

Begründung (Teil C)

Stadt Sandersdorf- Brehna

Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet - Am Kreisel"

- Entwurf -

April 2026

Entwurfsverfasser:

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



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
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	12
1.6. Fazit	13
1.7. Gesetzliche Grundlage	14
2. Beschreibung des Plangebiets	16
2.1. Einordnung und vorhandene Nutzung des Plangebiets	16
2.2. Baugrund / Hydrologie	16
2.2.1. Baugrund	16
2.2.2. Hydrologie	17
2.3. Bodenschutz und Altlasten	18
2.4. Denkmalschutz und Archäologie	18
2.5. Grenzmarken	19
2.6. Wasserrecht	19
2.7. Katastrophenschutz	19
2.8. Naturschutz/Artenschutz	20
3. Beschreibung des Planvorhabens	21
3.1. Zielstellung und Planungsinhalt	21
3.2. Verkehrserschließung	21
3.3. Entwässerung	23
3.3.1. Niederschlagswasser	23
3.3.2. Schmutzwasser	24
3.4. Trinkwasser/ Löschwasser	24
3.5. Elektrizität und Telekommunikation	26
3.6. Naturschutz/ Artenschutz	26
3.7. Immissionsschutz	28
3.8. Sicherheits- und Gesundheitsschutz	29
3.9. Fazit	30
4. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	31
4.1. Art der baulichen Nutzung	31
4.2. Maß der baulichen Nutzung	32
4.2.1. Grundflächenzahl	33
4.2.2. Zahl der Vollgeschosse	33
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	34
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	34
4.4. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutzmaßnahmen	35
4.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	35
4.6. Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung	36
4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37

4.8.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40
4.9.	Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. (1) BNatSchG	42
4.10.	Festsetzungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	42
4.11.	Verkehrsflächen	42
4.12.	Sonstige Planzeichen	44
5.	Flächenbilanz	45

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)
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Am Kreisel“
erstellt durch Fichtner Water & Transportation GmbH (Oktober 2025)
- Umweltbericht
erstellt durch Büro Karsten Obst, Landschafts- und Freiraumplanung vom 01.04.2026

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 m²), teilw. 39/4 (2.790 m²), teilw. 157 (562 m²) teilw. 189 (24.986 m²), der Flur 1 in der Gemarkung Brehna und weist insgesamt eine Fläche von 31.320 m² auf.



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

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 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. Das in „ISEK“ (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) umbenannte Konzept wird derzeit fortgeschrieben und stellt die Weiterentwicklung des grundlegenden IGEKS aus dem Jahr 2019 dar.

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.

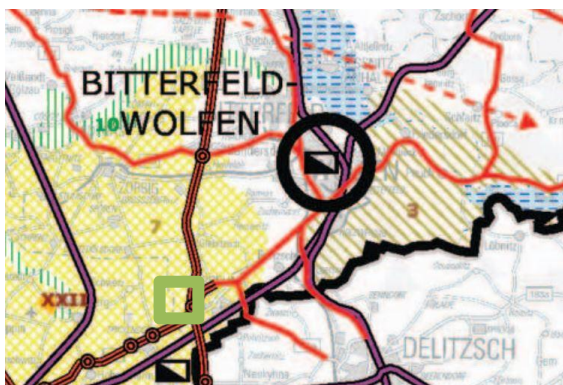


Abbildung 1
Darstellung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Bereichs Stadt Sandersdorf-Brehna
Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung zum Landesentwicklungsplan 2010

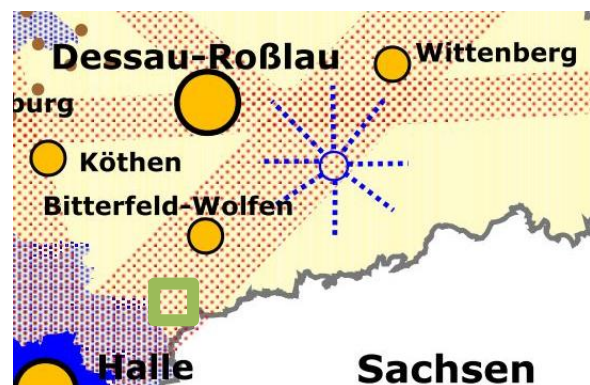


Abbildung 2
Darstellung der Raumstruktur des Bereichs Stadt Sandersdorf Brehna
Ausschnitt aus Beikarte 1 Raumstruktur zum Landesentwicklungsplan 2010

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 geplante Baufläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Brehna) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Grundlage des § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB festgesetzt und dient zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen. Dies widerspricht einer landwirtschaftlichen Flächendarstellung. In dem in Aufstellung befindlichen gemeindlichen Flächennutzungsplan ist diese bereits als Industriegebiet dargestellt.

Die geringe Fläche des Plangebiets und die damit geringe Attraktivität der landwirtschaftlichen Nutzung lassen die umliegenden Freiflächen für landwirtschaftliche Zwecke geeigneter erscheinen. Aufgrund ihrer Lage und Zuschnitts ist die Fläche nur unter erschwerten Bedingungen mit großen landwirtschaftlichen Maschinen zu bewirtschaften und daher für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt geeignet.

Die geplante Neuordnung der Verkehrsanbindung durch den Bau eines Kreisverkehrs führt zu zusätzlichen Beeinträchtigungen, wodurch Bodenfruchtbarkeit und Bearbeitbarkeit weiter gemindert werden.

Durch die Umwidmung werden die angrenzenden, großflächig zusammenhängenden Ackerflächen geschont und in ihrer effizienten landwirtschaftlichen Nutzung gesichert. Eine Zerschneidung landwirtschaftlicher Flächen ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Erhebliche Bewirtschaftungseinschränkungen und —erschwernisse für die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Landwirtschaftsflächen sowie erhebliche Nachteile für benachbarte Grundstücke und die Agrarstruktur sind ebenfalls nicht zu erwarten.

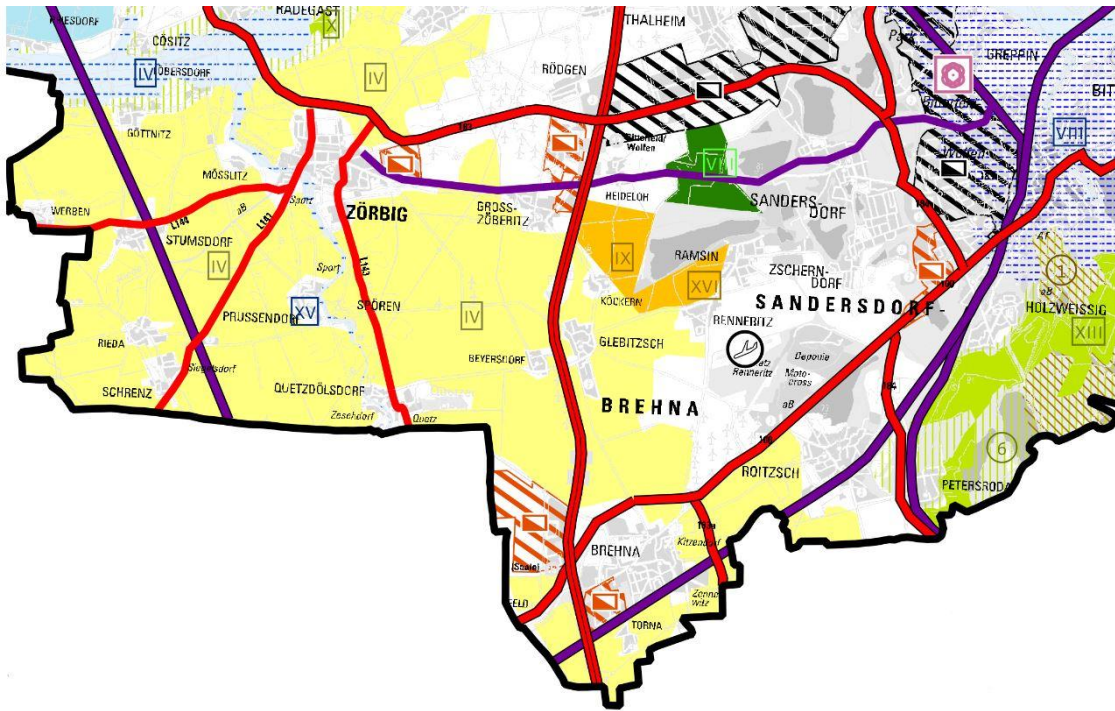
Gemäß § 15 LwG LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in seiner Nutzung beschränkt werden. Nach Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen kann ein solcher begründeter Ausnahmefall festgestellt werden.

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)

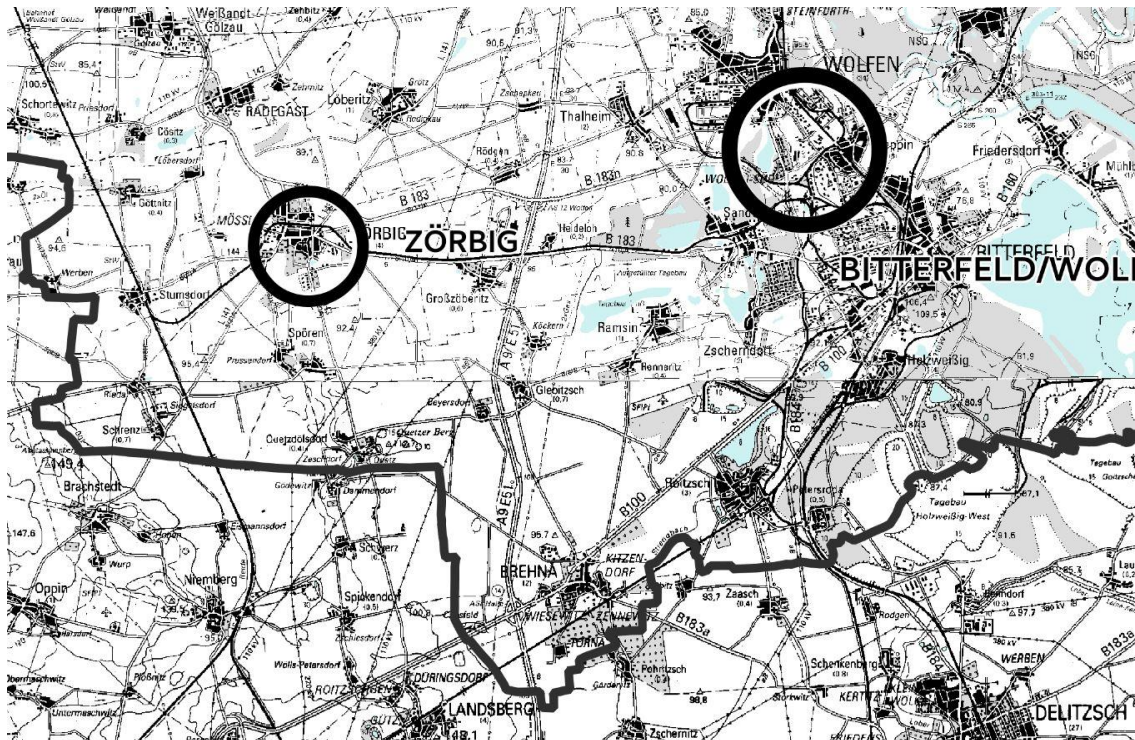
Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ und die Sachlichen Teilpläne „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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

Vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA Nr. 15/2025 S. 748)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (GVBl. LSA S. 314, 317).

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 geltendem 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 durchsetztem 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-/frostopfindliche 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 frostopfindlich, 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 sind eine Entschlammung, eine Auffüllung mit geeignetem, verdichtungsfähigem und tragfähigem Material (Sande, Kiese) sowie eine Spezialgründung für die Gebäude erforderlich.

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

Im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund gegeben werden können.

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

Aktuelle schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlastverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Im Zuge der Ersterfassung von ALVF wurde im Geltungsbereich eine wilde Kippe dokumentiert. In der 2. Stufe der Erkundung wurde die Fläche jedoch aus dem Altlastverdacht entlassen und im landkreiseigenen Altlastenkataster auf „archiviert“ gesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

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 Speicherung und Ableitung des anfallenden Regenwassers wird in dem geplanten Regenrückhaltebecken im Plangebiet sichergestellt.

3.2. Verkehrserschließung

Durch seine Lage ist das Plangebiet sehr gut an das Straßenverkehrsnetz angebunden. 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 den 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 Fahrriichtung 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 Ansiedlers 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]

Entsprechend der objektkonkreten Gegebenheiten ist ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan (Fichtner Water & Transportation GmbH, Oktober 2025) erstellt worden. Neben der Ermittlung der Grundlagen und Randbedingungen wird das Entwässerungskonzept auf Grundlage einer Flächenermittlung erarbeitet und unter Berücksichtigung des Überflutungsschutzes in vier Varianten dargestellt.

Die Planungsvariante 2 wird wegen ihrer nachteiligen Auswirkungen auf das Kaskadensystem in Abstimmung mit der Stadt Sandersdorf-Brehna nicht weiterverfolgt.

Auch Variante 3 wird aufgrund der ungünstigen bodentechnischen Rahmenbedingungen in Abstimmung mit der Stadt nicht weiter betrachtet.

Für die weitere Betrachtung werden die Varianten 1 und 1.1 forciert, welche sich hinsichtlich der Trassenführung der Druckleitung unterscheiden.

Die vorgesehene Entwässerungsanlage für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist in Form eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens (RRB) vorgesehen. Darin werden die anfallenden Oberflächenabflüsse des Nachbargrundstücks, sowie des in Rede stehenden Baugebiets gefasst und anschließend über eine Druckleitung in die Multifunktionsflächen innerhalb des Gewerbegebiets GI Brehna, westlich der Münchener Straße, geleitet, in welchen diese versickern bzw. verdunsten.

Aufgrund vorhandener Medientrassen steht innerhalb des Plangebiets lediglich ein Teil derzeitigen Grünfläche für die Anordnung des Beckens zur Verfügung. Bedingt durch die Zulaufsituation vom Firmengelände der Mobis Parts Europe N.V. sowie den daraus resultierenden Bemessungswasserstand ist die Ausführung des Beckens als unterirdisches Betonbecken vorgesehen. Gemäß der zu betrachtenden Flächenansätze zum Bebauungsplan „Am Kreisel“ und des Bestandsanliegers wird ein Rückhaltevolumen: ca. 2.300 m³ ermittelt. Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und technischer Aspekte wird Variante 1.1 mit Trassenführung entlang der Münchner Straße als Vorzugsvariante herausgearbeitet.

3.3.2. Schmutzwasser

Der Anschluss des Vorhabens an das vorhandene Abwassernetz ist generell möglich, da das Gesamtgebiet medial voll erschlossen ist. Für das bereits angeschlossene Gewerbegrundstück Münchener Straße 15 der mibe GmbH ist eine Erweiterung geplant, wobei die Schmutzwasserentsorgung abhängig von der Einleitmenge nach Erweiterung der Grundstücksentwässerungsanlage über den bestehenden Grundstücksanschlusskanal erfolgen kann. Sofern ein zusätzlicher Trinkwasseranschluss errichtet wird und sich damit die zu erwartende Einleitmenge erhöht, wird im Zuge der Bearbeitung des Einleittrages des Anschlussnehmers über die Abwasserableitung in das vorhandene Netz entschieden.

Das anfallende Schmutzwasser ist schadlos über Schmutzwasserentsorgungsanlagen im Trennsystem zu sammeln und über das öffentliche Kanalnetz dem Gemeinschaftsklärwerk 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 Abs. 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 192 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Löschwasserversorgung im benachbarten Plangebiet westlich der Münchener Straße nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Es ist die Herstellung eines Löschwasserbehälters mit einem Löschwasservolumen von 400 m³ für das Industriegebiet westlich der Münchener Straße vorgesehen. Zudem deckt die Anordnung der dort geplanten Überflurhydranten den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans „Am Kreisel“ vollständig ab.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines 300m-Radius zum Überflurhydrant.

Für die Entwicklung des Vorhabens ist jedoch der Rückbau des Löschwasserteichs der Mobis Parts Europe N.V. erforderlich. Die zusätzliche Löschwasserbereitstellung durch die Entnahme aus dem Löschwasserteich war im Genehmigungsverfahren erforderlich, da es sich um ein brandlastintensives Objekt mit Hochregallager handelt. Mit dem Wegfall des Löschwasserteichs entfällt die objektnahe Löschwasserentnahme. Zwar sieht die Löschwasserplanung des benachbarten B-Plangebiets westlich der Münchener Straße eine vollständige Abdeckung durch Überflurhydranten vor, dies bezieht sich jedoch ausschließlich auf das in Rede stehende Plangebiet und nicht auf die konkrete Versorgung der Mobis Parts

Europe N.V.. Für das Unternehmen ist daher eine eigenständige Löschwasserversorgung nachzuweisen.

Für das Plangebiet ist perspektivisch die dauerhafte Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die Installation eines zusätzlichen Hydranten vorgesehen. Bis zur Umsetzung dieser Maßnahme wird übergangsweise eine temporäre Lösung in Form eines Löschwasserkissens eingerichtet. Mit der Herstellung dieser Entnahmestelle wird die Versorgung des Anliegers dauerhaft sichergestellt.

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 Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz (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 (~ 31000 m²) - 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), 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 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 geringe 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. 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 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. Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung

Nördlich des Baugebiets wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung definiert und durch die Zweckbestimmung Abwasser gekennzeichnet.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung festgesetzt werden. Als Abwasser ist nach der Definition des § 54 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen anfallende Wasser zu verstehen. Da für die Umsetzung des Vorhabens der Rückbau des bestehenden Löschwasserteichs als Retentionsraum für das Niederschlagswasser des benachbarten Anliegers erforderlich ist, soll die Fläche für die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens (RRB) gesichert werden.

Darin werden die anfallenden Oberflächenabflüsse des Nachbargrundstücks, sowie des in Rede stehenden Baugebiets gefasst und anschließend über eine Druckleitung in die Multifunktionsflächen innerhalb des Gewerbegebiets GI Brehna, westlich der Münchener Straße, geleitet, in welchen diese versickern bzw. verdunsten.

Aufgrund vorhandener Medientrassen steht innerhalb des Plangebiets lediglich ein Teil derzeitigen Grünfläche für die Anordnung des Beckens zur Verfügung. Bedingt durch die Zulaufsituation vom Firmengelände der Mobis Parts Europe N.V. sowie den daraus resultierenden Bemessungswasserstand ist die Ausführung des Beckens als unterirdisches Betonbecken vorgesehen. Gemäß der zu betrachtenden Flächenansätze zum Bebauungsplan „Am Kreisel“ und des Bestandsanliegers wird ein Rückhaltevolumen: ca. 2.300 m³ ermittelt.

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und technischer Aspekte wird Variante 1.1 mit Trassenführung entlang der Münchner Straße als Vorzugsvariante herausgearbeitet. (siehe auch Entwässerungskonzept Fichtner Water & Transportation GmbH, Oktober 2025)

4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung

E1 Pflanzung von Feldgehölzen Musikantenweg

E2 Pflanzung von Feldgehölzen Torna

E3 Pflanzung einer Strauchhecke

E4 Pflanzung eines Baumbestandes

E5 Erwerb von Ökokontopunkten

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden unter Berücksichtigung der Schutzgüter Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft definiert. Diese befinden sich auf externen Flächen und werden auf der Planzeichnung dargestellt. Sie gelten als Kompensationsmaßnahmen zum Eingriff in die Natur und Landschaft und wurden auf Grundlage der vorgenommene Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung gestalterischer Aspekte bestimmt. Die Kompensationsmaßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen im Zusammenhang mit den jeweiligen Begründungen im Umweltbericht bestimmt.

Die vorliegenden externen Maßnahmen E1-E5 sind entsprechend in der Bilanzierung berücksichtigt und kompensieren den Eingriff, der durch das Vorhaben entsteht.

Textliche Festsetzung

1.5.6. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.

Um die Entwicklung neugepflanzter Bäume dauerhaft zu gewährleisten, wird unabhängig des Standortes ein mindestens 12 m³ 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 m³ werden für das absolute Mindestmaß festgesetzt.

Textliche Festsetzung

1.5.7. Unbelasteter Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahmen gemäß DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

1.5.8. Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial ist vorrangig ein Massenausgleich anzustreben. Dennoch anfallender überschüssiger Bodenaushub ist in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie des Kreisgebietes zu beseitigen.

1.5.9. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises sofort zu verständigen. Ggf.

belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

1.5.10. Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken (§ 4 Abs. 1 BodSchG) sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

1.5.11. Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort sind notwendige Erdarbeiten (z. B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung $<4\text{N/cm}^2$) auszuführen.

1.5.12. Baumaschinen und -geräte sind durch das bauausführende Unternehmen täglich auf Leckagen an Dichtungen und Anschlüssen zu überprüfen. Kommt es trotzdem zu Austritten von Betriebs- oder Schmierstoffen ist unverzüglich die Bauüberwachung zu informieren und ein Bodenaustausch vorzunehmen.

1.5.13. Die Versiegelungsrate ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken.

1.5.14. Wege, Zufahrten, objektspezifische Stellplätze und Gemeinschaftsbereiche innerhalb des Industriegebietes sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen, wodurch die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird und die Versickerungsfähigkeit der Böden erhalten bleibt.

Die Festsetzungen (1.5.7 bis 1.5.14) dienen insgesamt dem vorsorgenden Schutz der natürlichen Ressourcen und orientieren sich am Leitbild eines möglichst schonenden und nachhaltigen Umgangs mit Boden und Wasser im Zuge der baulichen Entwicklung. Im Mittelpunkt stehen dabei insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch, Klima/Luft sowie mittelbar Tiere und Pflanzen.

Zentral ist der Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensraum, Filter- und Puffermedium sowie als Bestandteil des Naturhaushalts. Durch Maßnahmen wie die sachgerechte Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden, die Vermeidung und Beseitigung von Verdichtungen sowie die Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen wird sichergestellt, dass die natürlichen Bodenfunktionen möglichst erhalten bleiben oder nach Eingriffen wiederhergestellt werden können. Gleichzeitig wird durch einen möglichst

ausgeglichener Umgang mit Bodenmassen und die ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung überschüssigen Materials ein ressourcenschonender Umgang gewährleistet.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Vermeidung von Schadstoffeinträgen. Durch geeignete Vorsorgemaßnahmen im Baubetrieb, die Kontrolle von Maschinen sowie den sachgerechten Umgang mit potenziell belasteten Materialien wird das Risiko von Verunreinigungen deutlich reduziert. Dies dient nicht nur dem Schutz des Bodens selbst, sondern insbesondere auch dem Schutz des Grundwassers als empfindliches und langfristig wirksames Schutzgut. Der Umgang mit möglichen Altlasten stellt dabei sicher, dass bestehende Belastungen erkannt und fachgerecht behandelt werden.

Ergänzend wird durch die Begrenzung der Flächenversiegelung und die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens weitgehend erhalten. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, indem die Grundwasserneubildung unterstützt und oberflächiger Abfluss reduziert wird. Gleichzeitig trägt dies zur Minderung lokaler Überwärmungseffekte bei und unterstützt somit auch das Schutzgut Klima/Luft.

Darüber hinaus profitieren auch die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, da durch die Erhaltung bzw. Wiederherstellung funktionsfähiger Böden sowie durch die Sicherung unversiegelter Flächen weiterhin Lebensraumfunktionen gewährleistet bleiben. Indirekt werden auch die Belange des Menschen geschützt, insbesondere durch die Sicherung gesunder Boden- und Wasserverhältnisse sowie durch die Vermeidung von Schadstoffbelastungen.

In ihrer Gesamtheit verfolgen die Festsetzungen somit das Ziel, die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Umwelt zu minimieren, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu reduzieren und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts langfristig zu sichern.

4.8. 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)

Zeichnerische Festsetzung

Nordwestlich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Kreisverkehr/ Münchener Straße) wird eine Fläche 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 mittels textlicher Festsetzung 1.6.1 qualifiziert.

Textliche Festsetzung

1.6.1. M1 - Östlich der Münchener Straße westlich des geplanten Regenrückhaltebeckens sowie des Industriegebietes ist eine Grünfläche geplant und dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Bereiche innerhalb der Flurstücke sind mit heimischen standortgerechten Bäumen aus regionaler Herkunft gemäß Liste „Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt-Vorkommensgebiet 2 (siehe Anlage 6) zu bepflanzen. Dabei sind Bäume als Hochstamm im Stammumfang von 14-16 cm (Mindestqualität) zu pflanzen. Die Pflanzungen erfolgen unter Einhaltung der erforderlichen Sichtverhältnisse und Mindest- bzw. Regelabstände zu den technischen Anlagen, Leitungen sowie Wegen/ Straßen. Alle anerkannten technischen Regelwerke für die Ausführung und Pflege von Gehölzen sind zu beachten. Die Bäume werden mit einem Mindestpflanzabstand von 5,0 m zueinander angeordnet. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung wird zum Schutz gegen Schädigung eingezäunt. Im Anschluss an die Pflanzung erfolgen eine einjährige Fertigstellungs - sowie eine vierjährige Entwicklungspflege. Nach Abschluss der Pflege erfolgt der Rückbau der Baumverankerungen und Kulturschutzzäune. Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist rechtlich zu sichern.

Die Festsetzung von Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung ist notwendig, um bestehende Trittsteinbiotope zu sichern und neue Lebensräume für angepasste Tierarten zu schaffen. Gleichzeitig gewährleistet sie den Erhalt und die Aufwertung unversiegelter Grünflächen, wodurch Boden geschützt, Erosion verhindert und die Grundwasserqualität gesichert wird. Die Vegetation trägt wesentlich zur Regulierung des Wasserhaushalts bei, indem sie Niederschläge zurückhält, Verdunstung fördert und den natürlichen Wasserkreislauf stabilisiert. Darüber hinaus verbessert sie das Mikroklima, da Pflanzen Schadstoffe filtern, CO₂ binden, Sauerstoff produzieren und durch Beschattung sowie Verdunstung kühlend wirken. Nicht zuletzt sichert die Festsetzung das charakteristische Landschaftsbild, insbesondere durch den Erhalt von Baumreihen entlang der Münchener Straße.

Textliche Festsetzung

1.6.2. 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.

4.9. Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. (1) BNatSchG

Textliche Festsetzung

1.7.1. *V_{CEF 1} Einhaltung von Zeitvorgaben für die Gehölzrodung*

1.7.2. *V_{CEF 2} Einhaltung von Zeitvorgaben für die Baufeldräumung*

1.7.3. *V_{CEF 3} Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag*

siehe Umweltbericht

4.10. Festsetzungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung

1.8.1 *V1 Umweltbaubegleitung*

1.8.2 *V2 Baufeldbegrenzung*

1.8.3 *V3 Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes*

1.8.4 *V4 Wiederherstellung baubedingt beanspruchter Bereiche*

1.8.5. *V5 Umsiedlung von Amphibien in geeignetes Gewässer*

1.8.6. *V6 Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes*

1.8.7 *V7 Vorbereitung eines Gewässers zur Umsiedlung von Amphibien*

siehe Umweltbericht

4.11. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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 35,00m Breite festgesetzt.

Mit der Festsetzung kann eine geordnete Erschließung des Baugebiets gesichert werden. Es wird ein angemessener Abstand zum Kreisverkehr eingehalten, sodass der ein- und ausfahrende Verkehr möglichst ungehindert fließen kann. Der Einfahrtbereich befindet sich an der bestehenden Zufahrt zum vorhandenen Löschwasserbecken aber wird variabel gestaltet, da sich die geplanten inneren Verkehrswege am Gebäudebestand des Nachbargrundstücks (mibe GmbH Arzneimittel) beziehen und eine effiziente und flächensparende Erschließung umgesetzt werden soll. Weitere Zufahrten auf das Gelände werden nicht geplant, sodass lediglich diese zeichnerisch festgesetzt wird.

4.12. 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 m²), teilw. 39/4 (2.790 m²), teilw. 157 (562 m²) teilw. 189 (24.986 m²), der Flur 1 in der Gemarkung Brehna und weist insgesamt eine Fläche von 31.320 m² auf.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Industriegebiet	GI	21.225	2,123	
Bauflächen		21.225	2,123	67,77
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		6.679	0,668	
Verkehrsflächen		6.679	0,668	21,32
Flächen für die Abwasserbeseitigung		2.043	0,204	6,52
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	M1	1.373	0,137	4,38
Summe		31.320	3,132	100

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, April 2026