Bebauungsplan Nr. 65

„Industriegebiet Merseburg – Süd-West“ (Leuna III)

Stadt Merseburg

VORENTWURF

Stand 23.01.2026

Begründung

Wenzel & Drehmann P_E_M GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels

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

Auftraggeber:

Kreisentwicklungsgesellschaft Saalekreis mbH
Gotthardstraße 35

06217 Merseburg

Plangeber:

Stadt Merseburg
Lauchstädter Straße 1-3

06217 Merseburg

Auftragnehmer:

Wenzel & Drehmann P_E_M GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels

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

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangsbedingungen 9
1.1 Planungsanlass und städtebauliche Erforderlichkeit 9
1.2 Rechtsgrundlagen 10
1.3 Verfahren 11
1.4 Räumlicher Geltungsbereich 11
1.5 Raumordnerische Einordnung 11
1.5.1 Landesentwicklungsplan 2010 13
1.5.2 Aktuelle Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans 14
1.5.3 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 15
1.5.4 Regionaler Entwicklungsplan – Planänderung 2023 16
1.5.5 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm Geiseltal 18
1.6 Kommunale Planungen 19
1.6.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 19
1.6.2 Klimaschutzkonzept 2012 20
1.6.3 Landschaftsplan 20
1.6.4 Verhältnis zum Flächennutzungsplan 22
1.7 Fachplanungen 24
1.7.1 Planfeststellung nach StrG LSA 24
1.7.2 Naturschutzrechtliche Einordnung 24
1.7.3 Wasserschutzrechtliche Einordnung 25
1.7.4 Einordnung im Landwirtschaftskataster 25
1.7.5 Altlastensituation 25
1.7.6 Bergrechtliche Sachverhalte 26
1.7.7 Denkmalschutzrechtliche Sachverhalte 27
1.8 Städtebauliche Ausgangssituation 27
1.8.1 Aktuelle Flächennutzung 27
1.8.2 Leitungsbestand 29
1.8.3 Regionale und lokale Einbindung des Plangebiets 30

2 Planungsziele 31
2.1 Übergeordnete Planungsziele – landespolitische Perspektive 31
2.2 Kommunale Planungsziele 32
2.3 Perspektivischer Gleisanschluss 33

3 Machbarkeitsuntersuchung als Grundlage der Bauleitplanung 35

4 Planungsrechtliche Festsetzungen 37
4.1 Art der baulichen Nutzung 37
4.1.1 Industriegebiet 37

4.1.2 Gewerbegebiet 40
4.1.3 Sondergebiet Mobilitäts-HUB 41
4.1.4 Sondergebiet Abfertigungs-HUB 42

4.2 Maß der baulichen Nutzung 42
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche 42
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen 43

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche 44

4.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen 45

4.5 Verkehrsflächen 45
4.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 45
4.5.2 Private Straßenverkehrsflächen 45
4.5.3 Notfallzufahrt 46

4.6 Hauptversorgungsleitungen 47

4.7 Grünflächen 47

4.8 Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung 48

4.9 Wasserflächen 50

4.10 Abgrabungen und Aufschüttungen 50

4.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 51
4.11.1 Pflanzgebote 52
4.11.2 Pflanzbindungen / Pflanzerhalt 52
4.11.3 Dachbegrünung 52
4.11.4 Fassadenbegrünung 53
4.11.5 Biotopwertausgleich 53

4.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 53

4.13 Festsetzungen zum Immissionsschutz 54
4.13.1 Geräuschkontingentierung 55
4.13.2 Geruchsimmissionen 56

5 Flächenbilanz der zeichnerischen Festsetzungen 57

6 Ver- und Entsorgung 58

Anhang

- Teil B der Begründung – Umweltbericht
- Geotechnischer Bericht (Boden, Baugrund, Hydrogeologie) (G.U.T. 2025)
- Klimagutachten (LOHMEYER 2024)
- Lufthygienische Untersuchung (IDU 2024)
- Schalltechnische Untersuchung (TÜV NORD 2025)
- Kurzdarstellung des Konzepts zur Niederschlagswasserbewirtschaftung für den geplanten Chemiepark Leuna III (IPRO 2025)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (MYOTIS 2025)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Planänderung 2023, zeichnerische Darstellung – Karte 1, Ausschnitt und Legende (Auszug).....17

Abbildung 2 – Entwicklungskonzept des Landschaftsplans für die hier zu betrachtende Fläche (Stand: 13.06.2007).....21

Abbildung 3 - Flächennutzungsplan Merseburg, 4. Entwurf vom 21.10.2024.....23

Abbildung 4 – Ausschnitt aus: Machbarkeitsuntersuchung Bahnanschluss Leuna III, Kreisentwicklungsgesellschaft Saalekreis mbH, Büro Stadtverkehr Planungsgesellschaft mbH & CO KG, Entwurf: Stand Dezember 2025.....34

Abbildung 5 - Gliederung des Industriegebietes.....39

Abbildung 6 – Ausschnitt aus: Masterplan Machbarkeitsuntersuchung Chemiepark Leuna (CPL), ICL Ingenieur Consult GmbH, 28.08.2023.....46

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg - Süd-West“ (Leuna III) sind die gegenwärtigen **Anforderungen des industriellen Strukturwandels** an den durch eine lange industrielle Tradition geprägten Südraum der Stadtregion Halle (Saale) mit den Städten Merseburg, Schkopau und Leuna als Teil des *Mitteldeutschen Chemiedreiecks*. Die ursprünglich auf Basis der hier vorhandenen Kohlevorkommen entstandene Chemieindustrie ist vor dem Hintergrund einer Transformation der rohstoff- und energiewirtschaftlichen Grundlagen, der Digitalisierung und Entwicklung nachhaltiger Produktionsprozesse dynamischen Restrukturierungsprozessen unterworfen.

Die Stadt Merseburg steht innerhalb der betroffenen Region vor der Aufgabe, hierfür Entwicklungsmöglichkeiten und Ansiedlungsflächen für produzierende Unternehmen – insbesondere aus dem Bereich technologieintensiver Branchen der chemischen und biochemischen Industrie – bereitzustellen.

Nachfrageseitig bestehen Interessenbekundungen internationaler Unternehmen nach Ansiedlungsflächen am Standort Merseburg-Leuna.[1]

Angebotsseitig sind am Standort Merseburg-Leuna keine größeren zusammenhängenden Flächen mehr vorhanden, die für Industrieansiedlungen zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die *Kreisentwicklungsgesellschaft Saalekreis mbH* mit der Stadt Merseburg als plangebende Kommune ein neues Industriegebiet innerhalb eines ca. 260 ha großen Areals als Chemiepark an der südlichen Peripherie der Stadt zu erschließen.

Der Standortfindung ging ein längerer Sondierungs- und Abgrenzungsprozess voraus. Die grundlegende Standortbestimmung erfolgte auf der Basis einer Machbarkeitsstudie vom 06.05.2011[2] sowie einer weiteren, vertiefenden Machbarkeitsuntersuchung vom 28.08.2023[3]. Der Standort ist auf der übergeordneten Planungsebene der Landes- bzw. Regionalplanung für eine industrielle Nutzung bereits planerisch vorbereitet (siehe Kapitel *1.5 Raumordnerische Einordnung*).

Dabei wurde ein geeignetes Areal westlich des bestehenden Chemieparks in Leuna, und zwar im Dreieck zwischen der Autobahn A 38, der Bundesstraße B 91 und der Landesstraße L 178n eingegrenzt. Das Areal bietet durch seine Lage an der Peripherie der kompakt bebauten Kernstadt bei potenziell optimaler Verkehrsanbindung (straßenverkehrs- und schienengebundene Anbindung), durch seine effizienten Anschlussoptionen an bereits anliegende bzw. in der Nähe verlaufende Ver- und Entsorgungsmedien, durch die unmittelbare Nachbarschaft zu einem

[1] Beschluss über die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 65 - Industriegebiet Merseburg - Süd-West (Leuna III) der Stadt Merseburg, DS-Nr. 095/BV/20

[2] Machbarkeitsstudie Industriegebiet Merseburg Süd-West vom 06.05.2011, erstellt im Auftrag der Stadt Merseburg durch die IPRO Planungs- und Ingenieuraktiengesellschaft Leipzig

[3] Machbarkeitsuntersuchung Chemiepark Leuna vom 28.08.2023, erstellt im Auftrag der *Kreisentwicklungsgesellschaft Saalekreis mbH* durch die *ICL Ingenieur Consult GmbH*.

etablierten Chemiepark mit potenziell nutzbaren Cluster- und Synergieeffekten sowie durch die Konzentration von unterstützenden Strukturen der Forschung und Entwicklung im nahen Halle (Saale) und Saalekreis exzellente Voraussetzungen für die **Entwicklung eines zukunftsweisenden industriellen Standorts**.

Das Gebiet soll überwiegend Betrieben der chemischen Industrie und angrenzenden Branchen als Ansiedlungsoption zur Verfügung stehen. Insbesondere zielt das Angebot auf forschungs- und technologieorientierte Unternehmen mit neuen Wertschöpfungsketten, um eine **langfristige und nachhaltige Entwicklung des Industriestandorts Merseburg-Leuna** und die Zukunftsfähigkeit der strukturprägenden Chemieindustrie in Sachsen-Anhalt zu sichern.

Die Planung und Entwicklung eines Industriegebiets an der Peripherie der Kernstadt im städtebaulichen Außenbereich ist aufgrund der Flächendimension ein tiefgreifender Eingriff in die vorhandene städtische Flächennutzungs- und Bebauungsstruktur, mithin ein **Eingriff in die städtebauliche Ordnung**. Hieraus ist die **Erforderlichkeit einer Planaufstellung** für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Anlehnung an § 1 Abs. 3 BauGB abzuleiten.

Um für das Areal Baurecht herstellen zu können, ist daher ein **Bebauungsplanverfahren** gemäß § 8 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dazu sind eine Vielzahl von Planungs- und Gutachterleistungen notwendig. Ebenso ist ein umfangreicher **mehrstufiger Beteiligungsprozess** der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange Teil des Planverfahrens, um eine sachgerechte Abwägung der berührten Belange gewährleisten zu können.

1.2 Rechtsgrundlagen

Den Kommunen muss gem. 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).

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie Landesgesetzen.

Die wesentlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg - Süd-West“ (Leuna III) sind die nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss über die vorliegende Planung geltenden Fassung:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZV);
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA);
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).

Weitere wichtige Bundesgesetze und -verordnungen, die einen bedeutenden Einfluss auf spezifische Aspekte des Bauleitplanverfahrens hatten, sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (4. BImSchV).

1.3 Verfahren

Der Beschluss des Stadtrats über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg - Süd-West“ (Leuna III) gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB erfolgte am 10.06.2021, die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Merseburg Nr. 16 am 08.07.2021.

Zur Sicherung der Planungsziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 verbunden sind, hat der Stadtrat Merseburg am 14.09.2023 eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 beschlossen und anschließend durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Mit Beschluss des Stadtrates Merseburg vom 04.09.2025 ist die Veränderungssperre um 1 Jahr verlängert worden.

Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 65 und über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurde durch den Stadtrat der Stadt Merseburg am … [Fortschreibung gemäß weiterer Verfahrensfortschritt].

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 befindet sich im südlichen Gemeindegebiet der Stadt Merseburg, südlich der Ortslagen Kötzschen und Beuna, westlich der Bundestraße B 91 sowie nordöstlich der Bundesautobahn A 38.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg – Süd-West“ (Leuna III) befindet sich auf Teilflächen der Flure 88 und 89 der Gemarkung Merseburg sowie der Flur 3 der Gemarkung Beuna.

Die Erstellung der Planzeichnung (Teil A) zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte auf einer Vermessungsgrundlage (Lage- und Höhenplan) unter Verwendung der ALKIS-Daten mit Stand 09/2022. Die ALKIS-Daten (Flurstücke, Flurstücksnummern) sind somit nicht auf dem aktuellen Stand von 2025. Eine Aktualisierung erfolgt im Rahmen der Erstellung der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan.

1.5 Raumordnerische Einordnung

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg - Süd-West (Leuna III)“ ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den ***Zielen der Raumordnung und Landesplanung*** anzupassen.

Diese ergeben sich insbesondere aus dem

- Raumordnungsgesetz

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 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)[4] niedergelegt sind. In § 6 Abs. 2 LEntwG LSA werden als Planungsinstrumente

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

genannt.

Maßgeblich für die Einordnung des Bebauungsplans Nr. 65 in die raumordnerischen und regionalplanerischen Entwicklungsziele sind

- der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP)[5] (Gliederungspunkt 1.5.1),
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 mit den rechtswirksamen Planänderungen 2023 (REP 2010/23)[6] (Gliederungspunkt 1.5.3),
- das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Geiseltal 1996 (TEP Geiseltal)[7] (Gliederungspunkt 1.6.5).

Die Planinhalte des am 22.12.2023 von der Landesregierung beschlossenen 1. Entwurfs zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen (REP 2023; s. Gliederungspunkt 1.5.2).

Die für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg - Süd-West“ (Leuna III) zuständigen Raumordnungsbehörden sind:

- das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Abt. Städtebau, Bauaufsicht und Landesentwicklung als oberste Landesentwicklungsbehörde,
- die Landkreise und kreisfreien Städte als Träger der Regionalplanung, im vorliegenden Fall vertreten durch die Regionale Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) und
- das Dezernat III, Amt für Bauordnung und Denkmalschutz des Saalekreises als Untere Landesentwicklungsbehörde.

[4] Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015, 170), zuletzt geändert am 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23). Die hier maßgeblichen Landes- und Regionalplanwerke wurden auf der Rechtsgrundlage des Landesplanungsgesetzes Sachsen-Anhalt (LPlG LSA) vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255) erstellt. Das LPlG LSA wurde mit Wirkung vom 01.07.2015 durch § 27 LEntwG LSA aufgehoben.

[5] Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

[6] s. Fußnote 4

[7] Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Geiseltal im Regierungsbezirk Halle vom 25.04.2000, Bekanntmachung 07.07.2000 (MBl. LSA Nr. 31/1996, S. 643)

1.5.1 Landesentwicklungsplan 2010

Der ***Landesentwicklungsplan*** formuliert Grundsätze sowie Ziele der Raumordnung und verfasst konkrete Leitvorstellungen zur Raumentwicklung auf Landesebene. Diese sind durch die Träger der Regionalplanung zu berücksichtigen und auf regionaler Ebene zu konkretisieren.

Die Formulierung allgemeiner Grundsätze und Ziele dient als verbindlicher Kompass für die Planung auf regionaler Ebene, die Kreis- und Stadtentwicklungsplanung sowie die kommunale Bauleitplanung. Für das hier betrachtete Plangebiet sind gemäß den Aussagen des LEP 2010 folgende Grundsätze (G) zu berücksichtigen und Ziele (Z) zu beachten:

Z 37 Die Stadt Merseburg wird im LEP 2010 als ***Mittelzentrum*** festgelegt (s. auch zeichnerische Darstellung, M 1:300.000).

Pkt. 2.1. „Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe … ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.“

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.“

G 45 „Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch:

- den Aufbau einer Infrastruktur, die den Bedürfnissen einer innovativen, technologieorientierten und modernen Volkswirtschaft genügt,
- eine am Bedarf orientierte Modernisierung/Revitalisierung alter Industriestandorte einschließlich der Beseitigung vorhandener Altlasten sowie die Ausweisung neuer strategisch wichtiger Standorte,
- die gezielte Förderung von industriellen Ansiedlungen, …“.

G 46 „Die Entstehung und weitere Ausprägung von wirtschaftsstrukturellen Verflechtungen in Form von Clustern und Unternehmensnetzwerken sowie von Investitions- und Innovationskernen sind in allen Teilräumen zu sichern. Hierzu gehören insbesondere die Wirtschaftsbereiche:

- Chemie/Kunststoffe,
- Automotive,
- Maschinen- und Anlagenbau,
- erneuerbare Energien,
- Biotechnologie …“.

Z 56 „Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbefläche ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.“

Z 58 Der vorhandene Standort *Leuna (Leuna, Merseburg, Spergau)* wird als ***Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen*** festgelegt. Er ist „entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.“ Eine entsprechende (generalisierte) Kennzeichnung findet sich in der zeichnerischen Darstellung (M 1:300.000) für das hier betrachtete Areal.

Z 59 „Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung.“

Des Weiteren wird hervorgehoben:

G 50 „Die Regionalplanung kann regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe im Regionalen Entwicklungsplan festlegen.“

Das im LEP 2010 genannte Ziel des Neubaus einer Anbindung der Bundesstraße B 91 an die A 38 berührt das Plangebiet unmittelbar:

Z 85 Neubauvorhaben von Landesstraßen zur Entlastung von Ortsdurchfahrten und als Folgemaßnahmen von Bundesfernstraßenvorhaben werden entsprechend LVWP realisiert. Dabei werden insbesondere folgende Maßnahmen festgelegt:

- L 178n Anbindung an die B 91“

Fazit:

Neben den allgemeinen Aussagen zur Sicherung von Investitions- und Innovationskernen insbesondere aus den Branchen Chemie und Biotechnologie wird insbesondere (auf einer generalisierten Ebene) der Standort *Leuna (Leuna, Merseburg, Spergau)* als ***Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen*** genannt. Der Bebauungsplan Nr. 65 entspricht damit dem raumordnerischen Ziel der Weiterentwicklung dieses Standorts.

1.5.2 Aktuelle Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Die Planinhalte wurden am 22.12.2023 von der Landesregierung beschlossen.

Die Planunterlagen des ersten Entwurfs zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans haben vom 29.01. bis 12.04.2024 gemäß § 9 Abs. 2 ROG i. V. m § 7 Abs. 5 LEntwG LSA öffentlich ausgelegen.

Am 02. September 2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen freigegeben.[8] Der zweite Entwurf mit Stand vom 02.09.2025 stellt somit den aktuell vorliegenden Sachstand im Verfahren zur Neuaufstellung des LEP LSA dar.

Gemäß der Hauptkarte des 2. Entwurfs zur Neuaufstellung des LEP LSA ist der Industriestandort Leuna in seiner Gesamtheit als *Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie und Gewerbeflächen* festgelegt (Z 5.1.2.-1).

Im Textteil des aktuellen LEP-Entwurfes wird als Ziel Z 5.1.2-1 formuliert:

[8] https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans

Z 5.1.2-1 **Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen**
„Zur Ermöglichung von qualitativ hochwertigen Flächenentwicklungen für Unternehmen mit hoher Wertschöpfung sind die in Anhang 3 aufgeführten Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. […]
Die festgelegten Vorrangstandorte […] sind durch die Regionalplanung räumlich zu konkretisieren und als Vorranggebiete für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen.“

Im aufgeführten Anhang 3 wird als *Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie und Gewerbeflächen* u. a. genannt:

> Leuna OT Spergau und OT Daspig, Merseburg OT Kötzschen und Weißenfels OT Großkorbetha (Chemiestandort Leuna und Industriegebiet „Leuna III“)

Insofern bekräftigt der aktuell vorliegende 2. Entwurf zur Neuaufstellung des LEP LSA die Vorrangeigenschaft des Industrie- und Gewerbestandorts Leuna mit einer direkten Erwähnung der vorliegenden Planung (Industriegebiet „Leuna III“) in seiner Gesamtheit als landesbedeutsam. Es ergeben sich hieraus keine Konflikte der Landesentwicklungsplanung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 der Stadt Merseburg.

1.5.3 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

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 ihr Mitglied *Saalekreis* die Aufgabe der Regionalplanung wahr, in diesem Fall durch den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP 2010).[9]

In Bezug auf die Festlegung von Vorrangstandorten für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen verweist der REP 2010 auf den LEP 2010. Das hier zu betrachtende Plangebiet schließt sich nach den Darstellungen im genehmigten Plan unmittelbar an den bestehenden Vorrangstandort *Leuna (Leuna, Merseburg, Spergau*) an (REP 2010, Gliederungspunkt 5.4.1.1.).

Der vorhandenen industriellen Nutzung am Standort Leuna wird damit eine grundsätzliche, entwicklungspolitische Bedeutung zugeschrieben, „die für den … Raum charakteristisch ist oder künftig entwickelt werden soll …“.

Insofern wird die Vorrangeigenschaft des Industrie- und Gewerbestandorts Leuna in seiner Gesamtheit als landesbedeutsam auch auf der Ebene der Regionalplanung bekräftigt.

Die Bundesstraßenverbindung B 91 / B 2 soll vordringlich zur Wirtschaftsförderung, zur Funktionsfähigkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten ausgebaut werden (REP 2010, Gliederungspunkt 5.9.3.4.).

Die an das Plangebiet östlich angrenzende Kiessandlagerstätte wird als *Vorranggebiet für Rohstoffe* festgesetzt (XIII. Kiessandlagerstätte Merseburg B 91 Südfeld; REP 2010, Gliederungspunkt 5.3.6.5.).

Raumordnerische Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 65 sind dem REP 2010 nicht zu entnehmen.

[9] s. Fußnote 4.

1.5.4 Regionaler Entwicklungsplan – Planänderung 2023

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde hat die Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023 (Beschluss-Nr. I/2023-002) gemäß § 9 Abs. 3 LEntwG LSA genehmigt. Die Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023 ist seit dem 15.12.2023 in Kraft (Amtsblatt LVwA Nr. 12/2023; nachfolgend REP 2023).

Daher wird im Folgenden auf die Planinhalte des REP 2023 Bezug genommen. Die im Zuge des Änderungsverfahrens in Kraft gesetzte Änderungsfassung 2023 des REP 2010 findet somit bei der raumordnerische Einordnung des Vorhabens Beachtung.[10]

Die Festlegung des Plangebiets als Teil des *Vorrangstandorts für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen* Leuna (Leuna, Merseburg, Spergau) gemäß LEP 2010 (s. Gliederungspunkt 1.5.1.) wird in Gliederungspunkt 5.4.2. des REP 2023 bekräftigt.

> „Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen gemäß Ziel 58 LEP LSA 2010 werden räumlich präzisiert festgelegt:
> [u.a.] IV. Leuna (Leuna, Merseburg, Spergau)“.

In der zeichnerischen Darstellung / Karte 1 des REP 2023 ist das Plangebiet als Vorrangstandort für *landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte (in Planung)* dargestellt. Die Darstellung umfasst eine räumliche Abgrenzung des geplanten Standorts. Aus der im REP 2023 dargestellten *Strich-Strich-Linie* zur Abgrenzung des Vorrangstandortes (in Planung) leitet sich ein gewisser Interpretations- und Präzisierungsspielraum ab. Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird in diesem Zusammenhang von der Umgrenzung gemäß REP 2023 abgewichen, indem südlich anschließende Teilflächen in die Planung einbezogen und Teilflächen im nördlichen Bereich nicht überplant werden. Diese Anpassungen erfolgen im Rahmen der planerischen Abwägung und räumlichen Konkretisierung auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung und führen nicht zu einem räumlichen Konflikt mit dem raumordnerisch geplanten Vorrangstandort. Im Ergebnis ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 dem Vorrangstandort gemäß REP 2023 zuzuordnen.

[10] REP 2023 – https://www.planungsregion-halle.de/seite/673809/lesefassung-rep-halle-2023.html (hier: Lesefassung mit Stand vom 28.11.2023).

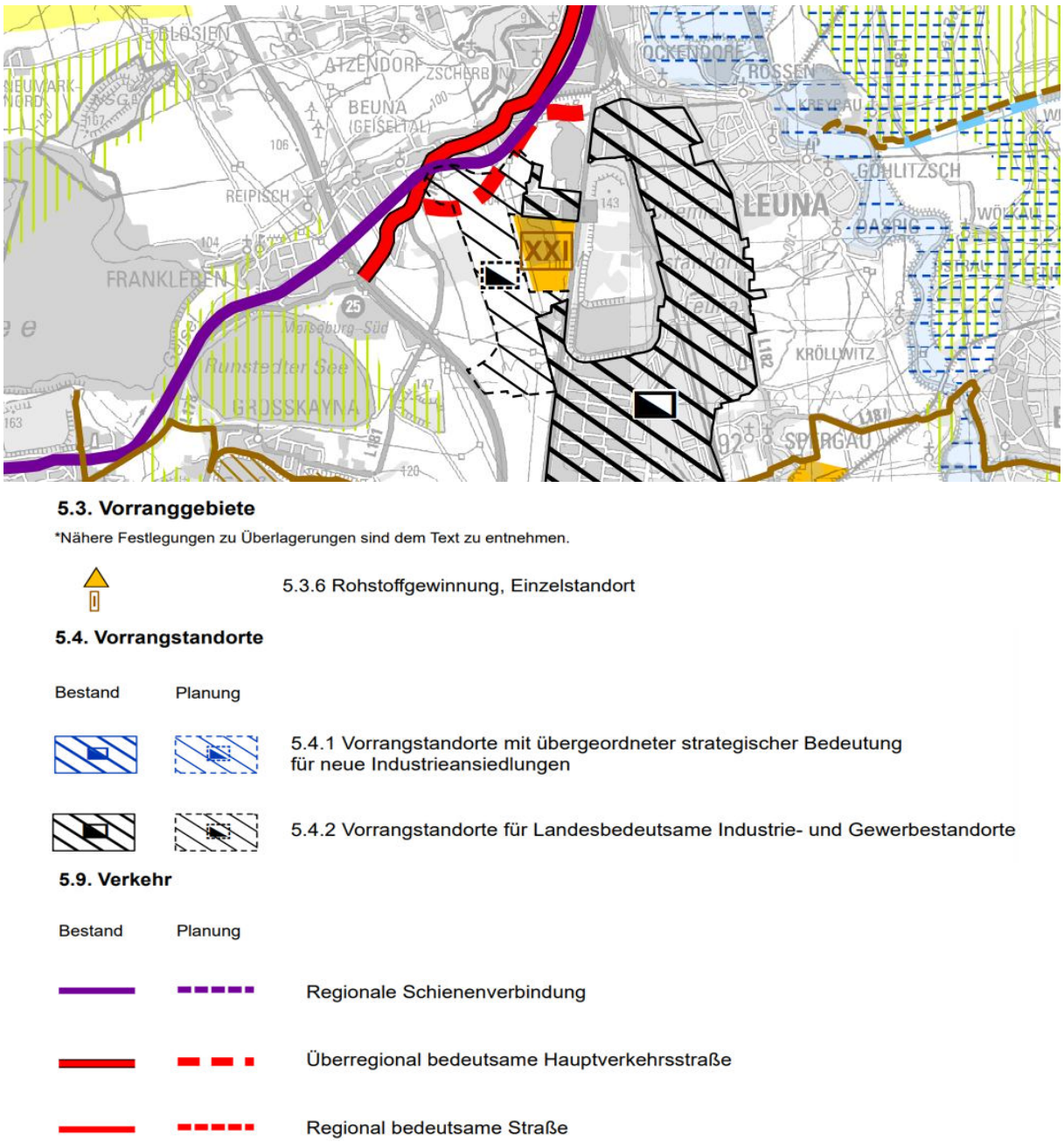

Abbildung 1 – Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Planänderung 2023, zeichnerische Darstellung – Karte 1, Ausschnitt und Legende (Auszug)

Der geplante Industriepark liegt somit im als *Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen Nr. IV Leuna (Leuna, Merseburg, Spergau)* festgelegten Areal.

Im Rahmen der Erarbeitung der MBS 2023 wurde die *Regionale Planungsgemeinschaft Halle* am 06.02.2023 durch die Stadt Merseburg (Stadtentwicklungsamt) um eine Stellungnahme – nunmehr mit einem angepassten Geltungsbereich – gebeten. In der am 15.02.2023 verfassten Antwort legte die *Regionale Planungsgemeinschaft Halle* dar, dass gegen das Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände oder Bedenken bestehen.

In der Gesamtbetrachtung entspricht die durch den Bebauungsplanung Nr. 65 beabsichtigte Entwicklung eines großflächigen Industriegebiets den Zielen und Intentionen der Regionalplanung.

1.5.5 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm Geiseltal

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs erstreckt sich auf Teile der Bergbaufolgelandschaft des *Geiseltalreviers*.

Die Sanierung der ehemaligen Braunkohlentagebaue und Gestaltung der Bergbaufolgelandschaften erfordern spezifische regionalplanerische Instrumente. Den Rahmen der raumordnerischen und regionalplanerischen Steuerung der damit verbundenen Aufgaben bilden Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramme (TEP), im vorliegenden Fall der *Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm Geiseltal* (TEP Geiseltal).[11]

Am 10.12.2019 entschied die Regionalversammlung der *Regionale Planungsgemeinschaft Halle*, dass das TEP Geiseltal zu ändern ist. Daraufhin leitete die RPG am 12.05.2020 ein Planänderungsverfahren ein. Anlass für das Planänderungsverfahren sind notwendige Anpassungen an veränderte Rahmenbedingungen der räumlichen Entwicklung des Landes mit dem Inkrafttreten des LEP 2010. Das TEP Geiseltal ist somit zum Zeitpunkt der Berichterstellung in der Fortschreibung.

Eine grundlegende, für das hier zu betrachtende Bebauungsplanverfahren geltende Position des TEP Geiseltal besteht in der Forderung, dass

> „Planungen und Maßnahmen im Umfeld des Planungsraumes … die Ziele der Raumordnung zur Entwicklung des Planungsraumes nicht gefährden bzw. beeinträchtigen …“ (sollen).[12]

Zur Abgrenzung des Planungsraumes führt der TEP Geiseltal aus (Gliederungspunkt 1.2):

> „Der Planungsraum Geiseltal umfasst den Hauptauswirkungsbereich der ausgelaufenen großflächigen Tagebaue des ehemaligen Braunkohlereviers Geiseltal.“

Gemäß Festlegung auf der zugehörigen zeichnerischen Darstellung schließt der Planungsraum der TEP Geiseltal im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sämtliche Areale westlich des *Beunaer Grabens* ein. Der Graben wird in der planerischen Darstellung als *funktionssichernder Vorfluter* nachrichtlich übernommen.

In einem Bereich westlich des *Beunaer Grabens*, mit einem geringen Flächenanteil auch östlich des Grabens, und zwar südlich des Gehölzes (*Gebind*) am *Kohlegraben Beuna*, erstreckt sich eine so bezeichnete *Abbau- und Verkippungsgrenze ehemaliger Braunkohletagebaue* (keine hinreichend qualitative Abbildung vorhanden).

Im konkreten Fall handelt es sich um ein Altkippengelände des Tagebaus Beuna. In einer Stellungnahme der LMBV – Träger der Tagebausanierung im Planungsraum – vom 04.11.2021 wird hierzu Folgendes vermerkt (Stellungnahme der LMBV / Planungskoordinierung auf eine Vorabfrage zum geplanten Vorhaben durch die Stadt Merseburg vom 11.10.2021, S. 2):

> „Der Planbereich tangiert das Altkippengelände des ehem. Tagebaus Beuna. Der ehemalige Tagebau Beuna wurde in den Jahren 1907 bis 1951 betrieben. Die Wiederurbarmachung erfolgte von 1934 bis 1965. Die Verkippung erfolgte bis 1962. Die Setzungen infolge Eigenlast sind schon abgeklungen. Gegebenenfalls können noch Setzungen infolge von

[11] S. Fußnote 16.

[12] Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Geiseltal im Regierungsbezirk Halle, Gliederungspunkt 1.1.2.

Lasteinträgen nicht ausgeschlossen werden. Setzungsdifferenzen sind im Übergangsbereich zwischen Kippe und gewachsenem Untergrund nicht auszuschließen, dies ist bei Baumaßnahmen zu beachten.“

Bergbaufolgen können jedoch auch außerhalb der Planungsgrenzen auftreten. Hierzu führt das TEP Geiseltal aus (ebd., Gliederungspunkt 1.2.):

„Die Auswirkungen des ehemaligen Braunkohlenbergbaues, insbesondere infolge der Grundwasserabsenkungen, reichen über den Planungsraum hinaus.“

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 tangieren Planbereiche des TEP Geiseltal. Es wird jedoch kein Konflikt zwischen beiden Planwerken hervorgerufen, da im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Konfliktfreiheit gesichert wird, beispielsweise bei der geplanten Umverlegung des Beunaer Grabens.

1.6 Kommunale Planungen

1.6.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Das *Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030* der Stadt Merseburg wurde vom Stadtrat am 25.11.2013 beschlossen. Es wurde als Fortschreibung aus dem ersten Stadtentwicklungskonzept des Jahres 2001 entwickelt, das seinerseits einen Planungshorizont bis 2010 hatte.[13]

Das Konzept stellt nach eigener Auskunft einen **Orientierungsrahmen der mittelfristigen Entwicklung** der Stadt Merseburg dar. Er bildet einen Handlungsrahmen für die Kommunalpolitik und erfasst einen Zeithorizont bis 2030 (ebd., S. 1ff.).

Vertiefend untersucht werden vor allem städtebauliche Entwicklungslinien und -optionen der Baugebiete (insbesondere Quartiersentwicklung) unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten und Prognosen zur demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt.

Bezüglich des hier betrachteten Plangebiets des Bebauungsplans wird im ISEK vor allem auf die vorliegende Machbarkeitsstudie des Jahres 2011 verwiesen:

„Für das Industriegebiet Merseburg-Süd-West liegt eine aktuelle Machbarkeitsstudie vom Mai 2011 vor. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Industriegebietes Süd-West sehr sinnvoll für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und des Chemiestandorts Leuna-Merseburg ist. … Mit der geplanten Standortentwicklung ergibt sich einerseits die Chance zur Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze am Ort, andererseits dient die Stärkung dieses industriellen Kerns im südlichen Sachsen-Anhalt zugleich der Stärkung des Innovationspotentials durch positive Wirkungen auf die Forschungs- und Hochschullandschaft in der Region. ... Die vorgesehene Fläche ist für die beabsichtigte Entwicklung aufgrund ihrer engen infrastrukturellen Anbindung an den Chemiestandort Leuna sehr gut geeignet. Insofern besteht mit dem Industriegebiet Merseburg-Süd-West die Chance, einer

[13] ISEK 2030 Stadt Merseburg – Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) 2001 der Stadt Merseburg unter Berücksichtigung der Belange der energetischen Sanierung

Erweiterung des Chemiestandorts Leuna. … In dem geplanten Areal können Industrieflächen mit einer Größe von ca. 120 ha entstehen, was einer möglichen Beschäftigtenzahl von 4.800 Personen entsprechen würde ... Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um einen Vorrangstandort für großflächige, landesbedeutsame Industrieanlagen handelt. Das potentielle Arbeitsplatzangebot ist demzufolge nicht nur der Stadt Merseburg zuzurechnen, sondern der gesamten Region.“ (ebd., Pkt. 3.4., S. 59).

In der Gesamtbewertung ist die bauleitplanerische Sicherung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 65 als *Industriegebiet Merseburg Süd-West* somit Bestandteil des mittelfristigen Leitbildes der Stadtentwicklung Merseburgs.

1.6.2 Klimaschutzkonzept 2012

Die Darstellung der konzeptionellen Voraussetzungen einer **klimagerechten Stadtentwicklung** ist Gegenstand eines eigenständigen Konzepts.[14] Dieses wurde durch den Stadtrat am 28.02.2013 beschlossen. Das *Klimaschutzkonzept 2012* der Stadt Merseburg untersucht Potenziale, entwirft Szenarien und stellt Maßnahmenkonzepte (Empfehlungen) für eine klimagerechte Stadtentwicklung bereit, bezieht diese jedoch fallweise auf einzelne Standorte, nicht jedoch auf flächenhafte Baugebietsausweisungen.

Ein spezifischer Bezug zum Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 ist im *Klimaschutzkonzept 2012* nicht enthalten.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 beinhaltet die Erstellung eines Umweltberichtes (Teil B der Begründung), welcher die Anforderungen gemäß BauGB vollumfänglich abarbeitet, zu denen auch die planungsbedingten Wirkungen auf das Schutzgut Klima zählt. Die naturschutzfachlichen Belange werden im Umweltbericht untersucht und bewertet. Hier wird auch das im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erarbeitete Klimagutachten[15] einbezogen.

1.6.3 Landschaftsplan

Der formelle Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung eines **Landschaftsplans** erfolgte zusammen mit dem Beschluss vom 21.06.1995 zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Die Ergebnisse der Landschaftsplanung wurden in den 1. Entwurf des Flächennutzungsplans übernommen. Der hier zu betrachtende Landschaftsplan wurde am 13.06.2007 als 2. Entwurf vorgelegt.

Der Landschaftsplan umfasst neben dem Textteil einzelne thematische Karten (M 1:10.000 und M 1:25.000). Die das Plangebiet betreffenden Darstellungen werden im Folgenden dokumentiert:

Karte 1	Biotop- und Nutzungstypen	– Acker – bebaute Bereiche (im Bereich der Gewerbeflächen und Verkehrswege) – krautige Vegetation

[14] Klimaschutzkonzept der Stadt Merseburg 2012, beschlossen erarbeitet durch die SALEG, Außenstelle Halle, und das Planungsbüro Wahlbuhl, Naumburg

[15] LOHMEYER. (2024): Bebauungsplan Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg-Süd-West” (Leuna III) Klimagutachten. Lohmeyer GmbH, Dresden, Bochum

		– vegetationsfreie Flächen
Karte 2	Naturschutzgebiete	– *besonders geschütztes Biotop* nach § 37 NatSchG LSA, Nr. 36/125/20 (Vegetationsfläche südlich der Gewerbeflächen an der B 91)
Karte 3	Landschaftsgliederung	– *Querfurter Platte*
Karte 4	Überschwemmungsgebiete	keine wasserwirtschaftlich relevante Darstellung
Karte 5	Städtische Grünstruktur	– Wald und waldartige Strukturen (in Randbereichen westlich der ehemaligen Kiesgruben/Baggerseen)
Karte 6	Geologische Übersichtskarte	– Mittlerer Buntsandstein – Oberer Buntsandstein – Tertiär (ungegliedert) – Anthropogene Aufschüttungen – Tagebau, Tagebaurestloch
Karte 7	Entwicklungskonzept	siehe folgende Abbildung

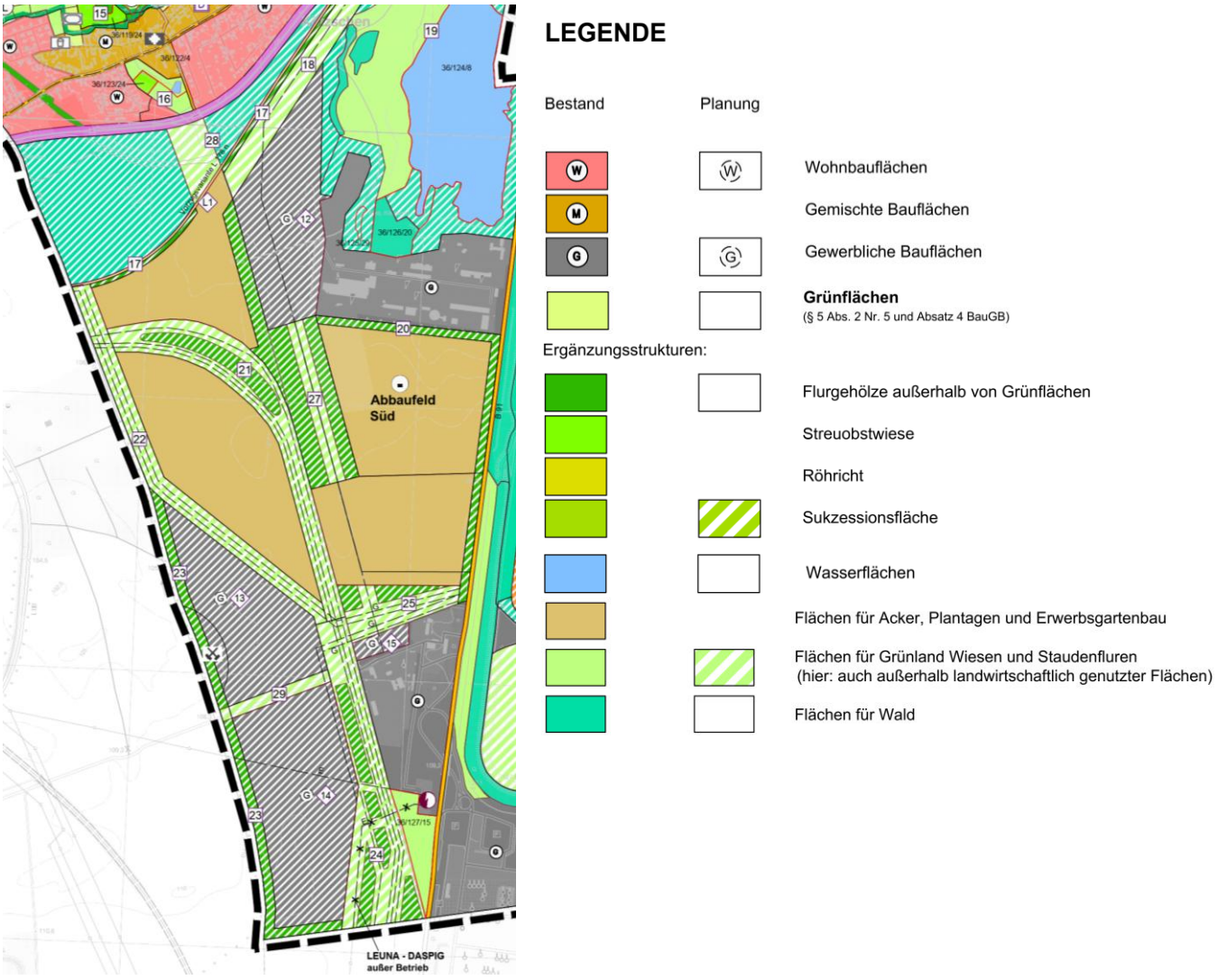

Abbildung 2 – Entwicklungskonzept des Landschaftsplans für die hier zu betrachtende Fläche (Stand: 13.06.2007)

Gemäß Entwicklungskonzept des Landschaftsplans sind Teile insbesondere des südlichen Bereichs des Plangebiets perspektivisch als Gewerbeflächen vorgesehen, während andere Bereiche hier als Ackerflächen im Bestand bzw. als Flächen für Grünland, Wiesen und Staudenfluren sowie Sukzessionsflächen in Planung dargestellt werden.

Ausgedehnte Flächenanteile des hier zu betrachtenden Plangebiets werden im Entwicklungskonzepts des Landschaftsplans 2007 als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Plangebiet ist somit bereits zu einem Zeitpunkt vor Erstellung der Machbarkeitsuntersuchungen 2011 und 2023 in Planüberlegungen für eine gewerbliche Entwicklung an diesem Standort einbezogen worden.

1.6.4 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Grundsätzlich sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Stadt Merseburg besitzt – bis auf die Ortsteile Beuna und Geusa – keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Flächennutzungspläne der Ortsteile Beuna und Geusa wurden vor ihrer Eingemeindung nach Merseburg wirksam (Beuna: wirksam seit 04.02.2004, Geusa: wirksam seit 02.06.2006).

Aktuell liegt ein **Entwurf für den Flächennutzungsplan der Stadt Merseburg** für das gesamte Stadtgebiet mit Stand vom 21.10.2024 vor (FNP, 4. Entwurf).

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 wird die Darstellung im 4. Entwurf des FNP Merseburg als aktuell maßgeblich eingeordnet. Es ist davon auszugehen, dass die darin enthaltenen planerischen Aussagen für das Areal des Bebauungsplanes Nr. 65 ggf. nur zu geringen Teilen geändert werden und vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 65 wirksam werden. Diesbezüglich erfolgt aktuell die Erstellung des 5. Entwurfs des FNP Merseburg durch die Stadtverwaltung.

Folgende Abbildung beinhaltet die Darstellungen des aktuell maßgeblichen 4. Entwurfes des FNP Merseburg in Überlagerung mit dem Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 65.

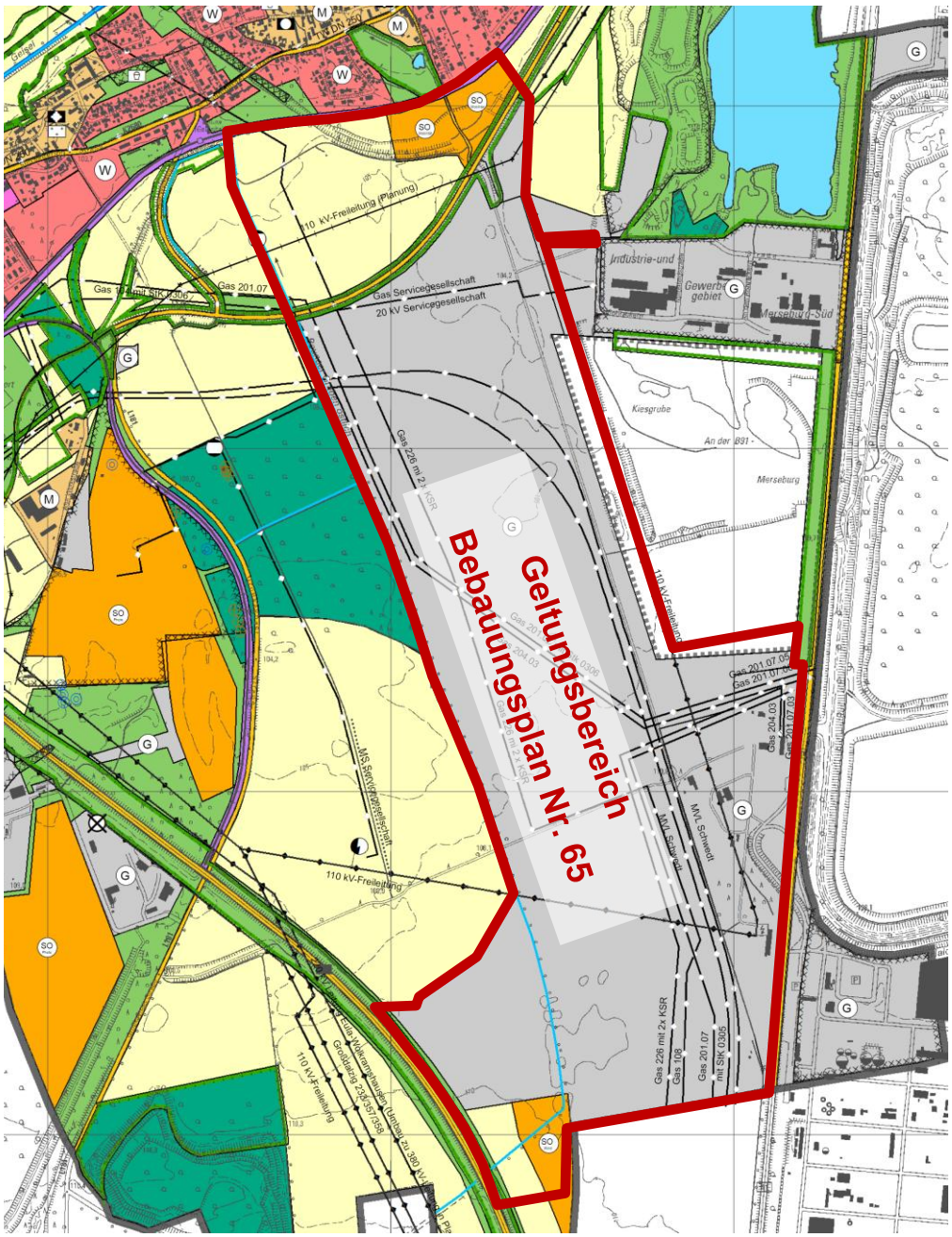

Abbildung 3 - Flächennutzungsplan Merseburg, 4. Entwurf vom 21.10.2024

Es befinden sich demnach hauptsächlich gewerbliche Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche (SO) als Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen im 4. Entwurf des FNP Merseburg begründet sich aus den Festlegungen bzw. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in den übergeordneten Landes- und Regionalplänen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 fußt daher auf einer durchgeführten und abgeschlossenen Standortprüfung im regionalen und kommunalen Maßstab sowie auf den Darstellungen der kommunalen Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im südlichen Areal des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind im aktuellen Flächennutzungsplanentwurf Teilflächen als Sonderbauflächen (Wind) und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, welche im Rahmen des Bebauungsplanes in die geplante

Industrienutzung einbezogen werden. Diese kommunale Planungszielstellung wird im Rahmen der Erstellung der nächsten Planstufe des Flächennutzungsplanes für die gewerbliche Nutzung vorbereitet. Im Ergebnis ist das Entwicklungsgebot beachtet, da die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 verbundenen Planungsziele aus den (künftigen) Darstellungen des FNP der Stadt Merseburg entwickelt sein werden.

1.7 Fachplanungen

1.7.1 Planfeststellung nach StrG LSA

Die **Landesstraße L 178n** (Zubringer A 38 – B 91) führt im Norden durch das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 65. Der Plan für den Bau der Landesstraße wurde am 11.03.2014 nach § 37 (1) StrG LSA sowie § 1 (1) und § 5 VwVfG LSA i. V. m. den §§ 72 bis 75 VwVfG durch das Landesverwaltungsamt festgestellt.[16] 2019 wurde die zwischenzeitlich realisierte Straße für den Verkehr freigegeben.

In der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die informelle Darstellung eines Umrings mit dem Hinweis auf die planfestgestellte Straße L 178n.

Insbesondere bei der Planung der Zufahrten von der L 178n zum Industriepark (südliche Anbindung) und zum Mobilitäts-HUB (nördliche Anbindung) sind ggf. vorliegende Betroffenheiten mit der zuständigen Behörde abzustimmen (Landesstraßenbaubehörde). Die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt wird daher im vorliegenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

1.7.2 Naturschutzrechtliche Einordnung

Die Flächen des Plangebiets liegen in keinem

- Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG[17]),
- Nationalpark oder Nationalen Naturmonument (§ 24 BNatSchG),
- Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG),
- Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG),
- Naturpark (§ 27 BNatSchG),
- Natura-2000-Gebiet (§§ 31-35 BNatSchG).

Des Weiteren befindet sich kein

- Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)
- Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG)

innerhalb des Plangebiets.

Im Zuge einer Vorabfrage zum geplanten Vorhaben wurde das *Umweltamt* des Saalekreises als *Untere Naturschutzbehörde* am 24.01.2022 durch die Stadt Merseburg (Stadtentwicklungsamt) um eine Stellungnahme gebeten. In seiner Stellungnahme vom 24.02.2022 informierte

[16] Planfeststellungsbeschluss nach StrG LSA für das Bauvorhaben „L 178n Zubringer BAB 38 / B 91 – 2. Planfeststellungsabschnitt“

[17] Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022

das *Umweltamt* des Saalekreises die Stadt Merseburg darüber, dass spezifische Biotoptypen innerhalb des Plangebiets (Baum-Strauch-Hecken) **gesetzlich geschützten Biotopen** (§ 30 BNatSchG) zuzuordnen sind.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 beinhaltet die Erstellung eines Umweltberichtes, welcher die Anforderungen gemäß BauGB vollumfänglich abarbeitet. Die naturschutzfachlichen Belange werden im Umweltbericht untersucht und bewertet.

1.7.3 Wasserschutzrechtliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 WHG[18] bzw. § 99 Abs. 1 WG LSA[19].

Des Weiteren befinden sich Flächen des Plangebiets nicht in einem Wasserschutzgebiet nach § 51 WHG bzw. § 73 Abs. 1 WG LSA.

Im Zuge einer Vorabfrage zum geplanten Vorhaben wurde das *Umweltamt* / *Sachgebiet Gewässerschutz* als *Untere Wasserbehörde* am 24.01.2022 durch die Stadt Merseburg (Stadtentwicklungsamt) um eine Stellungnahme gebeten. In seiner Stellungnahme vom 24.02.2022 übermittelte das *Umweltamt* des Saalekreises der Stadt Merseburg folgende ergänzende Hinweise:

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 verläuft der Vorfluter *Beunaer Graben*. Dieser ist nach § 3 Abs. 1 WHG i. V. m. § 5 WG LSA ein *Gewässer zweiter Ordnung*. Er ist im Zusammenhang mit dem Braunkohlebergbau künstlich entstanden. Die Wasserführung erfolgt überwiegend nach Niederschlagswassereinleitungen.

Mit Vollzug der vorliegenden Bauleitplanung ist die Umverlegung des Beunaer Grabens vorgesehen. Die hierbei relevanten wasserrechtlichen Belange sind in einem separaten / eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren abzuarbeiten.

1.7.4 Einordnung im Landwirtschaftskataster

Mehrere ausgedehnte Teilflächen des Plangebiets sind im InVeKoS-Feldblockkataster als *Ackerfeldblöcke* ausgewiesen. Das InVeKoS-Feldblockkataster wird im Rahmen der Agrarförderung der Europäischen Union als amtliche Registratur verwendet.

Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird das zuständige Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

1.7.5 Altlastensituation

Das Plangebiet ist Teil der großflächigen Bergbaufolgelandschaft des *Geiseltalreviers* (s. auch Gliederungspunkt 1.6.3.). Der inzwischen stillgelegte Braunkohlebergbau ist mit umfassenden Eingriffen in das hydrologische und hydrogeologische System des Plangebiets verbunden.

[18] Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

[19] Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert am 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

Im Zuge einer Vorabfrage zum geplanten Vorhaben wurde das *Umweltamt* / *Sachgebiet Abfall und Bodenschutz* als *Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde* am 24.01.2022 durch die Stadt Merseburg (Stadtentwicklungsamt) um eine Stellungnahme gebeten. In seiner Stellungnahme vom 24.02.2022 übermittelte das *Umweltamt* des Saalekreises der Stadt Merseburg folgende Information zur ***Altlastensituation***:

Im ***Altlastenkataster*** der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde (Datensammlung über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen gemäß § 9 BodSchAG LSA)[20] sind im Plangebiet zwei ***Altlastenflächen*** dokumentiert, und zwar

Reg.-Nr.	Lage	Bezeichnung
10056	Gemarkung Merseburg, Flur 88, Flurstück 2208	Bauschuttdeponie „westlich der B 91“
10655	Gemarkung Merseburg, Flur 88, Flurstück 2164	Altablagerung „Leunabahn-Einschnitt“

Im Hinblick auf eine mögliche Belastung des Geltungsbereichs mit Altlasten wird die zuständige Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

1.7.6 Bergrechtliche Sachverhalte

Im Zuge einer Vorabfrage zum geplanten Vorhaben wurde das *Landesamt für Geologie und Bergwesen* (LAGB) am 24.01.2022 durch die Stadt Merseburg (Stadtentwicklungsamt) um eine Stellungnahme gebeten. Mit ihrer Stellungnahme vom 11.02.2022 informierte das Landesamt über folgende planungsrechtlich relevante Sachverhalte:

- Es besteht für das Plangebiet eine großräumig erteilte Bewilligung gemäß §§ 6ff. BBergG[21] zugunsten der Stadt Bad Dürrenberg (Rechteinhaber bzw. Rechtseigentümer) für die Bodenschätze Kali- und Steinsalze einschließlich auftretender Sole (Nr. der Berechtigung II-A-d-40/92). Hieraus ist keine Beeinträchtigung des Bebauungsplanvorhabens abzuleiten.
- Unmittelbar östlich grenzt an das Plangebiet ein Bewilligungsfeld für eine Kiessandlagerstätte „An der B 91 Merseburg“ (Rechteinhaber: Mitteldeutsche Baustoff GmbH; Nr. der Berechtigung II-B-f-8/91). Im Süden und Westen des Bewilligungsfeldes bestehen Überschneidungen mit dem Geltungsbereich des BP Nr. 65. Zur Konfliktvermeidung mit dem Bergrecht werden durch den Bebauungsplan Nr. 65 keine Flächen überplant, welche Bestandteil des Rahmenbetriebsplans zum Kiessandabbau sind.
- Im Südwesten des Plangebiets liegen Flächenanteile innerhalb der im TEP Geiseltal dokumentierten Abbau- und Verkippungsgrenze ehemaliger Braunkohletagebaue (s. Gliederungspunkt 1.6.3.). Diese Flächenanteile erstrecken sich nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (s. o.) auf Bereiche mit umgegangenen Altbergbau.

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

[21] Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert am 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Sowohl in Bezug auf bestehende Rechte und Bewilligungen nach BBergG als auch in Bezug auf die Belange des Altbergbaus und deren Folgen werden die jeweiligen betroffenen Rechteinhaber sowie das LAGB als obere bergrechtliche Landesbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen.

1.7.7 Denkmalschutzrechtliche Sachverhalte

Gemäß Auskunft aus dem **Denkmalinformationssystem** des Landes Sachsen-Anhalt befinden sich im Plangebiet keine (entsprechend der Begriffsbestimmung in § 2 (2) DSchG LSA)[22]

- Kleindenkmale
- Baudenkmale
- Archäologische Kulturdenkmale
- Denkmalbereiche
- Archäologische Flächendenkmale.

Im Zuge einer Vorabfrage zum geplanten Vorhaben wurde das *Amt für Bauordnung und Denkmalschutz* des Saalekreises als *Untere Denkmalschutzbehörde* am 24.01.2022 durch die Stadt Merseburg (Stadtentwicklungsamt) um eine Stellungnahme gebeten. Am 24.02.2022 übermittelte das *Amt für Bauordnung und Denkmalschutz* i. V. m. einer zum gleichen Sachverhalt ergangenen Stellungnahme des *Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt* vom 06.08.2021 die Auskunft, dass innerhalb des Plangebiets mehrere archäologische Fundstellen von Kulturdenkmalen existieren sowie hieraus Anhaltspunkte für die Existenz weiterer Kulturdenkmale abzuleiten sind. Hierbei wird durch die *Obere* und *Untere Denkmalschutzbehörde* auf § 14 DSchG LSA verwiesen (Anzeige- und Genehmigungspflicht).

1.8 Städtebauliche Ausgangssituation

1.8.1 Aktuelle Flächennutzung

Aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit des Bodens wird das Plangebiet überwiegend durch Ackernutzung dominiert.

Die hier gelegenen Ackerflächen erstrecken sich innerhalb eines großräumigen Areals, das im Laufe der industriellen und Siedlungsentwicklung des Südraums um Merseburg stark durch bergbauliche, gewerblich-industrielle und verkehrliche Nutzungen überprägt wurde. Diese grundlegende Prägung erfuhr der Südraum durch den seit Anfang des 20. Jahrhunderts im industriellen Maßstab betriebenen Braunkohlebergbau im westlich des Plangebiets gelegenen *Geiseltalrevier*. Seit der Einstellung des Braunkohleabbaus 1993 wird die Bergfolgelandschaft saniert. Teile der Kippenflächen erstrecken sich gegenwärtig auch auf den Geltungsbereich (s. Gliederungspunkt 1.7.6.).

Östlich des Plangebiets und der hier verlaufenden (nicht zum Geltungsbereich gehörenden) Trasse der B 91 befindet sich das Industriegebiet des Chemiestandorts Leuna.

[22] Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. 1991, S. 368, ber. 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 20.12.2005 (GVBl. S. 769, 801)

Die räumliche Nähe des Plangebiets zu (ehemaligen) Tagebauen und Industriebetrieben bedingte eine dichte Infrastrukturausstattung im Umfeld (Verkehrs- und technische Infrastruktur wie Bahnstrecken, Straßen, Leitungen für Energieversorgung, für Versorgung mit Ausgangsstoffen der chemischen Industrie, für Wasserver- und -entsorgung). Innerhalb des Plangebiets verlaufen verschiedene ober- und unterirdische Leitungstrassen.

Im Folgenden werden die im Geltungsbereich befindlichen aktuellen Flächennutzungsarten verzeichnet:

Landwirtschaftliche Nutzung – Acker:

Der überwiegende Teil der Flächen wird landwirtschaftlich, und zwar ackerbaulich genutzt. Gemäß Einordnung der Flächen im Landwirtschaftskataster sind die Ackerflächen als *Ackerfeldblöcke* erfasst (s. Gliederungspunkt 1.7.4.). Zu den Landwirtschaftsflächen gehören auch die den landwirtschaftlichen Nutzflächen zugeordneten Wirtschaftswege.

Gewerbe / Industrie (außer Kiessandabbau):

Im Südosten des Plangebiets befinden sich bebaute Gewerbegrundstücke und zugehörige Nebenflächen (Zufahrten, Stellflächen, Abstandsflächen, tlw. mit Gehölzen/Ruderalvegetation) unmittelbar an der B 91. Die Zufahrt erfolgt über einen bestehenden Knoten von der B 91. Über diesen Knoten erfolgt gleichzeitig die Zufahrt zu Tor 6 des bestehenden Chemieparks Leuna östlich der B 91.

Kiessandabbau:

Östlich des zentralen Bereichs des Plangebiets befindet sich – zwischen der Geltungsbereichsgrenze und B 91 – ein Kiessandtagebau (s. Gliederungspunkt 1.7.6.). Ein Teil des Plangebiets erstreckt sich innerhalb der Grenze des Bewilligungsfeldes der Kiesgrube. Dieser Flächenanteil an der Betriebsfläche liegt in einem, an der östlichen Grenze des Plangebiets gelegenen schmalen Streifen im Geltungsbereich. Die eigentliche Abbaufläche der Kiesgrube ist hiervon jedoch nicht betroffen (d. h. der Geltungsbereich liegt außerhalb der Böschungsoberkante der Kiesgrube). Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich nicht in die Flächen des Rahmenbetriebsplans zum Kiesabbau.

Verkehrsflächen:

Die Landesstraße L 178n durchquert in Norden das Plangebiet auf einer Länge von rd. 1,0 km. Sie wurde 2019 für den Verkehr freigegeben und dient überwiegend als Zubringer von der B 91 zur A 38 (AS Merseburg-Süd; s. Gliederungspunkt 1.7.1.).

Von der L 178n führt ein während des Baus der Straße angelegter Knoten mit einer Zufahrt auf einen einfachen Fahrweg nach Süden (potenzielle Verlängerung des *Spergauer Weges* nach Süden). Von diesem Fahrweg aus ist auch das östlich des Plangebiets gelegene, bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Merseburg-Süd an der B 91 zu erreichen.

Ein weiterer Fahrweg quert in nordöstlich-südwestlicher Richtung das Plangebiet zwischen den Gewerbegrundstücken an der B 91 im Bereich des Knotenpunktes bei Tor 6 im Osten und der *Großkaynaer Str.* im Westen. Von hier aus ist auch das Umspannwerk im Südwesten des Plangebiets erreichbar.

Kompensationsflächen L 178n:

Im Zusammenhang mit dem Bau der L 178n wurden flächenhafte **Ausgleichsmaßnahmen** im unmittelbaren Umfeld der L 178n innerhalb des Plangebiets planfestgestellt. Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden realisiert, und zwar

A1: Rückbau versiegelter Flächen

A2: Ansaat von Landschaftsrasen auf Rest- und Splitterflächen

A4: Anlage von heimischen standortgerechten Gehölzen.

Des Weiteren wurden am *Beunaer Graben* innerhalb des Plangebiets Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt, und zwar im nördlichen Teil des Plangebiets

A6: Ergänzung von Baumreihen.

Ödland, Ruderal- und sonstige Flächen:

Innerhalb des Plangebiets finden sich grünlandähnliche Ruderalflächen auf Rest- und Splitterflächen sowie Baum-Strauch-Hecken als wegbegleitende Vegetation und entlang des Beunaer Grabens. Die Baum-Strauch-Hecken sind nach Auskunft des Umweltamtes des Saalekreises gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG; s. Gliederungspunkt 1.7.2.).

1.8.2 Leitungsbestand

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Leitungstrassen sowie flächenhafte Netzinfrastrukturanlagen (Umspannwerke mit Anschluss an 110-kV-Leitung) mit Nebenflächen und Zuwegung.

Folgende Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden bzw. queren es:

- Trinkwasserleitungen
- Brauchwasserleitungen
- Schmutzwasserdruckleitung/-kanal
- Regenwasserleitung/-kanal
- Flutungsleitung (Saale – Geiseltalsee)
- Gashochdruckleitung/-niederdruckleitung (Erdgas)
- Rohrferntrassen Stickstoff-/Sauerstoff (Industriegas)
- Pipelinetrassen Rohöl (8 Rohrleitungen)
- Fernwärmetrasse (2 Rohrleitungen)
- 110-kV-Hochspannungs-Freileitung
- 20-kV-Mittelspannungsleitungen
- Niederspannungsleitungen
- Fernmelde- und Telekommunikationsanlagen (Glasfaserleitungen).

1.8.3 Regionale und lokale Einbindung des Plangebiets

Das Plangebiet ist Teil einer Siedlungs- und Verkehrsachse, die sich entlang des Saaletals vom Oberzentrum Halle (Saale) über Merseburg in Richtung Süden bis zu den Mittelzentren Weißenfels und Naumburg erstreckt.

Kleinräumig ist das Gebiet Teil der Bergbau- und Industrielandschaft im südlichen Umland der Kernstadt Merseburg, umgeben

- im Westen von ehemaligen Braunkohletagebauen des Geiseltalreviers (u. a. Tagebaue Großkayna und Kayna-Süd, heute Seen) um Großkayna und Braunsbedra,
- im Osten und Südosten vom großflächigen Industriegebiet der Leuna-Werke sowie von der Hochhalde Leuna, überwiegend auf dem Gebiet der Stadt Leuna,
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und einzelnen Gewerbestandorten entlang der Bundesstraße B 91.

Im Süden des Plangebiets bildet die nord-süd-gerichtete Trasse der B 91 die Grenze des Geltungsbereichs nach Osten. Gegenüber der Zufahrt *Tor 6* in das Industriegebiet der Leuna-Werke sind auf der westlichen Seite der B 91 Gewerbebetriebe angesiedelt.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, zwischen der B 91 und der im Norden das Plangebiet querenden L 178n, befinden sich ehemalige Kiesgruben (heute tlw. Baggerseen), eine Kiessandlagerstätte mit Abbaubetrieb (s. Gliederungspunkt 1.7.6.) sowie weitere Gewerbebetriebe (*Industrie- und Gewerbegebiet Merseburg-Süd*).

Im Norden grenzt das Gebiet an die Peripherie der Kernstadt von Merseburg, hier an die Wohngebiete der Ortschaften Beuna und Kötzschen. Eine siedlungsstrukturelle Grenze bildet hier die Bahntrasse der Strecke Merseburg – Querfurt. Südlich der Bahntrasse – bereits innerhalb des Geltungsbereichs – erstreckt sich überwiegend offene Feldflur.

Die lokale Anbindung des Plangebiets (nach Merseburg) erfolgt über die östlich des Gebiets verlaufende B 91, deren Zubringer L 178n im Norden und die L 181 (Großkaynaer Str.) im Westen.

Erreichbar ist das Gebiet durch den schienengebundenen ÖPNV über den Haltepunkt Beuna (Geiseltal), welcher jedoch keine direkte Wegebeziehung zum Plangebiet aufweist. In der Ortschaft Kötzschen endet eine Strecke der Überlandstraßenbahn Halle – Merseburg (Haltestelle Merseburg-Süd). Hierzu gibt es Planungen seitens der Bahn/ Nasa, zukünftig einen weiteren Haltepunkt direkt am Spergauer Weg einzurichten.

2 Planungsziele

2.1 Übergeordnete Planungsziele – landespolitische Perspektive

Mit dem ***Strukturentwicklungsprogramm*** des Landes Sachsen-Anhalt für das Mitteldeutsche Revier[23] wurde eine Gesamtstrategie für einen gestaltenden und zielorientierten Strukturwandel der durch Braunkohlebergbau und chemische Industrie geprägten Region um Halle (Saale) erarbeitet.

Eines der im Entwicklungsprogramm benannten strategischen Ziele besteht – aus landesentwicklungspolitischer Perspektive – in der Bewältigung des notwendigen strukturellen Umbaus im Zusammenhang mit der Substitution der Kohle als Energieträger. Die Ansiedlung neuer Unternehmen, Technologien und Wertschöpfungsketten der chemischen Industrie unter Nutzung bereits vorhandener Potenziale (insbesondere bestehender Service-, Forschungs- und Wissenschaftsnetzwerke in der Region) gilt hierbei als wesentliches Element zum Erreichen dieser Ziele.

Aus der spezifischen Perspektive der Energiewende wird insbesondere das Potenzial der bestehenden Chemiestandorte und -strukturen im Mitteldeutschen Revier als treibende Kraft bei der Produktion, Speicherung und Nutzung des (umweltfreundlichen) Grundstoffes und Energieträgers Wasserstoff sowie durch die zunehmende Biochemie-Grundstoffproduktion aus nachwachsenden Rohstoffen (Bioökonomie) hervorgehoben (Leitbild der „Modellregion für Grünen Wasserstoff“). Auch hierfür sind Erweiterungen der Chemieparks erforderlich, da Flächenverfügbarkeiten für große Ansiedlungen kaum noch bestehen.

In diesem Zusammenhang wird auf die mangelhafte Verfügbarkeit von Flächen in kommunaler Hand verwiesen. Den Kommunen fehlen Flächen für größere Ansiedlungen (S. 124). Somit erwachsen hieraus nur geringe Möglichkeiten für großflächige Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben.

Aus einer raumbezogenen Perspektive der Landesentwicklungsplanung ist für den hier zu betrachtenden Standort insbesondere das Ziel Z 58 im LEP 2010 hervorzuheben, dass den vorhandenen Standort Leuna als ***Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen*** (Z 58) festlegt, der bei Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln sei (s. Gliederungspunkt 1.6.1.).

Darauf aufbauend ist im aktuellen Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle vom 15.12.2023 das Plangebiet überwiegend als Bestandteil des im LEP festgelegten ***Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen*** räumlich präzisiert festgelegt (REP Halle, Z 3.1.2-1, IV. Leuna (Leuna, Merseburg, Spergau, SK).

Zusammenfassend ist für das mit vorliegender Planung zu entwickelnde Areal die übergeordnete Zielstellung zur Entwicklung bzw. Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt und bereits in den entsprechenden Planwerken der Landes- und Regionalplanung verankert.

[23] Strukturentwicklungsprogramm – Mitteldeutsches Revier Sachsen-Anhalt, herausgegeben von der Stabsstelle „Strukturwandel im Mitteldeutschen Revier“ 2021

2.2 Kommunale Planungsziele

Das **Ziel** der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg - Süd-West“ (Leuna III) besteht in der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die **Entwicklung** und **langfristige planungsrechtliche Sicherung eines Industrieparks** an der südlichen Peripherie Merseburgs entsprechend den dargestellten landespolitischen, raumordnerischen und regionalplanerischen Zielen im Kontext des gegenwärtigen Strukturwandels.

Im Ergebnis der Planung soll dem Defizit fehlender Entwicklungsflächen für die Ansiedlung von Unternehmen entgegengewirkt werden und großflächige zusammenhängende Flächen für den Standort planungsrechtlich entwickelt werden.

Mit den zu erwartenden folgenden Ansiedlungen und Investitionen ist die Schaffung weiterer Arbeitsplätze in beachtlicher Höhe zu erwarten. Weiterhin wird durch die Ansiedlung die Stärkung des Innovationspotentials durch positive Wirkungen auf die Forschungs- und Hochschullandschaft in Merseburg erreicht.

Um den differenzierten Nutzungsanforderungen für die Ansiedlung von Betrieben gerecht zu werden, erfolgt eine zweckmäßige Gliederung des Plangebiets in Anlehnung an § 1 Abs. 4 BauNVO.

Folgende Zielaspekte des Planverfahrens werden konkretisierend hervorgehoben:

- Vorgesehen ist eine Festsetzung differenzierter Baufelder mit verschiedenen Nutzungsoptionen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten, d. h. zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Dies erfolgt u. a. auf der Grundlage einer Geräuschkontingentierung[24] unter Verweis auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.
- In Bezug auf umliegende Wohnnutzungen sollen schädliche Wirkungen auf Grundlage der in § 9 Abs. 1 BauGB enthaltenen Möglichkeiten sowie der Regelwerke des Immissionsschutzrechts vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz zur Vermeidung von Konflikten bleibt gewahrt. Darüber hinausgehende Regelwerke des Immissionsschutzes sollen zur Anwendung gebracht werden, um schädliche Umweltauswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen verhindern bzw. vermeiden zu können.
- Eine effiziente, vielfältige und nachhaltige verkehrliche Anbindung des Industrieparks, die unterschiedliche Verkehrsarten und -konzepte einbezieht, soll gewährleistet werden. Die Verkehrsflächen innerhalb des geschlossenen Industrieparks werden in privater Betreiberschaft unterhalten.
- Der geplante Industriepark soll einen Gleisanschluss bekommen. Neben den damit verbundenen positiven Standortfaktoren für die Ansiedlung von Betrieben kann hierdurch eine erhebliche Reduzierung des Straßenverkehrs und damit verbundene Immissionswirkungen auf umliegende, schützenswerte Nutzungen erreicht werden.
- Eine geordnete, effiziente und auf Nachhaltigkeit zielende Weiterentwicklung der im Gebiet bestehenden Leitungssysteme und sonstigen Anlagen der Ver- und Entsorgung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger ist anzustreben.

[24] Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 wird aus aktuellem Anlass bzw. gemäß aktueller gesetzlicher Entwicklungen (BauGB Novelle 2025; aktueller Stand ist der vorliegende Entwurf vom 16.06.2025; § 9 Abs. 1 Nr. 23aa BauGB) davon ausgegangen, dass eine unbeschränkte Teilfläche eines Industriegebietes im Stadtgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen muss.

- Die Bebauungsplanung soll die Voraussetzungen für gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets schaffen und gewährleisten, dass die Qualität der Wohnverhältnisse im Umfeld des Plangebiets erhalten bleibt. Hierfür ist insbesondere die Festlegung von Abstandsflächen und Pufferzonen vorzusehen; der Landschaftsraum ist einzubinden.
- Die Belange der Umwelt und natürliche Lebensgrundlagen sind zu sichern und zu schützen. Unvermeidliche Eingriffe in die Umwelt sind durch interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anlehnung an § 1a Abs. 3 BauGB zu kompensieren. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches, also am Ort des Eingriffs sind hierbei zu bevorzugen.
- Die Belange der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sind zu berücksichtigen und abzuwägen. Hierzu sind die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsprozesse so zu gestalten, dass eine sachgerechte Abwägung erfolgen und die Berücksichtigung begründeter Interessenlagen erfolgen kann.

2.3 Perspektivischer Gleisanschluss

Der geplante Industriepark soll durch einen Gleisanschluss einen starken Standortfaktor für künftig anzusiedelnde Betriebe erhalten. Dies bietet Vorteile im Hinblick auf die Effizienz und Kosten der Transportwege (z.B. geringerer Energieverbrauch und Transportkosten) sowie den damit verbundenen, reduzierten CO2-Emissionen gegenüber herkömmlichen Transporten z.B. per Lkw auf der Straße.

Aus Sicht der Plangeberin liegen die mit dem Gleisanschluss verbundenen Planungsziele insbesondere in der Vermeidung von industrieverkehrsinduzierten Immissionswirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnen, Naturräume). In Punkten der Umweltverträglichkeit wird der Schienenverkehr gegenüber dem Straßenverkehr mit deutlich weniger Auswirkungen bewertet.

Für einen Gleisanschluss des geplanten Industrieparks bestehen gute Grundvoraussetzungen durch die vorhandenen, östlich befindlichen Industrieareale der Leuna Werke. Diese nutzen den Logistikweg über die Schiene und könnten durch eine Streckenerweiterung in die neu zu erschließenden Industriegebiete der vorliegenden Planung erweitert werden, sodass eine Anbindung des geplanten Industrieparks an das überörtliche Schienenverkehrsnetz realisiert werden kann.

Für dieses komplexe Infrastrukturvorhaben besteht ein hoher Planungsaufwand, welcher noch nicht abgeschlossen ist. Nachstehend befindet sich eine vorläufige Skizze der derzeit bevorzugten Variantendarstellung für den perspektivischen Gleisanschluss. Im Laufe des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine Konkretisierung der Gleisanschlussplanung.

Für den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 wird aufgrund des noch sehr frühen Planungsstandes der Gleisanschlussplanung auf zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes verzichtet, jedoch eine informelle Darstellung des nach aktuellem Planungsstand skizzierten Gleisverlaufes eingefügt. Im Bebauungsplanvorentwurf sind bereits einige textliche Festsetzungen (Teil B) als vorbereitende Bestandteile verankert worden (z.B. Zulässigkeit von Anlagen zum Gleisanschluss in den Baugebieten;

Querungsmöglichkeiten zwischen den Baugebieten für Schienenwege), welche im späteren Planverfahren auch hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen zu bewerten sein werden.

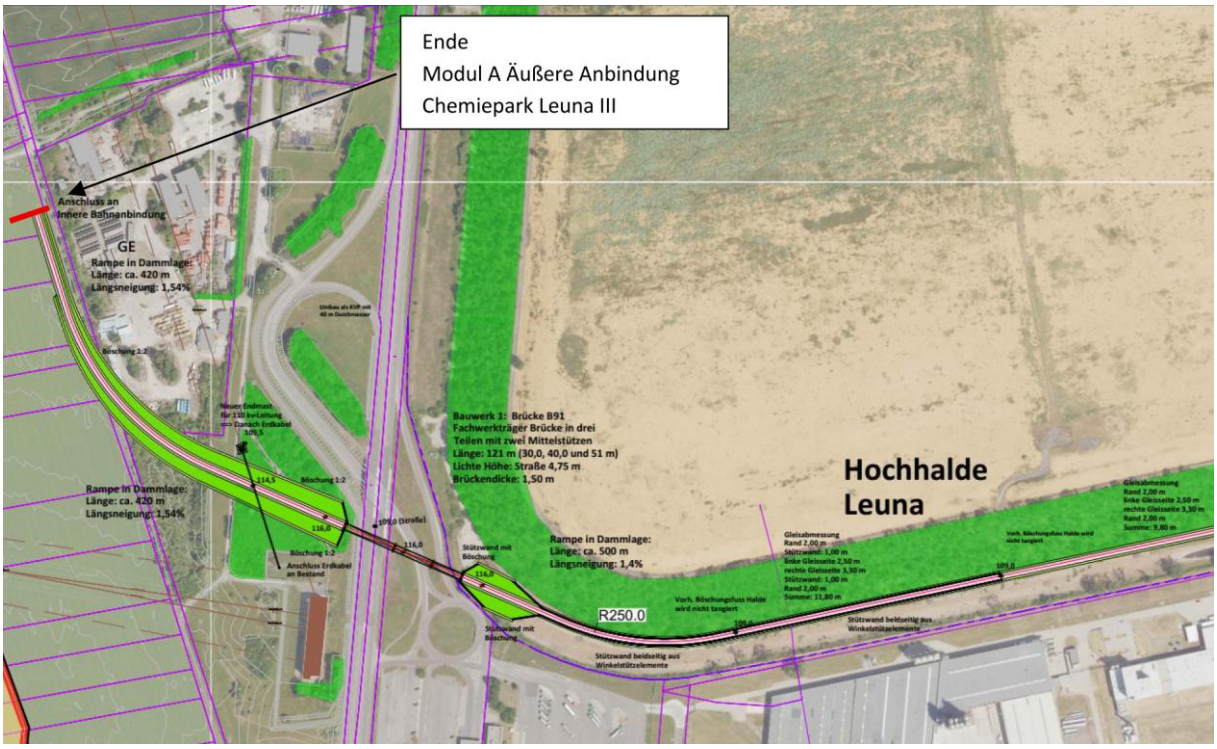

Abbildung 4 – Ausschnitt aus: Machbarkeitsuntersuchung Bahnanschluss Leuna III, Kreisentwicklungsgesellschaft Saalekreis mbH, Büro Stadtverkehr Planungsgesellschaft mbH & CO KG, Entwurf: Stand Dezember 2025

3 Machbarkeitsuntersuchung als Grundlage der Bauleitplanung

Im Auftrag der Kreisentwicklungsgesellschaft Saalekreis mbH wurde im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 65 der Stadt Merseburg eine vertiefende *Machbarkeitsuntersuchung Chemiepark Leuna III* (mit Stand vom 28.08.2023) als analytische und planerische Grundlage für die Bauleitplanung erarbeitet.[25]

Zielstellung der Machbarkeitsuntersuchung (MBU) war die Ausarbeitung einer Entscheidungsgrundlage zur zeitnahen Entwicklung eines geschlossenen Chemieparks in privater Trägerschaft unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung, der generellen Umsetzungsfähigkeit, der Kosten und der zeitlichen Abfolge der Erschließung bzw. Entwicklung des Gebiets. Im Zuge der Machbarkeitsuntersuchung wurde u. a. ein Masterplan für das Areal entwickelt und vorgelegt, der als städtebaulicher Rahmenplan unter Einbeziehung aller gewonnenen Erkenntnisse sowie Ergebnisse unterschiedlicher Fachkonzepte als maßgeblicher Orientierungsrahmen dem nachfolgenden Bauleitplanung zugrunde liegt.

Der letztendlich im Rahmen der MBU vorgelegte Masterplan beschreibt einen „Planungsraum“, der im Ergebnis eine Reduzierung der Fläche gegenüber der Abgrenzung des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses vom 10.06.2021 beinhaltet.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 65 greift die Empfehlung des Masterplans im Wesentlichen auf, modifiziert und erweitert jedoch die dort vorgeschlagenen Grenzen des Areals und bezieht angrenzende Flächenanteile in den Geltungsbereich ein. So sind die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flächen nördlich der Landesstraße L 178n nicht Teil des „Planungsraums“ des Masterplans der MBU, jedoch des Geltungsbereichs des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 65.

Gleichwohl präsentiert der Masterplan im Ergebnis der Untersuchung mehrerer städtebaulicher Varianten einen städtebaulichen Rahmenplan mit der Empfehlung einer Nutzungs- und Erschließungsstruktur (einschließlich Verkehrsstruktur und Grünordnung), die einen Rahmen für den Vorentwurf des Bebauungsplans bildet. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 65 trägt auch bezüglich der nördlich der L 178n gelegenen Flächen dem Masterplan dahingehend Rechnung, dass in diesem Teil des Geltungsbereichs aufgrund der Nähe zu Siedlungsflächen keine gewerblichen Baugebiete festgesetzt werden. Hinsichtlich der Erschließungsplanung (u. a. verkehrliche Erschließung, Trink-/Brauch-/Löschwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Erdgas/grüner Wasserstoff, Telekommunikation) formuliert der Masterplan Empfehlungen.

Des Weiteren werden im Rahmen des Masterplans eine überschlägige Eingriffsbilanzierung vorgenommen und Ansätze für eine naturschutzrechtlichen Kompensation mit zwei Varianten entwickelt. Ebenso wird im Ergebnis des Masterplans die grundsätzliche Durchführbarkeit einer industriell-gewerblichen Entwicklung des Areals aus schalltechnischer Sicht festgehalten.

Als Fazit der MBU wird die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Standortentwicklung hervorgehoben. Im Ergebnis der Analysen werden spezifische „Spannungsfelder“ im Hinblick auf die

[25] Chemiepark Leuna III – Vertiefende Machbarkeitsuntersuchung, ICL Ingenieur Consult GmbH, 28.08.2023.

Ver- und Entsorgung, die verkehrliche Erschließung und den Umweltschutz benannt; in diesem Zusammenhang wird auf die Notwendigkeit weiter zu vertiefender Lösungsansätze hingewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wurde den Empfehlungen weitgehend entsprochen (z.B. durch die Erstellung und Verarbeitung von Fachgutachten).

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundlagen für planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen sind im Baugesetzbuch (BauGB) unter § 9 in Verbindung mit den §§ 1 bis 15 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen planungsrechtliche Festsetzungen der Baugebietstypen Industriegebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet getroffen.

Dies folgt dem Planungsziel der Errichtung eines Industrieparks, da sich die aufgeführten Baugebietstypen eignen, um die künftige Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben städtebaulich geordnet zu ermöglichen.

4.1.1 Industriegebiet

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 festgesetzten Baugebietsflächen handelt es sich größtenteils um Industriegebietsflächen gemäß § 9 BauNVO. Dies ist sachgerecht, da es sich um einen geplanten Industriepark handelt.

Der Gebietstyp Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Gewerbebetriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist einschränkend geregelt, dass einige der gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen für das geplante Industriegebiet nicht zulässig sind.

Diesbezüglich ist der Ausschluss von selbstständigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als klarstellende Festsetzung dahingehend zu verstehen, dass die i.d.R. großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig sein sollen. Dies ist mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Industrieparks und der möglichst effektiven Flächenausnutzung für Gewerbe- und Industriebetriebe begründet. Der Nutzungsausschluss betrifft nicht die Erzeugungsanlagen, welche den zu errichtenden Gewerbe- und Industriebetrieben zu- und untergeordnet sind.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit öffentlicher Tankstellen ausgeschlossen, um die damit verbundenen Verkehrsbewegungen und einhergehenden Beeinträchtigungen in der Verkehrsabwicklung der zu errichtenden Gewerbe- und Industriebetriebe vermeiden zu können. Erforderliche Betriebstankstellen in Zuordnung zu den örtlichen Betrieben sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Die in Industriegebieten nach § 9 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind im festgesetzten Industriegebiet lediglich ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung zur Inanspruchnahme der Ausnahme ist eine Zuordnung als Nebenanlage zu den ansässigen bzw. zu errichtenden Betrieben.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für das Industriegebiet ausgeschlossen, um die damit einhergehenden Quell- und Zielverkehre auszuschließen. Auch würden diese Nutzungen dem Planungsziel zur Entwicklung eines geschlossenen Chemie- und Industrieparks entgegenstehen.

Im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt eine räumliche Gliederung des Industriegebietes in Teilflächen hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen. Das Erfordernis liegt u.a. in den planungsbedingten Immissionseinwirkungen an umliegenden Immissionsorten begründet. Gängige Regelwerke zur Gliederung von Baugebieten im Umfeld schutzbedürftiger Nutzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind der Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt[26] sowie der KAS-18-Leitfaden[27]. Diese bilden die Grundlage für die hier gewählte Gliederungssystematik.

Folgende Abbildung beinhaltet die räumliche Überlagerung der Planzeichnung und der Abstandsklassen, die sich aus den vorangehend aufgeführten Regelwerken zur Berücksichtigung von angemessenen Abständen zu relevanten Immissionspunkten ergeben. Dabei sind weitere örtliche Gegebenheiten, die eine räumlichen Gliederung des Industriegebietes in Teilflächen erfordern, z.B. die örtlich vorhandenen und auch geplanten Trassen ober- und unterirdischer Leitungskorridore sowie die Haupterschließungswege innerhalb des geplanten Industrieparks einbezogen.

[26] Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes – RdErl. des MLU vom 25.08.2015 – 33.2/4410 (MBl. LSA. 2015, 758)

[27] KAS-18-Leitfaden – Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG, KAS – Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, November 2010

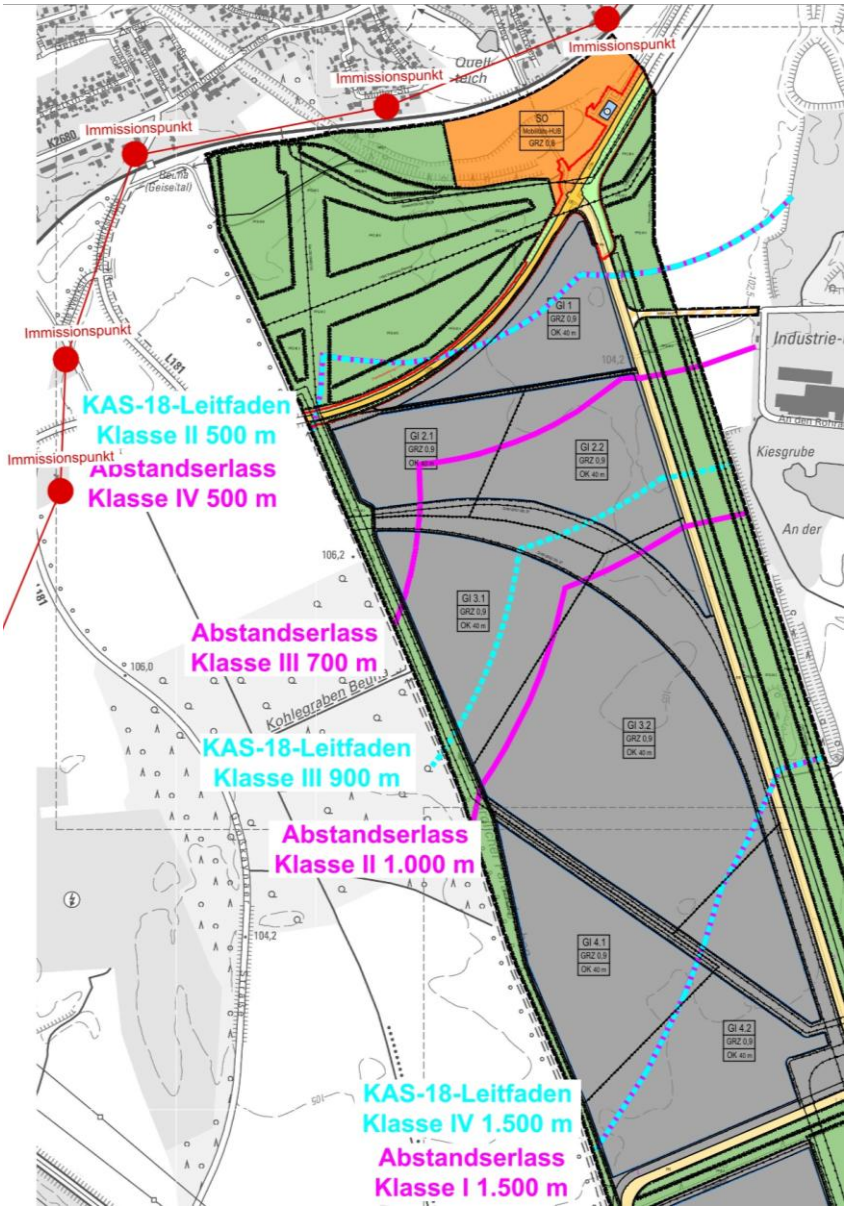

Abbildung 5 - Gliederung des Industriegebietes

Die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplansatzung bestimmen die Zulässigkeit der Betriebe in den einzelnen Teilflächen des Industriegebietes entsprechend der Vorgaben aus den beiden aufgeführten Regelwerken gemäß deren Abstandserfordernisse gegenüber den umliegenden Immissionspunkten. Die maximal einzuhaltenden Abstände bestimmter Betriebsarten sind den Abstandsklassen mit einem Mindestabstand von 1.500m zugeordnet. Südlich der Teilfläche GI 4.1 bestehen keine Abstandserfordernisse, welche sich aus den genannten Regelwerken ableiten. Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich keine Wohnbebauung.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen werden Abweichungen in Form definierter Ausnahmen in der Zulässigkeit von Betrieben innerhalb der Teilflächen bzw. der Abstandsklassen ermöglicht. Danach ist es möglich, dass Betriebe hinsichtlich der nach den aufgeführten Regelwerken erforderlichen Abstandsanforderungen bei Erfüllung von definierten Bedingungen ausnahmsweise abweichen dürfen. Als Voraussetzung für eine derartige Ausnahme ist eine

Nachweisführung über die Unerheblichkeit der Annäherung bzw. über die Gebietsverträglichkeit. Erst bei Vorliegen einer Anerkennung bzw. Bestätigung dieses Nachweises im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die Zulassungsbehörde kann im vorgenannten Sinne abgewichen werden.

Auch bei Betriebsarten, welche aktuell nicht Bestandteil des Abstandserlasses bzw. des KAS-18-Leitfadens sind, ist ein solcher Nachweis auf der nachgeordneten Zulassungsebene nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für eine Betriebserrichtung erforderlich.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 wird den Bestimmungen von Genehmigungsanforderungen gemäß BImSchG nicht vorgegriffen.

Für die Teilfläche GI 5.2 ist festgesetzt, dass diese baulich erst in Anspruch genommen werden darf, wenn die geplante Umverlegung des Beunaer Grabens erfolgt ist. Mit dieser festgesetzten aufschiebenden Bedingung ist sichergestellt, dass die GI-Bereiche 5.1 und 5.2 als ganzheitliche Fläche erst dann in Anspruch genommen werden kann, wenn das derzeit die Fläche zerschneidende Gewässer verlegt ist. Eine wie auch immer geartete Inanspruchnahme von GI 5.2, ohne vorherige Verlegung des Gewässers soll damit nicht möglich sein. Hauptsächlich ist diese Festsetzung der Vermeidung von unvorhergesehenen erheblichen Beeinträchtigungen des Bestandsgewässers und dessen Entwässerungsfunktion für bereits bestehende Nutzungen (z.B. Autobahn) geschuldet. Ziel dieser Festsetzung ist die Herstellung einer möglichst großen Baugebietsfläche.

Die Flächen für die Umverlegung des Beunaer Grabens sind als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung *Entwässerungsgraben* festgesetzt (siehe Kapitel Wasserflächen) und in ihrer Dimensionierung geeignet, sowohl den neuen Gewässerlauf als auch die erforderlichen Schutzstreifen aufzunehmen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.9 erfolgt der Ausschluss einiger spezifischer Nutzungen in den festgesetzten Industriegebieten. Mit den aufgeführten Nutzungsausschlüssen werden die kommunalen Planungsziele zur Entwicklung eines nachhaltigen, zukunftsorientierten Industrieparks verfolgt. Die Nutzungsausschlüsse werden festgesetzt, da diese Nutzungen im Konflikt zu diesem Planungsziel stehen. Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss von Nutzungsformen, die nicht dem eigentlichen Entwicklungsziel dienen und zur Vermeidung unnötiger Besucherbewegungen im Wirkungsbereich des Industrieparks (z.B. Gebäude für freie Berufe).

4.1.2 Gewerbegebiet

Im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sowie der Bestandssicherung von örtlich bereits vorhandenen Betrieben.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist einschränkend geregelt, dass einige der gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen für das geplante Gewerbegebiet nicht zulässig sind.

Diesbezüglich ist der Ausschluss von selbstständigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als klarstellende Festsetzung dahingehend zu verstehen, dass die i.d.R. großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig sein sollen. Dies ist mit dem Planungsziel einer

möglichst effektiven Flächenausnutzung für Gewerbebetriebe begründet. Der Nutzungsausschluss betrifft nicht die Erzeugungsanlagen, welche den zu errichtenden Gewerbe- und Industriebetrieben zu- und untergeordnet sind.

Darüber hinaus werden öffentliche Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, um die damit verbundenen Verkehrsbewegungen und einhergehenden Beeinträchtigungen in der Verkehrsabwicklung vermeiden zu können. Erforderliche Betriebstankstellen in Zuordnung zu den örtlichen Betrieben sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Die in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind im festgesetzten Gewerbegebiet lediglich ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung zur Inanspruchnahme der Ausnahme ist eine Zuordnung als Nebenanlage zu den ansässigen bzw. zu errichtenden Betrieben.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden für das Gewerbegebiet ausgeschlossen, um die damit einhergehenden Beeinträchtigungen vermeiden zu können.

Das festgesetzte Gewerbegebiet befindet sich nicht innerhalb der Abstandsklassen gemäß der Regelwerke des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt[28] und des KAS-18-Leitfadens[29]. Dementsprechend sind keine diesbezüglichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet erforderlich.

4.1.3 Sondergebiet Mobilitäts-HUB

Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich Erschließungsanlagen, welche einen wichtigen Knotenpunkt zur äußeren Anbindung des Industrieparks bilden. Geplant ist es, den motorisierten Individualverkehr (MIV) weitestgehend aus dem geschlossenen Industriepark herauszuhalten und eine attraktive Erreichbarkeit und Anbindung auch durch den ÖPNV für die künftig Beschäftigten zu ermöglichen.

Zu Realisierung dieses Planungsziels soll nördlich der L 178n ein Mobilitäts-HUB errichtet werden, welcher die Voraussetzungen zur Abwicklung aller relevanten Verkehrsarten erfüllt. Aus planungsrechtlicher Sicht ist hierfür die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich, da eine Festsetzung der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO für die beabsichtigte Nutzungsfestsetzung nicht geeignet ist.

Bei der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Die festgesetzte Zweckbestimmung *Mobilitäts-HUB* spiegelt das Planungsziel zur Unterbringung und Verknüpfung der verschiedenen Mobilitäts-Arten wider.

Die im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Mobilitäts-HUB* zulässigen Nutzungen sind textlich festgesetzt und enthalten die aus Sicht der Plangeberin erforderlichen Nutzungen zur Erreichung des oben beschriebenen Planungsziels.

[28] Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes – RdErl. des MLU vom 25.08.2015 – 33.2/4410 (MBl. LSA. 2015, 758)

[29] KAS-18-Leitfaden – Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG, KAS – Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, November 2010

Darüber hinaus ist textlich festgesetzt, dass eine Straßenanbindung nach den technischen Anforderungen und Regelwerken für Landesstraßen zulässig ist. Diese Festsetzung erfolgt rein textlich, da eine zeichnerische Festsetzung aktuell nicht möglich ist (keine technische Planung vorliegend). Es liegt hier eine bestehende Straßenanbindung vor, daher besteht aktuell kein planerischer Regelungsbedarf. Es soll lediglich die Möglichkeit für ggf. erforderliche Anpassungen offen gehalten werden. Ggf. erfolgt in Würdigung der Ergebnisse der noch durchzuführenden frühzeitigen Beteiligung der zuständigen Behörde eine Präzisierung im nachfolgenden Entwurf des Bebauungsplanes.

4.1.4 Sondergebiet Abfertigungs-HUB

Im Südöstlichen Areal des Geltungsbereiches befinden sich Verkehrsanlagen, welche für die künftige Anbindung des geplanten Industrieparks genutzt werden sollen. Dieser Bereich ist insbesondere für die Anbindung bzw. Abwicklung des Liefer-/Wirtschaftsverkehrs vorgesehen.

Für die Abwicklung und Abfertigung des durch die künftigen Nutzungen im Industriepark verursachten Verkehrs erfolgt die Vorhaltung einer Fläche von ca. 5ha per Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Abfertigungs-HUB*. Diese Flächengröße wird als geeignet angesehen, um die hier als zulässig festgesetzten baulichen und technischen Anlagen zur Abwicklung und Abfertigung des Wirtschaftsverkehrs unterbringen zu können.

Die Gebietsfestsetzung erfolgt als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Abfertigungs-HUB*.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg – Süd-West“ (Leuna III) werden die Anforderungen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfüllt, da sowohl Festsetzungen zur Grundflächenzahl als auch zur Höhe baulicher Anlagen getroffen werden.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl ist im § 19 BauNVO definiert und eröffnet eine Möglichkeit der Festsetzung der baulichen Dichte und dem Versiegelungsgrad von Baugrundstücken im Bebauungsplan. Bei der Bestimmung dieses Maßes sind die gemäß § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für Obergrenzen von Relevanz.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 65 werden textliche Festsetzungen bzw. Festsetzung durch Eintrag in die Planzeichnung getroffen, welche für die festgesetzten Baugebiete eine jeweilige Grundflächenzahl als Obergrenzen vorsehen. Diese darf nicht überschritten werden.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen des **Industriegebietes** ist eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt, welche den Orientierungswert für Obergrenzen gemäß BauNVO in Industriegebieten geringfügig überschreitet. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der hier zur Ermittlung der Grundflächenzahl heranzuziehende Bezugswert sich auf die Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bezieht. Dies ist mit den kommunalen Planungszielen einer effektiven Flächenausnutzung und dem sparsamen Umgang mit dem

Schutzgut Fläche zu begründen, da eine hohe Dichte und Baugebiets- bzw. Baufeldausnutzung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Baugebiets- und Erschließungsflächen vorzuziehen sind.

Darüber hinaus sind die bestehenden Leitungstrassen und deren Schutzräume (sowie auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen) in die Betrachtung zur Flächenversiegelung einzubeziehen, da diese sich innerhalb des Industriegebietes befinden. Diese können gemäß textlicher Festsetzung lediglich zu einem Maximalanteil von 25% und unter Einhaltung der festgesetzten Bedingungen versiegelt bzw. in Anspruch genommen werden.

Im Ergebnis erfolgt eine bauliche Verdichtung bzw. Konzentration innerhalb der Baugrenzen im Industriegebiet und eine überwiegende bauliche Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dies führt dazu, dass der faktische Versiegelungsgrad für die Gesamtfläche des Industriegebietes selbst nach maximaler Ausnutzung unterhalb des nach BauNVO bestimmten Orientierungswertes für Industriegebiete liegen wird.

Für das **Gewerbegebiet** im südöstlichen Plangebiet ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Es liegen keine konkreten Planungsziele hinsichtlich einer baulichen Verdichtung vor, da es sich bereits um eine zusammenhängende überbaubare Fläche innerhalb des Gewerbegebietes handelt. Daher erfolgt die Anwendung des Orientierungswertes für Obergrenzen der GRZ in Gewerbegebieten. Die Fläche, die als Bezugsfläche zur Ermittlung der Grundflächenzahl heranzuziehen ist, ist die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Für das nördlich der Landesstraße L 178n befindliche **sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Mobilitäts-HUB*** ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Auch hier erfolgte die Zugrundelegung der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß BauNVO. Der daraus resultierende maximale Grad der Überbauung wird als angemessen hinsichtlich der räumlichen Konzentration der örtlich vorgesehen Nutzungen und dem Gestaltungsanspruch in Bezug auf eine Durchgrünung von öffentlich genutzten Teilflächen (z.B. Aufenthalts- bzw. Wartebereiche) angesehen. Für die GRZ-Ermittlung ist als Bezugswert die gesamte Baugebietsfläche heranzuziehen.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Abfertigungs-HUB* befindet sich im Südosten des Geltungsbereiches. Für diese Fläche ist eine GRZ von 0,9 – bezogen auf die Gebietsfläche – festgesetzt, um eine für die Funktionalität der Fläche erforderliche dichte „Übernutzung“ zu ermöglichen.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan Nr. 65 beinhaltet planungsrechtliche Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, um die Auswirkungen der baulichen Ausformungen zulässiger Nutzungen im Industriepark sachgerecht gegenüber den Belangen der Umweltschutzgüter, z.B. des Landschaftsbildes abzuwägen.

Als planungsrechtliche Anforderung an eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen gilt, dass die erforderlichen Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festzulegen sind. Diese Anforderung wird dadurch erfüllt, dass bei der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Gebäudeoberkante (OK) als oberer Bezugspunkt gilt. Für die jeweiligen Baugebiete erfolgt die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen mit Höhenwerten über Nor-

malhöhennull (NHN, DHHN2016). Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die zulässigen Gebäudehöhen im vorliegenden Bebauungsplan und auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen eindeutig bestimmt sind.

Das Plangebiet ist topografisch durch bestehende Höhendifferenzen von ca. 10m gekennzeichnet. Die südlichen Baugebiete liegen höher als die nördlichen. Bei der Festsetzung der Höhenwerte ist daher ein Bezug zur topografischen Bestandssituation aufgenommen.

Im Ergebnis werden durch die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen die Gebäudehöhen in den Industriegebieten auf 40m, im Gewerbegebiet auf 25m und in den sonstigen Sondergebieten auf 15m planungsrechtlich limitiert.

Diese Höhe darf nur im Rahmen der in den textlichen Festsetzungen enthaltenden Ausnahmebestimmungen punktuell überschritten werden.

Die geplanten Nutzungen im Industriepark können spezielle, betriebsbedingte Anforderungen enthalten, welche weitere Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Bauhöhen durch Gebäudeteile erforderlich machen.

Diesbezüglich gilt für die Baugebiete, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen geringfügig überschritten werden darf, wenn dies durch untergeordnete Bauteile erfolgt. Die textliche Festsetzung enthält eine entsprechende Definition, was darunter zu verstehen ist.

Darüber hinaus wird für das Industriegebiet und für das Gewerbegebiet eine unbeschränkte Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhen gegeben. Betriebsbedingt erforderliche Gebäudeteile (z.B. Kolonnen als Bestandteil von Industrieanlagen) dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen auf einer untergeordneten Fläche von maximal 5% der überbaubaren Grundstücksfläche überschreiten. Um eine flächige Überhöhung zu vermeiden, erfolgt eine weitere Begrenzung der zusammenhängenden Grundfläche je überscheitendem Gebäudeteil / baulicher Anlage von 500m². Klarstellend erfolgt Ergänzung in der Festsetzung, dass die Überschreitungsmöglichkeit für Werbeanlagen nicht gilt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) erfolgt. Die gesetzliche Grundlage ist § 23 BauNVO. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO gilt bei der Festsetzung von Baugrenzen, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Ein städtebauliches Erfordernis zur Möglichkeit eines geringfügigen Vortretens von Gebäudeteilen besteht nicht. Daher wird dies im vorliegenden Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Bei der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen sind u.a. die Korridore der vorhandenen ober- und unterirdischen Leitungstrassen (inklusive der Schutzräume) berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 65 beinhaltet eine klarstellende Festsetzung im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach die Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie bauliche oder technische Anlagen in Zusammenhang zum geplanten Gleisanschluss auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Ein planerisches Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien und Bebauungstiefen besteht nicht, weshalb diese Festsetzungsmöglichkeiten nicht angewendet werden.

4.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 verlaufen ober- und unterirdisch einige überörtliche und örtliche Leitungstrassen. Neben der erfolgten Berücksichtigung in den planungsrechtlichen Festsetzungen der Baugebiete und überbaubaren Grundstücksflächen besteht weiterführender Festsetzungsbedarf, sowohl um die vorrangigen Schutzansprüche der vorhandenen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen aber auch eine untergeordnete Inanspruchnahme für bauliche Zwecke ausnahmsweise ermöglichen zu können.

Hierzu sind die Leitungskorridore sowie deren Schutzräume, die sich innerhalb der festgesetzten Baugebiete befinden, mit einer zeichnerischen und textlichen Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, als *von der Bebauung freizuhaltende Flächen* überlagert.

Das planerische Ziel besteht in der Sicherung der Schutzzwecke der Bestandsleitungen sowie in der sachgerechten Ermöglichung der Überbauung von Flächen, die durch die vorhandene Leitungen räumlich getrennt werden. Da die bestehenden Leitungsrechte und Schutzansprüche nicht verletzt werden dürfen, wird lediglich eine ausnahmsweise Möglichkeit der Überbauung festgesetzt. Die Ausnahme kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die Belange der Eigentümer bzw. Betreiber der Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus ist eine Zustimmung der Eigentümer bzw. Betreiber der Bestandsleitungen für die Inanspruchnahme der ausnahmsweisen Überbaubarkeit erforderlich.

4.5 Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen umfassen die im Geltungsbereich befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen, private Verkehrsflächen sowie private Verkehrsflächen mit Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung.

4.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Bei den im Geltungsbereich befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen handelt es sich um Flächen der bestehenden Landesstraße L 178n (Planfeststellungsbeschluss vom 11.03.2014) im nördlichen Areal des Geltungsbereiches sowie um die Bundesstraße B 91, wovon sich kleinere Teilflächen im südöstlichen Geltungsbereich befinden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als bereits bestehende Straßenverkehrsflächen zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinausgehender planerischer Festsetzungsbedarf besteht diesbezüglich nicht.

4.5.2 Private Straßenverkehrsflächen

Die daran anschließenden Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Industrieparks sind als private Verkehrsflächen festgesetzt, da der Industriepark durch einen privaten Betreiber

als geschlossener Industriepark betrieben werden soll. Die Ausgestaltung und Dimensionierung dieser Verkehrsflächen basiert auf den im Rahmen der vorgelagerten Machbarkeitsuntersuchung ermittelten Anforderungen und Querschnitten an die Erschließungswege des geplanten Industrieparks. Der an den Knotenpunkt (Kreisverkehr) anschließende Verlauf der weiteren inneren Haupterschließung ist im Vergleich zur Machbarkeitsuntersuchung im Verlauf angepasst worden, um kürzere Erschließungswege zu ermöglichen. Die private Verkehrsfläche im Bereich der Anbindung an die B 91 ist eine Bestandsstraße in privater Betreiberschaft. Nachstehend ist ein Planausschnitt aus der Machbarkeitsuntersuchung des Bereiches der Anbindung an die B91 eingefügt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der weiteren Planung und anstehenden fachlichen Untersuchungen (z.B. Gleisanschluss) mit Anpassungen in diesem Bereich zu rechnen ist.

Abbildung 6 – Ausschnitt aus: Masterplan Machbarkeitsuntersuchung Chemiepark Leuna (CPL), ICL Ingenieur Consult GmbH, 28.08.2023

Die festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen sind als Grundgerüst zur Erschließung im Sinne eines Primärstraßennetzes einzuordnen. Eine nachfolgende bzw. daran anschließende Sekundärerschließung zur Verzweigung kann innerhalb der festgesetzten Baugebiete ausgebildet werden.

Weitergehender planungsrechtlicher Festsetzungsbedarf leitet sich für die in der Planzeichnung (Teil A) enthaltenden privaten Verkehrsflächen nicht ab.

4.5.3 Notfallzufahrt

Der geplante Industriepark verfügt über zwei Anbindungspunkte an das überörtliche Verkehrsnetz zur verkehrlichen Erschließung der Baugebiete. Für den potenziell möglichen Fall einer temporären Nicht-Nutzbarkeit einer oder mehrerer Zufahrten erfolgt im Bebauungsplan Nr. 65

die zeichnerische Festsetzung einer Notfallzufahrt als private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Notfallzufahrt*.

Das Planungsziel besteht darin, im Bedarfsfall (siehe oben oder auch Havariefall, Unfall) einen sicheren und ungehinderten Zugang z.B. für Rettungskräfte, Einsatzkräfte oder auch als Alternativzufahrt für den Betrieb des Industrieparks zur Verfügung zu haben. Die Dimensionierung ist entsprechend der Anforderungen an die übrigen privaten Straßenverkehrsflächen im Plangebiet erfolgt und kann damit auch die Anforderungen an potenziell erforderliche Nutzungen durch Einsatzfahrzeuge erfüllen.

Eine Erforderlichkeit der *Notfallzufahrt* leitet sich bereits aus Brandschutz- und Sicherheitsgründen zum Betrieb des geplanten Industrieparks ab.

4.6 Hauptversorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen ober- und unterirdische Produktenleitungen bzw. Kabeltrassen. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 65 sind einige der Haupttrassen mit dem Planzeichen Nr. 8 (Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen) eingefügt. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt, welche ggf. einen Konflikt zu den bestehen Leitungsrechten oder Planfeststellungsinhalten auslösen. Die in der Planzeichnung eingefügten Leitungsverläufe sind im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme zu verstehen.

Bestehende – dinglich gesicherte – Leitungsrechte können im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 nicht beeinträchtigt werden, da diese vorhandenen dinglichen Sicherungen von nach § 9 BauGB festsetzbaren Leitungsrechten den Festsetzungen nicht erfasst sind.

Die Trasse der geplanten 110kV-Freileitung nördlich der Landesstraße L 178n ist ebenfalls nach dem aktuell zur Verfügung stehenden Planungsstand nachrichtlich übernommen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Baugebiete, überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzgebote) orientieren sich an den Verläufen und Schutzräumen der bestehenden und geplanten Leitungstrassen.

Für die im Rahmen der Entwicklung der Baugebiete des Industrieparks erforderlichen zusätzlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind die festgesetzten Korridore zur Vorbereitung erforderlicher Leitungsrechte vorgesehen. Die Aufgliederung innerhalb der Baugebiete erfolgt auf der nachgeordneten Planungsebene der Vorhabenplanung.

4.7 Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg – Süd-West“ (Leuna III) beinhaltet Flächen, welche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünflächen festgesetzt sind. Hier sind die Flächen erfasst, welche (aus verschiedenen Gründen) nicht für eine Überbauung infolge gewerblicher/industrieller Nutzung im geplanten Industriepark infragekommen oder welche für erforderliche Pflanz- bzw. Erhaltungsmaßnahmen planungsrechtlich zu sichern sind.

Überwiegend handelt es sich dabei um private Grünflächen. Öffentliche Grünflächen befinden sich lediglich im Bereich angrenzend an der Landesstraße L 178n als nachrichtlich übernommene Flächen gemäß Planfeststellung.

Eine flächenhaft große, zusammenhängende private Grünfläche ist für den nordwestlichen Bereich, nördlich der L 178n und westlich des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *Mobilitäts-HUB* in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Hier besteht das Planungsziel der Abstandssicherung und -qualifizierung zwischen den Nutzungen im geplanten Industriepark und den nördlich befindlichen Ortslagen bzw. Wohnnutzungen. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird es hier ermöglicht, Flächen durch Geländemodellierungen zu überformen (z.B. Sichtverschattung).

Die ebenfalls innerhalb dieser privaten Grünflächen festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen dadurch nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Zur Ermöglichung der Durchfahrbarkeit von privaten Grünflächen ist eine flächenhaft untergeordnete Möglichkeit festgesetzt. Dies beschränkt sich auf die privaten Grünflächen, welche mit dem Pflanzgebot *PFG M 2* überlagert sind. Das Erfordernis dieser Festsetzung liegt in der Herstellung der Erschließungsfähigkeit des geplanten Industrieparks. Insbesondere für diese Flächen ist eine spätere räumliche Einordnung der noch in Planung befindlichen Anlagen zum Gleisanschluss vorgesehen, sodass dies hier bereits vorbereitend in Bezug auf die Zulässigkeit, aber auch in Bezug auf die Biotopwertbilanz berücksichtigt ist.

4.8 Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung

Hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser gilt gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundlegend der Vorrang einer Versickerung vor Ort gegenüber der Ableitung. Mit der textlichen Festsetzung 6.1. werden die hierfür erforderlichen Anlagen nahezu flächendeckend im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als allgemein zulässig bestimmt, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Planung und Errichtung von zentralen und auch dezentralen Anlagen zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich liegen im Ergebnis von Baugrunduntersuchungen[30] die Informationen vor, dass diese unterschiedlich ausgeprägt ist. So sind die Böden der nördlichen Flächen des geplanten Industrieparks grundlegend für eine örtliche Versickerung geeignet. Die Böden im Süden (ca. südlich des Industriegebietes GI 3.2) hingegen sind durch eine sehr geringe Durchlässigkeit bzw. für eine örtliche Versickerung ungeeignete Versickerungsfähigkeit charakterisiert. Aus diesem Grund sind Versickerungsmaßnahmen im nördlichen Geltungsbereich zielführend durchführbar, wohingegen im südlichen Bereich Rückhaltungs- und Verdunstungsmaßnahmen bevorzugt infrage kommen.

Weiterführend ist bei der Verbringung des Niederschlagswassers zu beachten, dass im Bereich von Industrienutzungen den gesetzlichen Vorgaben nach ggf. eine Vorklärung durchzuführen bzw. dieses einer zentralen Reinigung zuzuleiten ist. Daher ist für Teile des anfallenden Niederschlagswassers eine direkte örtliche Versickerung nicht möglich. Auch diesbezüglich bietet die textliche Festsetzung 6.1. eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Planung

[30] Anlage zur Begründung: *Geotechnischer Bericht (Boden, Baugrund, Hydrogeologie) (G.U.T. 2025)*

und Errichtung von Anlagen u.a. zur Behandlung von Niederschlagswasser, um dem Vorrang zur örtlichen Versickerung weitestgehend zu entsprechen.

Im Ergebnis des Gutachtens zum Umgang mit Niederschlagswasser[31] sind planungsrechtliche Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erforderlich, da eine vollständige Versickerung im Geltungsbereich voraussichtlich nicht erreicht werden kann.

Daher werden im Rahmen der textlichen Festsetzung 6.2. Möglichkeiten zur Ableitung von Niederschlagswasser als zulässig bestimmt. In Anwendung dieser Festsetzung ist in den Industriegebieten, dem Sondergebiet Abfertigungs-HUB und dem Gewerbegebiet eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser ermöglicht. Hierbei ist eine Differenzierung erforderlich, um keinen Konflikt zu geltenden Regelwerken (z.B. Abwasserverordnung, Arbeitsblatt DWA-A-102) auszulösen. Demnach dürfen 5 Liter (L) je Sekunde (s) und Hektar (ha) Baugrundstück abgeleitet werden, welches als Niederschlagswasser mit Reinigungsbedarf gemäß Abwasserverordnung (AbwV) einzuordnen ist. Darüber hinaus dürfen ebenfalls 5 Liter Niederschlagswasser (je s*ha Baugrundstück) abgeleitet werden, welches gemäß Arbeitsblatt DWA-A-102 den Kategorien gering, mäßig oder stark belastetet (Kategorien I, II oder III) zuzuordnen ist, wobei Niederschlagswasser der Kategorien II und III vorzureinigen ist. Im Ergebnis der Festsetzung 6.2. werden demnach insgesamt 10 L/(s*ha Baugrundstück) als ableitungsfähig bestimmt. Hiervon ist lediglich der Anteil des Niederschlagswassers der Kategorie I nicht vorklärungs- bzw. reinigungspflichtig.

Die in Teilbereichen für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungünstigen Bodenverhältnisse berücksichtigend, wird eine darüberhinausgehende Ableitung von Niederschlagswasser ermöglicht und in der textlichen Festsetzung 6.3. bestimmt. Dies betrifft die Baugebiete GI 4.1, GI 4.2, GI 5.1 und GI 5.2, in denen es aufgrund ihrer Lage ermöglicht wird, weitere 5 L/(s*ha Baugrundstück) Niederschlagswasser in den Beunaer Graben einzuleiten. Die Festsetzung wird auch getroffen, um die ungünstigen Versickerungsverhältnisse ein Stück weit zu kompensieren und eine weitgehende Gleichbehandlung zu erreichen. Daher ist es für künftige Betriebe in den südlichen Baugebieten möglich 15 L/(s*ha Baugrundstück) abzuleiten.

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Mobilitäts-HUB nördlich der L 178n ist gemäß Konzept auf eine möglichst autarke Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers abgestellt. Dies ist vor dem Hintergrund der günstigen Versickerungsverhältnisse und der geplanten Nutzungen (keine Industrie- und Gewerbenutzung) sachgemäß.

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit den Festsetzungen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis vorgegriffen wird. Dies betrifft ebenso die ggf. bestehenden Pflichten zur Vorklärung von Niederschlagswasser.

Der grundlegende Vorrang zur örtlichen Versickerung des im Geltungsbereich anfallendem Niederschlagswassersgemäß Wasserhaushaltsgesetz spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes derart wider, dass die ableitbaren gegenüber den örtlich zu verbringenden Mengen als gering einzustufen sind. Auch hinsichtlich wirtschaftlicher Aspekte sind die Möglichkeiten zur Rückhaltung, Zwischenspeicherung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort gegenüber den erforderlichen Maßnahmen zur gedrosselten Ableitung im Eigeninteresse der künftigen Betriebe im Eigeninteresse von Betrieben vorrangig. Aus wirtschaftlicher

[31] Anlage zur Begründung: *Kurzdarstellung des Konzepts zur Niederschlagswasserbewirtschaftung für den geplanten Chemiepark Leuna III (IPRO 2025)*

Sicht ist eine Versickerung bzw. Verdunstung (und ggf. Brauch- oder Prozesswassernutzung) von Niederschlagswasser positiv zu bewerten.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Fortschreibung und Konkretisierung an ggf. anzupassende Planinhalte sowie auch des Gutachtens zum Umgang mit dem Niederschlagswasser.

4.9 Wasserflächen

Westlich des Geltungsbereiches verläuft der Beunaer Graben als Gewässer II. Ordnung, wobei der Beunaer Graben im südlichen Areal durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes verläuft.

Das räumliche Konzept zur Entwicklung des geplanten Industrieparks sieht vor, den Beunaer Graben für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Teilabschnitt räumlich zu verlegen. Auf diese Weise sollen größere zusammenhängende Baugebietsflächen entstehen.

Darüber hinaus ist im Rahmen des Gutachtens zum Umgang mit Niederschlagswasser geprüft worden, inwieweit der Beunaer Graben zur (Teil-) Entwässerung von Baugebietsflächen des geplanten Industrieparks genutzt werden kann. Im Ergebnis wurde festgesetzt, dass dies im begrenzten Umfang erfolgen kann.

Aktuell dient der Beunaer Graben der Entwässerung von Niederschlagswasser, welches im Bereich der angrenzenden Autobahn A38 anfällt. Diese Funktion wird im Rahmen der Plandurchführung aufrechterhalten. In Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Beunaer Grabens wird auf die im Umweltbericht dokumentierte Bestandsaufnahme zum Gewässerzustand hingewiesen. Für den Bebauungsplan wird eine Funktionsfähigkeit angenommen, die bei Erfüllung der Unterhaltungspflichten gegeben sein muss.

In der Planzeichnung (Teil A) des vorliegenden Bebauungsplanes ist der im südlichen Abschnitt neu geplante Verlauf des Beunaer Grabens mit einer Verschiebung gegenüber dem bisherigen Verlauf nach Westen als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung *Entwässerungsgraben* festgesetzt. Die Dimensionierung ist mit einem Querschnitt von 25 m Breite so festgesetzt, dass neben dem Graben selbst auch die erforderlichen Gewässerrandbereiche innerhalb dieses Querschnittes realisiert werden können.

Im nordöstlichen Plangebiet, innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *Mobilitäts-HUB* ist eine weitere Wasserfläche als Bestandteil der Planzeichnung (Teil A) aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine Versickerungsfläche, welche im Rahmen der abgeschlossenen Baumaßnahmen zur Landesstraße L 178n angelegt worden ist. Diese ist zur Bestandssicherung nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

4.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die topografischen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereich weisen unterschiedlicher Höhenlagen der Geländeoberfläche auf. Bei der Errichtung von großflächigen Industrie- und Gewerbebetrieben in der geplanten baulichen Dichte, kann es erforderlich sich, dass das natürliche Gelände zur Herstellung einer ebenen Fläche (Planum) modelliert werden muss. Zu

diesem Zweck ist im vorliegenden Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen in den Baugebieten (GI, GE) erforderlichenfalls zulässig sind.

4.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zur Umsetzung dieses Planungsziels sind planungsrechtliche Festsetzungen nach

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie nach
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Flächen mit Pflanzgeboten (PFG) bzw. mit Pflanzbindungen / zum Pflanzerhalt (PFB) sowie Regelungen zur Minderung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen

Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg – Süd-West“ (Leuna III).

Dadurch soll der vorliegende Bebauungsplan seinen Beitrag zu folgenden Grundsätzen der Bauleitplanung leisten:

- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB,
- Bodenschutzklausel: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gemäß § 1a Abs. 2 BauGB,
- Berücksichtigung der Darstellung von Landschaftsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB.

In der Anwendung der Bestimmungen des § 1a BauGB ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 zu prüfen, inwiefern im Geltungsbereich Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in Folge der Planung begründet werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 13 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der gültigen Fassung in Bezug auf § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Aus diesem Grund beinhaltet der Umweltbericht als Bestandteil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan eine Bilanzierung der planungsbedingten Eingriffe und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Als Grundlage der Bilanzierung findet das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt[32] Anwendung.

Zu den einzelnen Festsetzungen bzw. Maßnahmen wird die Erstellung von Maßnahmenblättern im Rahmen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgen. Um die Verbindlichkeit der Maßnahmen zu sichern, werden die Maßnahmenblätter als Anhang den textlichen Festsetzungen beigefügt (separate Ausfertigung).

[32] Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2

In den folgenden Unterkapiteln werden die getroffenen textlichen Festsetzungen erläutert. Darüber hinausgehende, konkretere Erläuterungen zu den einzelnen Maßnahmeninhalten befinden sich im Umweltbericht.

4.11.1 Pflanzgebote

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Pflanzgebote für Teilbereiche der Baugebiete sowie für die privaten Grünflächen festgesetzt.

Die Festsetzung der Pflanzgebote für die Teilbereiche von Baugebieten beziehen sich auf die Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Insbesondere relevant sind hierbei die großen Flächenareale, die von den bestehenden Leitungstrassen durchzogen sind. Im Rahmen des Pflanzgebotes ist gesichert, dass eine Bepflanzung nur mit Grünstrukturen (Scherrasen, Ruderalflur) zulässig ist, welche keine Konfliktsituation zu dem bestehenden Leitungsbestand hervorrufen.

Insgesamt sind 75% dieser Flächen zu bepflanzen, sodass die übrigen Flächenanteile u.a. für Zufahrten und innere Erschließungswege genutzt werden können.

Darüber hinaus sind mehrere Pflanzgebote innerhalb der privaten Grünflächen festgesetzt und entsprechend der räumlichen Lage und des Pflanzenmaterials definiert.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen dem Biotopwertausgleich zur Kompensation der planungsbedingten Eingriffe.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von gebietsheimischen Laubbäumen in Relation zu den ggf. herzustellenden oberirdischen Stellplatzanlagen dient der Minderung von Auswirkungen auf das Kleinklima durch die damit verbundene Verschattungswirkung versiegelter Flächen.

4.11.2 Pflanzbindungen / Pflanzerhalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 ist für Teilbereiche bestehender Grünstrukturen die Pflanzerhaltung festgesetzt.

Dies betrifft insbesondere die im nördlichen Geltungsbereich befindliche Fläche des *PFB 1*, westlich des geplanten *Mobilitäts-HUB*. Die hier vorhandenen Gehölzstrukturen sind erhaltenswert und tragen zur abschirmenden Wirkung des geplanten Industrieparks in Richtung nächster Wohnnutzungen bei.

Weitere Grünstrukturen für die das Planungsziel im Erhalt liegt, sind mit den Pflanzbindungen *PFB 2*, *PFB 3*, *PFB 4*, *PFB 5* und *PFB 6* festgesetzt.

Die bestehenden Biotope (§ 30 BNatSchG) im östlichen Plangebiet sind gesetzlich geschützt und in die Planzeichnung übernommen. Hier bedarf es keiner Festsetzung von Pflanzbindungen.

4.11.3 Dachbegrünung

Mit dem Ziel der Minderung der planungsbedingten Auswirkungen, z.B. durch die Flächenversiegelung und hohe bauliche Dichte im geplanten Industriepark, ist auf der gesetzlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine textliche Festsetzung zur Dachbegrünung im Bebauungsplan Nr. 65 getroffen worden.

Mit dieser Festsetzung wird das Planungsziel der Minderung planungsbedingter Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt (z.B. Regenwasserrückhaltung) unterstützt.

Zur Erfüllung dieses Zwecks ist die Funktion als Retentionsdach mit extensiver Begrünung sowie einer Substratauflage als durchwurzelbarer Raum und die Verwendung von geeignetem Pflanzenmaterial Bestandteil der Dachbegrünungsfestsetzung.

Um die beschriebene Dachbegrünungswirkung nicht erheblich durch Photovoltaikanlagen zu beeinträchtigen, dürfen die begrünten Dachflächen nur zu einem untergeordneten Anteil durch PV-Module überstellt werden.

4.11.4 Fassadenbegrünung

Zur Abmilderung der Folgewirkungen der erforderlichen Baumassen, welche im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht sind, ist die Festsetzung zur Fassadenbegrünung ein geeignetes Mittel zur Minderung von kleinklimatischer Spannungen.

4.11.5 Biotopwertausgleich

Gemäß Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes ist eine vollumfängliche Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in die Biotopstrukturen gesichert und bilanziell nachgewiesen. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Bilanzierung noch nicht vollumfänglich die Eingriffe einer potenziellen Schienenverkehrsanbindung beinhaltet, da diese aktuell noch nicht konkret genug bekannt ist. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planstufe des Bebauungsplanes (Entwurf).

Zur Sicherstellung der Durchführung einer vollumfänglichen Kompensation ist die Festsetzung zur Zulässigkeit von plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 65. Demnach sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig. Die außerhalb des Geltungsbereiches erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind vor dem Satzungsbeschluss über die Planung vertraglich zu sichern.

Bei der Entwicklung des geplanten Industrieparks ist davon auszugehen, dass dies sukzessiv bzw. in verschiedenen Abschnitten und zeitlichen Etappen erfolgen wird. Im Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 65 ist eine umgehende, vollumfängliche Realisierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht möglich und auch nicht erforderlich. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird im relativen Verhältnis zum tatsächlich erfolgenden Eingriff zu realisieren sein. Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 65 eine entsprechende textliche Festsetzung über die parallel zum Eingriff erfolgende Kompensation mit Angabe einer sachlich angemessenen zeitlichen Frist zur Einhaltung der Parallelität.

4.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Betrieb von gewerblichen und industriellen Nutzungen setzt voraus, dass die künftigen Nutzungen mit den zum Betrieb benötigten Medien versorgt werden können und die zur Entsorgung benötigten Anlagen realisiert werden können.

Auf der gesetzlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt werden. Grundsätzlich gilt, dass die Festsetzung von Geh,- Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplänen noch nicht unmittelbar die Ausübung dieses Rechts und auch keine Herstellungsverpflichtung für den Grundstückseigentümer bedeutet. Der Bebauungsplan schafft über die Festsetzungen jedoch einen Anspruch auf Vollzug im Rahmen der dafür vorgesehenen Rechtsvorgänge bzw. Verfahren.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 besteht ein Festsetzungsbedarf in Bezug auf erforderliche Leitungskorridore, um die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Flächen räumlich zu definieren und die zum Betrieb benötigten Leitungsrechte planungsrechtlich vorzubereiten. Der Festsetzungsbedarf liegt bereits darin begründet, dass der Industriepark geschlossen und in privater Trägerschaft betrieben werden soll. Die in sonstigen Fällen übliche planerische „Unterbringung“ der benötigten Leitungskorridore in den öffentlichen Verkehrsflächen (ohne weiteren planungsrechtlichen Festsetzungsbedarf) ist für den Bebauungsplan Nr. 65 nicht anwendbar. Es befinden sich keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur inneren Erschließung im geplanten Industriepark. Die Zuständigkeit der inneren Ver- und Entsorgung liegt in privater Trägerschaft.

In der Planzeichnung (Teil A) des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher parallel entlang der privaten Straßenverkehrsflächen die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Bezeichnung „L“) festgesetzt.

Die vom Recht auf die Eintragung des Leitungsrechtes Begünstigten sind die für den Bau und den Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger.

Die räumliche Verortung der geplanten Leitungstrassen entlang der inneren Haupterschließungswege erfolgt, um möglichst effektive Leitungsverläufe realisieren zu können und spätere Baugebietszerschneidungen zu minimieren. Die weitere Verteilung der Anlagen zur Ver- und Entsorgung der einzelnen Nutzungen innerhalb der Baugebiete ist auf nachgelagerten Planungsebenen zu vollziehen. Die entsprechende Zulässigkeit innerhalb der Baugebiete ist als textliche Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan verankert.

4.13 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Der Bebauungsplans Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg - Süd-West“ (Leuna III) zielt auf die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und langfristige Sicherung eines Industrieparks.

Ein zentraler Grundsatz der Bauleitplanung besteht im Gebot der Konfliktbewältigung.[33] Hierbei sind potenzielle Konflikte zwischen den durch die Bebauungsplanung potenziell Begünstigten und den von den potenziellen Wirkungen und Folgen der Bauleitplanung unmittelbar und mittelbar Betroffenen (hierin einbezogen sind auch die Umweltbelange bzw. Umweltschutzgüter) in einem mehrstufigen Beteiligungs- und Abwägungsprozess möglichst frühzeitig zu erkennen, zu minimieren bzw. auszugleichen. Hierbei ist auf die in § 1 Abs. 6 BauGB verzeichneten Erfordernisse der Berücksichtigung unterschiedlichster Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu verweisen.

[33] s. auch BVerwG, Beschluss v. 20.04.2010 – 4 BN 17.10, BRS 76 Nr. 21

Das Ziel, Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben bereitzustellen, erfordert somit eine sachgerechte Konfliktbewältigung im Verhältnis zu anderen, schutzbedürftigen, insbesondere Wohnungsnutzungen im betroffenen Umfeld des Geltungsbereichs bereits auf der Planungsebene, soweit bauleitplanerische Steuerungsinstrumente hierfür bereitstehen. Der Trennungsgrundsatz, nach dem Wohngebiete und andere Gebieten zueinander so geordnet werden, das schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden, wird in § 50 Abs. 1 BImSchG festgehalten.

Besonderes Augenmerk ist bei der bauleitplanerischen Entwicklung eines Industrieparks auf die potenziellen Konflikte zwischen den emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen zu richten. Das heißt, die von einem Industriepark potenziell ausgehenden Emissionen, insbesondere Lärmemissionen, aber auch sonstige potenziell schädliche Umweltauswirkungen (z.B. bei einem Störfall, Geruchsemissionen) sind bereits auf der Ebene der Bauleitplanung und nicht erst im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren (z. B. im Rahmen der Bau- oder Betriebsgenehmigung) zu betrachten und, insofern hieraus Konflikte erwachsen und die entsprechenden planerischen Instrumente bereitstehen, zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg – Süd-West“ (Leuna III) erfolgte zu diesem Zweck eine gutachterliche Auseinandersetzung zu dem Thema der Lärmemissionen (siehe Anlage 2 – Lärmgutachten).

4.13.1 Geräuschkontingentierung

Ein in der Praxis bewährtes Mittel zur Minimierung von Emissions- bzw. Immissionskonflikten in der Bauleitplanung ist die Kontingentierung von Geräuschen. Hierbei werden zulässige Emissionswerte für einzelne Teilflächen eines Gebiets festgesetzt (HEILSHORN u. KOHNEN 2019, S. 81ff.).[34]

> „Eine Kontingentierung ist in erster Linie auf eine sachgerechte Verteilung der zulässigen Gesamtemission eines Gebiets ausgerichtet. … darüber hinaus kann eine Kontingentierung als planerisches Instrument für künftige Nutzungen und Entwicklungen eingesetzt werden. So können auf diesem Wege etwa Emissionsanteile künftiger Gewerbeflächen oder das Schutzbedürfnis geplanter Wohngebiete berücksichtigt werden.“ (ebd., S. 82).

Rechtsgrundlage für eine Geräuschkontingentierung ist § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO. Danach können für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die das jeweilige Baugebiet nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Emissionskontingente kennzeichnen das Emissionsverhalten als spezifische Eigenschaft eines Betriebes oder einer Anlage.

Im Ergebnis des vorliegenden Lärmgutachtens (siehe Anlage 2) ist die Aufnahme einer planungsrechtlichen Festsetzung von zulässigen Emissionskontingenten für die unterschiedlichen Baugebietsflächen erforderlich. Diese ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen und bezieht sich auf die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baugebiete (Industriegebiet, Gewerbegebiet).

Eine Beschränkung der gewerblichen Nutzungen innerhalb der Baugebiete ist für die Tagstunden nicht erforderlich, da die entsprechenden Werte eingehalten werden. In den Nachtstunden

[34] HEILSHORN, T. u. G. KOHNEN (2019): Geräuschkontingentierung nach DIN 45691. In: UPR 3/2019, S. 81-90

hingegen sind Beschränkungen gemäß textlicher Festsetzung zu den Lärmkontingenten erforderlich, um keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen hervorzurufen. Diesbezüglich sind die nördlichen Baugebiete mit größeren Beschränkungen gegenüber den südlichen Baugebieten belegt. Für den Nachtzeitraum sind hinsichtlich der Lärmkontingente keine unbeschränkten Baugebiete im Geltungsbereich festgesetzt.

In Anwendung dieser Festsetzung ist es planungsrechtlich gesichert, dass es an den in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegten Immissionsorten sensibler Nutzungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen kommt.

4.13.2 Geruchsimmissionen

Ein Planungsziel des Plangebers ist die Vermeidung erheblicher Geruchsbelästigungen infolge der örtlich geplanten Gewerbe- und Industrienutzungen. Zu diesem Zweck wurde eine vorsorgliche textliche Festsetzung zum Thema *Geruch* in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der getroffenen Festsetzung werden die jeweiligen Geruchswirkungen teilflächenbezogen auf die einzelnen Baugebiete begrenzt. Das Maß dieser Begrenzung entspricht der Geruchsstundenhäufigkeit der Immissionswerte gemäß TA Luft[35].

Mit dieser textlichen Festsetzung wird nicht der nachfolgenden Ebene der Genehmigungsplanung vorgegriffen, jedoch dieser ein verbindlicher Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer zulässigen Wertobergrenze zur Verfügung gestellt.

[35] Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, vom 18. August 2021

5 Flächenbilanz der zeichnerischen Festsetzungen

Die Bilanz über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg – Süd-West“ (Leuna III) befindlichen Flächen gliedert sich wie folgt hinsichtlich deren Nutzungen:

Nutzung	**Fläche in m²**
Industriegebiet	1.445.415
Gewerbegebiet	29.537
Sondergebiet	110.079
davon SO Mobilitäts-HUB	*59.865*
davon SO Abfertigungs-HUB	*50.214*
Verkehrsflächen	75.714
davon privat	*59.147*
davon privat (Zweckbestimmung Notfallzufahrt)	*3.218*
davon öffentlich	*13.349*
Grünflächen	873.975
davon privat	*856.473*
davon öffentlich	*17.502*
Ver- und Entsorgungsflächen	23.674
Wasserflächen	25.364
Geltungsbereich gesamt	**2.583.758**

6 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgt größtenteils über neu zu errichtende Leitungstrassen entlang der geplanten Haupterschließungswege. Hierfür sind in der Planzeichnung bereits Flächen für die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Korridoren entlang der privaten Straßenverkehrsflächen der inneren Haupterschließung vorbereitet. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf eine technische Erschließungsplanung beauftragt und erstellt wird, die im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 65 zu verarbeiten ist.

Für den Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Unterlage *Kurzdarstellung des Konzepts zur Niederschlagswasserbewirtschaftung für den geplanten Chemiepark Leuna III (IPRO 2025)* im Anhang zur Begründung hingewiesen. Hier wird es vor der Entwurfserarbeitung eine weitere Konkretisierung geben, welche auch Aussagen zum Thema Schmutzwasser beinhalten wird.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist als Fazit aus der Ausschreibung zu künftigen Betreibermodellen von einer grundlegend gesicherten Erschließungsmöglichkeit auszugehen. Es erfolgt eine Konkretisierung im Rahmen der Erstellung der technischen Erschließungsplanung und des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 65.