neuen Nutzung zuzuführen sind. Unter Aspekten des Eingriffs-/ Ausgleichsprinzip wird die Fläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und im weiten Planverfahren qualifiziert.

*Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)*

*Zeichnerische Festsetzung*

*Nordöstlich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Berliner Straße) wird eine Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Planzeichen 13.2.2 umgrenzt.*

Entlang der Berliner Straße wird eine Fläche mit Bindung für den Erhalt festgesetzt, da die betroffene Fläche als Maßnahmefläche im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des

Bebauungsplanverfahrens darstellt. Der größtmögliche Teil des Flächenbestandes wird daher als zu erhaltende Fläche gekennzeichnet.

#### **4.8. Verkehrsflächen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)*

##### *Zeichnerische Festsetzung*

*Die für die verkehrstechnische Erschließung notwendigen Straßen und Verkehrsanlagen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Breite der Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung enthalten.*

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsfläche wurde so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und RAS (Richtlinie für Anlagen von Straßen) erfolgen kann.

Die Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet beinhaltet die Anbindung des Plangebietes an die Berliner Straße. Da im Zuge der Planumsetzung ein Kreisverkehrsplatz realisiert werden soll, werden die der Planung zugrunde gelegten Flächen ausgewiesen und entsprechend gesichert.

Die Flächenausweisungen der beiden Hauptverkehrsachsen (Berliner Straße und Münchener Straße) werden am Bestand orientiert ausgewiesen und berücksichtigen den Platzbedarf der geplanten Verkehrsanlagen.

Die Planung des Kreisverkehrsplatz werden zum besseren Verständnis informativ auf der Planzeichnung dargestellt, besitzen jedoch keinen Festsetzungscharakter.

##### *Ein- und Ausfahren und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)*

##### *Zeichnerische Festsetzung*

*Auf der Berliner Straße wird ein Einfahrtbereich in 15,00m Breite festgesetzt.*

Mit der Festsetzung kann eine geordnete Erschließung des Baugebiets gesichert werden. Es wird ein Angemessener Abstand zum Kreisverkehr gewährt, sodass ein- und ausfahrender Verkehr möglichst ungehindert fließen kann. Der Einfahrtbereich orientiert sich flächenmäßig an der bestehenden Zufahrt zum vorhandenen Löschwasserbecken aber wird verlagert, da sich die geplanten inneren Verkehrswege am Gebäudebestand des Nachbargrundstücks beziehen und eine effiziente und flächensparende Erschließung umgesetzt werden soll.

Weitere Zufahrten auf das Gelände werden nicht geplant, sodass lediglich diese zeichnerisch festgesetzt wird.

#### **4.9. Sonstige Planzeichen**

##### *Zeichnerische Festsetzung*

*Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) wird mittels Planzeichen 15.13. PlanZV gemäß Planeintrag zeichnerisch festgesetzt.*

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind aus der Planzeichnung zu entnehmen. Zusätzlich ist dieser im Luftbild auf der Planzeichnung, sowie unter Kapitel C Beschreibung des Plangebiets dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 39/3 (2.982 m<sup>2</sup>), teilw. 39/4 (2.790 m<sup>2</sup>), teilw. 157 (562 m<sup>2</sup>) teilw. 189 (24.986 m<sup>2</sup>), der Flur 1 in der Gemarkung Brehna und weist insgesamt eine Fläche von 31.320 m<sup>2</sup> auf.

## 5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Industriegebiet	GI	20.569	2,057	
Bauflächen		20.569	2,057	65,67
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		6.678	0,668	
Verkehrsflächen		6.678	0,668	21,32
Flächen mit Pflanzbindung und zum Erhalt		2.699	6,356	8,62
Grünflächen öffentlich		1.373	0,137	4,38
<b>Summe</b>		<b>31.320</b>	<b>3,132</b>	<b>100</b>

Tab. Flächenbilanz nach Art der Nutzung

Es können Abweichungen aufgrund von Rundung der einzelnen Flächen entstehen.

Aufgestellt durch:

**Ingenieurbüro Ladde-Hobus**  
OT Bitterfeld  
Binnengärtenstraße 10  
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld-Wolfen, Dezember 2024