

Stadt Weißenfels



**Begründung
zum**

Bebauungsplan Nr. 13

**„Sondergebiet Justizvollzugsanstalt“
im Ortsteil Langendorf**

2. ENTWURF

Planfertiger: Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49, 27356 Rotenburg (Wümme)

Stand: 22.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
2.1 Landes- und Regionalplanung	5
2.1.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt	5
2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010	5
2.1.3 Vereinbarkeit des Plangebietes mit der Raumordnung	5
3. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Alternativen	6
3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
3.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.4.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.4.3 Überbaubare Flächen	8
3.4.4 Grünflächen	9
3.4.5 Aufschüttungen	9
3.4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
3.4.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz	10
3.4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
3.4.9 Aufschiebende Bedingung zu der 110-kV Bahnstromleitung	11
3.5 Hinweise	12
3.5.1 Denkmalschutz	12
3.5.2 Altlasten und Kampfmittel	12
3.5.3 Niederschlagswasser	12
3.5.4 Schmutzwasser	12
3.5.5 110-kV Bahnstromleitung	13
3.6 Nachrichtliche Übernahmen	13
3.6.1 Trinkwasserschutzgebiet	13
4. IMMISSIONSSCHUTZ	14
4.1 Schallimmissionen	14
4.2 Geruchsmissionen	15
5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	15
5.1 Verkehrliche Erschließung	15
5.2 Trinkwasserversorgung	16
5.3 Schmutzwasserentsorgung	16
5.4 Niederschlagswasserentsorgung	16
5.5 Löschwasserversorgung	16
5.6 Elektro-Energieversorgung	17
5.7 Gasversorgung	17
5.8 Telekommunikation	17
5.9 Abfallentsorgung	17
6. UMWELTBERICHT	18

ANLAGEN.....	19
--------------	----

VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 13 „Sondergebiet Justizvollzugsanstalt“ im Ortsteil Langendorf aus Gründen der besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Anschlussstelle Weißenfels an der A9 (s. Abb. 1). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 24,37 ha.

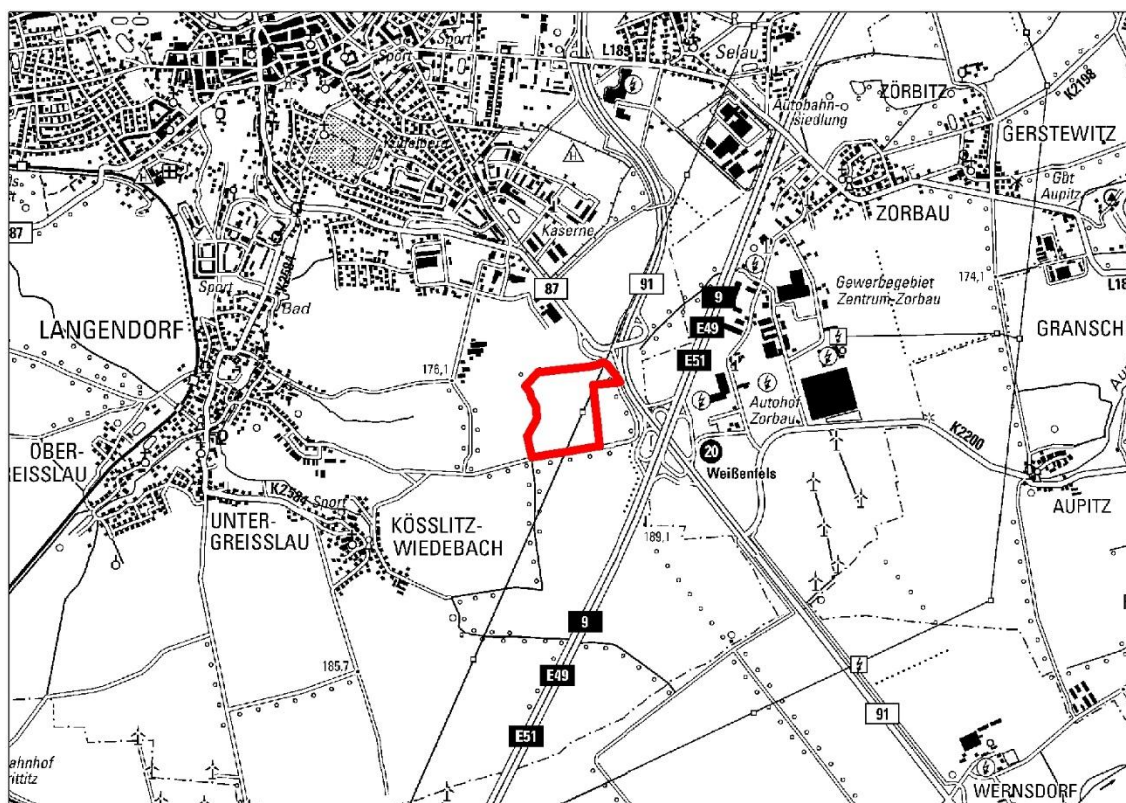


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes schließt der Freihaltekorridor der Südtangente B87 neu an. Im Osten grenzt die Bundesstraße B91 im Verlauf zwischen Weißenfels und Zeitz an das Plangebiet. Im Anschluss befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südosten beginnt die Auffahrt zu Bundesautobahn A9 im Verlauf zwischen München und Berlin. Weitergehend schließt das Gewerbegebiet Zorbau an. Südlich bis westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Betriebsgelände der Cortek Gesellschaft für Recycling und Entsorgungsleistungen sowie das Kompostierwerk Weißenfels.

Auf der anderen Seite der Bundesautobahn A9 ist die Entwicklung eines Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes (IKIG) geplant. Aufgrund der räumlichen Trennung durch die Autobahn ist kein nennenswerter gegenseitiger Einfluss zu erwarten, zumal die Gebiete jeweils eigenständig erschlossen werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP 2010

Im zeichnerischen Teil des LEP 2010 werden die Flächen im Plangebiet als Vorranggebiet „Wassergewinnung“ festgelegt. Der Stadt Weißenfels wird die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

In der Umgebung wird der Verlauf der Autobahn A9 als „Autobahn und autobahnähnliche Fernstraße“ und die Bundesstraße B91 als „überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Dem Standort an der Autobahn wird eine „übergeordnete strategische Bedeutung für neue Industrieansiedlungen“ zugeordnet.

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010

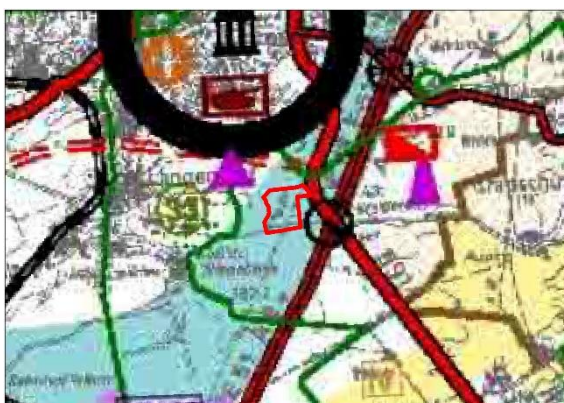


Abb. 3: Ausschnitt aus dem REP 2010

Im zeichnerischen Teil des REP 2010 werden die Flächen im Plangebiet als Vorranggebiet „Wassergewinnung“ festgelegt. Der Stadt Weißenfels wird die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

In der Umgebung wird der Verlauf der Autobahn A9 als „Autobahn und autobahnähnliche Fernstraße“ und die Bundesstraße B91 als „Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung“ dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist die Neuplanung einer „Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung“ vorgesehen.

2.1.3 Vereinbarkeit des Plangebietes mit der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Belange der Raumordnung berührt, jedoch nach derzeitigem Stand nicht in einer Weise beeinträchtigt, die der Planung entgegensteht. Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen in Planung dargestellt, sodass eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung bereits stattgefunden hat. Durch die geplante Nutzung einer JVA sind keine Beeinträchtigungen auf das Vorranggebiet „Wassergewinnung“ zu erwarten, da diese entgegen der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen eher mit einer Wohnnutzung vergleichbar und somit hinsichtlich der Entwässerung weit weniger konfliktträchtig ist.

3. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung eines geeigneten Standorts für den Neubau einer Justizvollzugsanstalt (JVA). Der Bedarf an zusätzlichen Haftplätzen in Sachsen-Anhalt sowie die Modernisierung bestehender Justizvollzugsinfrastruktur machen die Errichtung einer neuen, zeitgemäßen Einrichtung erforderlich. Die Planung dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung von funktionalen, sozialen, ökologischen und sicherheitsrelevanten Aspekten.

Der gewählte Standort zeichnet sich durch eine günstige verkehrliche Anbindung, ausreichende Flächenverfügbarkeit und eine angemessene Entfernung zur Wohnbebauung aus. Die Lage am Rand des Siedlungsgebiets ermöglicht die Integration der Anlage in das bestehende Landschaftsbild bei gleichzeitiger Wahrung der Belange von Anwohnerinnen und Anwohnern. Die vorgesehene Nutzung fügt sich aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der verkehrlichen Anbindung und der vorgesehenen Eingrünung grundsätzlich in die Umgebung ein und entspricht den Anforderungen an eine ruhige, abgeschirmte Sondernutzung.

Durch die Festsetzung als Sondergebiet „JVA“ wird eine klare Abgrenzung zu anderen Nutzungen vorgenommen. Der Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung des umliegenden Gebiets wird als gering eingeschätzt. Die Anlage wird durch landschaftsplanerische Maßnahmen (Gehölzpflanzungen) abgeschirmt und optisch in das Umfeld integriert. Negative Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen oder das Ortsbild werden dadurch minimiert.

3.2 Alternativen

Die Errichtung einer Justizvollzugsanstalt liegt im übergeordneten öffentlichen Interesse, da sie zentral für Strafvollzug, Resozialisierung und die innere Sicherheit ist. Aufgrund komplexer funktionaler und sicherheitstechnischer Anforderungen sind solche Anlagen stark standortgebunden und benötigen große, zusammenhängende Flächen; eine Aufteilung auf mehrere Standorte ist nicht möglich.

Zudem müssen Abstände zu sensiblen Nutzungen eingehalten und gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet werden. Diese Anforderungen schränken die Zahl geeigneter Standorte erheblich ein. Innenentwicklungs- und Konversionsflächen sind meist ungeeignet, etwa wegen Flächenmangel, Nutzungskonflikten, Altlasten oder mangelnder Akzeptanz in dicht besiedelten Gebieten.

Bei der Prüfung von Alternativen zählt daher nicht nur die Verfügbarkeit, sondern die tatsächliche Eignung unter funktionalen, sicherheitstechnischen und städtebaulichen Aspekten. Häufig sind großflächige Außenbereichsflächen besser geeignet, sodass auch die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen im Einzelfall gerechtfertigt sein kann, wenn keine besseren Alternativen bestehen.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

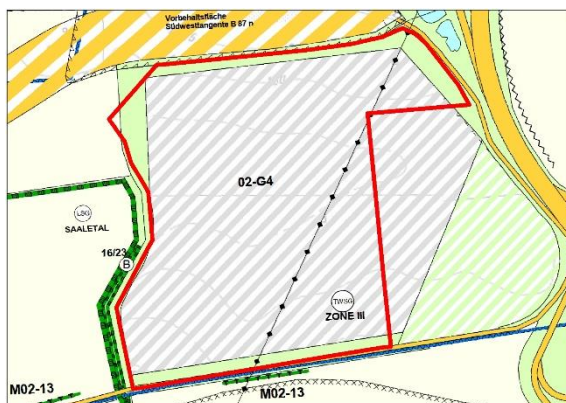


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet werden bislang als gewerbliche Bauflächen in Planung und Grünflächen in Planung dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen somit nicht mit den geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes überein, so dass dieser im Parallelverfahren geändert und zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „JVA“ darstellen wird.

3.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes



Abb. 5: Planzeichnung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Plangebiet zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „JVA“ festgesetzt. In den nördlichen und westlichen Randbereichen werden Grünflächen in Verbindung mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Zwischenraum zu der neu geplanten Umgehungsstraße und Eingrünung zur freien Landschaft festgesetzt.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

In den gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (**SO**) mit der Zweckbestimmung „JVA“ sind ausschließlich Einrichtungen, Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Betrieb einer JVA dienen oder funktional zugeordnet sind. Aufschüttungen sind allgemein zulässig. In dem **SO2** sind abweichend keine Einrichtungen, Gebäude und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Menschen zulässig.

Die Ausweisung schafft Planungssicherheit für eine bedarfsgerechte Justizvollzugsinfrastruktur und ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung funktionaler und sicherheitsrelevanter Anforderungen. Durch die eindeutige Zweckbestimmung werden Nutzungskonflikte mit benachbarten Bereichen vermieden und eine klare räumliche Abgrenzung gewährleistet.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

In den **SO** darf die festgesetzte Grundfläche von 0,6 nicht überschritten werden.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und stellt sicher, dass die bauliche Dichte im Sondergebiet in einem angemessenen Verhältnis zur vorgesehenen Nutzung bleibt. Hierdurch werden einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegengewirkt, ausreichende Freiflächen gesichert und zugleich günstige Voraussetzungen für Belichtung, Belüftung, Versickerung sowie die gestalterische Einbindung in das Umfeld geschaffen. Die Festsetzung trägt damit zur Wahrung der Funktionsfähigkeit des Gebietes und zu einer ausgewogenen Abwägung zwischen Nutzungsintensität, Umweltbelangen und städtebaulicher Qualität bei.

In den **SO** wird eine zulässige Oberkante für bauliche Anlagen (OK) von 17 m über Geländeoberkante (über GelOK) festgesetzt. Für Strommasten und untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Lüftung, Antennen, Masten, Sicherheitstechnik) sind Überschreitungen der Oberkante (OK) zulässig.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 17 m über Geländeoberkante gewährleistet eine maßvolle bauliche Entwicklung und schützt das Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig ermöglicht die Zulässigkeit technischer Aufbauten die erforderliche funktionale Flexibilität für moderne Gebäudetechnik und Infrastruktur, ohne die städtebauliche Gesamtwirkung zu beeinträchtigen.

3.4.3 Überbaubare Flächen

In den **SO** gilt die Abweichende Bauweise (a). Sie entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass auch bauliche Anlagen mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Hierdurch werden größere Gebäudekomplexe ermöglicht, die typisch für eine JVA sind. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zäune, Masten und sicherheitstechnische Anlagen zulässig.

Die Festsetzung trägt den funktionalen und baulichen Anforderungen einer Justizvollzugsanstalt Rechnung. Der Betrieb einer JVA erfordert regelmäßig größere, zusammenhängende Gebäudekomplexe sowie ergänzende technische und sicherheitsrelevante Anlagen, die sich nicht vollständig innerhalb enger Baugrenzen abbilden lassen. Durch die Zulässigkeit größerer Baukörper wird eine bedarfsgerechte und betrieblich zweckmäßige bauliche Organisation des Sondergebiets ermöglicht. Die Einbeziehung von Zäunen, Masten und sicherheitstechnischen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sichert darüber hinaus die für die Nutzung zwingend erforderlichen Sicherheitsstandards und gewährleistet damit eine funktionsgerechte, dem Nutzungszweck entsprechende städtebauliche Entwicklung.

3.4.4 Grünflächen

Die Grünflächen dienen als Zwischenraum zu der neu geplanten Umgehungsstraße und in Verbindung mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Eingrünung zur freien Landschaft. Innerhalb der Grünflächen sind Zäune, Masten und sicherheitstechnische Anlagen für die JVA zulässig.

Mit der Festsetzung wird ein angemessener Übergang zwischen der baulichen Nutzung und dem angrenzenden Landschaftsraum geschaffen. Die Grünflächen tragen zur landschaftsgerechten Einbindung der Anlage bei, mindern die visuelle Wirkung der Umgehungsstraße sowie der sicherheitsbezogenen Einrichtungen und stärken insgesamt das Orts- und Landschaftsbild. Die ergänzende Zulässigkeit von Zäunen, Masten und sicherheitstechnischen Anlagen innerhalb der Grünflächen berücksichtigt zugleich die besonderen funktionalen und sicherheitsrelevanten Anforderungen der Justizvollzugsanstalt. Damit wird eine ausgewogene Verbindung zwischen gestalterischen, landschaftsbezogenen und betrieblichen Belangen erreicht.

3.4.5 Aufschüttungen

Im Plangebiet ist eine Aufschüttung des Geländes auf 182 m über Normalhöhennull (ü. NHN) allgemein zulässig.

Mit der Festsetzung wird eine geordnete bauliche und topografische Entwicklung des Plangebiets ermöglicht. Die Zulässigkeit von Aufschüttungen bis zu der festgelegten Höhenlage schafft die Voraussetzung für eine angemessene Herrichtung der Grundstücksflächen, insbesondere im Hinblick auf die Bebaubarkeit, die Erschließung sowie die funktionale Einbindung in das bestehende oder geplante Geländeniveau. Zugleich wird durch die eindeutige Höhenbegrenzung sichergestellt, dass die Geländeentwicklung städtebaulich kontrolliert erfolgt und nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf benachbarte Nutzungen auf das erforderliche Maß begrenzt bleiben.

3.4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch das Plangebiet führt die Hochdruck-Gasleitung (HD-Gasleitung) der Stadtwerke Weißenfels, vertreten durch die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Die Mindestabstände der Rohrleitungen der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH 0,4 m bei Parallelführung und 0,2 m bei Kreuzungen sind einzuhalten. Der 6 m breite

Schutzstreifen der vorhandenen Gashochdruckleitung im Bereich des TG 2 ist zu beachten. In diesem Bereich dürfen keine Bauwerke errichtet und keine Bäume gepflanzt werden. Ebenso darf die Deckung der Leitungen nicht verändert werden. Eine Überbauung mit Lager- sowie Stellflächen ist nach Zustimmung der Stadtwerke Weißenfels zulässig.

Die Festsetzungen dienen der Gewährleistung der Betriebssicherheit der Gasversorgungsinfrastruktur sowie dem Schutz vor Gefahren, die von Hochdruckleitungen ausgehen können. Durch die Einhaltung der Mindestabstände und die Freihaltung des Schutzstreifens wird das Risiko von Beschädigungen der Leitung minimiert und zugleich die Zugänglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten sichergestellt. Die eingeschränkte Zulässigkeit von Lager- und Stellflächen ermöglicht eine gewisse Flexibilität in der Flächennutzung, ohne die Sicherheitsanforderungen zu vernachlässigen, und stellt damit eine ausgewogene Berücksichtigung der Belange der technischen Infrastruktur und der städtebaulichen Entwicklung dar.

3.4.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf das Gebiet wirken Geräuschimmissionen durch Verkehr und Gewerbe ein. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten daher folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben. Ein Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Für Räume, die der Unterbringung von Personen dienen und in denen ein durchgehender Aufenthalt - tags und nachts - vorgesehen ist, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte an den betroffenen Fassaden ein maßgeblicher Außenlärmpegel von ≤ 50 dB(A) nachts vorliegt.

In dem **SO2** dürfen keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden. Im **SO2** sind ferner keine Außenaufenthaltsbereiche mit Aufenthaltsqualität (z.B. Freiflächen für Aufenthaltszwecke der Funktionsbereiche) zulässig.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und tragen den vorhandenen Vorbelastungen des Standorts in sachgerechter Weise Rechnung. Durch die Vorgabe passiver Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Flächen trotz der einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen städtebaulich

geordnet nutzbar bleiben, ohne die bestehenden Nutzungen oder betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten im Umfeld unverhältnismäßig einzuschränken. Die ergänzende Regelung zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gewährleistet insbesondere für nächtlich genutzte Räume einen angemessenen Innenraumschutz auch bei geschlossenen Fenstern. Der Ausschluss schutzbedürftiger Räume und qualitätsvoller Außenaufenthaltsbereiche im SO₂ berücksichtigt die dort erhöhte Immissionsbelastung in besonderem Maße und vermeidet Nutzungskonflikte an hierfür ungeeigneten Standorten. Zugleich ermöglicht die vorgesehene Abweichungsmöglichkeit eine einzelfallbezogene, verhältnismäßige Anwendung der Festsetzungen, wenn die konkrete Gebäudesituation günstigere Lärmbedingungen erwarten lässt.

3.4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe Festsetzungen im **Planteil C: Grünordnungsplan**.

Die Festsetzungen dienen der Minimierung der durch die bauliche Nutzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und tragen zur Einbindung der Anlage in das umgebende Landschaftsbild bei. Durch strukturreiche Bepflanzungen werden visuelle Beeinträchtigungen reduziert und gleichzeitig Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, wodurch den Belangen des Naturschutzes im Sinne von § 1a BauGB Rechnung getragen wird. Darüber hinaus verbessern die Grünstrukturen das Mikroklima und leisten einen Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung. Insgesamt wird so eine ausgewogene Berücksichtigung funktionaler Anforderungen der Justizvollzugsanstalt und ökologischer sowie gestalterischer Belange erreicht.

3.4.9 Aufschiebende Bedingung zu der 110-kV Bahnstromleitung

Das Plangebiet wird von einer 110-kV Bahnstromleitung „Großkorbetha-Gößnitz“ der DB Energie GmbH gequert. Daraus ergibt sich ein 33 m breiter Schutzstreifen mit Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH. Weiterhin sind Schutzabstände von 5 m umlaufend der Maste einzuhalten. Eine bauliche Inanspruchnahme der bestehenden Schutzstreifen und -abstände ist erst nach erfolgter Verlegung der neu geplanten Bahnstromleitung zulässig.

Die Festsetzung dient der Gewährleistung des sicheren Betriebs der bestehenden Infrastruktur sowie dem Schutz von Menschen und Sachgütern vor elektrischen und betrieblichen Risiken. Durch die Freihaltung der Schutzstreifen und Mastumfelder wird zugleich die Zugänglichkeit für Wartung und Instandhaltung gewährleistet. Die temporäre Einschränkung der baulichen Nutzung bis zur Leitungsverlegung stellt eine sachgerechte Abwägung zwischen den Entwicklungsinteressen im Plangebiet und den Belangen der technischen Infrastruktur dar. Nach erfolgter Verlegung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, ohne die Funktionsfähigkeit der Energieversorgung zu beeinträchtigen.

3.5 Hinweise

3.5.1 Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Grabhügel/Jungsteinzeit, Bronzezeit; Siedlungen/Jungsteinzeit; Körpergrab/ Jungsteinzeit; Einzelfunde/ Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, Vorgeschichte). Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege befindet sich das geplante Vorhaben innerhalb des sogenannten Altsiedellandes. In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabengebietes sind daher außerordentlich viele Bodendenkmale hoher und höchster Qualität und Integrität bekannt. Das Areal ist in historischen Karten als „Auf der Schanze“ bezeichnet. Aus diesem Grund und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht bei Bodeneingriffen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden (vgl. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

3.5.2 Altlasten und Kampfmittel

Alle Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landkreis Burgenlandkreis zu planen und durchzuführen. Das Rechts- und Ordnungsamt, Sachgebiet Untere Waffen-, Jagd- und Fischereibehörde, hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass eine Belastung der im Plangebiet liegenden Flächen mit Kampfmitteln anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse nicht bekannt ist. Es ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf diesen Flächen zu rechnen. Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampf-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

3.5.3 Niederschlagswasser

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Gewässer stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 Abs. 1 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die Antragstellung auf wasserrechtliche Erlaubnis hat zu gegebener Zeit bei der unteren Wasserbehörde zu erfolgen. Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

3.5.4 Schmutzwasser

Der Anschluss der Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes hat unter Berücksichtigung des Trinkwasserschutzgebietes zu erfolgen. Für die schmutzwasserseitige Erschließung des Sondergebietes ist eine Schmutzwassereinleitmenge in Höhe von max. 18 l/s vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers soll über eine neu zu errichtende SW-Pumpstation erfolgen. Dafür wird seitens der Abwasserbeseitigung Weißenfels - AöR eine Druckleitung zum Anschluss an das Gewerbegebiet Hinterm Hügel bis zur Marie-Curie-Straße geplant.

3.5.5 110-kV Bahnstromleitung

Das Plangebiet wird von einer 110-kV Bahnstromleitung „Großkorbetha-Gößnitz“ der DB Energie GmbH gequert. Daraus ergibt sich ein 33 m breiter Schutzstreifen mit Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH. Weiterhin sind Schutzabstände von 5 m umlaufend der Maste einzuhalten. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 3,50 m nicht übersteigen. Für Querungen der Bahnstromlinie ist ein Kreuzungsantrag entsprechend der Stromkreuzungsrichtlinie zu übergeben. Unter Wahrung der Einhaltung der genannten Sicherheitsabstände sind das Errichten von Bauten oder Anlagen jeglicher Art sowie die Anpflanzung von Bäumen und Kulturen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Energie GmbH gestattet. Dies gilt ebenfalls für die Lagerung von feuer-, explosionsgefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe sowie für Aufschüttungen und Abtragungen. Während der späteren Baumaßnahmen sind die 110-kV Bahnstromleitung als auch die Masten selbst durch eine mechanische Einrichtung vor Einwirkung von außen zu schützen. Weiterhin muss während der Baumaßnahmen die Zugänglichkeit der Masten zu Kontroll- und Reparaturarbeiten jederzeit möglich sein. Eine entsprechende Zufahrt ist freizuhalten. Weitere Schutzabstände im Bereich der Bahnstromleitung sind gemäß DIN EN 50341 zu beachten.

Die Trasse der Bahnstromleitung wird im Rahmen der nachfolgenden Durchführung der Planung verlegt. Der neue Verlauf der Trasse ist abhängig von der konkreten Planung der JVA. Das Planfeststellungsverfahren für die neue Trasse wird folglich erst danach durch das Eisenbahnbundesamt durchgeführt. Die Darstellung der neuen Trassenführung ist dahingehend zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verbindlich. Je nach Betroffenheit werden die obenstehenden Hinweise zu den erforderlichen Schutzabständen in der Folge entsprechend berücksichtigt.

3.6 Nachrichtliche Übernahmen

3.6.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Gebiet der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwassereinzugsgebietes „Langendorfer Stollen“. Für die Genehmigung ist der Nachweis über die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch die geplante Flächenversiegelung zu führen, entsprechende Minimierungsmaßnahmen sind vorzuschlagen, die Gewährleistung des Grundwasserschutzes in vollem Umfang ist zu belegen bzw. ist darzulegen, welche Maßnahmen zur Gewährleistung geplant sind. Es ist zu beachten, dass bestimmte Verbote und Nutzungsbeschränkungen bei der Ansiedlung bestimmter Gewerbebranchen in der Trinkwasserschutzzone III gemäß o.g. Verordnung vorliegen. Die Trinkwasserschutzzone II des Langendorfer Stollens wird durch den Geltungsbereich nicht tangiert. Infolge der Versiegelung sind Funktionen und Abläufe des natürlichen Bodenwasserhaushaltes für die Flächen nicht mehr aufrechtzuerhalten und werden durch die angrenzenden Flächen mit übernommen (Versickerung und Grundwasserneubildung). Eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers ist auf der jeweiligen Grundstücksfläche vorgesehen. Durch geeignete technische Maßnahmen ist vor Ort der Grundwasserschutz umfassend zu gewährleisten. Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (oder ein Gewässer) stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG). Die Verordnung zum

Trinkwasserschutzgebiet "Langendorfer Stollen" enthält Verbote und Nutzungsbeschränkungen für die Ansiedelung verschiedener Gewerke. Deren Einhaltung ist im Zuge der notwendigen Baugenehmigungsverfahren abzu prüfen und zu gewährleisten.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Schallimmissionen

Als Grundlage für die Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Siehe **Anlage 2: Schallgutachten**). Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend zusammengefasst. Die entsprechenden Textlichen Festsetzungen sind in Kapitel 3.4.7 „Festsetzungen zum Immissionsschutz“ aufgeführt.

Die Emissionskontingentierung für das Plangebiet wurde nach den Vorgaben der DIN 45691 durchgeführt. Für die ca. 23 ha große Fläche wurden zwei Teilflächen festgesetzt. Die Emissionskontingente betragen jeweils 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts. Die Emissionskontingente wurden so bestimmt, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden. Zusatzkontingente wurden nicht vergeben. Da die Kontingentierung sich ausschließlich auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen bezieht, sind die Kontingente nicht binnenwirksam. Innerhalb des Sondergebietes besteht aufgrund der einheitlichen Nutzung als JVA kein schallschutztechnisch relevanter Schutzanspruch zwischen einzelnen Funktionsbereichen.

Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen erfolgte nach den Maßgaben der RLS-19 und berücksichtigt die Straßen A9, B91 und B87 einschließlich der Rampenbereiche. Für die Beurteilung wurde das Plangebiet entsprechend der Schutzbedürftigkeit eines vergleichbaren Mischgebietes eingeordnet. Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 liegen bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Berechnungen zeigen, dass insbesondere nachts Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten. Damit sind bauliche Schallschutzmaßnahmen für Unterbringungsbereiche erforderlich.

Für die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen wurden verschiedene Quellen berücksichtigt. Zunächst wurden die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen nach den Bebauungsplänen J10, 45 und 12 berücksichtigt. Soweit in den Bebauungsplänen flächenbezogene Schallleistungspegel oder Emissionskontingente festgesetzt sind, wurden diese in der Berechnung angesetzt. Für Flächen ohne entsprechende Festsetzungen wurden gebietstypische flächenbezogene Schallleistungspegel verwendet.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Kompostwerk Weißenfels. Für diesen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Daher wurde der entsprechende Ansatz auf Grundlage eines gebietstypischen Vergleichs als Industriegebiet verwendet, d.h. es wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 70 dB(A)/m² tags und 60 dB(A)/m² nachts herangezogen.

Weiterhin wurde der direkt angrenzende Betrieb Remondis auf Grundlage der vorliegenden Genehmigungsunterlagen und des zugehörigen Schallgutachtens im Detail untersucht. Die Anlage wurde mit ihren spezifischen Schallquellen gemäß den vorliegenden Unterlagen vollständig in das Berechnungsmodell übernommen.

Zusätzlich wurden die Windenergieanlagen des Windparks Zorbau als weitere gewerbliche Schallquellen berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich innerhalb des Plangebietes Gewerbelärmpegel von etwa 55 bis 60 dB(A) tags und 40 bis 45 dB(A) nachts ergeben. Damit werden die für ein Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten. Eine schallschutztechnische Konfliktlage ergibt sich nicht.

Auf Grundlage der Berechnungen ergeben sich erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Unterbringungsbereiche. Insbesondere müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen. Die Anordnung von Außenaufenthaltsbereichen sollte so erfolgen, dass diese nicht in die lärmintensiveren Randbereiche fallen. Für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes wird empfohlen, keine schutzbedürftigen Räume und keine Aufenthaltsbereiche mit Aufenthaltsqualität vorzusehen.

4.2 Geruchsimmissionen

Als Grundlage für die Planung wurde eine Gutachten zu Geruchsimmissionen erstellt (Siehe **Anlage 3: Geruchsgutachten**). Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend zusammengefasst.

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich eine Kompostieranlage und eine Abfallrecyclinganlage. Es wurde untersucht, in wieweit das Vorhaben mit Geruchsimmissionen aus den anliegenden Betrieben vereinbar ist.

Unter Berücksichtigung der emissionsrelevanten Betriebe kommt es im gesamten Planbereich der JVA zu einer deutlichen Einhaltung des Immissionswertes für Wohnnutzungen in Industrie- und Gewerbegebieten in Höhe von 15 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit und ebenfalls des Immissionswertes für reine Wohnnutzung in Höhe von 10 % der Jahresstunden. Der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden ist mit derzeit maximal 3 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit auf dem Gelände der geplanten JVA nicht ausgeschöpft, sodass für eventuelle Erweiterungen der bestehenden Betriebe und Neuansiedlungen von Gewerbe ein angemessener Gestaltungsspielraum bestehen bleibt. Der Bau der JVA steht somit im Einklang mit den Vorgaben des Anhangs 7 der TA-Luft 2021.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Aupitzer Weg, der wiederum an die Bundesstraße B87 angebunden ist.

5.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Weißenfels GmbH. Der Anschluss erfolgt voraussichtlich über die Wasserversorgungsleitung Marie-Curie-Straße. Eine unabhängige weitere Anbindung wird in Verbindung mit einem Parallelvorhaben geprüft.

5.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwassertechnische Erschließung wird durch die Abwasserbeseitigung Weißenfels - AöR gesichert. Eine Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist über eine Druckleitung zum Anschluss an das Gewerbegebiet Hinterm Hügel bis zur Marie-Curie-Straße in Weißenfels vorgesehen. Dazu ist im weiteren Verlauf der genaue Übergabepunkt abzustimmen. Das Satzungsrecht der Abwasserbeseitigung Weißenfels - AöR ist zu beachten sowie eine Entwässerungsgenehmigung zu beantragen.

5.4 Niederschlagswasserentsorgung

Grundsätzlich wird für die Niederschlagswasserentsorgung eine Versickerung angestrebt um somit einer Reduzierung der Grundwasserneubildung entgegenzuwirken.

Die Bodenkarten für den Bereich Langendorf/ Weißenfels vom Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt weisen allerdings für den Geltungsbereich Löss und Geschiebemergelschichten in größerer Mächtigkeit aus. Auf diesen bindigen Böden ist eine Versickerung nur bedingt möglich.

Das bedeutet, dass das anfallende Niederschlagswasser dezentral rückzuhalten ist und von dort aus gedrosselt großflächigen Sickeranlagen wie Rohrrigolen, Füllkörperrigolen, Sicker- und Verdunstungsgräben und Flächenversickerungen zugeführt werden kann. Sämtliches zu versickernde Niederschlagswasser hat den Maßgaben des DWA-Regelwerkes Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu entsprechen und ist auf Nachweis durchzuführen.

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Gewässer stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 Abs. 1 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die Antragstellung auf eine wasserrechtliche Erlaubnis hat zu gegebener Zeit bei der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

5.5 Löschwasserversorgung

Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung für die Feuerwehren sicherzustellen. Dies erfolgt im Normalfall als zentrale Löschwasserversorgung, bei der das Wasserverteilungssystem der Trinkwasserversorgung um Entnahmestellen für Löschwasser, Hydranten, ergänzt wird.

Die notwendige Löschwasserversorgung ist für den Grundschutz durch das vorliegende Trinkwassernetz im erforderlichen Maß möglich. Für Werte darüber hinaus wird die Wasserentnahme mittels Löschwasserbevorratung vorgesehen. Diese kann ober- als auch unterirdisch ausgeführt werden.

Zur Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist das DVGW Arbeitsblatt 405 heranzuziehen, in dem Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung vorgegeben werden. Es wird von einer großen Gefahr der Brandausbreitung (Umfassung nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.), zumindest aber von einer mittleren (Umfassung nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend mit harter Bedachung oder Umfassung feuerbeständig oder feuerhemmend mit weicher Bedachung) Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen. Demnach ist eine Löschwasserbevorratung von mindestens $192 \text{ m}^3/\text{h}$ über eine Dauer von 2 Stunden einzurichten.

Weitere Konkretisierungen sind im Zuge der Erschließungsplanungen mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Burgenlandkreises sowie der Freiwilligen Feuerwehr Weißenfels (über Abt. Brandschutz, Stadtverwaltung Weißenfels, Leopold-Krell-Straße 14) durchzuführen.

5.6 Elektro-Energieversorgung

Die Erschließung mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Weißenfels GmbH, die im Erschließungsgebiet über Konzessionsrechte verfügt.

5.7 Gasversorgung

Erdgas wird, wenn Bedarf besteht, durch die Stadtwerke Weißenfels GmbH (Erdgasliefervertrag) geliefert. Ein Erdgasanschluss ist im Bereich der B87/B91 vorhanden und kann über einen kurzen Stich an das Gebiet herangeführt werden.

5.8 Telekommunikation

Das Gebiet kann durch die Telekom Deutschland GmbH erschlossen werden. In den Straßen bzw. Gehwegen sind dementsprechend geeignete und ausreichende Leerrohre vorzusehen.

5.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - AöR. Voraussetzung ist die ungehinderte Zu- und Abfahrt der Entsorgungsfahrzeuge. Dies gilt auch während der Bauzeit für bereits angeschlossene Grundstücksbereiche.

Gemäß § 25 Abs. 3 der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd – AöR“ (Abfallwirtschaftssatzung) sind die vom Benutzungspflichtigen in den Abfallbehältern gesammelten Abfälle zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstücks bzw. der nächsten vom Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren Straße bereitzustellen.

Bei Grundstücken, deren Abfallentsorgung nicht über die Aufstellung der Abfallbehälter am Straßenrand erfolgen kann, soll die Wendemöglichkeit jeweils auf dem Grundstück erfolgen und diese ist durch die Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden zu gewährleisten. Rückwärtsfahren ist den Entsorgungsfahrzeugen untersagt. Die Regelungen der Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen „Müllbeseitigungen VBG 126“ sind zu beachten. Das Gelände sollte so gestaltet sein, dass durch die Bereitstellung der MGB zur Entsorgung weder Fußgänger noch Fahrzeuge behindert werden.

Für die Entsorgung hausmüllähnlicher Abfälle ist ein Mindestbehältervolumen von 120 l vorzuhalten. Darüber hinaus erforderlicher Bedarf – Papier, Pappe und Kartonagen (PPK), Duales System (DSD) – wird vom Abfallbesitzer festgelegt.

6. UMWELTBERICHT

Siehe **Anlage 1: Umweltbericht**.

Mit der Umsetzung der Planung sind geringe - hohe Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere in Verbindung mit Eingriffen bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen prognostizierbar.

Für die Schutzgüter lassen sich nachstehende Beeinträchtigungsintensitäten ermitteln:

Schutzgut Boden und Fläche	mittel - hoch
Schutzgut Wasser	gering - mittel
Schutzgut Klima/Luft	gering - mittel
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Biodiversität	gering - mittel
Schutzgut Landschaftsbild	mittel
Schutzgut Mensch	gering - mittel
Schutzgut kulturelles Erbe und sonst. Sachgüter	mittel - hoch

Der vorliegende Umweltbericht kommt in Verbindung mit dem grünordnerischen Konzept zu dem Ergebnis, dass die prognostizierbaren Eingriffe im Sinne des BNatSchG sowie des BauGB durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar (kompensierbar) sind, d.h. keine nicht ausgleichbaren Eingriffe vorliegen und darüber hinaus keine sonstigen rechtlichen Regelungen dem Vorhaben entgegenstehen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die konkreten quantitativen und qualitativen Aspekte der Eingriffsproblematik auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt v. 16.11.2006 i. d. F. v. 12.03.2009 dargestellt und die notwendigen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung ergriffen, um dem Eingriff entgegenzuwirken und die aus ihm resultierenden Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Artenschutzfachliche Belange wurden im Zuge einer speziellen artenschutzfachlichen Betrachtung unter Ableitung der aus fachplanerischer Sicht notwendigen Maßnahmen berücksichtigt, welcher als Anlage dem Umweltbericht beiliegt.

Die Planung ist unter Beachtung der hier genannten Problemstellungen und bei Durchführung der Minderungs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen umsetzbar, erhebliche Beeinträchtigungen lassen sich nicht ableiten.

Weißenfels, den

.....
Oberbürgermeister

ANLAGEN

- Anlage 1:** Umweltbericht
Anlage 2: Schallgutachten
Anlage 3: Geruchsgutachten