

Stadt Hohenmölsen

Flächennutzungsplan

2. Änderung

Begründung

Vorentwurf

Sachstand: 01.09.2025



Wenzel & Drehmann P_E_M GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels

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

Auftraggeber:

Stadt Hohenmölsen

Markt 1

06679 Hohenmölsen



Auftragnehmer:

Wenzel & Drehmann P_E_M GmbH

Jüdenstraße 31

06667 Weißenfels



T: 03443 / 284390

M: info@wenzel-drehmann-pem.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangsbedingungen	6
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Rechtsgrundlagen / Verfahren	7
1.2.1	Rechtsgrundlagen.....	7
1.2.2	Verfahren.....	8
1.2.3	Besonderheit des Verfahrens: interkommunale Zusammenarbeit	9
1.3	Plangrundlage.....	9
1.3.1	Kartografische Grundlage	9
1.3.2	Konzeptionelle Grundlage.....	9
1.4	Lage und Geltungsbereich	10
1.5	Bauleitplanerische Situation.....	11
1.6	Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation	12
1.7	Planungsziele	13
1.8	Machbarkeitsstudie IKIG BLK 2024/25	13
1.9	Ziele der Raumordnung	14
1.9.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 sowie 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP 2024.....	15
1.9.2	Regionaler Entwicklungsplan Halle 2010 einschließlich der Planänderung 2023	18
1.9.3	Verfahren zur Zielabweichung von den Zielen der Raumordnung 2025	20
1.9.4	Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Profen	21
1.10	LüREK	22
1.11	Sonstige übergeordnete Fachplanungen	22
1.12	Städtebauliches Konzept der Planänderung	23
2	Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	25
2.1	Gewerbliche Bauflächen	25
2.2	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
2.3	Grünflächen	26
2.4	Wasserflächen	26
2.5	Hauptleitungen.....	26
2.6	Nachrichtliche Übernahme.....	26
2.6.1	Energieversorgungsleitung SuedOstLink	26
2.6.2	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gesamtes Entwicklungsgebiet des IKIG und Flächenanteile der einzelnen Städte. M $\approx$ 1:45.000	10
Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP Hohenmölsen gemäß Aufstellungsbeschluss Nr. SR/VII/007/2024 der Stadt Hohenmölsen vom 14.03.2024	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP 2016 der Stadt Hohenmölsen mit dem hier zu betrachtenden Areal der 2. Änderung	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte 1 des REP 2010/23 mit dem Areal des Standorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen in Planung	19

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
DenkmSchG	Denkmalschutzgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
GG	Grundgesetz
ha	Hektar
InVeKoS	Integriertes verwaltungs- und Kontrollsystem
KampfM-GAVO	Kampfmittel-Gefahrenabwehrverordnung
KVG	Kommunalverfassungsgesetz
LEntwG	Landesentwicklungsgesetz
LEP	Landesentwicklungsplan
LSA	Land Sachsen-Anhalt
LVermGeo	landesamt für vermessung und Geoinformation
PlanZV	Planzeichenverordnung
REP	Regionaler Entwicklungsplan
ROG	Raumordnungsgesetz
SächsGemO	Sächsische Gemeindeordnung
TEP	Teilentwicklungsprogramm
WKA	Windkraftanlage

1 Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass

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

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

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

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

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

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

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

Die Stadt Hohenmölsen verfügt nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung vom 24.02.2016 (AZ 204 – 21101/BLK/235) über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gebiet der Kommune (FNP 2016).

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

Daher wurde die Einleitung eines Verfahrens zur 2. Änderung des FNP der Stadt Hohenmölsen durch den Stadtrat am 14.03.2024 beschlossen (s. Gliederungspunkt 1.2.2).

1.2 Rechtsgrundlagen / Verfahren

1.2.1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

¹ Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394)

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

³ Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

⁴ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

⁵ Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert am 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

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

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

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

1.2.2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen beschloss auf seiner Sitzung am 20.04.2023 sein Bekenntnis zur Entwicklung des „Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets A9 / B91“ (Beschluss-Nr. SR/VII/006/2023). Der Beschluss wurde im Amtsblatt 06/2023 vom 31.05.2023 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.03.2024 den **Einleitungsbeschluss** zur 2. Änderung des FNP der Stadt Hohenmölsen gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 7/2024 der Stadt Hohenmölsen vom 30.06.2024 und (berichtigt) im Amtsblatt Nr. 8/2024 vom 31.07.2024 sowie auf der Homepage der Stadt bekannt gemacht.

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

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

Nach dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In diesem Zusammenhang können die Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn es sich hierbei um den Übergang in eine konkretere Planungsstufe handelt. Die Darstellungen der 2. FNP-Änderung sind darauf ausgelegt, dass sie auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und geordnet werden können.

1.2.3 Besonderheit des Verfahrens: interkommunale Zusammenarbeit

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

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

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

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

1.3 Plangrundlage

1.3.1 Kartografische Grundlage

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

1.3.2 Konzeptionelle Grundlage

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

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

1.4 Lage und Geltungsbereich

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

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

Das IKIG-Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 299 ha. Der Flächenanteil der Stadt Hohenmölsen am IKIG-Plangebiet beträgt ca. 56 ha.

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

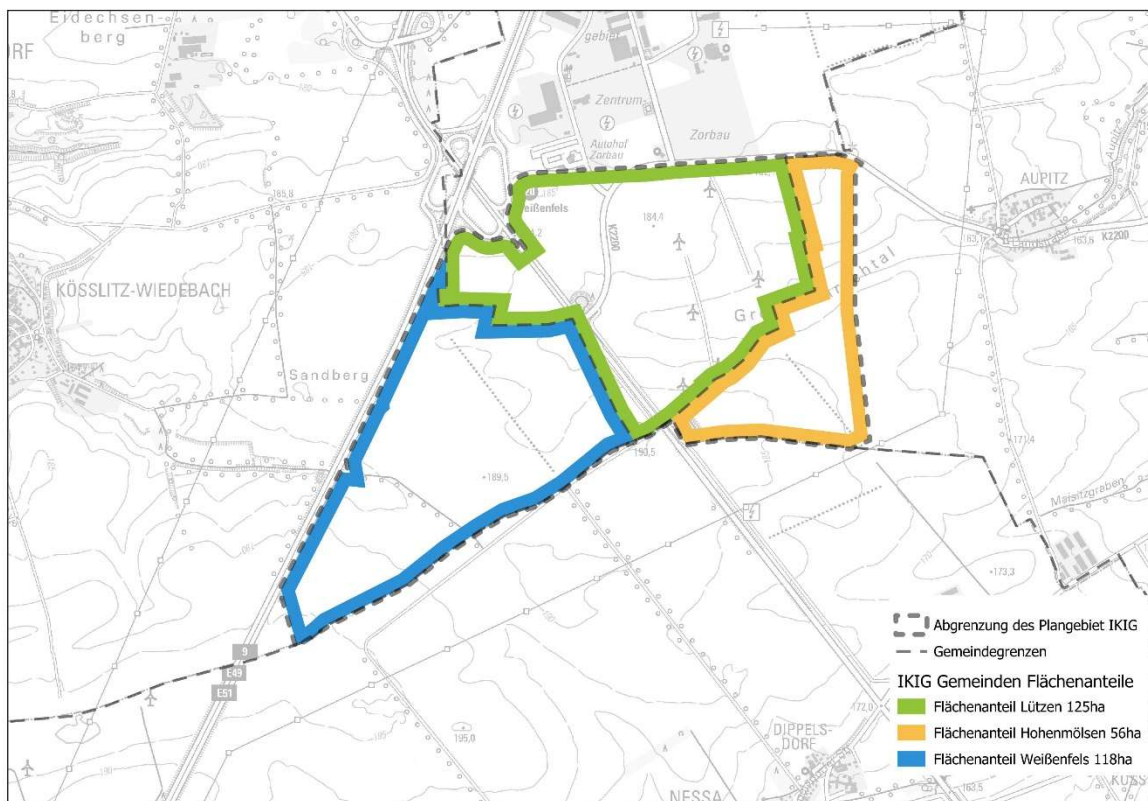


Abbildung 1: Gesamtes Entwicklungsgebiet des IKIG und Flächenanteile der einzelnen Städte. M≈1:45.000

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

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

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

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt im äußersten Westen des Stadtgebiets innerhalb der Flur 5 der Gemarkung Granschütz und lässt sich wie folgt abgrenzen:

- im Norden durch die K 2200 bzw. die Gemeindegrenze zur Stadt Lützen,
- im Osten durch eine nord-süd-gerichtete Linie innerhalb der Flur 5 der Gemarkung Granschütz,
- im Süden durch die Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Nessa (Stadt Teuchern),
- im Südwesten durch die B 91,
- im Westen durch die Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Zorbau (Stadt Lützen).

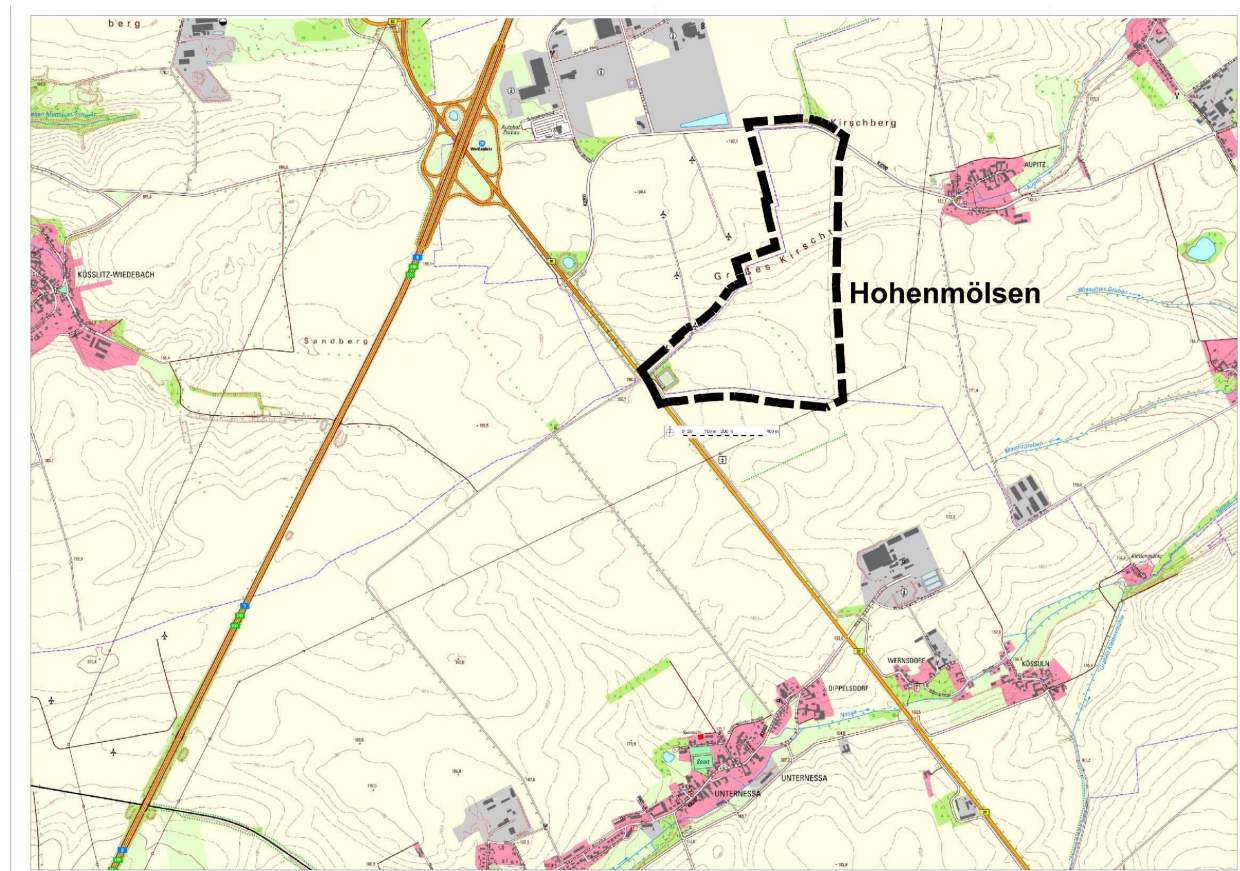


Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP Hohenmölsen gemäß Aufstellungsbeschluss Nr. SR/VII/007/2024 der Stadt Hohenmölsen vom 14.03.2024

1.5 Bauleitplanerische Situation

Die Fläche innerhalb des in Abb. 2 (Gliederungspunkt 1.4) definierten Geltungsbereichs der Planänderung wird im rechtswirksamen FNP 2016 der Stadt Hohenmölsen als *Fläche für die Landwirtschaft* (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt. Des Weiteren wird eine den Geltungsbereich der FNP-Änderung durchquerende *unterirdische Hauptversorgungsleitung* (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) dargestellt.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung verläuft (außerhalb des Geltungsbereichs) die Kreisstraße K 2200, im FNP 2016 der Stadt Hohenmölsen dargestellt als

überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße / Straße mit Erschließungsfunktion (im Bestand). Straßenbegleitend ist im Bestands-FNP der Straßenrandbereich der K 2200 (innerhalb des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung) als Fläche umgrenzt, die von der Bebauung freizuhalten ist bzw. als Baubeschränkungsbereich nach Bundesfernstraßengesetz⁸ und Straßengesetz Sachsen-Anhalt⁹ dargestellt wird.

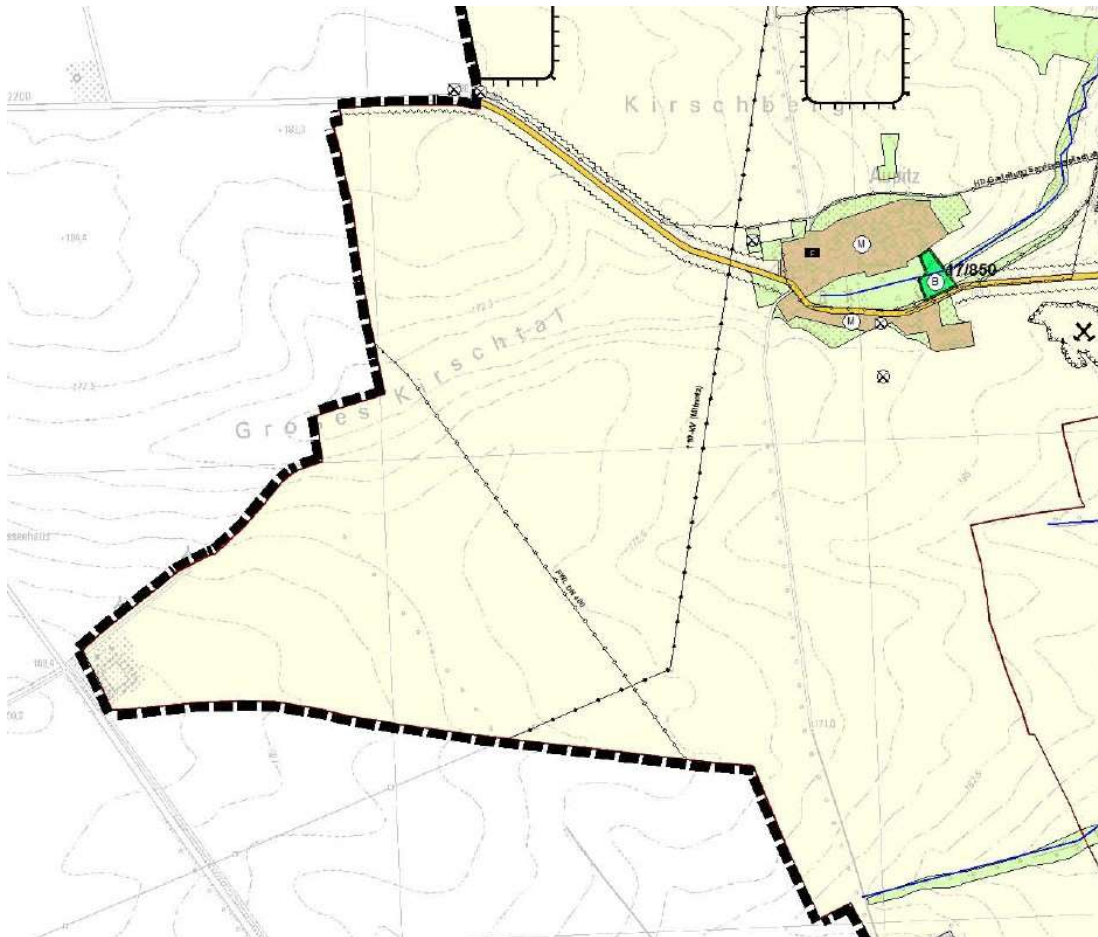


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP 2016 der Stadt Hohenmölsen mit dem hier zu betrachtenden Areal der 2. Änderung

1.6 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP Hohenmölsen liegt am westlichen Rand des Stadtgebiets auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerfläche). Unmittelbar an der B 91 am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein Speicherbecken (ca. 4.000 m²) mit randlichem Gehölzaufwuchs für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Das Areal ist bis auf das Speicherbecken einschließlich Gehölzaufwuchs gemäß InVeKoS-Landwirtschaftskataster Teil des Ackerfeldblocks AL-1235314.

⁸ Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

⁹ Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, 334), zuletzt geändert am 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)

Innerhalb des Geltungsbereichs erstreckt sich von Westen nach Osten eine Talsenke (*Großes Kirschtal*).

Besondere naturschutz-, wasser- oder denkmalrechtlich begründete Beschränkungen bzw. Anforderungen sind für das Gebiet des Geltungsbereichs nicht bekannt.

1.7 Planungsziele

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

Mit der 2. Änderung des FNP der Stadt Hohenmölsen wird die Umsetzung des strategischen Ziels einer städtebaulich geordneten Entwicklung für das *Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet „An der A 9“* gemäß Beschluss vom 20.04.2025 (s. Gliederungspunkt 1.2.2) in enger Abstimmung mit den anderen an der Entwicklung beteiligten Kommunen und in Anlehnung an die MBS IKIG BLK 2024/25 (s. Gliederungspunkt 1.8) für das Teilgebiet der Stadt Hohenmölsen verfolgt. Hierfür werden gewerbliche Bauflächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) dargestellt, aus denen auf einer nachfolgenden Planungsebene Baugebiete zu entwickeln sind.

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

1.8 Machbarkeitsstudie IKIG BLK 2024/25

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

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

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

Die **Abgrenzungen der Geltungsbereiche** der 2024 gefassten Aufstellungsbeschlüsse der FNP-Änderungen der Städte Hohenmölsen, Lützen und Weißenfels orientieren sich am Abgrenzungsvorschlag der MBS IKIG 2024, beziehen jedoch noch weitere Flächenanteile – u. a. des *Windparks Zorbau* – mit ein. Im Falle des Geltungsbereichs der 2. Änderung des FNP Hohenmölsen entspricht die Abgrenzung gemäß Anlage 2 des Aufstellungsbeschlusses vom 14.03.2024 der Darstellung der Machbarkeitsstudie vom August 2024.

Nachfolgend wurde die Machbarkeitsstudie IKIG 2024 aufgrund neuer Rahmenbedingungen (Reduktion des Plangebiets um die Flächenanteile der Gemarkung Nessa, Einbezug des *Windparks Zorbau* in das Plangebiet) angepasst (MBS IKIG BLK 2024/25 in der aktuellen Fassung vom Juni 2025). Infolge dieser Anpassung ergeben sich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des FNP Hohenmölsen keine Änderungen.

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

Die Machbarkeitsstudie verortet gemäß Planzeichnung (Anlage 1) im nördlichen sowie im südlichen Teilareal des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung Hohenmölsen Baufelder für eine gewerbliche Nutzung. Im mittleren Teil, d. h. im Bereich der Talsenke, wird durch die MBS IKIG BLK 2024/25 die Realisierung von Ausgleichsflächen in Verbindung mit Niederschlagswassersammelbecken vorgeschlagen. Sowohl Ausgleichsflächen (hier als Grünflächen) als auch Regenrückhaltebecken setzen sich in westlicher Richtung, d. h. auf dem Gebiet der Gemarkung Zorbau (Stadt Lützen) fort.

Die im nördlichen sowie im südlichen Teilareal disjunkt zueinander gelegenen Baufelder für eine gewerbliche Nutzung sollen gemäß Planzeichnung durch eine von der K 2200 ausgehenden Erschließungsstraße verbunden werden.

Sowohl die Erschließungsstraße als auch das Niederschlagswassersammelbecken und die Grünfläche sind Erschließungselemente der gewerblichen Nutzung. Die Grünfläche dient hierbei als Fläche für die Aufnahme von Kompensationsmaßnahmen.

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

1.9 Ziele der Raumordnung

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

Diese Ziele ergeben sich insbesondere aus dem

- Raumordnungsgesetz (ROG)

sowie aus den durch

- das *Ministerium für Infrastruktur und Digitales* des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde und
 - die *Regionale Planungsgemeinschaft Halle* als Träger der Regionalplanung
- mitgeteilten Planungsinstrumenten, deren rechtliche Grundlagen im Land Sachsen-Anhalt im Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)¹⁰ niedergelegt sind. In § 6 Abs. 2 LEntwG LSA werden als Planungsinstrumente
- der Landesentwicklungsplan (LEP)
 - die Regionalen Entwicklungspläne (REP)
 - die Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramme (TEP)
- genannt.

Für die 2. Änderung des FNP der Stadt Hohenmölsen zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)¹¹ und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP 2010/2023)¹² wieder. Die in den benannten Planwerken enthaltenen Ziele (**Z**) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (**G**) angemessen im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung zu berücksichtigen.

1.9.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 sowie 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP 2024

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

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

In der Begründung zu **Z 57** wird ausgeführt, dass neben den bestehenden Industriestandorten auch die Standorte räumlich gesichert werden sollen, die sich im Planungsstadium befinden oder für die eine erhebliche Erweiterung an vorhandenen Standorten vorgesehen ist. Sie sollen für das

¹⁰ 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 (LPIG LSA) vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255) erstellt. Das LPIG LSA wurde mit Wirkung vom 01.07.2015 durch § 27 LEntwG LSA aufgehoben.

¹¹ Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

¹² Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP 2010), in Kraft getreten am 21.12.2010. Die Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023 ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.12.2023 wirksam geworden (= REP 2010/23).

Land als zentrale Investitionsvorrangstandorte wirken. Des Weiteren werden Kriterien für die Auswahl der Standorte benannt und erläutert:

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

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

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

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

Die spezifische Einzelfestlegung und Alternativflächenprüfung der im LEP 2010 festgelegten „Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen“ erfolgte durch eine vertiefte Prüfung der einzelnen Standorte im Rahmen des Umweltberichts bereits bei der Aufstellung des LEP 2010.¹³

Im Gliederungspunkt 2.1 des Umweltberichts ist dort folgendes Fazit festgehalten:

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

...

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

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

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

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

¹³ Umweltbericht zum LEP LSA 2010, Anhang 3 des Textteils

Auch der 1. Entwurf der aktuell stattfindenden Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans 2024 verzeichnet den Standort an der A 9 bei Weißenfels als „Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen“ in der Planzeichnung des LEP 2024.

Das Ziel Z 5.1.1-4 weist den Standort als „Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit herausragender Bedeutung“ aus und präzisiert ihn als „Weißenfels Ortsteil Langendorf - Lützen Ortsteil Zorbau - Hohenmölsen Ortsteil Granschütz - Teuchern Ortsteil Nessa“.

Der Festlegung der „Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen“ liegen dort folgende Kriterien zugrunde (LEP 2024, Begründung zu Z 5.1.1-3):

„ ...

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

Die Auswahlkriterien sind an den Entscheidungsparametern von Unternehmen mit großen Investitionsvorhaben und den raumordnerischen Erfordernissen einer ausgewogenen Raumstruktur ausgerichtet.

Flächenverfügbarkeiten von grundsätzlich circa 100 Hektar zur bedarfsweisen Entwicklung sind anzustreben, weil Unternehmen mit großen landesbedeutenden Investitionsvorhaben in aller Regel größere Ansiedlungsflächen und bereits mit der Ansiedlung eine Sicherung von Möglichkeiten für zukünftige Betriebserweiterungen verlangen.“

Die Aufgabe der räumlichen Abgrenzung der Vorrangstandorte wird der Regionalplanung zugewiesen (Begründung zu G 5.1.1-3).

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

„Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“ (LEP LSA 2010, Z 129).

Vereinbarkeit der 2. Änderung des FNP Hohenmölsen mit dem LEP 2010

Das *Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet „An der A 9“* entspricht im LEP der punktförmigen Festlegung des *Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen Weißenfels an der A9* gemäß Ziel Z 57 des LEP 2010. Mit der 2. Änderung

des FNP der Stadt Hohenmölsen werden präzisierend die bauleitplanungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des *Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets* vorbereitend geschaffen (s. Gliederungspunkt 1.7 „Planungsziel“).

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

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

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

1.9.2 Regionaler Entwicklungsplan Halle 2010 einschließlich der Planänderung 2023

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

2023 wurde die derzeit geltende Planänderung des REP 2010 wirksam (im Folgenden als REP 2010/23 bezeichnet). In Karte 1 des REP 2010/23 wird das Plangebiet an der A 9 / B 91 als *Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen in Planung* dargestellt. Die Darstellung erfolgt mit räumlicher Abgrenzung. Somit erfolgt gegenüber der Darstellung in den LEP 2010 und 2024 (1. Entwurf) eine räumliche Präzisierung (s. Abb. 4). Die räumliche Abgrenzung des Standortes mittels Linie („Strich-Strich-Signatur“) soll für die nachfolgende Planungsebene (kommunale Bauleitplanung) Präzisierungsspielraum eröffnen, welcher im vorliegenden Plan der 2. FNP-Änderung der Stadt Hohenmölsen in Anspruch genommen wurde.

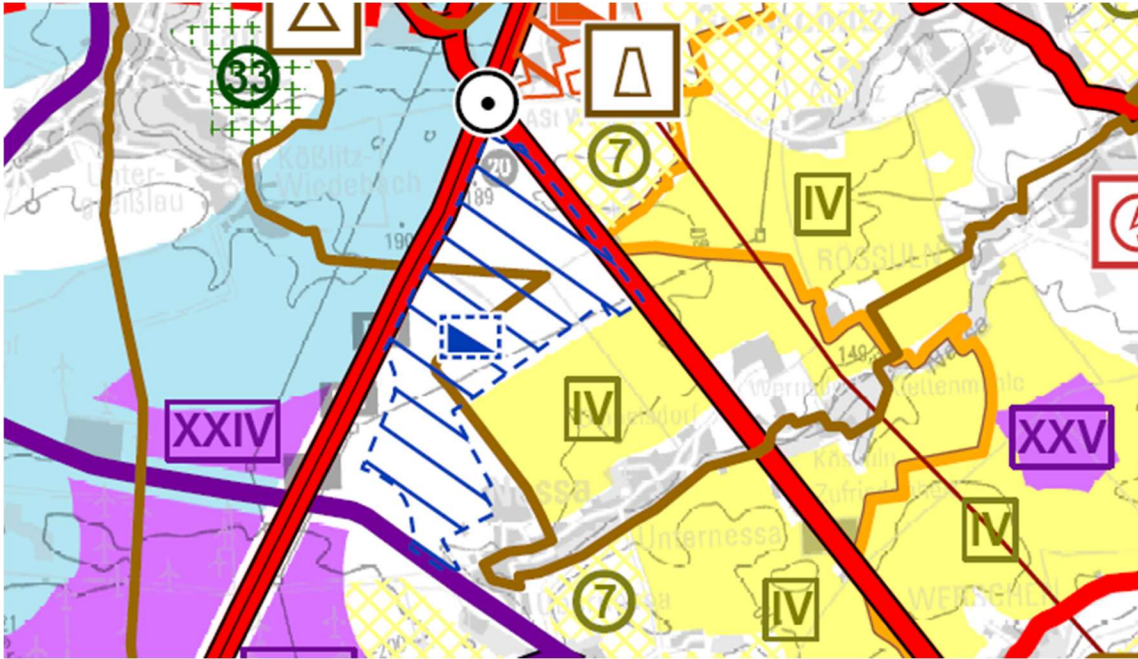


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte 1 des REP 2010/23 mit dem Areal des Standorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen in Planung. Nordöstlich der B 91 (rote Linie) erstrecken sich Flächenanteile des *Vorranggebiet Landwirtschaft Nr. IV* (gelb) und des *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Nr. 7* (helles gelb).

Die Abgrenzung des Standorts in der Darstellung des REP 2010/23 unterscheidet sich von den Geltungsbereichen der Aufstellungsbeschlüsse der Flächennutzungsplanänderungen der an der Entwicklung des *Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets* beteiligten Städte Hohenmölsen, Lützen und Weißenfels. Die im Rahmen möglicher Präzisierung in die Entwicklung des IKIG einbezogenen Flächenanteile der Stadt Hohenmölsen nordöstlich der B 91 liegen außerhalb der Abgrenzung („Strich-Strich-Signatur“) des *Standorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen*. Diese Flächenanteile der Stadt Hohenmölsen erstrecken sich auf das im REP 2010/23 festgesetzte

- *Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. IV Gebiete um Teuchern (Z 5.3.2.3).*

Des Weiteren befinden sich die hier zu betrachtenden Flächenanteile der Stadt Hohenmölsen in einem

- *Gebiet zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen (Z 4.2.3.4).*

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

Aus der beschriebenen Präzisierung ergibt sich in Überlagerung mit Teilbereichen eines *Vorranggebiets für Landwirtschaft* ein räumlicher **Zielkonflikt** aufgrund der Abweichung des auf kommunaler Ebene zwischen den drei beteiligten Städten abgestimmten Plangebiets und der im REP 2010/23 durch Signatur dargestellten Abgrenzung des Standorts.

Der raumordnerische Zielkonflikt zwischen

- dem im Ergebnis der Abstimmung zwischen den beteiligten Kommunen festgelegten Plangebiet (einschließlich des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung der Stadt Hohenmölsen) und
- der Lage des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung der Stadt Hohenmölsen innerhalb des *Vorranggebiets Landwirtschaft Nr. IV*

wurde jedoch im Vorfeld der 2. FNP-Änderung der Stadt Hohenmölsen durch die Beantragung und die Zulassung einer **Zielabweichung** von den o. g. Zielen der Raumordnung aufgehoben (s. Gliederungspunkt 1.9.3).

Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung der Stadt Hohenmölsen innerhalb eines *Gebiets zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen* gemäß Z 4.2.3.4 des REP 2010/23.

Der Geltungsbereich ist Teil des *Planungsraums des Braunkohletagebaus Profen*. (s. Gliederungspunkt 1.9.4). Dieser ist als Sanierungsgebiet des aktiven Bergbaus in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Entwicklung eines Industrieparks steht diesem raumordnerischen Ziel nicht entgegen.

1.9.3 Verfahren zur Zielabweichung von den Zielen der Raumordnung 2025

Am 25.03.2025 wurde durch die Städte Hohenmölsen, Lützen und Weißenfels bei der Geschäftsstelle der *Regionalen Planungsgemeinschaft Halle* ein Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 11 Abs. 2 LEntwG LSA in Bezug auf eine Abweichung vom Ziel der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle 2010, Ziffer 5.3.2.3. *Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. IV Gebiete um Teuchern* durch die Festlegung des Plangebiets (im Antrag als „Antragsgebiet“ bezeichnet) des *Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets „An der A9“* gestellt.

Die Regionalversammlung hat am 12.06.2025 nach einer Beteiligung der öffentlichen sowie der sonstigen fachlich berührten Stellen sowie Abwägung der in den eingegangenen Stellungnahmen geäußerten Belange entschieden, dass dem Antrag auf Zielabweichung in Bezug auf das Ziel der Raumordnung des REP 2010/23, Ziffer 5.3.2.3. (*Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. IV Gebiete um Teuchern*) für die Entwicklung des IKIG stattgegeben wird.¹⁴

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

In der Begründung wird ausgeführt, dass

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

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

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

¹⁴ Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle vom 12.06.2025, Beschluss-Nr. I-04-2025

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

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

1.9.4 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Profen

Der Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung liegt innerhalb des Planungsraums des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramms für den Planungsraum Profen (TEP Profen). Dieses wurde von der Landesregierung Sachsen-Anhalt am 09.01.1996 beschlossen.¹⁵

Mit dem TEP Profen sind für den in Sachsen-Anhalt liegenden Teil des Tagebaues Profen und seines Umlandes die Ziele der Raumordnung für die Weiterführung des Braunkohlenbergbaus sowie für die Gestaltung der Bergbaufolgelandschaften festgelegt. Die aus dem ehemaligen Landesentwicklungsprogramm und dem ehemaligen *Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Halle* übernommenen regionalplanerischen Aussagen des TEP Profen entsprechen teilweise nicht mehr den Annahmen, Grundsätzen und Zielen sowohl des LEP 2010, dem aktuell in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplan sowie dem REP 2010/23.

Eine Fortschreibung des TEP Profen wurde bereits am 29.10.2013 durch die *Regionale Planungsgemeinschaft Halle* beschlossen. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat mit Bekanntmachung vom 14.07.2022 ihre Planungsabsicht zur Fortschreibung (Überprüfung, Änderung bzw. Ergänzung) des TEP Profen mitgeteilt. Im Rahmen der Fortschreibung erfolgt eine Überprüfung der Festlegungen des TEP sowie eine Anpassung an die raumordnerischen Erfordernisse des LEP 2010. Weiterhin werden die raumordnerischen Festlegungen des TEP hinsichtlich der Erfordernisse an die Bergbauentwicklung und Bergbaufolgelandschaften geprüft und geändert. Eine erneute allgemeine Planungsabsicht wurde am 07.11.2024 bekannt gemacht; das Planverfahren wurde in eine Gesamtfortschreibung geändert. Anpassungsbedarfe ergeben sich insbesondere durch die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans, den veränderten Rahmenbedingungen der Bergbauentwicklung und der daraus resultierenden Bergbaufolgelandschaft, der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und veränderten Rechtslage (Ausstieg aus der Kohleverstromung, Energiewende) sowie durch die Berücksichtigung informeller Planungen (LÜREK, neues Revierkonzept MIBRAG) im Planungsraum Profen.

Karte 2 des TEP Profen stellt Teile des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung der Stadt Hohenmölsen als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar. Wie im Gliederungspunkt 1.9.3 mitgeteilt, ist die Stadt Hohenmölsen von der Beachtung des raumordnerischen Ziels 5.3.2.3. *Vorranggebiet für Landwirtschaft* des REP 2010/23 im Geltungsbereich entbunden. Weitere für den Geltungsbereich relevante Darstellungen oder Festlegungen enthält der TEP Profen nicht.

¹⁵ Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Profen im Regierungsbezirk Halle, beschlossen am 09.01.1996 (22-203303), in Kraft getreten am 05.06.1996 (MBI. LSA Nr. 31/1996).

1.10 LÜREK

Nachfolgend wird das 2021 durch die Metropolregion Mitteldeutschland¹⁶ herausgegebene „Länderübergreifende Regionale Entwicklungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft Profen (LÜREK)“ hinsichtlich seiner Relevanz für die planerische Rahmensetzung der 2. Änderung des FNP der Stadt Hohenmölsen betrachtet.

Die mit dem LÜREK interkommunal vereinbarte Zielstellung besteht

„in der Entwicklung eines nachhaltig akzeptierten und funktionierenden Leitbildes der Kommunen zur Entwicklung und Nutzung der Bergbaufolgelandschaft ...“

Als übergeordnetes Ziel des LÜREK steht die Erarbeitung eines Leitbilds zur zukünftigen Entwicklung und Nutzung der Bergbaufolgelandschaft Profen, durch das die Region als attraktiver Arbeits-, Wohn- und Industriestandort gesichert wird. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP Hohenmölsen liegt innerhalb des Betrachtungs-/Untersuchungsraums des LÜREK, der länderübergreifend die Gebiete der Kommunen Hohenmölsen, Lützen, Teuchern, Zeitz, Elsteraue, Elstertrebnitz und Pegau umfasst.

Das LÜREK erfasst in Gliederungspunkt 2.6.2 die Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet Hohenmölsen. Darin sind zwei Industrie- und Gewerbegebiete mit einer Flächengröße von über 40 ha bedeutsam, die jedoch für Neuansiedlungen nicht verfügbar sind und durch Großunternehmen genutzt werden (Gewerbe- und Industriepark Webau mit Braunkohlekraftwerk der MIBRAG, Industriepark des Landtechnikherstellers AGCO). Weitere kleinteilige Gewerbeflächen mit sehr differenzierten Infrastrukturvoraussetzungen finden sich räumlich über das Stadtgebiet verteilt.

In der zugehörigen Plandarstellung wird der geplante Standort des IKIG als Übernahme der Ziele der Landes- und Regionalplanung als Industrie- und Gewerbebestandort mit über- und regionaler Bedeutung gekennzeichnet (LÜREK, Abb. 21, 26). In diesem Zusammenhang wird ein zusätzlicher Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen neben den vorhandenen Flächen hervorgehoben.

1.11 Sonstige übergeordnete Fachplanungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP wird in Nord-Süd-Richtung von der unterirdischen Energieversorgungsleitung *SuedOstLink* gequert (Erdkabel Gleichstrom 525 kV; Vorhabenträger 50Hertz Transmission GmbH), deren Trassenverlauf auf Grundlage eines Planfeststellungsbeschlusses der Bundesnetzagentur definiert ist. Der Plan wurde am 18.03.2025 festgestellt.

Der Trassenverlauf der Energieversorgungsleitung wird in der Darstellung der 2. FNP-Änderung nachrichtlich übernommen. Grundlage der Darstellung ist der planfestgestellte Trassenverlauf im Maßstab M 1:25.000.¹⁷

¹⁶ Länderübergreifendes Regionales Entwicklungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft Profen (LÜREK) vom 10.11.2021, hrsg. durch die Metropolregion Mitteldeutschland Management GmbH im Rahmen des Strukturwandelprojekts „Innovationsregion Mitteldeutschland“

¹⁷ „Planfestgestellter Trassenverlauf gemäß § 24 Abs. 1 NABEG planfestgestellte Trasse“ des Vorhabens Nr. 5 und 5a – Abschnitt 2 nach BBPlG (SuedOstLink), Unterlage Teil M aus den Planfeststellungsunterlagen. Rechtliche Grundlage: Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690), zuletzt geändert am 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).

Eine unterirdische Energieversorgungsleitung steht einer Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hohenmölsen mit dem in Gliederungspunkt 1.7 dokumentierten Planungsziel nicht entgegen.

1.12 Städtebauliches Konzept der Planänderung

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

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

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

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

Als weitere Empfehlung der MBS IKIG BLK 2024/25 wurden folgende Einzelaspekte in die FNP-Änderung aufgenommen:

Ein Teil der im mittleren Bereich (d. h. im Bereich der Talsenke) gelegenen gewerblichen Baufläche wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche umgrenzt, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen ist.

Die an der B 91 gelegene Gehölzfläche sowie das Speicherbecken im Bestand wird als Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) bzw. als Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB; Fläche für die Wasserwirtschaft) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt mit den o. g. Inhalten die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für die Art der Bodennutzung innerhalb des Geltungsbereichs dar. Eine weitere Differenzierung der baulichen Nutzung, die Festsetzung von Erschließungsflächen, von Grün- und Kompensationsflächen und sonstigen, mit der gewerblichen Baufläche verbundenen Nebennutzungen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dieser Präzisierungs-

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

möglichkeit soll nicht vorgegriffen werden, weil erst im Rahmen dieser verbindlichen Planungsebene die für eine tatsächliche Flächeninanspruchnahme erforderlichen Detailuntersuchungen (u. a. Gutachten) stattfinden können.

2 Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

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

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

2.1 Gewerbliche Bauflächen

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

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

In Anlehnung an die in der MBS IKIG BLK 2024/25 (dort Anlage 1) vorgeschlagene Dimensionierung der Baufelder lassen sich aus der dargestellten *gewerblichen Baufläche* (55 ha) Baugebiete mit einem Gesamtumfang von ca. 40 ha und bis 45 ha entwickeln. Mit dieser Angabe soll die Dimension der zukünftigen Baugebietsflächen in ihren Grundzügen näher bestimmt sein.

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

2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ein Flächenanteil der *gewerblichen Baufläche* (Gliederungspunkt 2.1) wird gemäß Planzeichnung der 2. FNP-Änderung Hohenmölsen als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) umgrenzt.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus den Empfehlungen der MBS IKIG BLK 2024/25 (in der Fassung vom Juni 2025) und den im Umweltbericht (s. Anlage 1 – Umweltbericht) niedergelegten Ausführungen und Schlussfolgerungen, die sich auf das gesamte Plangebiet als zusammenhängender Natur- und Kulturräum beziehen. Daher sind die erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen aus den das gesamte Plangebiet (bzw. Kooperationsgebiet) betreffenden Umweltauswirkungen abzuleiten. Die einzelnen aufeinander abgestimmten Maßnahmen und deren konkrete Umsetzung werden jedoch auf der Ebene des Bebauungsplans, d. h. auf der nachfolgenden Planungsebene definiert.

2.3 Grünflächen

Flurstück 38 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 39 der Flur 5 der Gemarkung Granschütz werden in der Planzeichnung der 2. Änderung des FNP Hohenmölsen als *Grünfläche* (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt.

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

2.4 Wasserflächen

Eine Teilfläche des Flurstücks 39 der Flur 5 der Gemarkung Granschütz wird in der Planzeichnung der 2. Änderung des FNP Hohenmölsen als *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) dargestellt.

Die Darstellung als *Wasserfläche* soll das Speicherbecken für die Rückhaltung von Niederschlagswasser in seinem Bestand sichern.

2.5 Hauptleitungen

Die den Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP Hohenmölsen von Nordwest nach Südost querende unterirdische Versorgungsleitung (Fernwasserleitung FWL DN 400) wird gemäß Planzeichnung der 2. FNP-Änderung als *Hauptversorgungsleitung unterirdisch* (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) dargestellt.

Entlang des Leitungsverlaufs ist ein Schutzstreifen von der Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten. Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W-400 ist ein Schutzstreifen von 6 m bei einer DN400-Leitung einzuhalten, wobei die Mitte des Schutzstreifens der Rohrleitungsmitte entspricht.

2.6 Nachrichtliche Übernahme

2.6.1 Energieversorgungsleitung SuedOstLink

Der planfestgestellte Trassenverlauf der Energieversorgungsleitung SuedOstLink (Erdkabel; s. Gliederungspunkt 1.11 der Begründung) wird nachrichtlich übernommen. Der Trassenverlauf wird in der Planzeichnung der 2. FNP-Änderung als *Hauptversorgungsleitung unterirdisch* (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) dargestellt.

Entlang des Leitungsverlaufs ist ein Schutzstreifen von 6 m Breite von der Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

2.6.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP Hohenmölsen grenzt nördlich unmittelbar an die K 2200 an (s. Gliederungspunkt 1.5).

Der zuständige Baulastträger ist die Landesstraßenbaubehörde des Landes Sachsen-Anhalt. Gemäß § 24 Abs. 1 StrG LSA ist entlang Kreis- und Landesstraßen ein Streifen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, von der Bebauung mit Hochbauten freizuhalten. Darüber hinaus bedürfen nach § 24 Abs. 2 StrG LSA bauliche Anlagen in einer Entfernung von 40 m zu Kreis- und Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Die betroffenen Flächen entlang der K 2200 werden in der Planzeichnung der 2. FNP-Änderung umgrenzt als *Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Baubeschränkungsgebiete nach Fernstraßengesetz und Straßengesetz Sachsen-Anhalt*.

Anlagen

Anlage 1 Umweltbericht