

Stadt Weißenfels

Flächennutzungsplan

2. Änderung

Begründung

Entwurf

Sachstand: 08.06.2026



Wenzel & Drehmann P_E_M GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels

T: 03443 / 284390
M: info@wenzel-drehmann-pem.de

Auftraggeber:

Stadt Weißenfels

Markt 1

06667 Weißenfels



Auftragnehmer:

Wenzel & Drehmann P_E_M GmbH

Jüdenstraße 31

06667 Weißenfels



T: 03443 / 284390

M: info@wenzel-drehmann-pem.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangsbedingungen	6
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Rechtsgrundlagen / Verfahren	7
1.2.1	Rechtsgrundlagen	7
1.2.2	Verfahren	8
1.2.3	Besonderheit des Verfahrens: interkommunale Zusammenarbeit	9
1.3	Plangrundlage	9
1.3.1	Kartografische Grundlage	9
1.3.2	Konzeptionelle Grundlage	9
1.4	Lage und Geltungsbereich	10
1.5	Bauleitplanerische Situation	12
1.6	Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation	13
1.7	Planungsziele	14
1.8	Machbarkeitsstudie IKIG BLK 2024/25	14
1.9	Ziele der Raumordnung	15
1.9.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 sowie 2. Entwurf der Neuaufstellung des LEP 2025	16
1.9.2	Regionaler Entwicklungsplan Halle 2010 einschließlich der Planänderung 2023	20
1.9.3	Verfahren zur Zielabweichung von den Zielen der Raumordnung 2025	22
1.9.4	Sachlicher Teilplan „Erneuerbare Energien für die Planungsregion Halle“ – 2. Entwurf	23
1.10	Städtebauliches Konzept der Planänderung	23
2	Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	25
2.1	Gewerbliche Bauflächen	25
2.2	Grünflächen	25
2.3	Nachrichtliche Übernahmen	26
2.3.1	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	26
2.3.2	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	26
3	Hinweise	27
3.1	Artenschutz	27
3.2	Hinweis zu gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA sowie zu bestehenden Maßnahmeflächen	27
3.3	Hinweis zum „Nessa-Radweg“	28
3.4	Schutzgut Wasser	28
3.5	Abwasserentsorgung	28
3.6	Archäologische Kulturdenkmale	28
3.7	Altlastenverdachtsstandorte	29
3.8	Kampfmittelverdachtsflächen	29
3.9	Landwirtschaftliche Bewirtschaftung	29
Anlage A	Umweltbericht	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gesamtes IKIG-Entwicklungsgebiet und Flächenanteile der einzelnen Städte. M≈1:45.000	10
Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP Weißenfels gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadt Weißenfels vom 07.11.2024.....	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP 2013 der Stadt Weißenfels mit dem hier zu betrachtenden Areal der 2. Änderung.....	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte 1 des REP 2010/23 mit dem Areal des Standorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen in Planung (blaue Schraffur).....	20

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
DenkmSchG	Denkmalschutzgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
GG	Grundgesetz
ha	Hektar
InVeKoS	Integriertes Verwaltungs- und Kontrollsystem
KampfM-GAVO	Kampfmittel-Gefahrenabwehrverordnung
KVG	Kommunalverfassungsgesetz
LPlanG	Landesplanungsgesetz
LEP	Landesentwicklungsplan
LSA	Land Sachsen-Anhalt
LVerGeo	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
PlanZV	Planzeichenverordnung
REP	Regionaler Entwicklungsplan
ROG	Raumordnungsgesetz
SächsGemO	Sächsische Gemeindeordnung
TEP	Teilentwicklungsplan / Teilentwicklungsprogramm

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass

Anlass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weißenfels ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung der Entwicklung eines interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets im östlichen Umfeld der Anschlussstelle Weißenfels der Bundesautobahn A 9, an der neben der Stadt Weißenfels die Städte Lützen und Hohenmölsen beteiligt sind. Die Notwendigkeit der Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets am vorgesehenen Standort resultiert aus dem im Rahmen übergeordneter Planungen (LEP 2010, REP 2010/23) festgestellten Bedarf an großen, zusammenhängenden Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben in der mitteldeutschen Region vor dem Hintergrund einer tiefgreifenden, durch den Strukturwandel hervorgerufenen wirtschaftlichen Transformation.

Insbesondere aufgrund des geplanten Ausstiegs aus der Kohleverstromung und damit auch der Kohleförderung ist eine Standortentwicklung für neuen Branchen und Betriebe erforderlich, um der gesamten Region eine langfristige Perspektive für eine nachhaltige und innovative wirtschaftliche Entwicklung zu eröffnen. Größere Industrieansiedlungen mit hohen Arbeitsplatzeffekten haben einen weit höheren, zusammenhängenden Flächenbedarf. Die angestrebte Industrie- und Gewerbeentwicklung folgt der spezifischen Nachfrage nach großen Betriebsflächen (in der Regel > 10 ha). Diese Nachfrage kann durch die in der Region vorhandenen, überwiegend kleinteiligen Gewerbeflächen nicht annähernd befriedigt werden. Im geringen Umfang noch vorhandene, zusammenhängende Flächenkapazitäten in bestehenden Gewerbegebieten sind in der Regel deutlich kleiner als 5 ha und weisen oftmals einen unzureichenden Zuschnitt auf. Flächengrößen von geeigneten Grundstücken über 10 ha sind nicht vorhanden.

Gemäß einer Auswertung der Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt nehmen insbesondere die Nachfragen von großen Flächen mit mehr als 20 ha in der Nähe von Ballungsräumen und Autobahnen seit Jahren kontinuierlich zu. So gab es 2021 sieben Anfragen für Flächen mit einer Größe über 50 ha. Allerdings gibt es in diesen Lagen keine industriell nutzbaren Großflächen mehr im Land. In keinem der Bestandgewerbegebiete ist eine zusammenhängende Fläche mit mehr als 50 ha vorhanden. Die bestehenden Gewerbegebiete in der Region sind darüber hinaus nicht nachfragegerecht infrastrukturell angebunden.

Eine wesentliche Zielstellung der regionalen Wirtschafts- und Ansiedlungspolitik ist daher die Schaffung neuer leistungs- und zukunftsfähiger Gewerbe- und Industriestrukturen, damit wachsende Unternehmen Expansionsmöglichkeiten erhalten und Neuansiedlungen ermöglicht werden. Auf diese Weise soll Beschäftigung und regionales Wirtschaftswachstum generiert sowie der Strukturwandel in der Region erleichtert werden.

Vor diesem Hintergrund planen die Städte Weißenfels, Lützen und Hohenmölsen die gemeinsame Entwicklung eines etwa 299 ha großen Industrie- und Gewerbeparks im Bereich der Anschlussstelle Weißenfels der Bundesautobahn A 9 (Kreuzung A 9 / B 91). Der geplante Industrie- und Gewerbepark befindet sich als zusammenhängendes Areal auf dem Stadtgebiet der drei beteiligten Städte.

Das Entwicklungsvorhaben des so bezeichneten *Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets „An der A 9“* (nachfolgend IKIG) erfordert eine Anpassung der jeweiligen rechtswirksamen

Flächennutzungspläne der beteiligten Kommunen. Die Änderung der Flächennutzungspläne ist Voraussetzung für die nachfolgende verbindliche Bebauungsplanung.

Die Stadt Weißenfels verfügt nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung vom 26.04.2013 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gebiet der Kommune (FNP 2013).

Die von der 2. Änderung des FNP der Stadt Weißenfels betroffenen Flurstücke und Flurstücksteile umfassen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Unter Verweis auf § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die Festsetzungen der zukünftigen Bebauungsplanung prinzipiell aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des FNP der Stadt Weißenfels erforderlich.

Daher wurde die Einleitung eines Verfahrens zur 2. Änderung des FNP der Stadt Weißenfels durch den Stadtrat am 07.11.2024 beschlossen (s. Gliederungspunkt 1.2.2).

1.2 Rechtsgrundlagen / Verfahren

1.2.1 Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des FNP der Stadt Weißenfels erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage nachstehender Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)¹,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)²,
- Planzeichenverordnung (PlanZV)³,
- Raumordnungsgesetz (ROG)⁴,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)⁵.

Grundsätzlich muss den Kommunen nach Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG) das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auch die Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne).

¹ Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I S. 348)

² Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

³ Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

⁴ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

⁵ Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert am 17.12.2025 (GVBl. LSA S. 834)

Die 2. Änderung des FNP der Stadt Weißenfels erfolgt insbesondere auf der Rechtsgrundlage des § 5 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB.

Außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung ist der rechtswirksame FNP der Stadt Weißenfels nicht betroffen und behält weiterhin seine Gültigkeit. Die Darstellungen der 2. Änderung gelten nur im Zusammenhang mit dem Gesamt-FNP der Stadt Weißenfels.

Da die Änderung des FNP Weißenfels auf gemeinsame übergemeindliche Ziele mit den anderen, an der Entwicklung des *Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets* beteiligten Kommunen abstellt, wird für die erforderliche interkommunale Abstimmung auf § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB zurückgegriffen. Das BauGB ermöglicht mit § 204 Abs. 1 Satz 4 eine interkommunale Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Kommunen auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung für räumliche und sachliche Teilbereiche der Flächennutzungsplanung (s. Gliederungspunkt 1.2.3).

1.2.2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.11.2024 den **Einleitungsbeschluss** zur 2. Änderung des FNP Weißenfels gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 2/2025 der Stadt Weißenfels vom 21.02.2025 sowie auf der Homepage der Stadt bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des FNP Weißenfels erfolgt im **Deckblattverfahren**, da die Größe des Geltungsbereichs gegenüber dem gesamten Stadtgebiet untergeordnet ist. Geändert werden nur Darstellungen innerhalb des Änderungsbereichs. Das geänderte Deckblatt gilt nur im Zusammenhang mit dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels.

Die Vorschriften des BauGB gelten auch für die Änderung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB. Somit ist für die 2. FNP-Änderung eine **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen (s. Anlage A – Umweltbericht). Da die einzelnen umwelt- und schutzgutbezogenen Belange für jedes kommunale Teilgebiet nicht isoliert von den anderen Teilgebieten, sondern auf der Ebene des gesamten Plangebiets (des IKIG) untersucht und bewertet werden müssen, umfasst der Umweltbericht räumlich das Plangebiet mit allen drei Geltungsbereichen der beteiligten Kommunen in seiner Gesamtheit.

Um das Ziel einer gemeinsamen, aufeinander wechselseitig bezogenen Planung sicherzustellen, erfolgt eine enge Abstimmung zwischen den an der Entwicklung des IKIG beteiligten Kommunen Weißenfels, Lützen und Hohenmölsen. Da aufgrund übergeordneter raumordnerischer Ziele (Festlegung eines Vorranggebiets für Landwirtschaft im REP 2010/23 auf dem Gebiet der beteiligten Stadt Hohenmölsen) die Durchführung eines **Zielabweichungsverfahrens** für die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hohenmölsen erforderlich wurde, stellten die beteiligten Städte Weißenfels, Lützen und Hohenmölsen im Sinne einer gemeinsamen Planung am 25.03.2025 einen Antrag auf Zielabweichung bei der *Regionalen Planungsgemeinschaft Halle*. Dem Antrag auf Zielabweichung wurde am 12.06.2025 stattgegeben. Das Verfahren zur Zielabweichung wird im Gliederungspunkt 1.9.3 erläutert.

Nach dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In diesem Zusammenhang können die Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn es sich hierbei um den Übergang in eine konkretere Planungsstufe handelt. Die Darstellungen der

2. FNP-Änderung sind darauf ausgelegt, dass sie auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und geordnet werden können.

1.2.3 Besonderheit des Verfahrens: interkommunale Zusammenarbeit

Die Umsetzung der IKIG-Zielstellung kann nur durch die gemeinsame Planung der drei beteiligten Kommunen erfolgen, da die wechselseitige Bezogenheit und Verflechtung der drei (Teil-)Plangebiete insbesondere hinsichtlich der angestrebten Flächengrößen und der notwendigen Erschließungsinfrastruktur außerordentlich hoch ist. Mit einer singulären Realisierung des Vorhabens nur auf dem Gebiet der Stadt Weißenfels würde sich weder die geplante Flächenbereitstellung ansatzweise realisieren lassen (s. Gliederungspunkt 1.1), noch ließen sich bestimmte Infrastrukturanlagen (z. B. Erschließungsstraßen, fehlende Anbindung an die B 91 und damit an die A 9) allein auf dem Gebietsanteil der Stadt Weißenfels zweckmäßig und funktionsfähig errichten.

Die 2. Änderung des rechtswirksamen FNP der Stadt Weißenfels erfolgt daher in enger Abstimmung mit den entsprechenden Änderungsverfahren der benachbarten, an der Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks beteiligten Städten Lützen und Hohenmölsen. Dies ist aufgrund des mit der Flächennutzungsplanänderung verfolgten **interkommunalen Ziels** der Entwicklung eines gemeinsamen Industrie- und Gewerbeparks und der damit verbundenen wechselseitigen Bezogenheit der Darstellungen und Festsetzungen in den jeweiligen Flächennutzungsplänen der beteiligten Kommunen geboten.

Daher wurde nach erfolgter Abwägung der jeweiligen Belange der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine **vertraglichen Vereinbarung nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB** über das gemeinsame Ziel der Bauleitplanung getroffen. Vertragspartner sind die drei beteiligten Kommunen Weißenfels, Lützen und Hohenmölsen. Das Übereinkommen verankert das gemeinsame Ziel der Bauleitplanung verbindlich. Die beteiligten Kommunen haben sich zu den Eckpunkten der Vereinbarung verständigt und zu den gemeinsamen Planungszielen bekannt.

Für die aus den Flächennutzungsplänen zukünftig zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung wurde durch die beteiligten Städte der **Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet A 9 / B 91** gegründet. Die konstituierende Sitzung des Zweckverbandes fand am 16.06.2025 statt. Das Plangebiet ist somit gleichzeitig Kooperationsgebiet der Verbandsmitglieder.

1.3 Plangrundlage

1.3.1 Kartografische Grundlage

Kartografische Plangrundlage der 2. Änderung des FNP der Stadt Weißenfels bilden die für das Plangebiet vorliegenden Topographischen Karten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) im Maßstab 1:10.000 (DTK10).

1.3.2 Konzeptionelle Grundlage

Inhaltlich-konzeptionell bildet die **Machbarkeitsstudie IKIG 2024** mit der nachfolgenden Ergänzung mit Stand vom Juni 2025 die Grundlage der zielbezogenen Bauleitplanung zur Entwicklung

des IKIG in allen beteiligten Städten.⁶ Die Inhalte und Zielstellungen der Machbarkeitsstudie werden in Gliederungspunkt 1.8 erläutert.

1.4 Lage und Geltungsbereich

Das für die 2. Planänderung des FNP Weißenfels zugrunde zu legende *Teil-Plangebiet*⁷ des *Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets „An der A 9“* umfasst den Flächenanteil der Stadt Weißenfels am IKIG.

In seiner Gesamtheit liegt das geplante Industrie- und Gewerbegebiet IKIG östlich der A 9 (an deren Trassenverlauf angrenzend), südlich des *Gewerbegebiets Zorbau* im Lützener Ortsteil Zorbau, westlich der Ortslage Aupitz (Stadt Hohenmölsen, Gemarkung Granschütz) und nördlich der Ortslage Nessa (Stadt Teuchern).

Das IKIG-Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 299 ha. Der Flächenanteil der Stadt Weißenfels am IKIG-Plangebiet beträgt ca. 118 ha.

Abbildung 1 stellt die Lage des gesamten Entwicklungsgebiets des IKIG sowie die Flächenanteile der einzelnen Kommunen dar.

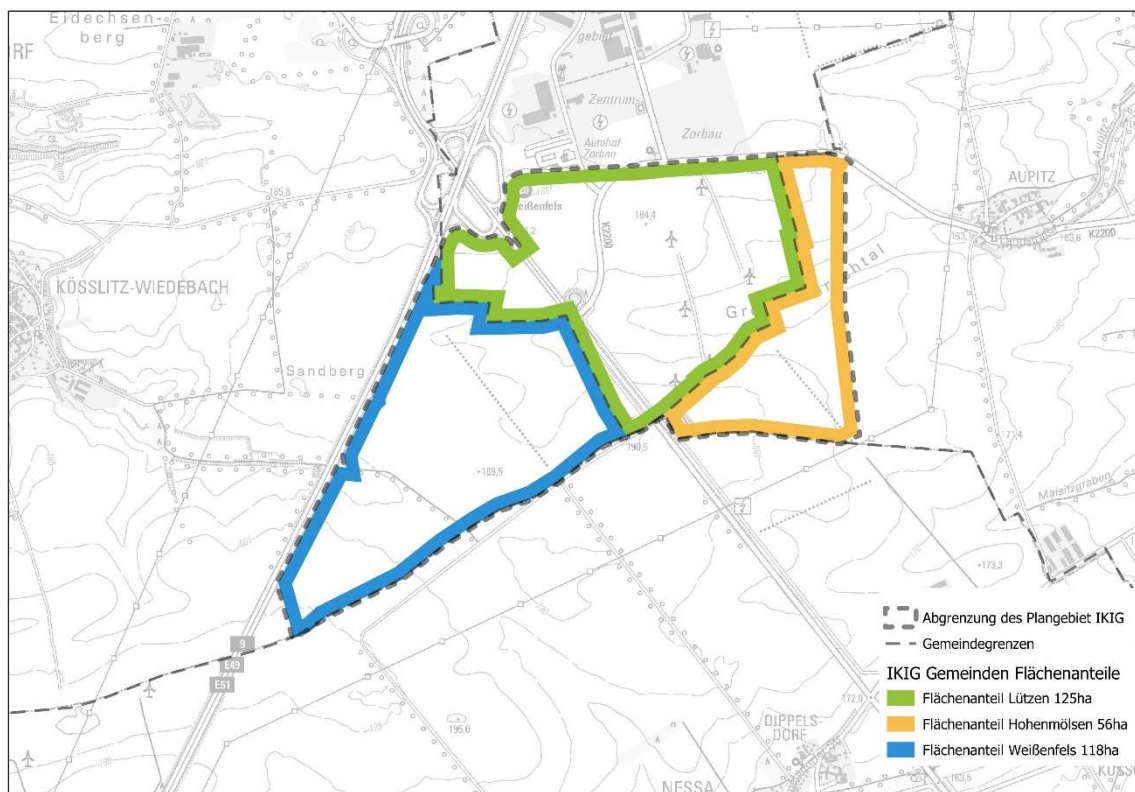


Abbildung 1: Gesamtes IKIG-Entwicklungsgebiet und Flächenanteile der einzelnen Städte. M $\approx$ 1:45.000

⁶ Untersuchung von Flächenpotentialen für ein interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet. Machbarkeitsstudie – IKIG BLK (Stand: August 2024, Anpassung Juni 2025), hrsg. vom Burgenlandkreis – Stabstelle Strukturwandel, Regionalplanung und Breitbandausbau (nachfolgend MBS IKIG BLK 2024/25).

⁷ Der Begriff „Plangebiet“ umfasst hier das gesamte Areal des geplanten *Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets „An der A 9“*.

Der **Geltungsbereich** der 2. Änderung des FNP Weißenfels umfasst den Anteil des Gebiets der Stadt Weißenfels innerhalb des Plangebiets des IKIG.

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt im äußersten Südosten des Stadtgebiets östlich der A 9 innerhalb der Flure 4, 13 und 14 der Gemarkung Langendorf und lässt sich wie folgt abgrenzen:

- im Westen durch den Trassenverlauf der A 9,
- im Norden und Nordosten durch die Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Zorbau (Stadt Lützen),
- im Südosten durch die Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Nessa (Stadt Teuchern),
- im Südwesten durch eine rechtwinklig zur Gemarkungsgrenze in Richtung A 9 verlaufende Linie.

Das Areal der Anschlussstelle Weißenfels der A 9 (einschließlich Zu- und Abfahrtsrampen) ist vom Geltungsbereich ausgenommen.

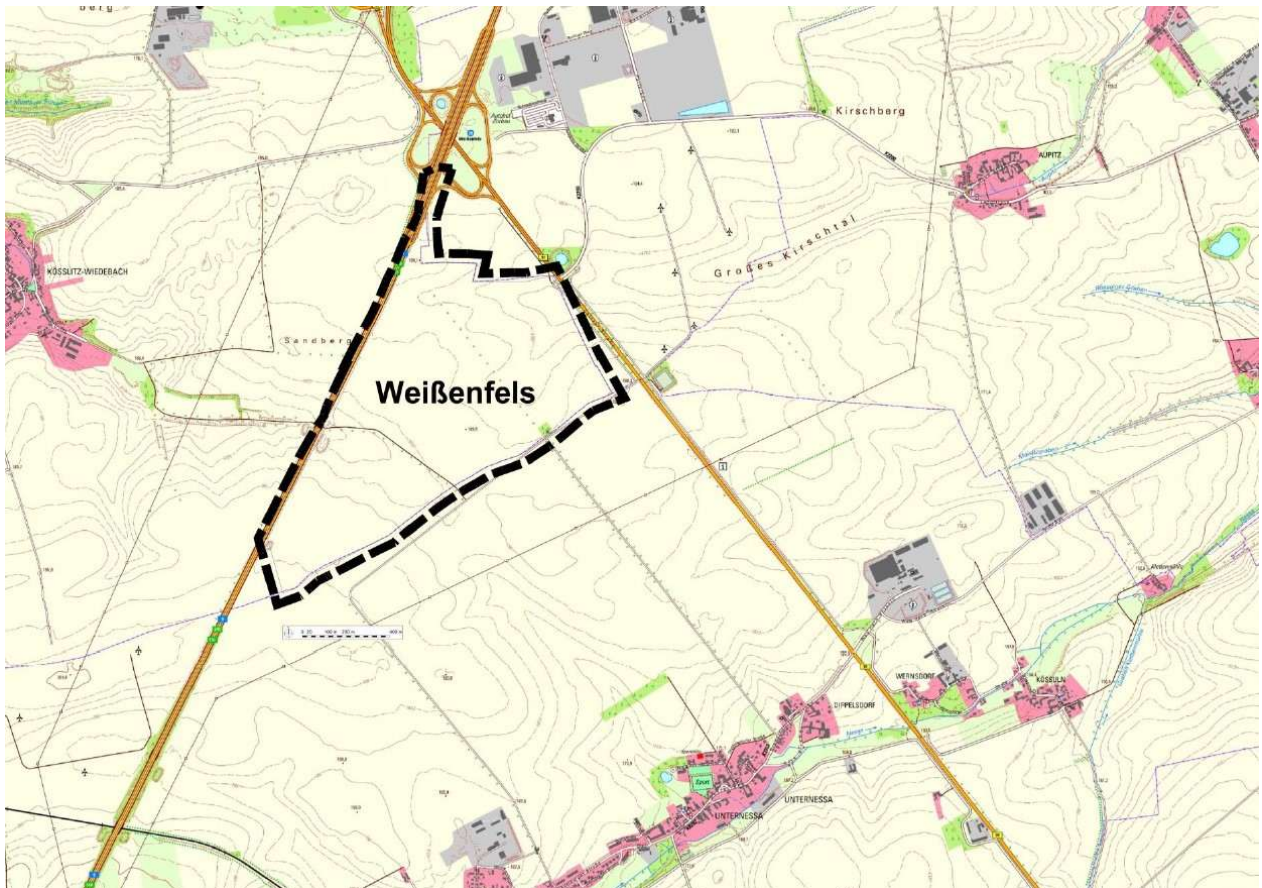


Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP Weißenfels gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadt Weißenfels vom 07.11.2024

1.5 Bauleitplanerische Situation

Die Fläche innerhalb des in Abb. 2 (Gliederungspunkt 1.4) definierten Geltungsbereichs der Planänderung wird im rechtswirksamen FNP 2013 der Stadt Weißenfels überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft* (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt.

Im Bestands-FNP ist der Randbereich der Bundesautobahn A 9, welche selbst nicht Teil des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung Weißenfels ist, als Fläche umgrenzt, die von der Bebauung freizuhalten ist bzw. als Baubeschränkungsbereich nach Bundesfernstraßengesetz⁸ dargestellt wird.

Von West nach Südost durchschneidet eine Fläche den Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung, die als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) mit der Kennzeichnung „Nessa Radweg“ dargestellt wird. Die Fläche ist durch ein Symbol als „Haupttradweg“ kenntlich gemacht.

Ein Teil des Geltungsbereichs ist als *Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen – Trinkwasserschutzgebiet* gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme). Die südliche Grenze des Trinkwasserschutzgebiets entspricht dem Verlauf des Nessa-Radweges.

Südlich angrenzend an den Radweg im Bereich östlich der Unterführung unter die A 9 wird eine Teilfläche des Geltungsbereichs als *Grünfläche* (im Bestand, § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt.

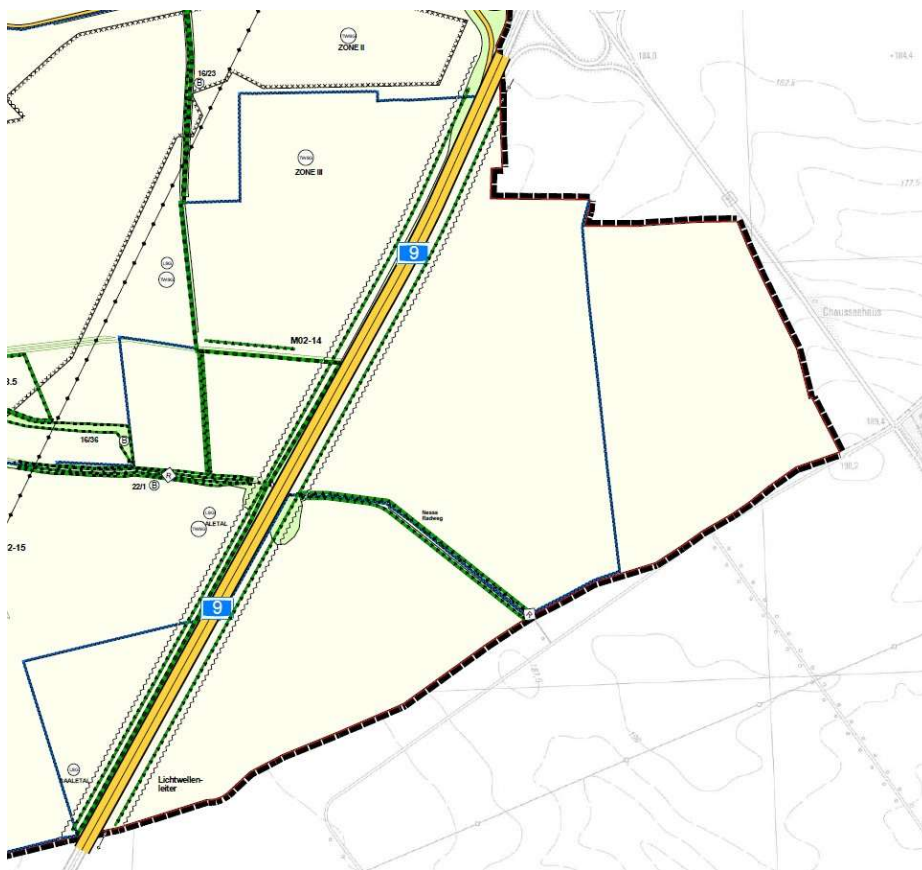


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP 2013 der Stadt Weißenfels mit dem hier zu betrachtenden Areal der 2. Änderung

⁸ Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).

1.6 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP Weißenfels liegt am südöstlichen Rand des Stadtgebiets überwiegend auf landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerfläche). Die Trasse der A 9 verläuft unmittelbar nordwestlich der hier befindlichen Geltungsbereichsgrenze.

Das Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten durch den Nessa-Radweg gequert. Dieser wird von Gehölzen gesäumt. Südlich des Radweges nahe der Unterführung unter die A 9 und östlich angrenzend an die Trasse der A 9 liegt eine Abgrabung (Rückhaltebecken) mit einer Grünfläche (Kompensationsfläche).

Auf dem Flurstück 93 der Flur 13 der Gemarkung Langendorf findet sich Gehölzaufwuchs (Kompensationsmaßnahme).

Auf Flächenanteilen der Flurstücke 61 und 62 der Flur 13 der Gemarkung Langendorf erstreckt sich eine rechteckige Gehölzfläche (Laubgehölz) mit einer Flächengröße von ca. 0,32 ha (nahe des dort verlaufenden, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Feldweges). Für diese Fläche besteht aufgrund der historischen Vornutzung (Flakstellung) ein Altlastenverdacht (Katasternummer 19315 gemäß Eintrag im Fachinformationssystem „Bodenschutz“; s. auch Gliederungspunkte 3.7 und 3.8).

Das Areal des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung ist bis auf den Nessa-Radweg, die Grünfläche (Abgrabung an der A 9) und die Gehölzflächen auf den Flurstücken 61, 62 und 93 gemäß InVeKoS-Landwirtschaftskataster Teil von Ackerfeldblöcken (AL-1148563, AL-1247998).

Die im Geltungsbereich liegenden Grünstreifen entlang der Bundesautobahn A 9 sind bestehende Maßnahmeflächen (Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Bundesautobahn A 9). Die bestehenden Maßnahmeflächen und Biotope im Geltungsbereich sind im Umweltbericht (Anlage A, Kap. 2.7, Abb. 5) verzeichnet.

Der Geltungsbereich liegt in keinem naturschutzrechtlich definierten Schutzgebiet nach §§ 23-27 bzw. §§ 31-35 BNatSchG⁹. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 WHG¹⁰ bzw. § 99 Abs. 1 WG LSA¹¹.

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs mit einer Flächengröße von ca. 50 ha (des Flächenanteils der Stadt Weißenfels) ist Teil der *Wasserschutzzone III des Langendorfer Stollens* (Wasserschutzgebiet nach § 51 WHG bzw. § 73 Abs. 1 WG LSA).

Die naturschutz- und umweltfachlichen Aspekte werden im Umweltbericht (dort Kap. 2 – Bestandsaufnahme) erörtert.

⁹ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2542), zuletzt geändert am 29.03.2026 (BGBl. 2026 I S. 87)

¹⁰ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

¹¹ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert am 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748)

1.7 Planungsziele

Im LEP 2010 wird das IKIG-Entwicklungsgebiet als *Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen* unter der Bezeichnung „Weißenfels an der A 9“, im REP 2010/23 als *Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen in Planung* eingeordnet (s. Gliederungspunkt 1.9). Die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets am vorgesehenen Standort folgt somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Mit der 2. Änderung des FNP der Stadt Weißenfels wird die Umsetzung des strategischen Ziels einer städtebaulich geordneten Entwicklung für das *Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet „An der A 9“* in enger Abstimmung mit den anderen an der Entwicklung beteiligten Kommunen und in Anlehnung an die MBS IKIG BLK 2024/25 (s. Gliederungspunkt 1.8) für das Teilgebiet der Stadt Weißenfels verfolgt. Hierfür werden gewerbliche Bauflächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) dargestellt, aus denen auf einer nachfolgenden Planungsebene Baugebiete zu entwickeln sind.

Die 2. Änderung des FNP der Stadt Weißenfels ist Voraussetzung für die bauleitplanerische Sicherung dieser Entwicklung durch einen nachfolgenden Bebauungsplan nach § 8 und 9 BauGB.

1.8 Machbarkeitsstudie IKIG BLK 2024/25

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des FNP Weißenfels ist Ergebnis einer Reihe von Voruntersuchungen, die in Machbarkeitsstudien für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets an der A 9 erarbeitet wurden. Konzeptionelle Grundlage für die spezifische Abgrenzung des Geltungsbereichs bzw. der Abgrenzung des gesamten Plangebiets des IKIG ist im vorliegenden Fall die Machbarkeitsstudie IKIG des Burgenlandkreises 2024 mit dem Stand der Anpassung vom Juni 2025 (MBS IKIG BLK 2024/25; s. Gliederungspunkt 1.3.2).

Gemäß Abgrenzungsvorschlag der Machbarkeitsstudie IKIG mit Stand vom August 2024 umfasste das für das Industrie- und Gewerbegebiet beanspruchte Areal eine wesentlich umfangreichere Fläche (> 400 ha), da in dieser Flächenkulisse Anteile der Gemarkung Nessa der Stadt Teuchern einbezogen waren.

Aufgrund eines Beschlusses der Stadt Teuchern vom 06.03.2025, eine gemeinsame Entwicklung für das Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet nicht zu vollziehen, werden die ursprünglich vorgesehenen Flächenanteile der Gemarkung Nessa nicht mehr in das Plangebiet einbezogen. Des Weiteren wurden im Zuge von Abstimmungen zwischen den beteiligten Kommunen Weißenfels, Lützen und Hohenmölsen die Areale des gesamten Plangebiets gegenüber dem Abgrenzungsvorschlag der MBS IKIG 2024 modifiziert.

Die **Abgrenzungen der Geltungsbereiche** der 2024 gefassten Aufstellungsbeschlüsse der FNP-Änderungen der Städte Weißenfels, Lützen und Hohenmölsen orientieren sich am Abgrenzungsvorschlag der MBS IKIG 2024.

Nachfolgend wurde die Machbarkeitsstudie IKIG 2024 aufgrund neuer Rahmenbedingungen (Reduktion des Plangebiets um die Flächenanteile der Gemarkung Nessa, Einbezug des *Windparks Zorbau* und weiterer Flächen) angepasst (MBS IKIG BLK 2024/25 in der aktuellen Fassung vom Juni 2025). Im Falle des Geltungsbereichs der 2. Änderung des FNP Weißenfels entspricht die

Abgrenzung gemäß Anlage 2 des Aufstellungsbeschlusses vom 14.03.2024 der Darstellung der Machbarkeitsstudie MBS IKIG BLK 2024/25 (Stand: Juni 2025) weitgehend.

In der MBS IKIG BLK 2024/25 wurden Bedarfssituation, Standortfaktoren und Rahmenbedingungen bewertet und Entwicklungsszenarien für die Entwicklung eines Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets an der A 9 erarbeitet sowie Umsetzungsvarianten und Handlungsempfehlungen formuliert. Die Studie vermittelt in Plandarstellungen (M 1:3.000, Anlage 1 der MBS) Vorschläge für die konkrete Ausgestaltung der Nutzungsstruktur, der Erschließung, der Ausgleichsmaßnahmen und der einzelnen Baufeldzuschnitte für das Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet.

Die Machbarkeitsstudie verortet gemäß Planzeichnung (Anlage 1) Baufelder für eine gewerbliche Nutzung entlang der B 91 sowie einer von der B 91 abgehenden zentralen Erschließungsstraße (Verlängerung der K 2200 in südwestliche Richtung). Weitere Erschließungsstraßen (Anliegerstraßen) gehen von der zentralen Erschließungsstraße aus und sind als Sackgassen konzipiert.

Durch die MBS IKIG BLK 2024/25 wird eine verkehrliche Erschließung der Baufelder durch eine Bahnanbindung aus südwestlicher Richtung vorgeschlagen. Im Bereich der Geltungsbereichsgrenze sowohl an der A 9 als auch an der Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Nessa sind im planerischen Konzept der MBS IKIG BLK 2024/25 Grünflächen vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen, Bahn- und Grünflächen sind Erschließungselemente der gewerblichen Nutzung. Die Grünflächen dienen hierbei als Flächen für die Aufnahme von Kompensationsmaßnahmen.

Die 2. Änderung des FNP Weißenfels orientiert sich bei der Darstellung der Flächennutzung an der in der Planzeichnung der MBS IKIG BLK 2024/25 (Anlage 1) vorgeschlagenen Nutzungsstruktur ohne den dort formulierten Konkretisierungsgrad formal zu manifestieren. Die FNP-Darstellungen sollen die notwendigen Gestaltungsspielräume für die folgende verbindliche Planungsebene nicht vorzeitig und ohne genaue Kenntnis möglicher betroffener Belange einengen. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt auf der Ebene eines zukünftigen Bebauungsplans, d. h. auf der nachfolgenden Planungsebene.

1.9 Ziele der Raumordnung

Das *Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet „An der A 9“* ist in seiner Gesamtheit ein raumbedeutsames Vorhaben gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Somit ist auch die 2. Änderung des FNP Weißenfels aufgrund der gemeinsamen Planung der drei beteiligten Kommunen als raumbedeutsame Planung einzuordnen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weißenfels darf gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den **Zielen der Raumordnung** nicht widersprechen.

Diese Ziele ergeben sich insbesondere aus dem

– Raumordnungsgesetz (ROG)

sowie aus den durch

- das *Ministerium für Infrastruktur und Digitales* des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde und
- die *Regionale Planungsgemeinschaft Halle* als Träger der Regionalplanung

mitgeteilten Planungsinstrumenten, deren rechtliche Grundlagen im Land Sachsen-Anhalt im Landesplanungsgesetz (LPlanG LSA)¹² niedergelegt sind. In § 7 Abs. 1 LPlanG LSA werden als Planungsinstrumente

- der Landesentwicklungsplan (LEP)
- die Regionalen Entwicklungspläne (REP)
- die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne (TEP)

genannt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP der Stadt Weißenfels liegt außerhalb des Planungsraumes eines Regionalen Teilgebietsentwicklungsplans (TEP). Daher werden diese Planungsinstrumente im Folgenden nicht betrachtet.

Für die 2. Änderung des FNP der Stadt Weißenfels zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)¹³ und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP 2010/23)¹⁴ wieder. Die in den benannten Planwerken enthaltenen Ziele (**Z**) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (**G**) angemessen im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung zu berücksichtigen.

1.9.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 sowie 2. Entwurf der Neuaufstellung des LEP 2025

Im LEP 2010 wird das hier zu betrachtende Plangebiet als „Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen“ unter der Bezeichnung „Weißenfels an der A 9“ eingeordnet. Der Vorrangstandort wird in der zeichnerischen Darstellung des Anhang 1 des LEP 2010 ohne räumlich konkrete Abgrenzung, sondern generalisiert als Planzeichen dargestellt. Eine plangenaue räumliche Abgrenzung wird der nachfolgenden Planungsebene zugewiesen:

„Durch die Regionalplanung sind diese Vorrangstandorte räumlich zu präzisieren. Sie sollen durch interkommunale Kooperationen entwickelt werden.“

Die im LEP 2010 formulierten Ziele **Z 53**, **Z 54** und **Z 55** sind bedeutende, auf die raumstrukturellen Rahmenbedingungen der gewerblichen Wirtschaft bezogene Ziele.

Z 53

„Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter besonderer Berücksichtigung kleiner und mittlerer Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität, der Innovationsaktivität und durch die Erweiterung zukunftsorientierter

¹² Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt (LPlanG) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015, 170), zuletzt geändert am 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 18). Die hier maßgeblichen Landes- und Regionalplanwerke wurden auf der Rechtsgrundlage des Landesplanungsgesetzes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA) vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255) erstellt.

¹³ Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

¹⁴ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP 2010), in Kraft getreten am 21.12.2010. Die Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023 ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.12.2023 wirksam geworden (= REP 2010/23).

Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird, die kleinteilige Betriebsgrößenstruktur durch Schaffung infrastruktureller Rahmenbedingungen zugleich überwunden wird und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung damit nachhaltig gesichert werden.“

Z 54

„Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes sind die nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes. Zur Erreichung dieser Ziele sind angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten. Die Wirtschaft ist durch die Beseitigung bestehender Beschäftigungs- und Strukturprobleme in Sachsen-Anhalt zu stärken.“

Z 55

„An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbebestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.“

Die Entwicklung des IKIG dient diesen raumordnerischen Zielen.

In der Begründung zu **Z 57** wird ausgeführt, dass neben den bestehenden Industriestandorten auch die Standorte räumlich gesichert werden sollen, die sich im Planungsstadium befinden oder für die eine erhebliche Erweiterung an vorhandenen Standorten vorgesehen ist. Sie sollen für das Land als zentrale Investitionsvorrangstandorte wirken. Des Weiteren werden Kriterien für die Auswahl der Standorte benannt und erläutert:

„Großansiedlungen sind für den Standort Sachsen-Anhalt von besonderer Bedeutung, um eine ausgeglichene Branchen- und Betriebsgrößenstruktur erreichen zu können. Auf Grundlage von Kriterien, wie sie von großen Investoren im internationalen Standortwettbewerb bei der Standortwahl verlangt wird,

- schnelle Verfügbarkeit und Bebaubarkeit,
- zusammenhängende Flächengröße über 20 ha,
- besondere Lagegunst des Standortes, d. h. unmittelbarer Anschluss an das Autobahnnetz ohne Ortsdurchfahrten und max. 30 km Entfernung zu einem Oberzentrum,

wurden 6 Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt.“

Die Alternativflächenprüfung ist Aufgabe der raumordnerischen Abwägung im LEP 2010. Im Grundsatz G 49 wird bei einer Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch auf die Notwendigkeit einer Prüfung der Eignung von (vorhandenen) innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgennutzter Brachflächen verwiesen.

Die spezifische Einzelfestlegung und Alternativflächenprüfung der im LEP 2010 festgelegten „Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen“ erfolgte durch eine vertiefte Prüfung der einzelnen Standorte im Rahmen des Umweltberichts bereits bei der Aufstellung des LEP 2010.¹⁵

In Gliederungspunkt 2.1 des Umweltberichts ist dort folgendes Fazit festgehalten:

„In den Prozess der Aufstellung des LEP 2010 wurden Umweltbelange gleichberechtigt mit anderen Belangen einbezogen. Gemäß § 3 Abs. 4 LPlG ist dies Aufgabe der raumordnerischen Abwägung. ... In den LEP 2010 erfolgte die Einbeziehung von Umwelterwägungen insbesondere durch:

¹⁵ Umweltbericht zum LEP LSA 2010, Anhang 3 des Textteils

...

- die Berücksichtigung aktueller Umweltfachdaten bei der Abgrenzung und Alternativenprüfung von Festlegungen ... zur wirtschaftlichen Nutzung (z. B. ... Vorrangstandorte mit übergeordneter, strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen)“.

In diesem Zusammenhang wurden die „Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen“ vertieft geprüft und bewertet – u. a. hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen. Gemäß Gliederungspunkt 3.3 des Umweltberichts ist für die neu ausgewiesenen Vorrangstandorte eine fachliche Alternativprüfung im Vorfeld LEP 2010 erfolgt. Diese wurde bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Der Umgang mit möglichen Konflikten enthält auch Angaben zu möglichen Alternativstandorten (Umweltbericht LEP, Gliederungspunkt 4.3.1):

„Alternativen für die neu ausgewiesenen Standorte wurden im Rahmen der landesweiten Industrieflächenerhebung auf Eignung der vorhandenen Standorte für landesbedeutsame großflächige Industrieansiedlungen geprüft. Im Ergebnis wurden aus strategischen und strukturpolitischen Gründen die Standorte ... Weißenfels an der A9 ... neu aufgenommen.“

Gemäß der Zielformulierung **Z 129** des LEP 2010 und Darstellung in der Planzeichnung liegt ein Flächenanteil des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (10. Gebiet um Weißenfels). Diese Festlegung soll langfristig die Grundlagen der Landwirtschaft im Wesentlichen erhalten. Ihr soll in der Abwägung ein erhöhtes Gewicht beigemessen werden.

„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.“ (LEP LSA 2010, Z 129).

Die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlich genutzten Bodens zugunsten des hier geplanten „Vorrangstandorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen“ wurden im Rahmen des Umweltberichts des LEP (dort Anhang C1) geprüft. Danach ist eine umfangreiche Zunahme der versiegelten Flächen und ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen nicht auszuschließen. Insofern wird das diesbezügliche Konfliktpotenzial insbesondere durch die Neuerschließung des Standorts als mittel bis hoch eingeordnet. Durch den Einbezug der Betrachtung weiterer Schutzgüter, deren Konfliktpotenzial als insgesamt gering bewertet wurde, erfolgte im Rahmen der Abwägung eine höhere Gewichtung der Flächeninanspruchnahme zugunsten des Vorrangstandorts.

Eine Bewertung des Schutzguts Boden erfolgt im Umweltbericht im aktuellen Bauleitplanverfahren (s. Anlage A, dort Kap. 2). Der tatsächliche Eingriffsumfang und die daraus resultierende Betroffenheit des Schutzgutes Boden sind erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret ermittel- und bewertbar.

In der generalisierten zeichnerischen Darstellung des LEP 2010 liegen untergeordnete Flächenanteile des Geltungsbereichs innerhalb eines Vorranggebiets für Wassergewinnung (*VI. Weißenfels/Stößen*, s. Z 142), und zwar unmittelbar südlich der Anschlussstelle Weißenfels der A 9. In diesem Bereich erstreckt sich ein Areal des Wasserschutzgebiets (Schutzzone III) *Langendorfer Stollen* (s. auch Gliederungspunkt 1.6). Gemäß Zielfestlegung Z 141 sind

„Vorranggebiete für Wassergewinnung ... Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen.“

2. Entwurf der Neuaufstellung des LEP 2025

Die Landesregierung Sachsen-Anhalts hat am 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt beschlossen. Der Beschluss ist am 09.03.2022 auf der Homepage des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales bekannt gemacht worden.

Das Ministerium benennt u. a. die veränderten wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungsansprüche, welche auch in Fragen zum Ausbau der erneuerbaren Energien begründet sind, als Anlässe für die Neuaufstellung des LEP.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Entwurfs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weißenfels liegt der 2. Entwurf der Neuaufstellung des LEP vor (Beschluss des 2. Entwurfs durch die Landesregierung am 02.09.2025, öffentliche Auslegung 15.09. bis 17.10.2025). Um Weiterentwicklungen der landesplanerischen Vorstellungen angemessen berücksichtigen zu können, werden nachfolgend relevante Inhalte des 2. Entwurfs der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans betrachtet.

Die Hauptkarte des 2. Entwurfs zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans 2025 verzeichnet den Standort an der A 9 bei Weißenfels als „Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen“.

Das Ziel Z 5.1.2-1 weist diesen Standort als „Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit herausgehobener Bedeutung“ aus und präzisiert ihn als „Weißenfels OT Langendorf, Lützen OT Zorbau, Hohenmölsen Ortsteil Granschütz und Teuchern Ortsteil Nessa an der BAB9 und A9“.

Im Hinblick auf die interkommunale Kooperation wird im Grundsatz G 5.1.2-4 festgehalten:

„Zur Entwicklung der in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegten Vorranggebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sollen interkommunale Kooperationen angestrebt werden.“

Der Festlegung der „Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen“ liegen dort folgende Kriterien zugrunde (LEP 2025, Begründung zu Z 5.1.1-3):

„ ...

- Potenzial zur bedarfsweisen Entwicklung einer zusammenhängenden Flächengröße von mindestens insgesamt ca. 100 ha,
- Autobahnanbindung ohne Ortsdurchfahrt, möglichst auch Anbindung an weitere Verkehrsträger insbesondere an die Schiene respektive an eine landesbedeutsame Verkehrsanlage in räumlicher Nähe,
- über die bestehenden Verkehrsträger zur Synergiehebung geeignete Verkehrsanbindung an Zentrale Orte - insbesondere zur Deckung des Arbeitskräftebedarfs sowie zur Förderung von Kooperationsmöglichkeiten mit anderen Unternehmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen und
- Lage im Einzugsbereich mindestens einer Verbindungs- und Entwicklungsachse.

Die Auswahlkriterien orientieren sich an den Entscheidungsparametern von Unternehmen mit großen Investitionsvorhaben sowie an den raumordnerischen Erfordernissen einer ausgewogenen Raumstruktur. Flächenverfügbarkeiten von mindestens insgesamt ca. 100 ha zur bedarfsweisen Entwicklung sind anzustreben, da Unternehmen mit großen landesbedeutsamen Investitionsvorhaben in der

Regel größere Ansiedlungsflächen benötigen und bereits mit der Ansiedlung eine Sicherung von Möglichkeiten für zukünftige Betriebserweiterungen verlangen.“

Die Aufgabe der räumlichen Abgrenzung der Vorrangstandorte wird der Regionalplanung zugewiesen (Begründung zu G 5.1.2-3).

Wie im LEP 2010 liegen auch im 2. Entwurf der Neuaufstellung des LEP 2025 der Geltungsbereich gemäß Hauptkarte und Grundsatz G. 7.1.1-9 in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (10. *Gebiet um Weißenfels*) sowie ein Flächenanteil südlich der Anschlussstelle Weißenfels der A 9 im Vorranggebiet für Wassergewinnung (*VI. Weißenfels/Stößen*).

Vereinbarkeit der 2. Änderung des FNP Weißenfels mit dem LEP 2010 einschließlich 2. Entwurf der Neuaufstellung des LEP 2025

Das *Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet „An der A 9“* entspricht im LEP der punktförmigen Festlegung des *Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen Weißenfels an der A9* gemäß Ziel **Z 57** des LEP 2010. Mit der 2. Änderung des FNP der Stadt Weißenfels werden die bauleitplanungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des *Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets* geschaffen (s. Gliederungspunkt 1.7 „Planungsziel“).

Die Entwicklung des Industrieparks zielt auf die Umsetzung des raumordnerischen und landesplanerischen Ziels der Schaffung eines „Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit herausragender Bedeutung“ ab.

In einem *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* ist in Anlehnung an § 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG den Belangen der Landwirtschaft im Rahmen der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen. Die Entwicklung eines *Gewerbe- und Industriestandorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung* im *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* ist daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Ein *Vorranggebiet für Wassergewinnung* dient der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Die hier gelegene Schutzzone III des Wasserschutzgebiets *Langendorfer Stollen* erfüllt diese Funktion. Eine bauliche Nutzung von Flächen der Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebiets ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung kann eine hinreichend flächengenaue Ausweisung der Nutzungen erfolgen, die eine Bewertung der Auswirkungen dieser Nutzungen auf die Belange des Schutzguts Wasser erlaubt. Darüber hinaus können auf der nachfolgenden Ebene besondere Festsetzungen getroffen werden, welche die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den Anforderungen des Wasserschutzgebiets in Übereinstimmung bringen. Die Präzisierung der räumlichen Abgrenzung des Vorranggebiets für Wassergewinnung *VI. Weißenfels/Stößen* wird der Ebene der Regionalplanung zugewiesen.

In der Gesamtbetrachtung ist die 2. Änderung des FNP Weißenfels mit den raumordnerischen und landesplanerischen Zielen des LEP vereinbar.

1.9.2 Regionaler Entwicklungsplan Halle 2010 einschließlich der Planänderung 2023

Eine Konkretisierung der Landesplanung auf regionaler Ebene erfolgt durch die Regionalplanung. Entsprechend § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 LEntwG nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Halle für ihre Mitglieder die Aufgabe der Regionalplanung wahr, in diesem Fall durch den *Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle* (REP 2010).

2023 wurde die derzeit geltende Planänderung des REP 2010 wirksam (im Folgenden als REP 2010/23 bezeichnet). In Karte 1 des REP 2010/23 wird das Plangebiet an der A 9 / B 91 als *Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen in Planung* dargestellt. Die Darstellung erfolgt mit einer räumlich konkreten Abgrenzung. Somit wird der Standort gegenüber der Darstellung in den LEP 2010 und 2024 (1. Entwurf) präzisiert (s. Abb. 4).

Die räumliche Abgrenzung des Standortes mittels Linie („Strich-Strich-Signatur“) soll für die nachfolgende Planungsebene (kommunale Bauleitplanung) Präzisierungsspielraum eröffnen.

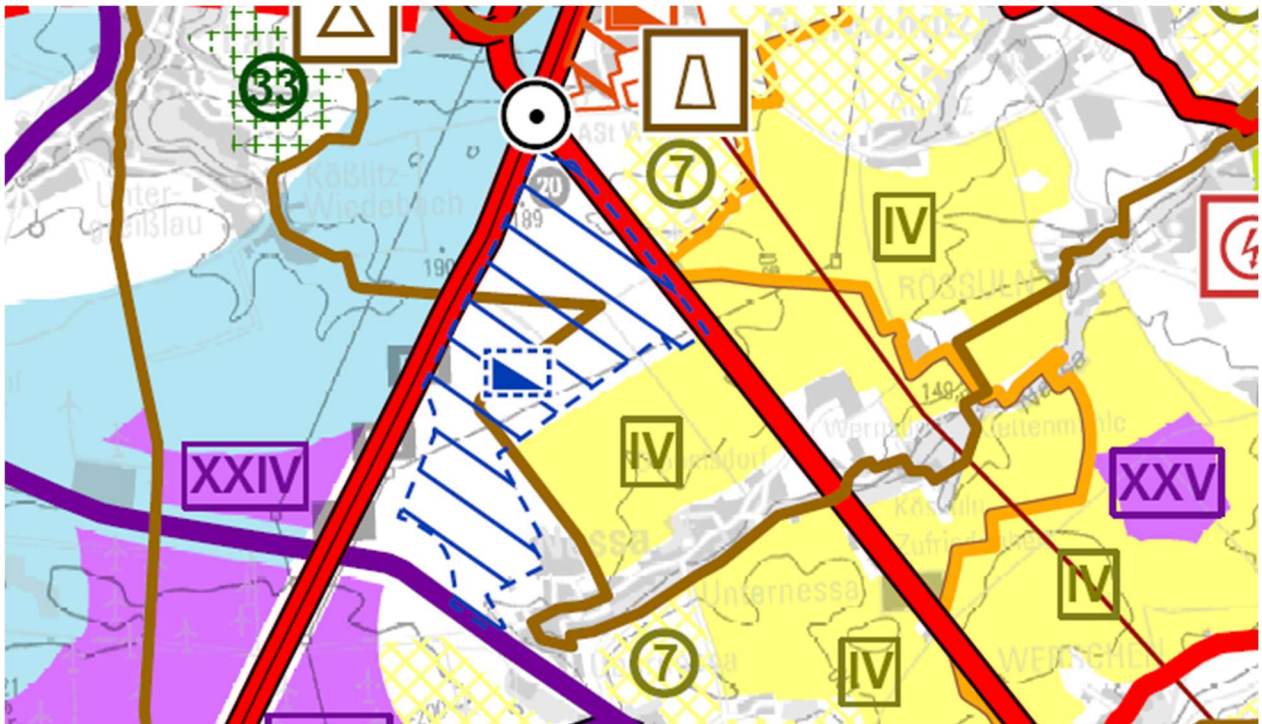


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte 1 des REP 2010/23 mit dem Areal des Standorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen in Planung (blaue Schraffur).

Dem Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung Weißenfels gemäß Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2024 liegt innerhalb des im REP 2010/23 dargestellten Areals des *Standorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen in Planung*. Des Weiteren wird die Fläche des Geltungsbereichs von einem regional bedeutsamen Rad-, Wander-, Reitweg im Bestand (braune Linie) durchquert.

Vereinbarkeit der 2. Änderung des FNP Weißenfels mit dem REP 2010/23

Aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung Weißenfels innerhalb des im REP 2010/23 abgegrenzten *Standorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen in Planung* entspricht die FNP-Änderung den Intentionen des REP 2010/23 zur Entwicklung eines Industrieparks.

Die Wegeführung eines regional bedeutsamen Radweges – wie im REP 2010/23 dargestellt – innerhalb eines *Standorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen* ist prinzipiell möglich. Die konkrete, den Radweg betreffende Verkehrslösung ist jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d. h. auf der Ebene des Bebauungsplans festzulegen.

Gemäß der präzisierenden Darstellung des Plangebiets in der Karte 1 des REP 2010/23 liegt der Flächenanteil des Stadtgebiets Weißenfels am Plangebiet des IKIG nicht im Vorranggebiet für Wassergewinnung V. *Weißenfels / Stößen*.

In der Gesamtbetrachtung steht daher die 2. Änderung des FNP Weißenfels dem regionalplanerischen Zielen des REP 2010/23 nicht entgegen.

1.9.3 Verfahren zur Zielabweichung von den Zielen der Raumordnung 2025

Am 25.03.2025 wurde durch die Städte Weißenfels, Lützen und Hohenmölsen bei der Geschäftsstelle der *Regionalen Planungsgemeinschaft Halle* ein Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 11 Abs. 2 LEntwG LSA¹⁶ in Bezug auf eine Abweichung vom Ziel der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle 2010, Ziffer 5.3.2.3. *Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. IV Gebiete um Teuchern* durch die Festlegung des Plangebiets (im Antrag als „Antragsgebiet“ bezeichnet) des *Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets „An der A9“* gestellt. Das betreffende *Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. IV* erstreckt sich auf Teile des Stadtgebiets von Hohenmölsen, so dass die Zielabweichung für die im Geltungsbereich der Stadt Hohenmölsen liegenden Anteile des IKIG-Plangebiets beantragt wurde (s. auch Gliederungspunkt 1.2.2).

Die Regionalversammlung hat am 12.06.2025 nach einer Beteiligung der öffentlichen sowie der sonstigen fachlich berührten Stellen sowie Abwägung der in den eingegangenen Stellungnahmen geäußerten Belange entschieden, dass dem Antrag auf Zielabweichung in Bezug auf das Ziel der Raumordnung des REP 2010/23, Ziffer 5.3.2.3. (*Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. IV Gebiete um Teuchern*) für die Entwicklung des IKIG stattgegeben wird.¹⁷

Das Plangebiet der Zielabweichung liegt in der Gemarkung Granschütz der Stadt Hohenmölsen und hat eine Flächengröße von 43,6 ha. Mit der Zielabweichung wird die Stadt Hohenmölsen von der Beachtung des Ziels 5.3.2.3. *Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. IV Gebiete um Teuchern* des REP 2010/23 im Plangebiet der Zielabweichung entbunden.

In der Begründung wird ausgeführt, dass

- eine raumordnerische Vertretbarkeit der Zielabweichung gegeben ist und
- die Grundzüge der Planung (REP) nicht berührt werden.

Zudem wird angemerkt, dass das Zielabweichungsgebiet keine erhöhte Empfindlichkeit bzw. Sensibilität hinsichtlich der Umweltauswirkungen aufweist, da an anderer Stelle in unmittelbarer Nachbarschaft (Gemarkung Nessa) die planerische Inanspruchnahme von ursprünglich vorgesehenen Flächen für das IKIG nicht erfolgen wird.

Die neu einbezogenen ackerbaulich genutzten Flächenanteile gegenüber der Flächenabgrenzung im REP 2010/23 werden durch die Herausnahme von ackerbaulich genutzten Flächenan-

¹⁶ Maßgebliche Rechtsgrundlage für das Zielabweichungsverfahren war das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015, 170) in der zum Zeitpunkt des Verfahrens gültigen Fassung.

¹⁷ Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle vom 12.06.2025, Beschluss-Nr. I-04-2025

teilen vergleichbarer Qualität aus der den raumordnerischen Zielen zugrunde liegenden Gebietskulisse des REP 2010/23 (*Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen in Planung*) ausgeglichen.

Die jeweiligen Flächenanteile weisen hinsichtlich ihrer Bodenwerte bzw. Ertragsfähigkeit ähnliche Merkmale auf. Im Rahmen der Schutzgüterabwägung zeigen die neu in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächenanteile im Antragsgebiet keine erhöhte Sensibilität im Vergleich zu den landwirtschaftlichen Flächenanteilen der vorgeschlagenen Gebietsvariante des REP 2010/23, die im Zuge der Flächenänderung nicht mehr beplant werden. Der Produktionsfaktor „Boden“ bleibt in der Bilanz unverändert.

1.9.4 Sachlicher Teilplan „Erneuerbare Energien für die Planungsregion Halle“ – 2. Entwurf

Am 28.11.2023 beschloss die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle die Aufstellung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (Sachlicher Teilplan EE) in der Planungsregion Halle gemäß § 7 Abs. 1 ROG. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weißenfels liegt der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans EE vor. Das öffentliche Beteiligungsverfahren fand vom 02.02. bis 31.03.2026 statt. In diesem Zusammenhang wurden die Konzeption und der Kriterienkatalog für den Belang der Windenergienutzung erarbeitet.

Laut Karte 1 (Festlegungskarte) des 2. Entwurfs des sachlichen Teilplans EE liegt der Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung Weißenfels in keinem Vorranggebiet für Windenergie. Etwa 400 m südwestlich des Geltungsbereichs, jedoch außerhalb des IKIG-Plangebiets in seiner Gesamtheit, befindet sich das Vorranggebiet für Windenergie XXVII (Gröbitz-Krauschwitz-Langendorf-Nessa-Pretzsch-Prittitz-Stößen).

Die 2. FNP-Änderung der Stadt Weißenfels wird durch die raumordnerischen Festlegungen des 2. Entwurfs des Sachlichen Teilplans EE der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle nicht berührt.

1.10 Städtebauliches Konzept der Planänderung

Wie im Gliederungspunkt 1.7 erläutert, ist die 2. Änderung des FNP der Stadt Weißenfels Voraussetzung für die bauleitplanerische Sicherung der Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets durch die später zu erstellende verbindliche Bauleitplanung.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt die Änderung der zuvor als *Fläche für die Landwirtschaft* (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellten Flächen in eine *gewerbliche Baufläche* (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Die Darstellung der *gewerblichen Bauflächen* entspricht der ordnenden Festlegung der hier beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung **in ihren Grundzügen**; auf einer nachfolgenden Planungsebene sind hieraus Baugebiete zu entwickeln.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können in einem Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden.¹⁸

Eine detaillierte Übernahme von Bauflächengrenzen und -gliederung – wie in der MBS IKIG BLK 2024/25 (in der Fassung vom Juni 2025) dargestellt – erfolgt nicht, um den ggf. notwendigen Präziserungsanforderungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung genügend Raum zu lassen. Die Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im vorliegenden Fall durch die Festlegung eines maximalen Flächenanteils der Baugebiete (ohne Berücksichtigung von Verkehrsflächen) an der gewerblichen Baufläche (s. Gliederungspunkt 2.1). Grundlage hierfür sind die Empfehlungen MBS IKIG BLK 2024/25 für die Dimensionierung der Baufelder für eine gewerbliche Nutzung entsprechend der Planzeichnung der MBS (dort Anlage 1).

Der entlang der Bundesautobahn A 9 bestehende Baubeschränkungsbereich nach Bundesfernstraßengesetz sowie die Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzgebiet) werden nachrichtlich übernommen.

Der Flächennutzungsplan stellt mit den o. g. Inhalten die Grundzüge der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung für die Art der Bodennutzung innerhalb des Geltungsbereichs dar. Eine weitere Differenzierung der baulichen Nutzung, die Festsetzung von Erschließungsflächen, von Grün- und Kompensationsflächen und sonstigen, mit der gewerblichen Baufläche verbundenen Nebennutzungen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dieser Präzisierungsmöglichkeit soll nicht vorgegriffen werden, weil erst im Rahmen dieser verbindlichen Planungsebene die für eine tatsächliche Flächeninanspruchnahme erforderlichen Detailuntersuchungen (u. a. Gutachten) stattfinden können.

¹⁸ s. auch Brügelmann (Hrsg.): Kommentare zum Baugesetzbuch, 127 Lfg., Juli 2023, RN 160ff.

2 Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Baugesetzbuch enthält unter § 5 einen abschließenden Katalog an inhaltlichen Darstellungen für Flächennutzungspläne.

Die vorliegende Begründung erläutert ausschließlich Planaussagen, die Bestandteil der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weißenfels sind.

2.1 Gewerbliche Bauflächen

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung des FNP Weißenfels wird gemäß Planzeichnung der 2. FNP-Änderung als *gewerbliche Baufläche* (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) dargestellt.

Die Darstellung als *gewerbliche Baufläche* dient der Vorbereitung zur Aufstellung eines zukünftigen Bebauungsplans und stellt als Teilfläche die Umsetzung der Ziele übergeordneter Planungen dar. Durch diese Darstellung soll perspektivisch die Entwicklung und Erschließung von Baugrundstücken für gewerbliche und industrielle Nutzungen, für die verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur, für Grünflächen und Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie für sonstige mit der gewerblichen Nutzung verbundene Nebennutzungen ermöglicht werden.

In Anlehnung an die in der MBS IKIG BLK 2024/25 (dort Anlage 1) vorgeschlagene Dimensionierung der Baufelder lassen sich aus der dargestellten *gewerblichen Baufläche* (118 ha) Baugebiete mit einem Gesamtumfang von ca. 80 ha bis 100 ha entwickeln. Mit dieser Angabe soll die Dimension der zukünftigen Baugebietsflächen in ihren Grundzügen näher bestimmt sein.

Eine Differenzierung in Baugebiete nach BauNVO mit Abgrenzung in der Planzeichnung erfolgt auf der Ebene des FNP nicht. Dies soll im Rahmen des Entwicklungsgebots der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) obliegen, weil erst auf dieser Ebene die bodenrechtlich bedingten Wirkungen konkret genug zu ermitteln sind.

Der bestehende Radweg („Nessa-Radweg“) innerhalb des Baugebiets der gewerblichen Baufläche ist möglichst zu erhalten. Der Hinweis 3.3 der Begründung der 2. FNP-Änderung Weißenfels ist im Hinblick auf die den Radweg betreffende Verfahrensweise auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zwingend zu beachten.

2.2 Grünflächen

Die östlich angrenzend an die Trasse der A 9 liegende Abgrabungsfläche (Rückhaltebecken) im Bereich südlich der Unterführung des Nessa-Radweges unter die A 9 sowie die bestehende Gehölzfläche an der A 9 (Flurstück 93 der Flur 13 der Gemarkung Langendorf) werden in der Planzeichnung der 2. FNP-Änderung als *Grünfläche* (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt.

Die Darstellung als *Grünfläche* soll die vorhandenen Grün- und Gehölzflächen in ihrem Bestand sichern.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

2.3.1 Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Im mittleren Teil des Geltungsbereiches, südlich der Anschlussstelle Weißenfels der A 9, befindet sich ein Flächenanteil des Geltungsbereichs innerhalb einer der *Wasserschutzzone III des Langendorfer Stollens*. Die Wasserschutzzone III wird nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung der 2. FNP-Änderung als *Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen* (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) umgrenzt.

Die wasserrechtlichen Festsetzungen haben ggf. eine bau- bzw. nutzungsbeschränkende Wirkung.

2.3.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP Weißenfels grenzt im Nordwesten an die Trasse der Bundesautobahn A 9 bzw. deren Rampen im Bereich der Anschlussstelle Weißenfels. Die A 9 ist selbst nicht Teil des Geltungsbereichs.

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG ist entlang von Bundesautobahnen ein Streifen von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, von der Bebauung mit Hochbauten jeder Art freizuhalten. Darüber hinaus bedürfen nach § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 100 m bei Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Die betroffene Fläche entlang der A 9 wird in der Planzeichnung der 2. FNP-Änderung Weißenfels dargestellt als *Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Baubeschränkungsbereich nach Bundesfernstraßengesetz*.

3 Hinweise

3.1 Artenschutz

Im Vollzug der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weißenfels sind die Bestimmungen des Umweltschadengesetzes (USchadG)¹⁹ sowie des Artenschutzes zu beachten. Insbesondere sind die Bestimmungen des § 19 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Umweltschadengesetz und den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG zu beachten.

Eine Erfassung einzelner Arten, eine detaillierte Habitatbewertung sowie die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfolgen auf der nachfolgenden Planungsebene. Die entsprechenden, auf den Artenschutz bezogenen Festsetzungen zu Maßnahmen sowie Hinweise werden auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Planung aufgenommen.

3.2 Hinweis zu gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA sowie zu bestehenden Maßnahmenflächen

Im Umweltbericht sind die bisher bekannten gesetzlich geschützten Biotope sowie bestehenden Maßnahmenflächen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anderer Vorhaben) verzeichnet und kartografisch dargestellt (s. Anlage A, Kap. 2.7, Abb. 5). Diese sollen im Hinblick auf die konkreten Festsetzungen von Baugebieten auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) möglichst erhalten bleiben.

In Fällen, bei denen die Erhaltung eines gesetzlich geschützten Biotops nicht gesichert werden kann, sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Kompensationsmaßnahmen nach den gesetzlichen Bestimmungen festzusetzen. Die Verfahrensweise in Fall einer ggf. auftretenden Betroffenheit der gesetzlich geschützten Biotope im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Umsetzung der Planung wird im Kap. 4.1 des Umweltberichts erläutert.

Die konkrete Verfahrensweise mit bereits bestehenden Maßnahmenflächen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anderer Vorhaben) ist auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festzusetzen.

Die bestehenden Maßnahmenflächen (s. Anlage A, Kap. 2.7, Abb. 5) sind möglichst zu erhalten. In Fällen, bei denen die Erhaltung einer bestehenden Maßnahmenfläche nicht gesichert werden kann, sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Kompensationsmaßnahmen nach den gesetzlichen Bestimmungen festzusetzen.

Dies betrifft u. a. die Baumreihe sowie die Hecken- und Gehölzstrukturen im Bereich des bestehenden Weges entlang der B 91 (Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 106, 107 und 108 der Flur 13 der Gemarkung Langendorf). Die bestehende Kompensationsfläche entlang der A 9 wird als Fläche umgrenzt, die von der Bebauung freizuhalten ist (s. Gliederungspunkt 2.3.2).

¹⁹ Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz – USchadG) vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346), zuletzt geändert am 25.11.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282)

3.3 Hinweis zum „Nessa-Radweg“

Der bestehende Radweg („Nessa-Radweg“) ist möglichst zu erhalten. Sollte im Zuge der Festlegung von Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) die Erhaltung des bestehenden Radweges nicht gesichert werden können, so ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgehend von der Einmündung zur Unterführung des bestehenden Nessa-Radweges unter die A 9 ein Radweg festzusetzen, der die Gewerbefläche annäherungsweise in West-Ost-Richtung durchquert.

Sollte die Erhaltung des den Radweg säumenden Feldgehölzes nicht gesichert werden können, sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Kompensationsmaßnahmen nach den gesetzlichen Bestimmungen festzusetzen.

3.4 Schutzgut Wasser / Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III)

Art und Ausmaß der tatsächlichen Versiegelung und damit verbundene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind erst auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) konkret ermittel- und bewertbar. Die entsprechenden Fachgutachten sind auf der nachfolgenden Planungsebene zu erstellen. Ebenso sind detaillierte Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes unter besonderer Berücksichtigung der teilweisen Lage des Geltungsbereichs in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets *Langendorfer Stollen* auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Auf die Belange des Schutzgutes Wasser sowie das Erfordernis von besonderen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von umweltbezogenen Beeinträchtigungen des Grundwassers wird im Umweltbericht hingewiesen (Anlage A, Kap. 4.4 und 5).

3.5 Abwasserentsorgung

Die Festlegung erforderlicher Erschließungsanlagen für die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan). Im Hinblick auf die Einleitbedingungen zur Abwasserentsorgung ist eine Abstimmung mit den für die Abwasserentsorgung zuständigen Behörden und Betriebe notwendig.

3.6 Archäologische Kulturdenkmale

Laut Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt²⁰ sind durch die Planung keine denkmalrechtlich relevanten Objekte oder Gebiete (Kleindenkmäler, Baudenkmäler, Denkmalbereiche, archäologische Kultur- oder Flächendenkmäler) im Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung Weißenfels betroffen. Es gilt aber zu berücksichtigen, dass das Auffinden bislang unbekannter archäologischer Kulturdenkmale jederzeit möglich ist.

²⁰ Denkmalinformationssystem LSA des Landes Sachsen-Anhalt (Landesportal Sachsen-Anhalt), URL <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem>, abgerufen am 23.04.2026

Grundsätzlich wird auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA²¹ im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hingewiesen.

3.7 Altlastenverdachtsstandorte

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP der Stadt Weißenfels ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Altlastenverdachtsfläche erfasst, und zwar eine vormals militärisch genutzte Fläche (Flakstellung „Wellensittich“) mit einer Flächengröße von ca. 0,32 ha auf Flächenanteilen der Flurstücke 61 und 62 der Flur 13 der Gemarkung Langendorf im Bereich einer Gehölzfläche (Katasternummer 19315 gemäß Eintrag im Fachinformationssystem „Bodenschutz“; s. auch Gliederungspunkt 1.6). Die Gehölzfläche (Laubmischwald) wurde als Ausgleichsmaßnahme angelegt.

Sollten sich im Zuge nachfolgender Planungen (verbindliche Bauleitplanung, Ausführungsplanung) Hinweise auf weitere Belastungen mit Altlasten ergeben oder bei Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen werden, sind diese in Anlehnung an § 9 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA)²² der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

3.8 Kampfmittelverdachtsflächen

Aufgrund der historischen Vornutzung (Flakstellung „Wellensittich“) besteht der Verdacht einer Belastung mit Kampfmitteln (Altlasten) auf Teilflächen der Flurstücke 61 und 62 der Flur 13 der Gemarkung Langendorf (s. Gliederungspunkt 3.7). Dieser Hinweis ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle erdeingreifender Maßnahmen vor deren Beginn eine entsprechende Anfrage unter Angabe der Prüffläche an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu richten bzw. beim Ordnungsamt des Burgenlandkreises zu beantragen ist. Im Fall von Kampfmittelfunden ist nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO)²³ in der geltenden Fassung zu verfahren.

3.9 Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Festlegungen bezüglich einer ggf. erforderlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zuge der Umsetzung erfolgen erst mit der Festsetzung von Baugebieten auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird darauf hingewiesen, dass ein dauerhafter oder zeitweiliger Flächenentzug im Interesse der Erhaltung und des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlichen Flächen nur restriktiv und abschnittsweise vorgenommen werden darf (beachtlicher Hinweis für die nachfolgenden Planungsebenen).

²¹ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA 1991, 368, ber. 1992, S. 310), zuletzt geändert am 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801);

²² Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, 214), zuletzt geändert am 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

²³ Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.01.2025 (GVBl. LSA 2025, 312)

Anlagen

Anlage A

Umweltbericht