Stadt Weißenfels

Begründung
zur

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 13

Sondergebiet Justizvollzugsanstalt
„Am Sandberg“

im Ortsteil Langendorf

FASSUNG FÜR DEN FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Stand: 01.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES 3

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 4
2.1 Landes- und Regionalplanung 4
2.1.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt 4
2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 5
2.1.3 Vereinbarkeit des Planänderungsgebietes mit der Raumordnung 6

3. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG 7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung 7
3.2 Alternativen 7
3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 8
3.4 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes 8
3.5 Hinweise 8
3.5.1 Denkmalschutz 8
3.5.2 Altlasten und Kampfmittel 9
3.5.3 Niederschlagswasser 9
3.5.4 Schmutzwasser 9
3.5.5 110-kV Bahnstromleitung 9
3.6 Nachrichtliche Übernahmen 10
3.6.1 Trinkwasserschutzgebiet 10

4. IMMISSIONSSCHUTZ 11
4.1 Schallimmissionen 11
4.2 Geruchsimmissionen 12
4.3 Hitzeschutz 13

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG 13
5.1 Verkehrliche Erschließung 13
5.2 Trinkwasserversorgung 13
5.3 Schmutzwasserentsorgung 13
5.4 Niederschlagswasserentsorgung 13
5.5 Löschwasserversorgung 14
5.6 Elektro-Energieversorgung 15
5.7 Gasversorgung 15
5.8 Telekommunikation 15
5.9 Abfallentsorgung 15

6. UMWELTBERICHT 16

ANLAGEN 17

VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 Sondergebiet Justizvollzugsanstalt „Am Sandberg“ im Ortsteil Langendorf zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Flächennutzungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels hat am 19. Juni 2025 die Aufstellung zur 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenfels beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Der Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 29.08.2025 veröffentlicht.

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels hat am 11. Juni 2026 den Entwurf der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenfels gebilligt und der Begründung zugestimmt. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 29.06.2026 bis einschließlich 31.07.2026 veröffentlicht.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung eines geeigneten Standorts für den Neubau einer Justizvollzugsanstalt (JVA). Sie wird im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Sondergebiet Justizvollzugsanstalt“ durchgeführt. Die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigen hierbei den Bedarf der Justizvollzugsanstalt, die im nachfolgenden Bebauungsplan konkretisiert werden. Aufgrund diverser Anpassungen der konkreten Planung wurde der Geltungsbereich seit der letzten Fassung wesentlich reduziert und an die Inhalte des parallel aufgestellten Bebauungsplanes angepasst. Dies betrifft insbesondere den Bereich östlich des Plangebietes.

Ursprünglich war vorgesehen, im betreffenden Planungsbereich ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Nachdem die Entscheidung getroffen worden war, an dieser Stelle eine Justizvollzugsanstalt (JVA) zu errichten, wurde der Bebauungsplan entsprechend geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Aufgrund der geänderten Nutzung wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da der Bebauungsplan andernfalls nicht aus diesem hätte entwickelt werden können.

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

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

Nördlich des Planänderungsgebietes schließt der Freihaltekorridor der Südtangente B87 neu an. Im Osten grenzt die Bundesstraße B91 im Verlauf zwischen Weißenfels und Zeitz an das Planänderungsgebiet. 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.

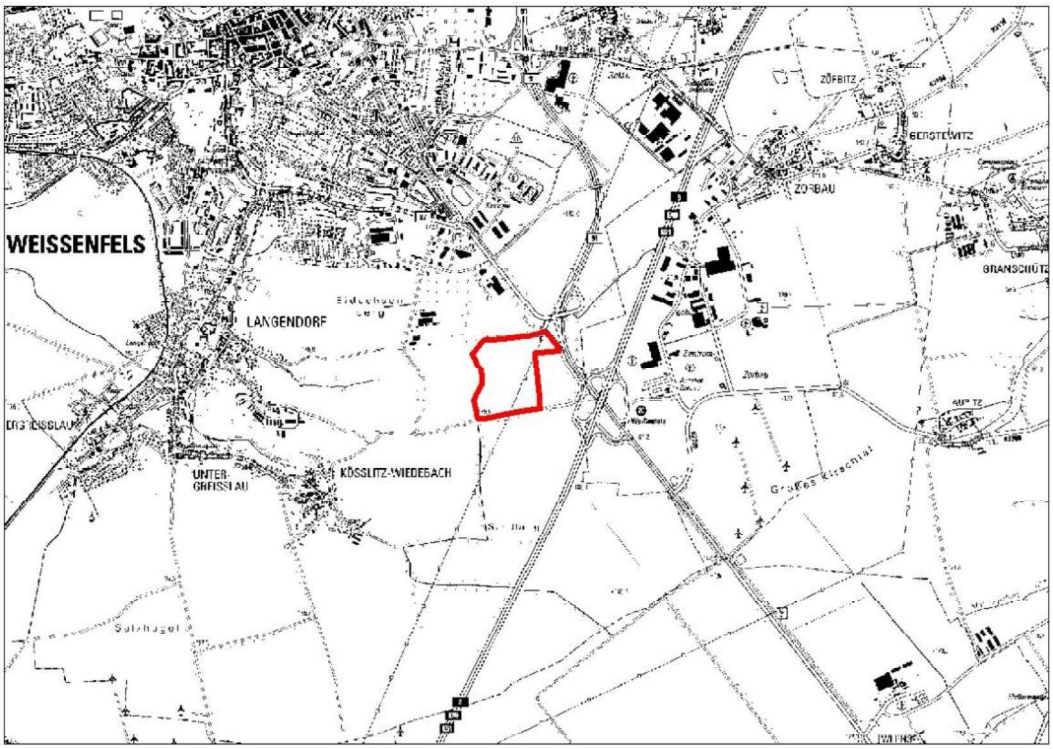


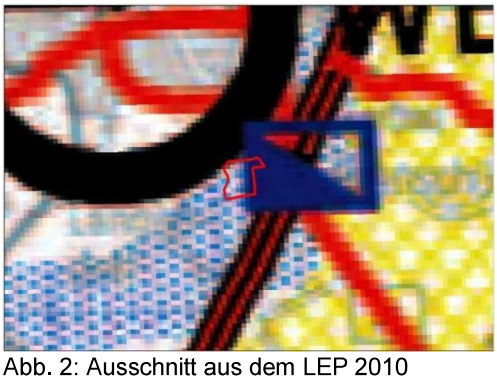
Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. 2025 © GeoBasis-DE / LVermGeo ST (ohne Maßstab)

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 Planänderungsgebiet 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.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 02.09.2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen (2. Entwurf LEP-LSA) und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Darin wird im Plangebiet wie bisher ein Vorranggebiet „Wassergewinnung“ und an der Autobahn weiterhin ein Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt. Neu ist die Darstellung der geplanten Bundesstraße B87 im Bereich des Planänderungsgebietes. Weitere Änderungen haben sich nicht ergeben.

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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebietes ist die Neuplanung einer „Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung“ vorgesehen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat als Träger der Regionalplanung die Planänderung des REP Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023 (REP Halle 2010 / PÄ 2023) in Anpassung an den LEP-LSA 2010 aufgestellt. Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung am 15.12.2023 rechtswirksam. Darin wird im Planänderungsgebiet wie bisher ein Vorranggebiet „Wassergewinnung“ dargestellt. Weitere Änderungen haben sich nicht ergeben.

Zudem hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ (STP ZO) erarbeitet, der am 12.12.2019 genehmigt und mit seiner Bekanntmachung am 28.03.2020 wirksam geworden ist. Darin ist das Planänderungsgebiet außerhalb des Zentralen Ortes dargestellt. Die Stadt Weißenfels ist weiterhin als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 28.11.2023 die Aufstellung des Sachlichen Teilplanes „Erneuerbare Energien für die Planungsregion Halle“ beschlossen. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 09.12.2025 mit Beschluss Nr. II-06a-2025 und Beschluss Nr. II-07-2025 den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes „Erneuerbare Energien für die Planungsregion Halle“ mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen freigegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 02.02.2026 bis zum 31.03.2026. Darin sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen enthalten.

2.1.3 Vereinbarkeit des Planänderungsgebietes mit der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Belange der Raumordnung berührt, jedoch nach derzeitigem Stand nicht in einer Weise beeinträchtigt, die der Planung entgegensteht. Die Flächen im Planänderungsgebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen 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. Es sind überwiegend häusliche Abwässer und keine produktionsbedingten oder schadstoffbelasteten Abwässer zu erwarten; zudem können Schmutzwasser, Niederschlagswasser, wassergefährdende Stoffe und mögliche Havarien durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen sicher bewirtschaftet werden. Dies wurde zudem durch eine hydrologische Studie belegt, die im Rahmen des Genehmigungsantrages zur Neuaufstellung des Baugebietes im Trinkwasserschutzgebiet durchgeführt wurde. Dahingehend gibt es, die vorliegende Planung betreffend, keine entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben.

Hinsichtlich der geplanten Bundesstraße B87 wurde seitens der Landesstraßenbaubehörde bestätigt, dass es zu keiner Überschneidung mit den festgesetzten überbaubaren Flächen kommt und der Planung im Allgemeinen zugestimmt werden kann. Bei der nachfolgenden Genehmigungsplanung kann somit - unter Berücksichtigung der von der Landesstraßenbaubehörde vorgebrachten Hinweise im Beteiligungsverfahren - eine Vereinbarkeit mit der Raumordnung erzielt werden.

Die Flächen werden nur in dem Umfang überplant, wie es für die geplante Justizvollzugsanstalt zwingend erforderlich ist. Die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung wurden dahingehend aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan übernommen, um den konkreten Bedarf abzubilden und nur im hierfür erforderlichen Rahmen in Anspruch zu nehmen.

3. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung 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 Darstellung 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.

Da es sich bei der zu ändernden Fläche um einen sehr kleinen Ausschnitt im Verhältnis zur Größe der Gesamtstadt Weißenfels handelt, wird durch die Änderung die Grundkonzeption des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht in Frage gestellt.

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

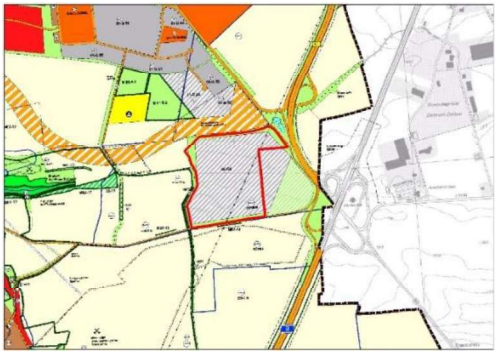


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden bislang als gewerbliche Bauflächen in Planung und Grünflächen dargestellt. Eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit der baulichen Inanspruchnahme ist somit bereits erfolgt. Im Allgemeinen sind im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen einer Neuinspruchnahme bisher nicht in Betracht gezogener Flächen vorzuziehen. Das Trinkwasserschutzgebiet und der bestehende Verlauf der Stromtrasse sind ebenfalls dargestellt.

3.4 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

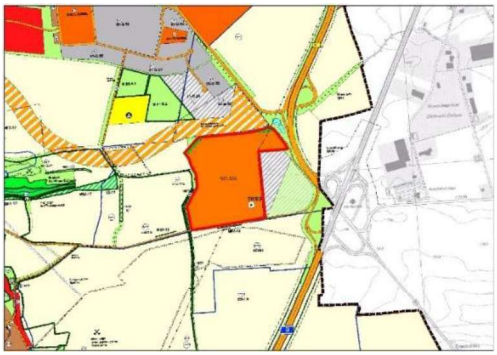


Abb. 5: Planzeichnung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Planänderungsgebiet zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „JVA“ und Grünflächen zur Eingrünung dargestellt. Das Trinkwasserschutzgebiet und der voraussichtliche Verlauf der neuen Stromtrasse sind weiterhin dargestellt.

Die neuen Darstellungen entsprechen hierbei den konkreten Inhalten des parallel aufgestellten Bebauungsplanes.

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 Altsiedelandes. 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 20 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 abzuprüfen und zu gewährleisten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass keine signifikanten Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet zu erwarten sind.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Das LVwA SA – Referat Immissionsschutz Genehmigung, Umweltverträglichkeitsprüfungen hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass sich mit der Remondis Mitteldeutschland GmbH sowie der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd AöR zwei genehmigungsbedürftige Anlagen nach Anhang 1 der 4. BImSchV nordwestlich des Planänderungsgebietes befinden. Die Pufferfläche eines Betriebsbereiches der unteren Klasse, welcher der Störfallverordnung unterliegt, endet knapp außerhalb des Geltungsbereiches, so dass keine grundsätzlichen Bedenken zu besorgen sind.

4.1 Schallimmissionen

Als Grundlage für die Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Siehe **Anlage 2: Schallgutachten (Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens, April 2026)).** Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend zusammengefasst. Die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen werden im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt.

Die Emissionskontingentierung für das Plangebiet wurde nach den Vorgaben der DIN 45691 durchgeführt. Für die Fläche wurden zwei Teilflächen festgelegt. 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 mir 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 (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, April 2026).** Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend zusammengefasst.

In der Nachbarschaft des Planänderungsgebietes 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.

4.3 Hitzeschutz

Bei häufigeren Hitzeperioden in länger werdenden Sommern spielt das Thema Lüftung und Kühlung eine größer werdende Rolle. Wenn Fensterlüftung aus schallschutztechnischen Gründen zumindest teilweise ausscheidet oder durch die herrschenden Außentemperaturen keine raumkühlende Wirkung mehr erzielt und gleichzeitig die JVA-Insassen und die dort tätigen Mitarbeiter in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen bleiben müssen, sollten sinnvolle Hitzeschutzmaßnahmen im Rahmen der Gebäudeplanung und -ausführung vorgesehen werden, z.B. Außenverschattung, Sonnenschutz, Ventilatoren, Klimaanlagen.

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 Trinkwasser-versorgung 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 (m³/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 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden einzurichten.

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

Die IHK Halle-Dessau – Geschäftsstelle Weißenfels hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen für das Unternehmen Remondis nordwestlich des Planänderungsgebietes ergeben.

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 eine kurze Stichleitung 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 (Regioplan, August 2026)**

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
Schutzgutgut 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,

.....
Oberbürgermeister

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht (Regioplan, August 2026)
Anlage 2: Schallgutachten (Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens, April 2026)
Anlage 3: Geruchsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, April 2026)