



## Stadt Braunsbedra

### Ortsteil Roßbach

### Bebauungsplan Nr 13

### Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS .....	2
ZEICHNUNGSVERZEICHNIS .....	3
ANLAGEN .....	3
1 Erfordernis der Planaufstellung	4
2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.1 Geografische Lage	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3 Übergeordnete und sonstige Planungen	5
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt	5
3.2 Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Halle	5
3.3 Flächennutzungsplan	6
4 Bestandsaufnahme	6
4.1 Aktuelle Nutzungen	6
4.2 Verkehrliche Erschließung	6
5 Planungskonzept, Begründung der wesentlichen Festsetzungen	7
5.1 Planungskonzept	7
5.2 Begründung der wesentlichen Festsetzungen	7
5.2.1 Art der Nutzung	7
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.3 Bauweise	9
6 Erschließung	10
6.1 Verkehr	10
6.2 Wasserver- und -entsorgung	11
6.3 Regenwasserbewirtschaftung	11
6.4 Strom	11
6.5 Müllentsorgung	11
6.6 Brand- und Katastrophenschutz	11
6.7 Kommunikationsleitungen	11
7 Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
8.1 Altlasten	12
8.2 Altbergbau	13
8.3 Archäologie und Denkmalschutz	13
8.4 Brand- / Katastrophenschutz und Rettungswesen	13
8.5 Naturschutz	14
8.6 Zu erhaltende Festpunkte	14
9 Planungsrechtliches Verfahren	14
9.1 Aufstellungsbeschluss	14
9.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Vorentwurf)	15
9.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung (Vorentwurf)	15
9.4 Öffentliche Auslegung (Entwurf)	15
9.5 Behördenbeteiligung (Entwurf)	15
9.6 Abwägung	15
9.7 Satzungsbeschluss	15
10 Literatur- und Quellenverzeichnis	16



## **Stadt Braunsbedra**

**Ortsteil Roßbach**

**Bebauungsplan Nr 13**

**Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021**

---

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

### **ANLAGEN**

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Faunistische Sonderuntersuchungen



## **Stadt Braunsbedra**

### **Ortsteil Roßbach**

### **Bebauungsplan Nr 13**

### **Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021**

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Angesichts der generell vorhandenen wirtschaftlichen Probleme im Land Sachsen-Anhalt und den damit verbundenen Problemen am Arbeitsmarkt sind durch die Kommunen besondere Anstrengungen zu unternehmen, um Gewerbe und Industriebetriebe anzusiedeln und zu halten.

Mit der Darstellung der gewerblichen Baufläche auf dem ehemaligen Gelände des Ketten- und Nagelwerkes im Süden des Ortsteils Roßbach, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra, wurde diesem Entwicklungsbedarf der Weg bereitet.

Im besagten Gebiet ist mit der „MEG Roßbach GmbH“ bereits ein bedeutendes Gewerbe ansässig, welches zur Wirtschaftskraft und zum Arbeitsmarkt in der Region beiträgt.

Das Betriebsgelände der MEG Roßbach GmbH umfasst die gesamte im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gekennzeichnete Fläche. Aus planungsrechtlicher Sicht befindet es sich sowohl im Innen- als auch teilweise im Außenbereich. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt nicht vor, so dass zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Standortweiterungen dessen Aufstellung erforderlich ist.

Eine Standorterweiterung zieht zudem einen steigenden LKW-Verkehr mit sich, weshalb eine neue Erschließungsstraße in Verlängerung der bestehenden Südstraße Richtung B 176 erforderlich wird, um so den steigenden LKW-Verkehr aus den bewohnten Ortslagen auszulagern.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Braunsbedra daher beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 „MEG Roßbach GmbH“ aufzustellen.

Ziel der städtebaulichen Planung soll die Bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) nach §8 BauNVO sein. Mit der Schaffung des Baurechtes soll das Wachstum des ansässigen Unternehmens „MEG Roßbach GmbH“ gewährleistet werden, um so das Fortbestehen und die Konkurrenzkraft auch in Zukunft zu sichern. Ziel ist die wichtige Wirtschaftskraft und eine bedeutenden Arbeitgeber in der Region zu halten.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Geografische Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Süden Sachsen-Anhalts, in etwa auf halber Strecke zwischen Merseburg und Naumburg, südlich der Stadt Braunsbedra, genauer nordöstlich der Ortslage Pettstädt und südlich der Ortslage Roßbach in der Gemarkung Roßbach, Flur 10.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „MEG Roßbach GmbH“ liegt in der Flur 10 der Gemarkung Roßbach und erstreckt sich im Wesentlichen über das Gelände der ehemaligen Ketten- und Nagelwerke Roßbach. Der Bebauungsplan umfasst ca. 30 Hektar und wird im Norden, Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, während im Osten nach der Südstraße das Betriebsgelände der Kaolin- und Tonwerke Salzmünde anschließt.

Das Plangebiet erstreckt sich mit seiner Erschließungsstraße im Verlauf der momentan als Feldweg vorhandenen Südstraße bis hin zur Kreis- und Gemeindegrenze der Landkreise Saalekreis und Burgenlandkreis bzw. Städte Braunsbedra und Weißenfels.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung dargestellt.



## Stadt Braunsbedra

### Ortsteil Roßbach

### Bebauungsplan Nr 13

### Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke (tw. =,teilweise):

Gemarkung/Flur	Flurstücke
Roßbach/Flur 10	19/1, 31/7, 31/8, 31/12, 31/13, 31/16 tw., 31/17 tw. , 109, 118, 123, 125, 126 tw.

## 3 Übergeordnete und sonstige Planungen

Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen stimmen, wie nachfolgend dargestellt wird, mit den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung überein. Er folgt den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird somit folgeleistet.

### 3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

Das Plangebiet befindet sich in einem laut Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) festgelegten Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (G 142 Nr. 2; Bergbaufolgelandschaft Geiseltal) und grenzt westlich an ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Tonwerke) an.

### 3.2 Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Halle

Der aktuell gültige regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle 2016) enthält für den Bereich des Betriebsgeländes/Gewerbegebietes keine speziellen Festlegungen. Für den Bereich der Erschließungsstraße ist streckenweise ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt, sowie der Verlauf der Straße selbst als bedeutsamer Rad- und Wanderweg (Dolmenradweg, Ökumenischer Pilgerweg). Der REP Halle 2016 führt an, dass zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ein Radwegenetz zu schaffen ist, welches nachfolgend aufgeführt ist.

#### Z.3.5.4. Radwege

Ein regionales Radwegenetz soll entwickelt und stufenweise ausgebaut werden.

- a) „Salzstraße“, überregional bedeutsam, s. REP Halle, Punkt 5.9.4.4.Z Nr. 5
- b) „Geiseltalrundweg“, regional bedeutsam, s. REP Halle, Punkt 5.9.4.5.Z Nr.8
- c) „Goetheradweg“, nach Inkrafttreten des REP Halle entwickelt, kann analog REP Halle Punkt 5.9.4.4.Z angesehen werden
- d) „Dolmenweg“, nach Inkrafttreten des REP Halle entwickelt, kann analog REP Halle Punkt 5.9.4.5.Z angesehen werden
- e) „Ökumenischer Pilgerweg Görlitz-Vacha“, Teil des europaweiten Systems der Jakobspilgerwege, überregional (europäisch) bedeutsam, s. REP Halle Punkt 5.9.4.7.Z

Der vorhandene Feldweg weist einen sehr mangelhaften Zustand auf.

Durch den zweispurigen Ausbau der Erschließungsstraße mit Landstraßencharakter hin zu einer Asphaltierten Fahrbahn in einer Breite von 6,0m wird die sichere Nutzung durch Rad- und Kraftverkehr ermöglicht.



## **Stadt Braunsbedra**

### **Ortsteil Roßbach**

### **Bebauungsplan Nr 13**

### **Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021**

## **3.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra wurde am 29.06.2006 genehmigt und stellt die betroffene Fläche als Gewerbegebiet dar. Auch die vorgesehene Erschließungsstraße im Verlauf der Südstraße ist bereits als Straßenkorridor dargestellt.

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet besteht überwiegend aus dem Betriebsgelände der bereits ansässigen MEG Roßbach GmbH. Diese hat im südwestlichen Teil des Betriebsgeländes ihre Produktionsanlagen, sowie Verwaltungscontainer. Im nordwestlichen Teil des Betriebsgeländes findet sich eine Versickerungs- und Rückhalteanlage für das anfallende Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen. Zwischen den Produktionsanlagen und der Versickerungsfläche befindet sich eine verpachtete Fläche, welche momentan landwirtschaftlich genutzt wird.

Im südlichen und südöstlichen Teil des Betriebsgeländes befinden sich die Gebäude der ehemaligen Brikettfabrik Roßbach, welche in ihrer Gesamtheit als Baudenkmal gelistet sind.

Im restlichen Teil des Betriebsgeländes befinden sich große versiegelte Flächen der ehemaligen Ketten- und Nagelwerke, kleineren Altbauwerken wie Lokschuppen, sowie großen Flächen, welche aufgrund von Sukzessionsvorgängen einen Gehölzbewuchs aufweisen.

Der Bereich der künftigen Erschließungsstraße wird momentan von ansässigen Landwirten als Feld- und Wirtschaftsweg genutzt, um die landwirtschaftlichen Flächen zu erreichen und zu bewirtschaften. Zudem unterliegt er der Nutzung durch Radfahrer und Wanderer, da er einen Teil der vorhandenen Rad- und Pilgerwege darstellt.

Im Südosten des Betriebsgeländes schließt eine Wohnbebauung in Form von 2 Wohnhäusern mit Gartengrundstücken an, welche bestehen bleibt.

### **4.2 Verkehrliche Erschließung**

Im Bestand ist das derzeitige Betriebsgelände der MEG Roßbach GmbH und künftige Gewerbegebiet von Nordosten her durch die ausgebaute Südstraße erschlossen. Diese verläuft durch die Ortslage Roßbach und ihr Ausbau endet in Höhe der MEG Roßbach GmbH, der anliegenden Wohngrundstücke und der Kaolin- und Tonwerke Salzmünde in einer Wendeschleife. Diese Anbindung ist sowohl aus Sicht der Anwohner, als auch aus Sicht der MEG Roßbach GmbH als ungünstig zu bewerten, da zum einen eine starke Belastung der Anwohner durch Lärm, Staub, Abgase und erhöhtes Verkehrsaufkommen besteht und zum anderen das Durchfahren der Ortslage für den Betriebsverkehr einen Umweg und höhere Verkehrsrisiken bedeutet.

Vom Südwesten her besteht eine Anbindung vom Ausbauende der Südstraße hin zur B 176 Höhe Pettstädt, welche vom Werksverkehr in seinem jetzigen Zustand nicht genutzt werden kann. Dieser Feldweg wird momentan überwiegend von Landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt.



## **Stadt Braunsbedra**

### **Ortsteil Roßbach**

### **Bebauungsplan Nr 13**

### **Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021**

## **5 Planungskonzept, Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **5.1 Planungskonzept**

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Ausweisung einer großräumigen Gewerbefläche und Ihre Einbindung in die umgebende Landschaft. Dies soll über die entsprechende Ausweisung von Grün- und Waldflächen im Norden und Osten des Gewerbegebietes erreicht werden.

Auf die Festschreibung einer Gebietsinternen städtebaulichen Ordnung durch Ausweisung von gegliederten Bauräumen und internen Erschließungsstraßen wird zugunsten einer flexiblen Nutzung der Baufläche verzichtet.

Die Ausweisung eines großflächigen Baufeldes hat die Absicherung des Wachstums des anässigen Gewerbes zum Ziel.

### **5.2 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **5.2.1 Art der Nutzung**

Die Baugebietsflächen des Planungsbereiches werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Mit der Festsetzung von Flächenintensiven Betrieben für das Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass dieses Gebiet von einem Nutzer (MEG Roßbach GmbH) entwickelt wird, um einer kleinteiligen Gewerbestruktur entgegen zu wirken.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Emissionsverhalten (inklusive des dazugehörigen Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände) in Form der je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistung, bezogen auf die jeweils nächstgelegenen Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes, einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen, der die nachfolgenden Werte nicht überschreitet.

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags / nachts in dB(A)/m<sup>2</sup> : 65 / 50

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten jeweils für die Flächen innerhalb der Baugrenzen.

Der Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen ist an folgender nächstgelegener schutzbedürftiger Bebauung durchzuführen:

Nord:	Zeuchfelder Weg 7, Braunsbedra
Nordost:	Südstraße 42, Braunsbedra
Ost:	Südstraße 50, Braunsbedra
Südost:	Südstraße 46 + 48, Braunsbedra
Südwest:	Leihaer Str. 5, Storkau

Beim immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden keine Zusatzdämpfungen in Form von Abschirmungen auf dem Bebauungsplangebiet berücksichtigt. Derartige Zusatzdämpfungen werden erst im Einzelgenehmigungsverfahren bei der Prüfung des Immissionskontingentes für den jeweiligen Immissionsort im Rahmen der konkreten Betriebsbeurteilung eingerechnet. Berücksichtigt wird dann die wirkliche Schallausbreitung unter den



## **Stadt Braunsbedra**

### **Ortsteil Roßbach**

### **Bebauungsplan Nr 13**

### **Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021**

tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dem Vorhabensträger bleibt damit die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln er eine Überschreitung seines Lärmkontingentes am jeweiligen Immissionsort verhindert. Als Beispiele hierfür kommen die schallabschirmende Anordnung von Gebäuden zwischen Lärmquelle und Immissionsort, entsprechende Grundrissausbildung von Betriebsgebäuden, Anordnung von Lärmquellen auf dem Betriebsgelände und Bildung von ruhigen Zonen ohne Lärmquellen in Frage.

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das geplante Vorhaben nicht überschritten werden.

Im Genehmigungsverfahren besitzt die jeweils gültige TA Lärm oder eine Nachfolgevorschrift Vorrang vor den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Die Genehmigungsbehörde kann auf Antrag auf den Nachweis verzichten, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, Geräuscharmen Betrieb (z.B. Büronutzung) handelt.

Durch die Ausweisung der vorgenannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel führt das Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“ zu keinen schädlichen Umwelteinflüssen durch Lärm.

#### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Werte der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl und in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großräumig gebildet, damit die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen entsprechen der betrieblichen Erfordernisse erfolgen kann.

Für die Gewerbegebietsfläche von ca. 30 ha wird eine Ausnutzung der Obergrenzen nach BauNVO zugelassen.

Nachdem das Gewerbegebiet im Übergang zur freien Landschaft über entsprechende Festsetzungen gut eingebunden werden kann, ist eine Gebäudehöhe von maximal 45 m verstretbar.

Für das Gewerbegebiet wird eine gestaffelte maximal zulässige Gebäudehöhe über NN festgesetzt. Schornsteine und technische Aufbauten sind davon i.d.R. ausgenommen.

Die Staffelung gestaltet sich wie folgt:

GE 1: Im vorderen Teil des Gewerbegrundstückes, auf dem höher gelegenen Gelände-Plateau, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 175,00 m über NN festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe liegt damit ca. 8 m unter der Gebäudehöhe der historischen Fabrikgebäude und ordnet sich diesen optisch unter.

GE 2: Im mittleren Teil des Gewerbegrundstückes, auf dem tiefer gelegenen Gelände-Plateau, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 180,00 m über NN festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe liegt damit knapp unter der Gebäudehöhe der historischen Fabrikgebäude und ordnet sich diesen aufgrund der nach hinten versetzten Lage optisch unter.

GE 3: Im hinteren Teil des Gewerbegrundstückes, im Tiefpunkt der Senke, wird eine maximal



## **Stadt Braunsbedra**

### **Ortsteil Roßbach**

### **Bebauungsplan Nr 13**

### **Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021**

---

zulässige Gebäudehöhe von 193,00 m über NN festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe liegt damit 45 m über der durchschnittlichen Geländehöhe dieses Bereiches, was der angedachten Höhe des Hochregallagers entspricht.

Die Gebäudehöhe der historischen Fabrikgebäude wird zwar um fast 10 Meter überschritten, aufgrund der weit nach hinten versetzten Lage ordnen sich eventuelle Neubauten in ihrer Wirkung aber dennoch unter. Das Baudenkmal der ehemaligen Brikettfabrik Roßbach wird das Hochregallager perspektivisch verdecken, da die Fabrik auf einer Anhöhe zwischen dem Betrachter und der MEG Roßbach GmbH liegt, welcher sich aus der Ortslage Roßbach auf der Südstraße bewegt.

#### **5.2.3 Bauweise**

Unter Beachtung möglicher betrieblicher Erfordernisse und in Angleichung an die in der Umgebung vorhandene ländliche Bebauung wird für die Teilflächen GE 2 und GE 3 des Gewerbegebietes die offene Bauweise, mit der Abweichung festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude mit einer Länge größer 50 m zulässig sind (§ 22 (4) BauNVO). Für die Teilfläche GE 1 gilt die offene Bauweise.





## Stadt Braunsbedra

Ortsteil Roßbach  
 Bebauungsplan Nr 13  
 Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021

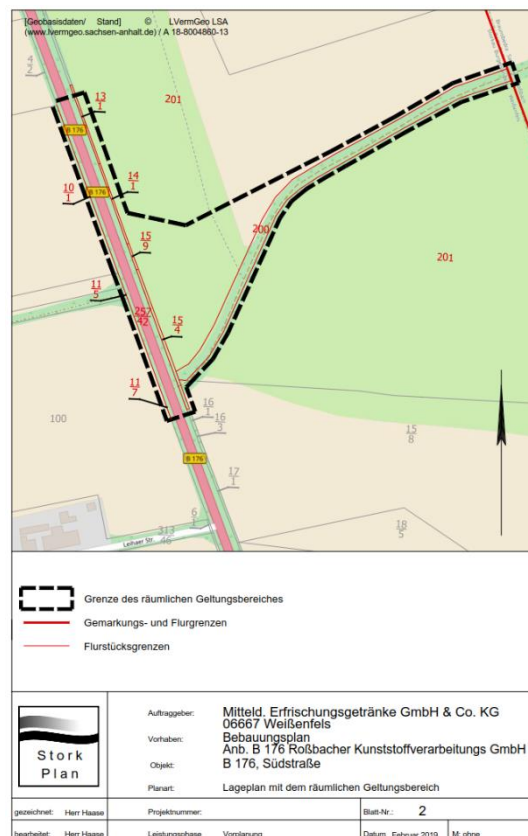
## 6 Erschließung

### 6.1 Verkehr

Um eine günstige Erreichbarkeit des Plangebietes für den zu erwartenden LKW-Verkehr zu gewährleisten und diesen aus der Ortslage Roßbach auszulagern ist eine entsprechende Erschließungsmaßnahme in Form einer Anbindung an die westlich gelegene B 176 notwendig. Dazu wird vorgesehen, die vorhandene Südstraße von ihrem jetzigen Ausbauende, im Verlauf ihrer Fortsetzung als Feldweg, bis zur Gemeinde-/Kreisgrenze (die Fortsetzung der Anbindung im Burgenlandkreis, Stadt Weißenfels, erfolgt über einen separaten Bebauungsplan der Stadt Weißenfels) zu einer zweispurigen Straße auszubauen. Innerhalb der Gewerbebaufläche obliegt die verkehrstechnische Erschließung dem Investor.

Die Erschließungsstraße im Geltungsbereich soll entsprechend ihrer Funktion als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien begrenzt werden. Den Belangen des Verkehrs wird durch die Festsetzung der Dimensionierung der Verkehrsfläche Rechnung getragen.

Die Erschließungsstraße soll eine Verbindung zwischen der Südstraße und der B 176 schaffen und in einer Breite von 6 m realisiert werden. Die Nachfolgende Abbildung zeigt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet der Stadt Weißenfels.





## **Stadt Braunsbedra**

### **Ortsteil Roßbach**

### **Bebauungsplan Nr 13**

### **Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021**

---

## **6.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserver- und -entsorgung des Gewerbegebietes ist über die bereits bestehende und durch die MEG Roßbach GmbH genutzte Erschließung von Trink- und Schmutzwasser durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Geiseltal gegeben. Bei einer weiteren Werkserweiterung werden unter Umständen Ausbaumaßnahmen der Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Die innere Erschließung obliegt der Planung des Investors.

## **6.3 Regenwasserbewirtschaftung**

Für die Regenwasserbewirtschaftung ist eine zentrale Regenrückhaltung und Regenwasserableitung vorgesehen. Die Ableitung des Oberflächenwassers zu den Regenrückhaltebecken erfolgt über Freispiegelleitungen und Pumpen.

Die Regenrückhaltebecken werden in einer gesonderten Fläche außerhalb des Gewerbegebietes angeordnet (Fläche für Rückhaltung und Versickerung).

Das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken ist zu erweitern oder zusätzliche Becken anzulegen, um das Regenwasser der Gesamten Bauflächen zu fassen.

## **6.4 Strom**

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes ist über die bereits bestehende und durch die MEG Roßbach GmbH genutzte Erschließung durch MITNETZ-Strom gegeben.

Die innere Erschließung obliegt der Planung des Investors.

## **6.5 Müllentsorgung**

Die Hausmüllentsorgung ist durch die Stadt Braunsbedra andienungspflichtig geregelt. Die Sondermüllentsorgung ist über eine Ausschreibung einzelvertraglich zu regeln.

## **6.6 Brand- und Katastrophenschutz**

Eine im Brandfall notwendige Löschwasserentnahme kann über das vorhandene Löschwasserbecken im Nordosten des Gewerbegebietes bereitgestellt werden.

## **6.7 Kommunikationsleitungen**

Der Anschluss an das Netz der Telekom ist vorhanden und das bestehende Gewerbe (MEG Roßbach GmbH) ist an das Leitungsnetz angebunden.

## **7 Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Betrachtung der Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10



## **Stadt Braunsbedra**

### **Ortsteil Roßbach**

### **Bebauungsplan Nr 13**

### **Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021**

---

und Abs. 4 BauGB) erfolgt gesondert im Rahmen des Umweltberichtes.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **8.1 Altlasten**

Der gesamte Planungsbereich ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) des Landkreises Saalekreis als Altlastverdachtsfläche unter der Reg.Nr. 10111 als ehemalige Brikettfabrik und spätere Ketten- und Nagelwerke Roßbach erfasst. Zur Altlastensituation liegen dem Umweltamt eine Gefährdungsabschätzung und Bodenuntersuchung zur Planung der Niederschlagswasserversickerung aus den Jahren 1995 und 2010 vor. Aus diesen abgeleitet, sind trotz bisher erfolgter Umbaumaßnahmen und Versiegelungen im Bereich der ehemaligen Hallen 4-6, auf Freiflächen im Nordosten des Standortes und der Altablagerung im Südosten Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Altlastenuntersuchungen werden in diesen Bereichen bei Baumaßnahmen erforderlich.

Die LMBV bezieht hinsichtlich der Altlasten im Plangebiet wie folgt Stellung:

„In der Altlastendatenbank der LMBV ist die Altlastenverdachtsfläche DM361X – Deponie Dakrena, Nagelwerke (AKZ: 1508806571005) erfasst. Die Altlastenverdachtsfläche reicht im Südosten geringfügig in das Plangebiet hinein und betrifft einen Grünbereich. Die Altablagerung enthält Asche und Schlacke des Heizwerkes und der ehem. Brikettfabrik Roßbach, sowie Rückstände der Ketten- und Nagelwerke (Bauschutt, Erdaushub und ölgetränkte Holzspäne) sowie Hausmüll. Aus der Gefährdungsabschätzung wurden keine bzw. geringe Gefahren für Umweltschutzgüter abgeleitet. Es erfolgte im Jahr 2001 eine Oberflächensicherung in Form von Abdeckmaßnahmen zur Oberflächenprofilierung, Verbesserung des Oberflächenwasserabflusses und Sicherstellung der Standsicherheit an der Deponieböschung. Die auf der Oberfläche der Deponie liegenden, meist sperrigen Abfälle, Bauschutt- und Schrottabfälle wurden aussortiert bzw. entsorgt. Über eine Ausgleichsschicht wurde Kulturboden in einer Stärke von ca. 1 m aufgetragen. Das Gelände wurde abschließend begrünt (Gras, Sträucher, Bäume). Abfälle und lokale Bodenbelastungen, die bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen wegen der eventuell notwendigen Abfallentsorgung führen können, sind in diesem Bereich nicht auszuschließen.“



## **Stadt Braunsbedra**

### **Ortsteil Roßbach**

### **Bebauungsplan Nr 13**

### **Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021**

---

## **8.2 Altbergbau**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Mücheln/Großkayna/Kayna-Süd und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Aufgrund des benachbarten Ton Tagebaus sind die Grundwasserstände derzeit künstlich abgesenkt.

Die Zufahrt und der südliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches liegen in einem Bereich, in dem von 1911 bis 1963 die Grube Roßbach für Braunkohleabbau betrieben wurde. Der Tagebau wurde teilweise verkippt. Die Wiederurbarmachung des Areals erfolgte zwischen 1967 und 1974. Im Untergrund ist mit Aufschüttungen wechselnder Mächtigkeit zu rechnen. Die Setzungen der verkippte Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Im Bereich der überkippten Randböschungssysteme können Senkungen bei Belastung des Kippenbodens wegen der unterschiedlichen Mächtigkeit der verkippten Massen ungleichmäßig ablaufen. Bei statischen und dynamischen Belastungen ist als Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges mit zusätzlichen Senkungen zu rechnen. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer unbedingt erforderlich.

## **8.3 Archäologie und Denkmalschutz**

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Siedlungsgebiet befindet, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig vor Baubeginn beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) anzuzeigen (ca. 2 Wochen). Eine Begutachtung der Baustelle durch einen Beauftragten des LDA ist zu ermöglichen.

Die Bestimmungen des § 9 (3) des DSchG LSA sind zu beachten. Danach sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Das Objekt der ehemaligen Brikettfabrik Roßbach (1911-1968) ist in seiner baulichen Gesamtheit als Baudenkmal gelistet. Sämtliche Veränderungen bedürfen der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

## **8.4 Brand- / Katastrophenschutz und Rettungswesen**

Die ausgewiesene Fläche des Bebauungsplanes wurde als Kampfmittelverdachtsfläche (ehem. Bombenabwurfgebiet, ehem. militärische Nutzung) eingestuft. Dies stellt gemäß § 3 Nummer 3 f des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 20. Mai 2014 eine abstrakte Gefahr dar. Im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 SOG LSA muss die betreffende Fläche vor Beginn der erdengreifenden Bautätigkeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gemäß § 3 Nummer 3 des SOG LSA auszuschließen.



## **Stadt Braunsbedra**

### **Ortsteil Roßbach**

### **Bebauungsplan Nr 13**

### **Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021**

---

## **8.5 Naturschutz**

Zum Schutz der Brutvögel werden, soweit möglich, die Baumaßnahmen, schwerpunktmäßig jedoch die Gehölzrodungen, Gebäudeabriss und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt. Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht vollständig sicherzustellen, sind alle Bau- und Baunebenflächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten europäischer Vogelarten zu prüfen und diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel inkl. eines artspezifisch geeigneten Schutzradius' von den Baumaßnahmen auszunehmen.

Vor Beginn aller Arbeiten zum Abriss von Bauwerken bzw. zur Rodung von Gehölzen mit einem Stammdurchmesser größer 10 cm erfolgt eine Kontrolle auf besetzte Brutstätten bzw. einen Besatz von Fledermäusen. Werden besetzte Brutplätze bzw. Wochenstubengesellschaften von Fledermäusen angetroffen, sind die Abriss- bzw. Rodungsarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. -tiere auszusetzen. Werden außerhalb der Reproduktionszeit einzelne Fledermäuse angetroffen, können diese in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Alternativquartiere umgesetzt werden.

Die näheren Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht ausführlich behandelt.

## **8.6 Zu erhaltende Festpunkte**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die aktive Grundwasserentnahmestelle GWM 953 (RW: 4492803 und HW: 5678858; Angaben in Gauß-Krüger RD 83) der LMBV, welche jährlich gemessen wird. Diese Messstelle ist zwingend zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen, eine Zuwegung muss gewährleistet bleiben.

Weiterhin ist die Alt-Messstelle GWM 1575 (RW: 4492793 und HW: 5678818; Angaben in Gauß-Krüger RD 83) vorhanden, welche sich nicht mehr im Monitoring befindet. Seitens der LMBV erfolgen für diese Messstelle eine Recherche des Standortes und falls erforderlich, der Rückbau im 3./4. Quartal 2019.

Des Weiteren ist der vorhandene Höhenfestpunkt Nr. 815003 zwingend zu schützen und zu erhalten. Die genaue Lage des Vermessungspunktes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

## **9 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 9 BauGB aufgestellt. Das Planverfahren soll auf der Grundlage des § 2 ff. BauGB als Vollverfahren (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage) durchgeführt werden.

### **9.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Braunsbedra zum Bebauungsplan Nr. 13 „MEG Roßbach GmbH“ wurde am 11.12.2019 durch den Stadtrat gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Braunsbedra, 06. Jahrgang Nummer 01, am 08. Januar 2020.



## **Stadt Braunsbedra**

### **Ortsteil Roßbach**

### **Bebauungsplan Nr 13**

### **Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021**

---

## **9.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Vorentwurf)**

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form Offenlegung in den Räumlichkeiten der Stadt Braunsbedra vom ..... bis .....

Die Hinweise und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in die Entwurfsfassung, soweit die Belange der Bauleitplanung betreffend, aufgenommen.

Eine förmliche Abwägung der einzelnen Anregungen mit Beschlussfassung zwischen Vorentwurf und Entwurf erfolgte nicht.

## **9.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung (Vorentwurf)**

Die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch das Anschreiben vom 19.11.2019 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme und Hinweisen zum Planvorhaben.

Die Hinweise und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden in die Entwurfsfassung, soweit die Belange der Bauleitplanung betreffend, aufgenommen.

Eine förmliche Abwägung der einzelnen Stellungnahmen mit Beschlussfassung zwischen Vorentwurf und Entwurf erfolgte nicht.

## **9.4 Öffentliche Auslegung (Entwurf)**

Der Auslegungsbeschluss des Entwurfes zum Bebauungsplan .... Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“ einschließlich Begründung und Umweltbericht durch den Stadtrat der Stadt Braunsbedra erfolgte am .....

Der Auslegungsbeschluss wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gegeben.

Die Auslegungsunterlagen lagen vom ..... bis ..... im Raum Nr. .... der Stadtverwaltung Braunsbedra aus. Die Öffentlichkeit wurde über die Auslage informiert und um Stellungnahme gebeten.

## **9.5 Behördenbeteiligung (Entwurf)**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch das Anschreiben vom ..... inklusive Planentwurf, Begründung und Umweltbericht, mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme und Anregungen zum Planvorhaben.

## **9.6 Abwägung**

In den Abwägungsbeschluss am ..... wurden auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingestellt und entsprechende Planänderungen, soweit sie von der Überarbeitung zwischen Vorentwurf und Entwurf noch nicht erfasst waren, beschlossen.

## **9.7 Satzungsbeschluss**



## **Stadt Braunsbedra**

### **Ortsteil Roßbach**

### **Bebauungsplan Nr 13**

### **Gewerbegebiet „MEG Roßbach GmbH“, Fassung 26.02.2021**

---

## **10 Literatur- und Quellenverzeichnis**

### Rechtsgrundlagen:

- BauGB:** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- BauNVO:** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- BauO LSA:** In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013  
Zum 14.08.2019 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- PlanZV:** In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- BNatSchG:** In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- BImSchG:** In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- NatSchG LSA:** In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl.LSA S. 659, 662)
- LEntwG LSA:** In der Fassung vom 23. April 2015, zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- ROG:** In der Fassung vom 30. Juni 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl I S. 2808)