Flächennutzungsplan

der Stadt LEUNA

Begründung

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Partnerschaft mbB von Rechtsanwälten und
Steuerberatern
Düsseldorf

Baumeister Rechtsanwälte
Münster

B.K.S. Ing. Ges. für Stadtplanung;
Raum- und Umweltplanung mbH
Trier

Niemann + Steege
Gesellschaft für Stadtentwicklung
Stadtplanung Städtebau Städtebaurecht mbH
Düsseldorf

Stand: 10. Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung 6

A Flächennutzungsplan 7

1 Aufgabe und Verfahren der Flächennutzungsplanung 7
1.1 Anlass für die Neuaufstellung, allgemeine Planungsziele 7
1.2 Rechtliche Grundlagen, Aufgaben und Inhalte eines Flächennutzungsplans 8
1.2.1 Rechtliche Grundlagen 8
1.2.2 Planinhalte und Plandarstellungen 9
1.2.3 Umweltbezogene Aufgaben 10
1.2.4 Rechtswirkungen des FNP 11
1.3 Kartengrundlage, Maßstab der Plandarstellung 11
1.4 Verfahren der Flächennutzungsplanaufstellung 12

2 Städtebaulicher Bestand, planerische Bindungen 13
2.1 Lage und Gliederung des Stadtgebiets 13
2.2 Naturräumliche Einordnung 14
2.3 Verkehrsanbindung 16
2.4 Siedlungsstruktur 17
2.4.1 Betrachtungsraum West 18
2.4.2 Betrachtungsraum Mitte 20
2.4.3 Betrachtungsraum Ost 23
2.5 Baurecht 26
2.5.1 Flächennutzungspläne 26
2.5.2 Bebauungspläne 27
2.5.3 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne 29
2.6 Vorgaben und Ziele überörtlicher Planungen 30
2.6.1 Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung 30
2.7 Fachplanungen und sonstige Planungen (Konzepte) 37
2.7.1 Bundesverkehrswegeplan 38
2.7.2 Landkreis Saalekreis Nahverkehrsplan 38
2.7.3 Natur- und Landschaftsschutz 38
2.7.4 Wasserwirtschaft 41
2.7.5 Denkmalpflege 41

2.7.6 Bergrecht 42
2.7.7 Altlasten, Kampfmittelverdachtsflächen 43
2.7.8 Sonstige nachrichtliche Übernahmen 44
2.8 Städtebauförderung 45
2.8.1 Sanierungsmaßnahmen 45
2.8.2 Stadtumbau Ost 46
2.8.3 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 46
2.8.4 Wachstum und nachhaltige Erneuerung 46
2.9 Sonstige planerische Konzepte, informelle Planungen 47
2.9.1 Überörtliche Entwicklungskonzepte 47
2.9.2 Touristische Routen 48
2.9.3 Gesamtstädtische Planungen 49

3 Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Stadtgebiets 53
3.1 Landschaft und Naherholung 53
3.1.1 Landschaftsentwicklung 53
3.1.2 Ausblick 54
3.2 Wirtschaft 55
3.2.1 Großflächige Industrie- und Gewerbestandorte 55
3.2.2 Sonstige Gewerbestandorte 56
3.2.3 Landwirtschaft, Gewinnung von Bodenschätzen 57
3.2.4 Erwerbsstruktur 58
3.2.5 Ausblick 59
3.3 Soziale Infrastruktur 59
3.3.1 Kleinkindbetreuung 59
3.3.2 Schulen 60
3.3.3 Jugendeinrichtungen 61
3.3.4 Medizinische Versorgung 61
3.3.5 Altenwohnen und Altenpflege, Pflegeeinrichtungen 61
3.3.6 Kultureinrichtungen 62
3.3.7 Öffentliche Verwaltung und öffentliche Einrichtungen 62
3.3.8 Kirchen und kirchliche Einrichtungen 63
3.3.9 Sportanlagen 64
3.3.10 Feuerwehr / Rettungsdienste 64
3.3.11 Ausblick 65
3.4 Bevölkerung 65
3.4.1 Aktuelle Bevölkerungszahlen 65
3.4.2 Entwicklung der Bevölkerungszahl seit 1990 66

3.4.3	Amtliche Bevölkerungsprognose	66
3.4.4	Ausblick	67
3.5	**Wohnungs- und Wohnbaulandangebot**	**68**
3.5.1	Wohnungsbestand	68
3.5.2	Haushalte	68
3.5.3	Entwicklungsreserven	69
3.5.4	Ausblick	70
4	**Plandarstellungen**	**71**
4.1	**Vorgehensweise bei der Festlegung der Plandarstellungen**	**71**
4.2	**Übersicht über die verwendeten Plandarstellungen**	**72**
4.2.1	Wohnbauflächen, Allgemeine Wohngebiete	72
4.2.2	Gemischte Bauflächen, Mischgebiete	73
4.2.3	Gewerbliche Bauflächen, Industriegebiet, Gewerbegebiete	73
4.2.4	Sondergebiete	74
4.2.5	Flächen für den Gemeinbedarf	75
4.2.6	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	76
4.2.7	Flächen für die Landwirtschaft	76
4.2.8	Gewässer, Flächen für den Hochwasserschutz	78
4.2.9	Grünflächen	79
4.2.10	Flächen für Eisenbahnen, Straßenbahn	80
4.2.11	Versorgungsanlagen, Leitungen	81
4.2.12	Naturschutzfachliche Festlegungen	81
4.3	**Plandarstellungen – Ortschaften**	**82**
4.3.1	Kernstadt Leuna	82
4.3.2	Ortschaft Friedensdorf	86
4.3.3	Ortschaft Günthersdorf	88
4.3.4	Ortschaft Horburg-Maßlau	89
4.3.5	Ortschaft Kötschlitz	90
4.3.6	Ortschaft Kötzschau	92
4.3.7	Ortschaft Kreypau	94
4.3.8	Ortschaft Rodden	96
4.3.9	Ortschaft Spergau	97
4.3.10	Ortschaft Zöschen	99
4.3.11	Ortschaft Zweimen	100
4.4	**Plandarstellungen – Neuausweisungen**	**105**
4.4.1	Städtebauliche Aspekte	108
4.4.2	Die Neuausweisungen im Einzelnen	110

5 Flächenbilanz 149

6 Zusammenfassung 161

B Umweltbericht 163

C Anhang 164

Vorbemerkung

Diese Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Leuna besteht aus dem städtebaulichen Teil und dem Umweltbericht.

Im städtebaulichen Teil der Begründung wird zunächst eine Einführung in das Erfordernis und die Aufgaben der Flächennutzungsplanaufstellung gegeben. Weiterhin werden höherrangige und übergeordnete Planungen sowie Fach- und sonstige Planungen dargestellt, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans Relevanz entfalten. Es folgt eine ausführliche Bestandsanalyse der natur- und landschaftsräumlichen, siedlungsgeographischen, wirtschaftlichen sowie sozialen Gegebenheiten und Entwicklungen innerhalb des Stadtgebiets. Nach einer Beschreibung der aus dem Bestand abgeleiteten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklungsziele werden die im Flächennutzungsplan zeichnerisch festgesetzten Plandarstellungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen vorgestellt. Anschließend erfolgt eine Bilanzierung der im Plan ausgewiesenen Flächen nach ihren jeweiligen Nutzungen und Anteilen jeweils bezogen auf das gesamte Stadtgebiet und die Kernstadt Leuna bzw. die Ortschaften.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Zur Begründung gehören des Weiteren die im Anhang benannten Beikarten für thematische Darstellungen, die die Planurkunde des Flächennutzungsplanes überfrachten würden.

Die Wohnbaulandbedarfsprognose, mit der die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Wohnungsbau in Wohn- oder Mischbauflächen hinsichtlich des nachgewiesenen Bedarfes begründet werden, ist ebenfalls als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Der Flächennutzungsplan besteht des Weiteren aus der Planurkunde im Maßstab 1:10.000, auf Grund der Maßstabsgröße aufgegliedert in den Westteil (Blatt 1) und den Ostteil (Blatt 2). Nur beide Blätter gemeinsam stellen das gültige Planwerk des Flächennutzungsplans dar.

A Flächennutzungsplan

1 Aufgabe und Verfahren der Flächennutzungsplanung

Ein Flächennutzungsplan – auch als vorbereitender Bauleitplan bezeichnet – stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde in den Grundzügen dar. Er wird von der zuständigen Gebietskörperschaft in eigener Verantwortung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) erstellt.

Einem Flächennutzungsplan (FNP) kommen im Wesentlichen die folgenden Bindungswirkungen zu:

- Zum einen stellt der Flächennutzungsplan für besiedelte Gebiete als vorbereitende Bauleitplanung eine "Vorstufe" für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Bebauungspläne zur Schaffung von Baurecht für Baugebiete und für Einzelvorhaben müssen entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
- Zum anderen können in dem Flächennutzungsplan planerische Zielsetzungen der Stadt für die Entwicklung des nicht für Siedlungszwecke genutzten sogenannten „Außenbereichs“ festgelegt werden. Bauliche und sonstige Nutzungen im Außenbereich können – soweit hierfür Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgen – im Planvollzug auf der Basis der Vorschriften des § 35 BauGB ggf. zugelassen werden. Für die Zwecke des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB können auch sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden. Diese können auch für Teile des Gemeindegebietes aufgestellt werden. Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet der Stadt Leuna enthält keine Darstellungen für die Zwecke des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB.

Der Flächennutzungsplan umfasst einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren, ohne in seiner Wirksamkeit auf diesen Zeitraum begrenzt zu sein.

Der Flächennutzungsplan muss von der zuständigen Verwaltungsbehörde genehmigt werden.

1.1 Anlass für die Neuaufstellung, allgemeine Planungsziele

Am 31. Dezember 2009 haben sich die bis dahin selbstständigen Gemeinden Friedensdorf, Günthersdorf, Horburg-Maßlau, Kötschlitz, Kötzschau, Kreypau, Leuna, Rodden, Spergau, Zöschen und Zweimen durch frei ausgehandelte Gebietsänderungsverträge zu der neuen Einheitsgemeinde Stadt Leuna zusammengeschlossen.

Für das insoweit neugebildete Stadtgebiet von Leuna ist kein einheitlicher FNP vorhanden. Seit der Bildung der Einheitsgemeinde bestehen nur für einen Teil des Stadtgebiets die Flächennutzungspläne der vormaligen Stadt Leuna sowie der Gemeinden Günthersdorf, Horburg-Maßlau, Kötschlitz, Rodden und Spergau fort. Diese decken flächenmäßig ein Drittel des gesamten Stadtgebiets ab. Auf der Grundlage einer zwischen den beiden beteiligten damaligen Gemeinden abgestimmten städtebaulichen Konzeption sind die Flächennutzungspläne für Günthersdorf und Kötschlitz entstanden.

Nach § 204 Abs.2 BauGB sind die bisher gültigen Flächennutzungspläne der bis zum 31.12.2009 noch selbständigen Orte als Teilflächennutzungspläne weiterhin gültig und nun durch den neuen Plan zu ersetzen/ergänzen.

Gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) haben Gemeinden einen FNP neu aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Dieser Fall ist vorliegend gegeben. Die vorhandenen Flächennutzungspläne sind schon aufgrund des Fehlens von Plänen für die Ortschaften Friedensdorf, Kreypau, Kötzschau, Zweimen und Zöschen nicht ausreichend und darüber hinaus teilweise auch inhaltlich nicht mehr geeignet, die städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen der Stadt Leuna für die Entwicklung ihres Gebiets umzusetzen.

Mit dem Zusammenschluss zu der neuen Stadt Leuna sollen zum einen zur Behebung dieser Defizite auf der Grundlage schlüssiger konzeptioneller Überlegungen städtebauliche und freiräumliche Entwicklungsziele für deren Gesamtgebiet definiert und in Darstellungen eines diesem entsprechenden Flächennutzungsplan verankert werden. Zum anderen ist die Aufstellung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes für die Einheitsgemeinde Leuna auch kommunalrechtlich notwendig.

Bei dem Erfordernis, eine geordnete Entwicklung der einzelnen Teilräume der Stadt Leuna – unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten – zukünftig anhand einer gesamtstädtischen Perspektive städtebaulich vorzubereiten, gilt es auch zu ermitteln, in wie weit Leuna vom demographischen Wandel betroffen sein wird und wie dem gegebenenfalls begegnet werden kann.

Außer einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur – auch im Hinblick auf Wohnungsbau und auf Belange der Industrie und der gewerblichen Wirtschaft – kommt der Sicherung einer angemessenen infrastrukturellen Ausstattung und einer Weiterentwicklung der Natur- und Landschaftselemente im Stadtgebiet eine elementare Rolle zu.

In den Jahren 2011 bis 2015 wurde das Stadtentwicklungskonzept Leuna 2020plus erarbeitet, in welchem das Leitbild der Stadtentwicklung für die Stadt Leuna festgeschrieben wurde. Die dabei identifizierten Rahmenbedingungen sowie auf dieser Grundlage in Beschlüssen des Stadtrats festgelegten Entwicklungsziele sollen bei der Erstellung des neuen gesamtstädtischen Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Die Handlungsziele und -programme des Stadtentwicklungskonzeptes Leuna 2020plus werden im Kapitel 2.9.3 dieser Begründung vorgestellt.

1.2 Rechtliche Grundlagen, Aufgaben und Inhalte eines Flächennutzungsplans

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

Den Städten und Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland steht zur Ausübung ihrer Planungshoheit das Instrumentarium der Bauleitplanung zur Verfügung. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb ihres Gebiets vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 1 u. 2 BauGB).

Die Bauleitplanung ist eine Aufgabe des eigenen Wirkungskreises i.S.d. Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland sowie § 5 des Kommunalverfassungsgesetzes Sachsen-Anhalt. Bei der Ausübung solcher Aufgaben sind die Gemeinden ausschließlich an Rechtsvorschriften gebunden; Weisungsbefugnisse anderer Stellen bestehen diesbezüglich nicht. Insoweit ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Gemeinde ermächtigt, innerhalb des ihr gesetzlich vorgegebenen Rahmens ihre Entwicklungsziele selbst festzulegen.

Der für die Inhalte der Bauleitplanung maßgebliche rechtliche Rahmen wird im Wesentlichen durch die für die Gemeinde geltenden Ziele der Raumordnung bestimmt, an welche die Bauleitpläne anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB), durch die innerhalb des BauGB benannten Hauptaufgaben der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB), die dabei insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie das Abwägungsgebot (§ 1

Abs. 7 BauGB), demzufolge öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Im Baugesetzbuch ist neben dem für die Aufstellung der Bebauungspläne maßgeblichen inhaltlichen Rahmen auch das Verfahren zu deren Aufstellung detailliert geregelt, das im Regelfall eine umfangreiche Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden beinhaltet.

Neben dem Baugesetzbuch sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zugrunde zu legen. Da sich im Laufe der Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes (Aufstellungsbeschluss vom 28.8.2014) die Gesetze zum BauGB, zur BauNVO und zur PlanZV zum Teil mehrfach geändert haben beziehen sich die Angaben auf folgende Fassungen: BauGB 2016, BauNVO 2013, PlanzV 2011.

1.2.2 Planinhalte und Plandarstellungen

Im Rahmen des Flächennutzungsplans sind die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für die Anordnung baulicher und freiräumlicher Nutzungen innerhalb ihres Gebiets auf der Grundlage einer auf das gesamte Gemeindegebiet bezogenen planerischen Gesamtkonzeption in den Grundzügen zu verankern.

In dem Flächennutzungsplan soll dazu die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

Zweck des Flächennutzungsplans ist folglich die Darstellung einer insbesondere in die Zukunft gerichteten konzeptionellen (gesamtstädtischen) Entwicklungsplanung, wobei im Hinblick auf den gesamtstädtischen Maßstab die Darstellungen in der Regel nicht grundstücksbezogen ("parzellenscharf") erfolgen können und sollen.

Eine zentrale Aufgabe des FNPs ist in diesem Zusammenhang neben der Ordnung der zum Zeitpunkt der Planung vorhandenen Siedlungsgebiete auch die Ausweisung und/oder die Zurücknahme von Siedlungserweiterungsflächen.

Die darzustellenden Inhalte des Flächennutzungsplans sind gesetzlich beispielhaft definiert. Gemäß § 5 Abs. 2 und 2a BauGB können im Flächennutzungsplan insbesondere die folgenden Inhalte dargestellt werden:

- die für die Bebauung vorgesehenen Bauflächen und Baugebiete (Nr. 1);
- die Ausstattung des Gemeindegebiets, unter anderem mit (öffentlichen und privaten) Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie Bereiche zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen gehören (Nr. 2);
- Verkehrsflächen (Nr. 3);
- Flächen, die Ver- und Entsorgungszwecken dienen (Nr. 4);
- Grünflächen (Nr. 5);
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder mit Schutzbestimmungen (Nr. 6);
- Wasserflächen (Nr. 7);
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (Nr. 8);
- Flächen für Landwirtschaft und Wald (Nr. 9);
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 10) und

- Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft einschließlich deren Zuordnung zu Eingriffsflächen (§ 5 Abs. 2a BauGB)

Weiterhin sind im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 BauGB Flächen zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind und Flächen, die vom Bergbau oder dem Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie noch nicht festgesetzte (faktische) Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (vgl. § 5 Abs. 4a BauGB).

1.2.3 Umweltbezogene Aufgaben

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne und damit auch der Flächennutzungsplan dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Entsprechend sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7a – 7j BauGB näher bestimmt werden, ausdrücklich mit zu berücksichtigen.

Bei der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gesondert festzustellen und zu bewerten (Umweltprüfung). Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine Ermittlung, Bewertung und Beschreibung der voraussichtlichen abwägungserheblichen Umweltauswirkungen der Planung vorzunehmen. Untersuchungsgegenstand sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a Abs. 2 und 3 BauGB.

Zur Ermittlung von voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in der Umweltprüfung die zu erwartenden Planungsfolgen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima, Schutzgut Luft, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter) betrachtet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind anhand einer vorgegebenen Gliederungsstruktur innerhalb des Umweltberichts zu dokumentieren, der der Flächennutzungsplanbegründung als ein gesonderter Teil beizufügen ist (§ 2a BauGB).

Die im Rahmen der Umweltprüfung prognostizierten (positiven und negativen) Umweltauswirkungen der Planung werden im Rahmen der städtebaulichen "Gesamtabwägung" gemäß § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegen andere (öffentliche und private) Belange abgewogen, wobei den Belangen des Umweltschutzes allerdings kein "Vorrang" vor anderen für die Bauleitplanung maßgeblichen Belangen zukommt.

Zur Dokumentation dieses Abwägungsvorgangs und seiner Ergebnisse ist dem Flächennutzungsplan gemäß § 6 a Abs. 1 eine gesonderte zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.2.4 Rechtswirkungen des FNP

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan für Behörden und andere öffentliche Planungsträger, soweit diese an dessen Aufstellung mitgewirkt haben, in der Regel verbindlich. Für Privatpersonen entfaltet er in der Regel nur mittelbar als "Vorstufe" der verbindlichen Bebauungspläne Rechtswirkung.

Abweichend davon können die Darstellungen des Flächennutzungsplans, soweit diese für die Zulässigkeit von bestimmten Bauvorhaben im "Außenbereich" gemäß § 35 BauGB maßgeblich sind, unmittelbare Rechtswirkung auch gegenüber der Allgemeinheit entfalten.

Im Regelfall sind im Außenbereich, das heißt in allen Teilen des Gemeindegebiets, die nicht als im Zusammenhang bebaute Ortsteile anzusehen sind und für die keine Bebauungspläne gelten , (nur) die in § 35 Abs. 1 BauGB ausdrücklich genannten Anlagenarten zulässig, und zwar auch nur dann, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Zu den diesbezüglich relevanten öffentlichen Belangen sind grundsätzlich auch die Darstellungen eines rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans zu zählen. Sonstige, also nicht in § 35 Abs. 1 BauGB genannte Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Auch hier zählen zu den relevanten öffentlichen Belangen die Darstellungen des FNP.

Die Gemeinden sind befugt, für die in § 35 Abs. 1 BauGB unter den Ziffern 2-6 genannten "Außenbereichsnutzungen" im Flächennutzungsplan gesonderte Gebiete darzustellen und dabei festzulegen, dass entsprechende Anlagen nur innerhalb dieser Gebiete zulässig sein sollen (§ 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Durch die Darstellung sogenannter "Konzentrationszonen" kann im Flächennutzungsplan eine Steuerung der Zulässigkeit beispielsweise von Gartenbaubetrieben, von Tiermastanlagen oder von Windkraftanlagen erfolgen.

Derartige Festlegungen für die Zwecke des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB erfolgen im Flächennutzungsplan der Stadt Leuna nicht. Gegebenenfalls kann hierfür nach § 5 Abs. 2b BauGB ein sachlicher Teilflächennutzungsplan aufgestellt werden.

1.3 Kartengrundlage, Maßstab der Plandarstellung

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage von Auszügen aus dem automatisierten Liegenschaftskataster (ALK) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für den Bereich des Stadtgebiets im Maßstab 1:10.000. Im ALK sind – jeweils in stark vereinfachter Form – bestehende Gebäude als schwarzgraue Flächen sowie bestehende Grundstücksgrenzen als dünne schwarze Linien dargestellt. Die Grundstücksgliederung im Gemeindegebiet ist daher in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans im Grundsatz ablesbar. Stand der Kartengrundlage ist Januar 2023. Die Daten wurden durch Gingko.Systeme GmbH, Weimar, bereitgestellt. Der Urhebervermerk ist auf den Blättern 1 und 2 der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes jeweils aufgedruckt.

Ungeachtet des insoweit gegebenen Bezugs auf Grundstücksgrenzen erfolgen die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht "parzellenscharf".

Der gewählte Maßstab ist für die Darstellung von Baugebieten ab einer Größe von etwa 0,5 ha geeignet. Linienhafte Strukturen können ab einer Breite von etwa 20 m dargestellt werden.

Nutzungsbereiche geringerer Ausdehnung, wie etwa Einzelhäuser im Außenbereich oder schmale Grünstreifen, sind in den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht erfasst, ohne dass dadurch der Flächennutzungsplan deren Fortbestand entgegensteht.

1.4 Verfahren der Flächennutzungsplanaufstellung

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Leuna sind die folgenden Verfahrensschritte zu durchlaufen:

Vorbereitende Planungsschritte

- Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Leuna (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- "Scoping" (§ 4 Abs. 1 BauGB) unter Einbeziehung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Vorabschätzung von zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung
- Erarbeitung von Gutachten und Fachbeiträgen sowie eines Planvorentwurfs (mit Begründung und Umweltbericht)
- Beteiligung der Landesplanungsbehörde

Frühzeitige Beteiligungsverfahren

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)
- Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
- Vorstellung der Ergebnisse in kommunalpolitischen Gremien

Beteiligungsverfahren

- Erstellung einer unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren fortgeschriebenen Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans (mit Begründung und Umweltbericht)
- Beschluss der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs durch den Stadtrat der Stadt Leuna (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)
- Auswertung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Verfahrensabschluss

- Abwägung aller im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die Feststellung des Flächennutzungsplans durch den Stadtrat der Stadt Leuna
- Nach dem Feststellungsbeschluss der Stadt Leuna vom 28.09.2023 wurde der Flächennutzungsplan entsprechend der Maßgabe des Landesverwaltungsamts als zuständiger Genehmigungsbehörde vom 07.03.2024 dahingehend geändert, dass die gemischte Baufläche Zw M 3 in der Ortschaft Zweimen, Ortslage Dölkau insoweit verkleinert wurde, als sie innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „LSG0045MQ Elster-Luppe- Aue“ liegt. In Kapitel 4.3.11 wird auf den Sachverhalt ebenfalls hingewiesen. Hintergrund dessen ist, dass aus dem Flächennutzungsplan auf der Teilfläche, die innerhalb des genannten Landschaftsschutzgebiets liegt, kein Bebauungsplan entwickelt werden kann, der bauliche Anlagen zulässt. Um deutlich zu machen, dass innerhalb des Landschaftsschutzgebiets keine baulichen Anlagen zulässig sind, wurde die Baufläche insoweit zurückgenommen.
- Der Stadtrat hat daraufhin den Feststellungsbeschluss vom 28.09.2023 am 28.11.2024 unter Beachtung der vorgenannten Maßgabe erneut gefasst.

- Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die zuständige höhere Verwaltungsbehörde
- Bekanntmachung der Genehmigung und damit Wirksamwerden des Plans

2 Städtebaulicher Bestand, planerische Bindungen

Im Kapitel 2 dieser Begründung werden die für die Stadt Leuna bestehenden siedlungsgeographischen Rahmenbedingungen dargelegt. Dabei werden u.a. die Landschafts- und Siedlungsstruktur im Stadtgebiet und seine wirtschaftliche und infrastrukturelle Ausstattung, aber auch die für Leuna relevanten planungsrechtlichen Sachverhalte (insbesondere bestehende Bebauungspläne, Fachplanungen, landesplanerische Rahmenbedingungen, Leitbild 2020plus) benannt. Diese Darstellung wird ergänzt um eine Nennung und Würdigung beeinflussender Faktoren auf die Entwicklung des Stadtgebiets, wie zur Bevölkerungsentwicklung in der Region.

2.1 Lage und Gliederung des Stadtgebiets



Abb. 1: Landkreis Saalekreis (grau) mit Kennzeichnung der Lage der Stadt Leuna (rote Linie)

Die Stadt Leuna liegt in Sachsen-Anhalt im Landkreis Saalekreis und erstreckt sich beidseitig der Saale über eine Fläche von 87,97 km². Die östliche Stadtgrenze entspricht einem Abschnitt der Grenze zwischen den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Sachsen.

Die Nachbargemeinden der Stadt Leuna sind Schkopau im Norden, Schkeuditz im Landkreis Nordsachsen und Markranstädt im Landkreis Leipzig im Osten, Bad Dürrenberg im Saalekreis und Weißenfels im Burgenlandkreis im Süden sowie Braunsbedra und die Dom- und Hochschulstadt Merseburg, die zudem Verwaltungssitz des Landkreises Saalekreis ist, im Westen und Nordwesten. Nahe Leuna liegen die kreisfreie Großstadt Halle (Saale) und die ebenfalls kreisfreie Großstadt Leipzig.

Das Gebiet der Stadt Leuna umfasst die Kernstadt Leuna sowie 10 Ortschaften. Diese Gliederung ist aus den vor der Neubildung des Stadtgebiets bestehenden Gemeindegrenzen abgeleitet.

Westlich der Saale befinden sich die Kernstadt Leuna mit den Ortsteilen Daspig, Göhlitzsch, Kröllwitz, Leuna (mit den Bereichen Gartenstadt Neu-Rössen und Handwerkersiedlung), Ockendorf und Rössen mit einer Fläche von 13,7 km² sowie die Ortschaft Spergau mit einer Fläche von 10,79 km². Etwa 53 % der Bevölkerung der Gesamtstadt sind in dem westlich der Saale gelegenen Teil des Stadtgebiets auf gut einem Viertel von dessen Gesamtfläche ansässig. Der Bereich der Kernstadt Leuna und der Ortschaft Spergau wird nachfolgend zusammenfassend auch als "Betrachtungsraum West" bezeichnet.

Die Ortschaften Friedensdorf, Kötzschau und Kreypau nehmen die ländlich geprägte und dünn besiedelte räumliche Mitte des Stadtgebiets und mehr als ein Drittel von dessen Gesamtfläche

ein. Sie werden in ihrer Gesamtheit nachfolgend auch als "Betrachtungsraum Mitte" bezeichnet. Die Ortschaft Kreypau mit den Ortsteilen Kreypau, Wölkau und Wüsteneutzsch hat eine Fläche von 12,45 km². Friedensdorf weist 3,29 km² auf. Die Ortschaft Kötzschau ist mit 16,82 km² die flächengrößte Ortschaft von Leuna und umfasst die Ortsteile Kötzschau, Rampitz, Schladebach, Thalschütz und Witzschersdorf.

Im östlichen Teil, der ebenfalls mehr als ein Drittel des Gebiets der Gesamtstadt einnimmt, sind sowohl gering besiedelte Bereiche als auch verdichtete Siedlungsstrukturen vorhanden. Er wird nachfolgend auch als "Betrachtungsraum Ost" bezeichnet. Günthersdorf ist mit 3,29 km² die flächenkleinste Ortschaft im Stadtgebiet, weist aber die nach der Kernstadt zweithöchste Einwohnerzahl auf. Siedlungsmäßig eng mit Günthersdorf verflochten ist der Ortsteil Kötschlitz in der gleichnamigen Ortschaft, die auf 5,29 km² Gesamtfläche auch die Ortsteile Möritzsch und Zschöchergen umfasst. Nördlich von Kötschlitz liegt auf einer Fläche von 3,98 km² die Ortschaft Horburg-Maßlau mit den Ortsteilen Horburg und Maßlau. An der B 181 westlich von Günthersdorf liegen die Ortschaften Zöschen und Zweimen. Die Ortschaft Zöschen mit den Ortsteilen Zöschen und Zscherneddel umfasst 7,24 km². Die Ortschaft Zweimen, deren Einwohner in den Ortsteilen Dölkau, Göhren und Zweimen ansässig sind, weist mit 7,35 km² eine ähnliche Größe auf. Die südlich von Günthersdorf gelegene Ortschaft Rodden mit den Ortsteilen Rodden und Pissen ist 3,65 km² groß.

Ausführliche Angaben zu den aktuellen Einwohnerzahlen im Stadtgebiet sowie Aussagen zur demographischen Struktur der Bevölkerung sind im Kapitel 3.1 dieser Begründung zusammengefasst.

2.2 Naturräumliche Einordnung

Klima

Die Stadt Leuna liegt – wie ganz Deutschland – in der gemäßigten Klimazone Mitteleuropas. Das Klima wird unter anderem durch den Golfstrom beeinflusst, der die klimatischen Werte in Mitteleuropa mild gestaltet.

Das Klima in Leuna ist wärmebegünstigt und aufgrund der Lage des Stadtgebiets im Regenschatten des Harz relativ niederschlagsarm (485 mm/a Niederschlag).

Die Hauptwindrichtung ist Süd-West bis West. In den durch das Saaletal geprägten Bereichen Leuna, Spergau und Kreypau beträgt die Durchschnittstemperatur 8,6°C. Im restlichen Bereich des Stadtgebiets, östlich des Saaletals, herrscht eine leicht höhere mittlere Temperatur von 9°C bis 10°C vor. Im Hinblick auf die vergleichsweise hohe Anzahl von Sonnenstunden weist das Stadtgebiet eine gute Eignung für Photovoltaikanlagen auf.

Landschaftsraum, Boden

Leuna liegt im Landschaftsraum der Saale-Elster-Luppe-Aue, die ein Bindeglied zwischen unterschiedlichen naturräumlichen Einheiten darstellt. Westlich der Saale reicht das Stadtgebiet bis in die Randzone der "Querfurter Platte", einer Landschaftsformation im südlichen Sachsen-Anhalt. Diese wird begrenzt durch den Hornburger Sattel im Norden, das Saaletal bei Bad Dürrenberg und der Kernstadt Leuna im Osten sowie das Tal der Unstrut bei Nebra im Süden und Westen, wo die Querfurter Platte steil abfällt.

Östlich der Saale ragt das Stadtgebiet in die "Leipziger Tieflandsbucht" hinein, eine Landschaft im Nordwesten Sachsens und im Südosten Sachsen-Anhalts. Die Leipziger Tieflandsbucht wird im Norden von der Dübener Heide, im Osten von der Elbe, im Süden vom Erzgebirgsvorland und dem Mittelsächsischen Hügelland sowie im Westen von der Saale begrenzt.

Innerhalb dieses regionalen Rahmens besetzt das Stadtgebiet von Leuna den Übergang zwischen der beiderseits des Saaletals oberhalb von Bad Dürrenberg vorherrschenden Hügellandschaft und den Ebenen im Bereich der Saale-Elster-Luppe-Aue südlich von Halle.

Der Westteil des Stadtgebiets gehört zu den größten fruchtbaren Löß-Schwarzerde-Gebieten in Sachsen-Anhalt. Entsprechend sind die ertragreichsten Böden im Stadtgebiet im Süden der Kernstadt sowie rund um Spergau zu finden. Östlich der Saale weisen insbesondere die Bereiche südöstlich von Zöschen sowie nördlich und südlich von Zschöchergen weit überdurchschnittliche Ertragswerte auf. Wegen der insgesamt hohen Bodenfruchtbarkeit sind weite Teile des Stadtgebiets intensiv ackerbaulich genutzt.

Fließgewässer, Seen, Kanäle

Die Saale ist der zweitlängste Nebenfluss der Elbe und stellt eine Leitstruktur der Landschaft in der Region dar. Sie entspringt im Fichtelgebirge und fließt in nördliche Richtung durch das Stadtgebiet von Leuna über Halle bis zur Mündung in die Elbe kurz vor der Stadt Magdeburg. Die Saale trennt das westliche Stadtgebiet mit der Kernstadt Leuna und Spergau von den nordöstlich im Tal der Luppe gelegenen "Auedörfern" und den Bereichen Kreypau, Friedensdorf und Kötzschau.

Von Bad Dürrenberg (Flusskilometer 124,16) bis zur Mündung in die Elbe (bei km 290,78) ist die Saale eine Bundeswasserstraße. Es gibt im Flussabschnitt zwischen Bad Dürrenberg und Merseburg keine Straßenbrücke zur Querung des Flusses, sodass dieser für den Verkehr eine erhebliche Barriere – insbesondere auch in Leuna selbst – darstellt.

Der Fluss Weiße Elster als Nebenfluss der Saale verläuft von der Quelle in Tschechien über Gera, Zeitz und Leipzig bis zu seiner Mündung in die Saale nördlich der Leunaer Stadtgrenze. Auch die Luppe als ein "Mündungsarm" der Weißen Elster (sowie die nördlich des Stadtgebiets künstlich angelegte Neue Luppe) werden durch Wasser der Weißen Elster gespeist. Entlang der Luppe, die bei Schkopau in die Saale mündet, erstreckt sich die den nordöstlichen Teil des Stadtgebiets prägende Auenlandschaft, die auch heute noch durch ausgedehnte Waldbereiche geprägt ist.

Vor allem im Zuge der Industrialisierung und des im frühen 20. Jahrhunderts im großen Maßstab einsetzenden Braunkohlentagebaues sind viele Gewässer kanalisiert bzw. umgeleitet und ursprüngliche Landschaftsstrukturen stark überformt worden.

Im Rahmen des Wasserstraßenausbaus Elbe – Saale wurde zwischen 1933 und 1942 die Gesamtlänge der Saale durch Begradigungen von 427 Kilometer auf rund 413 Kilometer verkürzt. Während in Leuna ein Durchstich realisiert werden konnte, wurden die für Merseburg und Halle geplanten Begradigungen nicht fertiggestellt.

Dies gilt auch für das parallel zum Saale-Ausbau verfolgte Projekt der Schaffung des sogenannten Saale-Elster-Kanals (offiziell "Saale-Leipzig-Kanal"), der als für Saale-Schiffe (mit geringerem Tiefgang gegenüber den sog. Elbe-Schiffen) geeignete Wasserstraße von der Saale südlich von Leuna nach Leipzig führen sollte. Im Stadtgebiet verläuft der fertiggestellte Abschnitt des Kanals von der Stadtgrenze zwischen Günthersdorf und Kötschlitz bis westlich von Zschöchergen. Die weitere Kanaltrasse ist im Stadtgebiet bis zur geplanten Mündung bei Kreypau deutlich ablesbar, Teile des Kanalbetts sowie der Brücken und Schleusenbauwerke sind baulich realisiert.

Der Große Elsterfloßgraben – in der Regel einfach "Floßgraben" genannt – ist eine bereits im ausgehenden 16. Jahrhundert errichtete künstliche Wasserstraße, die dem Flößen von Brennholz aus dem Erzgebirge u.a. zur damaligen Saline in Kötzschau diente. Mit einer Gesamtlänge von über 90 km, die sich über die Bundesländer Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt erstreckt, ist der Floßgraben das längste technische Baudenkmal in Deutschland. Der im Stadtgebiet zwischen Thalschütz und Schladebach verlaufende Abschnitt wird heute durch

Sümpfungswasser aus dem Tagebau Profen gespeist. Der Abschnitt von Friedensdorf bis zur Mündung in die Luppe wird aus Oberflächenwasser gespeist und ist entsprechend nicht dauerhaft wasserführend. Zwischen Schladebach und Friedensdorf ist der Floßgraben nicht mehr vorhanden.

Im Norden reicht das Stadtgebiet auf eine Teilfläche des Raßnitzer Sees, der wie der benachbarte Wallendorfer See durch die Flutung von Restlöchern des ehemaligen Tagebaus Merseburg Ost geschaffen worden ist. Das größte stehende Gewässer, das vollständig innerhalb des Stadtgebiets liegt, ist die Talsperre Kötzschau. Teiche befinden sich überall im Stadtgebiet innerhalb und außerhalb der Ortslagen.

Landschaftsbild

Prägend für den Betrachtungsraum West ist die Saale mit dem sie umgebenden Auen- und Überschwemmungsbereich. Östlich der Gartenstadt Leuna wurde im Zuge der Begradigungen ein Altarm vom Hauptstrom getrennt. Er verläuft bogenförmig durch die Auenflächen angrenzend an den Siedlungsraum der Kernstadt Leuna. Der Erhalt und die Sicherstellung einer naturnahen Weiterentwicklung des von dem Hauptstrom des Flusses abgetrennten Saalearms sind hochrangige Ziele des Landschaftsschutzes. Auf der Seite der Kernstadt ist der deutlich ausgeprägte Saalehang als Parkanlage ausgebildet.

Ein besonderes Landschaftsmerkmal im Bereich der Kernstadt ist die Hochhalde am westlichen Stadtrand, deren Erscheinungsbild durch einen gut entwickelten Jungwaldbestand im Bereich ihrer terrassierten "Ränder" geprägt ist. Die weithin sichtbare Hochhalde stellt eine landschaftsräumliche Fassung eines durch eine intensive industrielle Tätigkeit geprägten Teils der Kernstadt gegenüber den weiter westlich gelegenen offenen Landschaftsbereichen des Geiseltals sicher.

Der Betrachtungsraum Mitte ist deutlich landwirtschaftlich geprägt und von allen drei Betrachtungsräumen der am dünnsten besiedelte. Die Landschaft ist in diesem Bereich zwischen den ausgeprägten Höhenübergang zwischen dem Saaletal und dem höher gelegenen Hügelland sowie den diesen kreuzenden Talbereich des Gewässers "Der Bach" geprägt, der auch die vorwiegend dem Hochwasserschutz dienende Talsperre Kötzschau speist. Beiderseits des "Bachs" liegen ausgedehnte Abbaugebiete insbesondere für Kies und Kiessand, die von dem zu Bad Dürrenberg gehörenden Ort Tollwitz bis zur Gemarkung Wallendorf der Gemeinde Schkopau reichen.

Das wesentliche Landschaftselement im Betrachtungsraum Ost ist das Auengebiet der Luppe. Dieses weist großflächigen Waldgebiete und extensives Grünland auf, einen hohen Wert sowohl für die Naherholung als auch den Naturschutz aufweisen. Im Hügelland südlich der Auenlandschaft ist der Freiraum ist landwirtschaftlich geprägt und an vielen Stellen durch raumbildprägende Baumreihen gegliedert.

2.3 Verkehrsanbindung

Die Stadt Leuna ist durch die Autobahnen A 9 (Berlin – Nürnberg – München) und A 38 (als Teil der Achse Dortmund – Kassel / Göttingen – Leipzig – Prag / Krakau) an das Autobahnnetz angebunden. Nördlich des Stadtgebiets verläuft die A 14 (Dresden – Magdeburg), welche am Schkeuditzer Kreuz mit der A 9 verknüpft ist.

Die Anschlussstelle "Leuna" der A 38 befindet sich südwestlich der Ortslage Spergau. Auch die A 9 verfügt bei Günthersdorf über eine Anschlussstelle im Stadtgebiet ("Leipzig-West").

Die innerhalb des Stadtgebiets überwiegend vierspurig ausgebaute Bundestraße B 91 stellt eine direkte Verbindung zwischen der Anschlussstelle Leuna und dem Zentrum von Halle dar.

Über die B 91 wird auch der Schwerverkehr für den Chemiestandort Leuna und die Raffinerie bei Spergau abgewickelt.

Die B 181 verläuft von Leipzig über Günthersdorf und Zöschen bis nach Merseburg, wo sie an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 91 anschließt. Ein Neubau der B 181 zwischen Günthersdorf und Merseburg mit einer Ortsumgehung für Zöschen ist Gegenstand der 2016 erfolgten Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans. Der Neubau wurde darin dem vordringlichen Bedarf zugeordnet.

Nordöstlich des Stadtgebiets liegt der Flughafen Leipzig / Halle. Als zentrale Drehscheibe für Waren- und Güterströme weltweit und drittgrößter Luftfrachtumschlagsplatz in Deutschland stellt der Flughafen einen wesentlichen Standortfaktor für die gewerbliche Wirtschaft insbesondere das Logistikgewerbe und den Versandhandel dar, die in den letzten Jahren in der Region einen starken Aufschwung erfahren haben.

Das Stadtgebiet Leuna ist im Schienenpersonennahverkehr durch die Kursbuchstrecken 580.1 Halle (S.) - Merseburg - Weißenfels - Naumburg bzw. Leipzig - Weißenfels - Naumburg erschlossen. Die Linie RB 20 verkehrt von Leipzig über Erfurt nach Eisenach und die Linie RB 25 bedient die Relation von Halle (Saale) über Weißenfels nach Saalfeld. An der Strecke Halle - Weißenfels - Saalfeld liegen die Haltepunkte Leuna-Werke Nord und Leuna-Werke Süd, die beide ausschließlich aus dem (für die Allgemeinheit nicht zugänglichen) Industriestandort Leuna erreichbar sind. Die Stationen werden durch die Regionalbahn RB 25 bedient. Im Ortsteil Kötzschau befindet sich ein Haltepunkt an der Strecke Leipzig Hbf – Weißenfels - Eisenach, welche durch die Regionalbahn RB 20 bedient wird.

Eine dritte Eisenbahnstrecke von Merseburg nach Leipzig-Leutzsch, an der auch der stillgelegte Bahnhof Leuna gelegen ist, ist heute nur noch in dem Abschnitt von Merseburg über die Leunaer Saalebrücke und Friedensdorf bis zum Entsorgungszentrum Lochau in Betrieb. Auf dieser Strecke wird (derzeit) kein Schienenpersonennahverkehr durchgeführt. Von Friedensdorf bis Leipzig ist die Strecke von Bahnbetriebszwecken freigestellt ("entwidmet").

Ergänzend zu den Regionalbahnen liefert die TRAM-Linie 5 eine Verbindung nach Leipzig unter Umstieg auf den SPNV über die Schnittstelle Bad Dürrenberg.

Der überregionale Eisenbahngüterverkehr im Raum Leuna läuft hauptsächlich über die Strecke Halle – Weißenfels, dabei dienen Nebenbahnen und Gleisanschlüsse als Zubringer. Besondere Bedeutung für den Güterverkehr hat der Industriestandort Leuna, dessen ausgedehntes Schienennetz über den Rangierbahnhof Großkorbetha unmittelbar südlich der Stadtgrenze und über den Gleisanschluss Leuna-Werke Nord der InfraLeuna, der sich in unmittelbarer Nähe des Haltpunktes Leuna-Werke Nord befindet, abgewickelt wird. Wichtige regionale Güterzugverbindungen über das Leunaer Stadtgebiet sind die Braunkohlezüge zwischen Wählitz (Tagebau Profen) und Schkopau sowie Abfallzüge zum Entsorgungszentrum Lochau.

2.4 Siedlungsstruktur

Zur Darstellung der Siedlungsstrukturen wird das Stadtgebiet in die drei Betrachtungsräume West, Mitte und Ost unterteilt, die sich hinsichtlich ihrer Eigenschaften wesentlich unterscheiden und daher jeweils gesondert betrachtet werden:

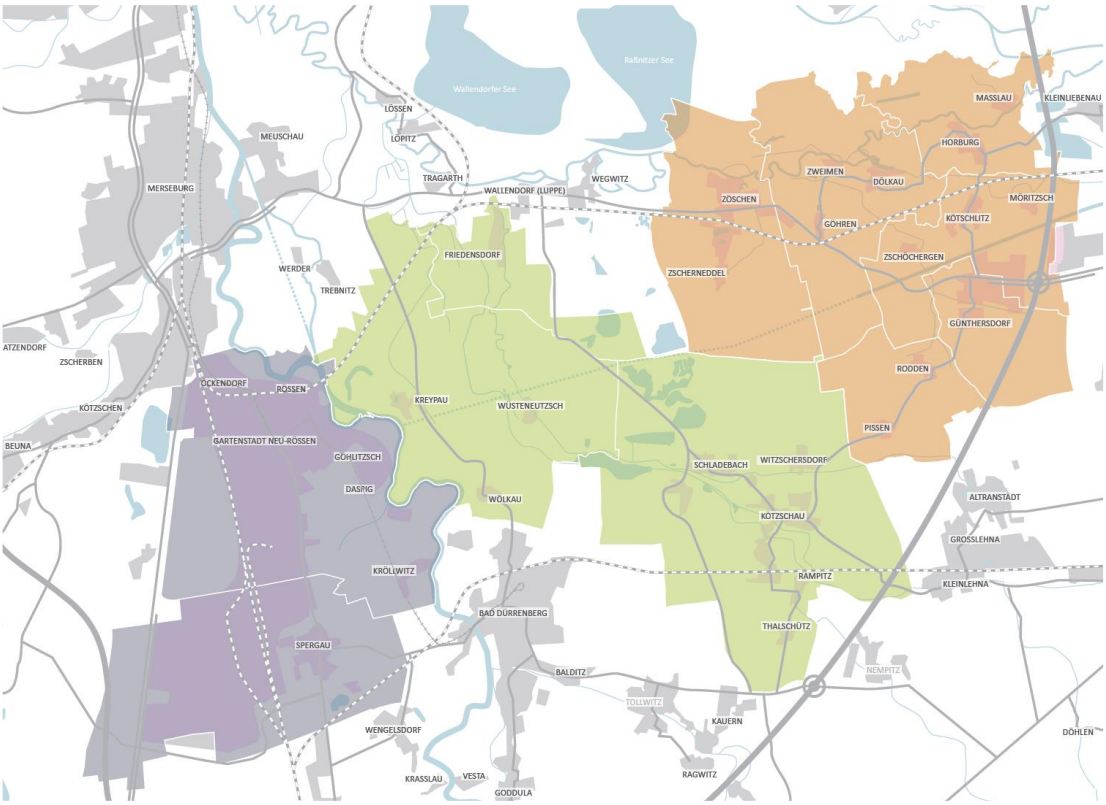


Abb. 2: Stadtgebiet mit den Betrachtungsräumen West (dunkelgrau), Mitte (grün) und Ost (ocker), ohne Maßstab

2.4.1 Betrachtungsraum West

Der Betrachtungsraum West umfasst mit der Kernstadt Leuna und der Ortschaft Spergau die westlich der Saale gelegenen Teile des Stadtgebiets, die wesentlich durch die bereits seit 1916 währende großindustrielle Nutzung im Bereich des heutigen Industriestandorts geprägt sind.

Entsprechend seiner Lage im Saaletal ist dieser Bereich durch wichtige Verkehrsachsen durchzogen, die das Stadtgebiet in nordsüdlicher Ausrichtung durchziehen, so etwa die Eisenbahnstrecke Halle (Saale) – Weißenfels – Erfurt ("Thüringer Bahn") und die weitgehend vierspurig ausgebaute Bundesstraße 91 Halle (Saale) – Zeitz. Südlich und westlich der Ortslage Spergau wird der Bereich außerdem von der Bundesautobahn A 38 Leipzig – Göttingen und der Eisenbahnstrecke Leipzig – Großkorbetha (Anschluss an die Thüringer Bahn) durchzogen.

Im Teilbereich West ist das Gelände bei Höhenlagen von ca. 95 - 100 m NN im Wesentlichen eben, wobei es gegenüber dem Flusslauf der Saale teilweise durch deutlich ablesbare Hochufer begrenzt ist. Höchste Erhebung ist die Hochhalde westlich des Industriestandorts, die diesen um bis zu 35 m überragt.

<u>Kernstadt Leuna</u>

Die ältesten noch erhaltenen Siedlungsstrukturen auf dem Gebiet der Kernstadt sind die historischen Ortskerne in Daspig, Göhlitzsch, Kröllwitz, Ockendorf und Rössen. Beispielhaft ist insbesondere der historische Ortskern von Daspig. An der aus einem slawischen Rundling hervorgegangenen Ortslage mit ihrer neuzeitlichen Bebauung ist das historische Grundrissschema mit zum Zentrum orientierten Grundstücken heute immer noch deutlich ablesbar.

Wie in Daspig bestimmen auch in Rössen, Ockendorf und Kröllwitz die Bauten stattlicher ehemaliger landwirtschaftlicher Gehöfte das Ortsbild und machen die früher vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung sichtbar. Lediglich im Ortskern von Göhlitzsch sind die historischen Bebauungsstrukturen nach dem Verlust einiger den zentralen Dorfplatz umfassenden Gehöfte nur noch in Ansätzen erkennbar. Heute herrschen in den alten Dorfkernen Wohnnutzungen vor, die allerdings weiterhin teilweise durch landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-) Nutzungen, kleinteilig strukturiertes Gewerbe sowie durch öffentliche Einrichtungen wie z.B. Kirchen oder Kinderbetreuungseinrichtungen ergänzt werden.

Das Gelände der ab 1916 südlich von Ockendorf planmäßig angelegten Leuna-Werke, aus denen der heutige Industriestandort hervorgegangen ist, ist gekennzeichnet durch ein großzügig angelegtes, orthogonal strukturiertes Erschließungsraster, das neben Straßen auch komplexe Leitungssysteme und Eisenbahngleise aufnimmt.

Als Werkssiedlung für die Leunawerke entstand hauptsächlich in den 1920er Jahren die Gartenstadt Neu-Rössen, die als Ensemble unter Denkmalschutz steht und heute als die größte zusammenhängende Gartenstadt in Deutschland gilt. Sie weist darüber hinaus eine Vielzahl von baukünstlerisch wertvollen Einzeldenkmälern auf.

Ebenfalls aus dieser Zeit stammt die sogenannte Handwerkersiedlung unmittelbar nördlich des Werksgeländes, die durch eine teilweise aufgelockerte Blockrandbebauung und Ansätze gemischter Nutzungsstrukturen gekennzeichnet ist.

Nach dem Zweiten Weltkrieg sind Siedlungserweiterungen im Bereich der Kernstadt vor allem im Südteil der heutigen Gartenstadt (Mehrfamilienhausbebauung der 1950er Jahre westlich der Merseburger Straße und südlich der Liebigstraße) sowie im Bereich zwischen Göhlitzsch und Daspig erfolgt. Die Siedlung Göhlitzsch ist charakterisiert durch freistehende, meist zweigeschossige Einfamilienhäuser, denen großzügige Gärten zugeordnet sind. Südlich der Siedlung Göhlitzsch wurde in den 1990er Jahren das Einfamilienhausgebiet "Am Krähenberg" entwickelt, das bei einer insgesamt ähnlichen Struktur im Mittel geringere Grundstücksgrößen aufweist. Während des 2. Weltkrieges wurden im Saalehang Bunkeranlagen gebaut, deren Ausdehnung ist nicht umfassend kartiert, bei der Bebauung am Krähenberg kann es Probleme geben

Ortschaft Spergau

Spergau ist ein vergleichsweise großes Dorf, das schon früh in seiner Geschichte mehr als 50 Gehöfte umfasste. Der Kirchturm von Spergau ist heute noch ein weithin sichtbares Orientierungszeichen. Die Ortsmitte von Spergau ist durch mehrere öffentliche Grünflächen aufgelockert.

Im Zuge der Weiterentwicklung des nahegelegenen Industriestandorts nach 1959 wurde das bis dato ländlich strukturierte Dorf insbesondere an seinem nördlichen Rand stark überprägt. Dort entstanden Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise. Später sind in diesem Bereich Siedlungsflächen zurückgebaut worden, um einen Mindest-Sicherheitsabstand zwischen Siedlungs- und Industrieflächen zu gewährleisten.

Westlich der Spergauer Ortslage entstand bis 1997 die heutige Total Energies Raffinerie Mitteldeutschland GmbH, die das Siedlungsbild in der Ortschaft insbesondere im Bereich der B 91 entscheidend prägt. In der bebauten Ortslage ist das aktuelle Siedlungsbild hingegen weiterhin durch Ein-, Zwei- und vereinzelte Mehrfamilienhäuser mit zugehörigen privaten Gärten gekennzeichnet. Ehemalige Hofanlagen im Ortskern sind in vielen Flächen mit geschlossenen Mauern eingefriedet, was diesem ein besonderes Erscheinungsbild verleiht.

2.4.2 Betrachtungsraum Mitte

Der Betrachtungsraum Mitte, der die Ortschaften Friedensdorf, Kötzschau und Kreypau umfasst, liegt heute abseits der großen Hauptstraßen und ist vergleichsweise dünn besiedelt. Lediglich in der Ortschaft Kötzschau zeigen sich Spuren einer intensiveren Siedlungstätigkeit, die im Wesentlichen auf den bereits in der Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgten Anschluss an die Eisenbahnlinie Leipzig – Großkorbetha – Naumburg (Saale) und den damit verbundenen wirtschaftlichen Aufschwung zurückzuführen ist.

Heute sind die Siedlungsflächen innerhalb des Betrachtungsraums Mitte oftmals für Wohnzwecke genutzt. Dabei lassen die alten Ortskerne an vielen Stellen weiterhin eine deutliche Prägung durch die Land- sowie teilweise auch die Forstwirtschaft erkennen. Außer in der Regel kleinteiligen gewerblichen Nutzungen innerhalb der Ortslagen finden sich im Betrachtungsraum Mitte auch ein aus landwirtschaftlichen Betriebsstätten hervorgegangener Gewerbestandort östlich von Kreypau sowie mehrere gewerbliche Einzelstandorte im Außenbereich.

Topographisch ist der Betrachtungsraum Mitte durch den Übergang zwischen der Saale-Aue und den Ausläufern des weiter östlich anschließenden Hügellandes bestimmt, der als deutlich wahrnehmbarer Höhenversprung das Landschaftsbild in diesem Bereich prägt.

Entlang dieses Höhenversprungs wurde bereits im 16. Jahrhundert eine künstliche Wasserstraße, der Große Elsterfloßgraben, angelegt, der über lange Zeit der Versorgung des relativ waldarmen Gebiets im Bereich des Saale-Elster-Deltas mit Brennholz aus dem Vogtland diente (vgl. Abschnitt 2.2 dieser Begründung). Der Floßgraben diente u.a. der Belieferung der damaligen kursächsischen Saline in Kötzschau, in der bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts durch die Verdampfung von Sole Speisesalz gewonnen wurde, mit Brennmaterial. In allen drei Ortschaften innerhalb des Betrachtungsraums Mitte sind heute noch Reste des Floßgrabens zu erkennen.

Außer durch den Floßgraben ist der Betrachtungsraum Mitte durch die Trasse des Saale-Elster-Kanals geprägt. Die Arbeiten an dem in den 1930er Jahren planfestgestellten Kanal wurden 1942 eingestellt und nie wieder aufgenommen; zu diesem Zeitpunkt war allerdings das Kanalbett von der südlich der Ortslage Kreypau gelegenen Anbindung an die Saale bis zu dem Doppelschleusenbauwerk in Wüsteneutzsch bereits zu großen Teilen ausgehoben und ist dort bis heute noch gut zu erkennen.

Größere Teile des Betrachtungsraums Mitte insbesondere zwischen Schladebach und Friedensdorf werden zum Zeitpunkt der Entwicklung dieses Flächennutzungsplans für die Gewinnung von oberflächennahen Bodenschätzen, vor allem von Kies und Sand, genutzt. Dem damit verbundenen erheblichen Verbrauch wertvoller landwirtschaftlicher Flächen steht die Chance einer zukünftigen Entwicklung artenreicher Biotopstrukturen als "Trittsteine" zwischen den Waldflächen im Süden des Betrachtungsraums und der Luppe-Aue nordöstlich von Friedensdorf gegenüber.

<u>Ortschaft Friedensdorf</u>

Das Zentrum der im nördlichen Teil des Betrachtungsraums Mitte gelegenen Ortslage von Friedensdorf wird durch einen dicht mit Einzelhäusern bebauten Dorfkern und das diesem angelagerte große Rittergut gebildet. Nördlich des Kerns ist in den letzten Jahren das Einfamilienhausgebiet "Am Weinberg" entstanden, das inzwischen weitestgehend entwickelt ist. Das heutige Ortsbild im Südteil von Friedensdorf ist insbesondere durch freistehende Einfamilienhäuser mit zugehörigen privaten Gärten gekennzeichnet. Gewerbliche Nutzungen sowie die großflächigen Anlagen ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften unweit der Ortslage liegen bereits auf dem Gebiet der zu Schkopau gehörenden Ortschaft Wallendorf. Der Bebauungsplan Nr. 59 (Bereich östlich des Floßgrabens, südlich Wallendorfer Weg) mit seinen rund 10 Baugrundstücken befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die Erschließung ist noch nicht erfolgt.

Westlich außerhalb der Ortslage befindet sich eine größere Rinderzuchtanlage. Eine ebenfalls auf Friedensdorfer Gemarkung unweit der Stadtgrenze zu Merseburg gelegene ehemalige Schweinemastanlage ist heute ungenutzt und weitgehend durch die dort zwischenzeitlich entstandenen Gehölzstrukturen geprägt.

Ortschaft Kötzschau

Kötzschau und die benachbarten Orte Schladebach, Rampitz, Thalschütz und Witzschersdorf sind heute ländlich geprägt, weisen aber Spuren vorindustrieller gewerblicher Tätigkeiten auf. U.a. aufgrund des früh erfolgten Anschlusses von Kötzschau an die Eisenbahnhauptstrecke Leipzig – Großkorbetha hat sich Kötzschau zu einem Siedlungsschwerpunkt entwickelt, dessen Bedeutung sich u.a. im Namen der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Leuna-Kötzschau (als "Vorgängerin" der heutigen Stadt Leuna) sowie auch in der Funktion als Standort der Grundschule für die östlich der Saale gelegenen Teile des Stadtgebiets wiederspiegelt. Siedlungserweiterungen des 20. Jahrhunderts haben dazu geführt, dass vor allem Kötzschau, Schladebach, Rampitz und Thalschütz im Laufe der Zeit räumlich näher zusammengewachsen sind. Einfamilienhausanlagen aus den 1990er Jahren finden sich insbesondere im westlichen Teil der Ortslage Kötzschau sowie auch südlich der Ortslage Rampitz.

Die historischen Ortskerne im Bereich der Ortschaft Kötzschau lassen sich unterscheiden nach typischen Bauerndörfern, in denen Einzelgehöfte vorherrschen, und Wohndörfern, die auf einen oder wenige große Betriebe ausgerichtet sind.

Der durch die Gehöfte selbständiger Bauern geprägte Siedlungstyp ist im Bereich der Ortschaft Kötzschau am deutlichsten zu erkennen in Schladebach. Hier wird der historisch gewachsene Ortskern, in dem auch heute noch vereinzelte landwirtschaftliche Nutzungen zu finden sind, durch kleinere Wohnsiedlungen ergänzt, die am westlichen und am östlichen Ortsrand sowie – ohne direkten Anschluss an die Ortslage – an der Straße nach Kötzschau gelegen sind. Südwestlich außerhalb von Schladebach befindet sich ein weiterer im Außenbereich gelegener Siedlungsteil, der durch die Nachbarschaft eines großen Geflügelhaltungsbetriebs mit einzelnen insbesondere für Wohnzwecke genutzten Anlagen geprägt ist.

Auch in Kötzschau, Rampitz, Witzschersdorf und Thalschütz sind ehemalige Hofanlagen selbstständiger Bauern vorhanden, jedoch sind diese Orte stärker durch eine seit jeher vorhandene räumliche Trennung von Wohngebieten und Arbeitsstätten geprägt.

Eine prägende Struktur in Kötzschau selbst ist die Anlage des ehemaligen Ritterguts im Ostteil der Ortslage, die heute im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt wird. Die südlich des Ritterguts vorhandenen Waldflächen waren diesem früher als Park und Wirtschaftswald zugeordnet. Im Zentrum der Ortslage liegen kleinere Gehöfte, die heute überwiegend nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, neben Wohnhäusern unterschiedlichen Baualters. Wie sonst im Stadtgebiet nur in Schladebach ist der Ortskern durch zwei annähernd parallel verlaufende Straßen erschlossen. Südlich des alten Ortskerns, an der Straße zum Bahnhof, ist bereits in der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg eine ausgedehnte Einfamilienhaussiedlung entstanden, die in den folgenden Jahrzehnten auf ihre heutige Größe erweitert wurde.

Nördlich der Ortslage von Kötzschau liegt das ausgedehnte Areal einer ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft, das zum Zeitpunkt der Entwicklung dieses Flächennutzungsplans zum Großteil brach liegt.

Rampitz war bis 1917 Standort eines in der Mitte des 19. Jahrhunderts aufgeschlossenen Braunkohlebergwerks, das sich westlich des durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten alten Ortskerns an der Eisenbahnstrecke nach Leipzig befand. In diesem Bereich haben sich im Lauf des 20. Jahrhunderts Ansätze der Bildung von Wohnsiedlungsflächen gezeigt, die bis heute recht lückenhaft ausgebildet sind. Der kompakte Ortskern selbst ist durch das Nebeneinander von ehemaligen Hofanlagen und Wohngebäuden unterschiedlicher Größe geprägt

und insbesondere im Osten und im Norden von Gartenland umgeben, das bis zu der baumgesäumten Trasse des Floßgrabens reicht.

Der Ortskern von Thalschütz ist durch größere unbebaute Flächen an der Dorfstraße geprägt, die heute als Grünland genutzt werden. Einige der alten Gehöftanlagen in Thalschütz werden heute weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Auch der Ortskern von Thalschütz ist von einem breiten Saum gärtnerisch genutzter Flächen umgeben.

Während die Siedlungserweiterungen in allen übrigen Ortsteilen von Kötzschau fast ausschließlich in Form von freistehenden Einfamilienhäusern oder – etwa in Rampitz – Doppelhäusern erfolgten, sind in Witzschersdorf nördlich des Ortskerns einige größere Mehrfamilienhäuser vorhanden. Auch der Ortskern selbst ist weniger durch die Anlagen der noch erhaltenen Gehöfte als durch eine gewachsene dichte Wohnbebauung geprägt. Angrenzend an die Ortslage Witzschersdorf befindet sich eine größere Anlage zur Wartung von Landmaschinen auf einem ehemaligen LPG-Gelände, das im Übrigen ungenutzt liegt.

Ortschaft Kreypau

Zur Ortschaft Kreypau gehören die Orte Kreypau, Wölkau und Wüsteneutzsch. Kreypau selbst ist durch seine Lage an der Saale und einem heutigen Saale-Altarm ausgezeichnet. Früher Ausgangspunkt einer Fährverbindung zur Gartenstadt Leuna, ist Kreypau – wie das benachbarte Wölkau – trotz der über die Eisenbahnbrücke bestehenden Fuß- und Radwegverbindung zur Kernstadt heute verkehrlich besser mit der Nachbarstadt Bad Dürrenberg verbunden als mit den übrigen Teilen des Stadtgebiets.

Im nördlichen Teil der Ortslage Kreypau sind Anlagen eines "Rundlings" aus der frühmittelalterlichen slawischen Siedlungsperiode zu erkennen. Weiterhin ist die Ortslage durch große Einzelgehöfte und ein Rittergut mit entlang der Saale großzügig angelegten Gartenanlagen geprägt. Die übrigen Siedlungsbereiche weisen insbesondere Wohngebäude auf, die entlang der in Kreypau zusammenlaufenden Straßen errichtet wurden. Östlich der Ortslage befinden sich ein Gewerbestandort mit einer Anlage zur Wartung von Landmaschinen sowie eine Photovoltaikanlage.

Wölkau und Wüsteneutzsch sind kleine Dörfer, die trotz einzelner gewerblicher Nutzungen (z.B. Autohandel) im Wesentlichen dem Wohnen dienen. Eine starke landwirtschaftliche Prägung ist in diesen Orten heute nicht mehr vorhanden.

Wüsteneutzsch ist in besonderer Weise durch seine Lage an der hier deutlich zu Tage tretenden topographischen Struktur gekennzeichnet, welche den Übergang zwischen den Saale-Auen und dem diese im Osten begrenzenden Hügelland markieren. Der alte Ortskern liegt niedriger und ist durch Gehöftstrukturen geprägt, die heute allerdings nur noch sehr untergeordnet der Landwirtschaft dienen. Am westlichen Rand der Ortslage befindet sich ein forstwirtschaftlicher Betrieb. Die im 20. Jahrhundert entstandenen Teile des Orts werden für Wohnzwecke genutzt. Sie liegen höher und bieten einen weiten Ausblick über das Saaletal. Unweit der Ortslage befindet sich das technische Denkmal der unvollendeten Schleusentreppe im Zuge des Saale-Elster-Kanals.

Der alte Dorfkern in Wölkau lässt in seiner Anlage noch die ehemalige landwirtschaftliche Ausrichtung des Ortes erkennen, die heute allerdings keine Rolle mehr spielt. Prägend für diesen Bereich ist heute ein Kfz-Handelsbetrieb. Der nördliche Rand der Ortslage wird durch eine in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandene Reihe von Einfamilienhäusern an der Straße von Kreypau nach Bad Dürrenberg eingenommen. In den letzten Jahren ist außerdem am östlichen Rand der Ortslage eine kleine Einfamilienhausansiedlung neu entstanden.

2.4.3 Betrachtungsraum Ost

Die Siedlungsstrukturen im Betrachtungsraum Ost, der die Ortschaften Günthersdorf, Horburg-Maßlau, Kötschlitz, Rodden, Zöschen und Zweimen umfasst, sind wesentlich durch die verkehrsgünstige Lage dieses Bereichs in der Luppe-Aue bestimmt. Diese ist seit jeher durch wichtige Handelsstraßen erschlossen, deren Verlauf in etwa der heutigen Bundesstraße B 181 entspricht. Das Umfeld der Anschlussstelle Leipzig-West zwischen der B 181 und der am östlichen Rand des Stadtgebiets verlaufenden Autobahn A 9 stellt hinsichtlich seiner Lage einen bevorzugten Gewerbestandorte nicht nur in der Region Leipzig-Halle, sondern dem gesamten mitteldeutschen Raum dar.

Entsprechend dieser Lagegunst weisen die Ortschaften Günthersdorf und Kötschlitz sowie – in geringerem Umfang – auch Horburg-Maßlau die Spuren intensiver Siedlungs- und Bautätigkeit vor allem in den 1990er Jahren auf, die zum einen zur Entstehung vergleichsweise verdichteter Wohnbaugebiete geführt und zum anderen die Entwicklung des auf den Gemarkungen der Ortschaften Günthersdorf und Kötschlitz gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts beiderseits der B 181 mit mehreren Tausend Arbeitsplätzen ermöglicht haben.

Während der Standort Günthersdorf / Kötschlitz in den 1990er Jahren vornehmlich durch Einzelhandelsnutzungen geprägt gewesen ist, hat in den letzten Jahren die Bedeutung anderer Wirtschaftszweige stetig zugenommen.

Mit der Entwicklung des "Nova" aus dem vorherigen reinen Einkaufszentrum „Saalepark“ wurde die Einzelhandelsfunktion durch hochwertige Gastronomie-, Freizeit- und zum Teil auch Sportangebote ergänzt. Alle mit Stand 2020 am Standort Günthersdorf-Kötschlitz bestehenden Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen des Nova sind genehmigt. Die heutige Bedeutung des Gebiets als Freizeitstandort findet ihren Niederschlag auch in der 2014 erfolgten Eröffnung der durch das Land Sachsen-Anhalt öffentlich konzessionierten Spielbank Leuna auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses nördlich der B 181. Zu den Nutzungen des Einzelhandels, der Gastronomie sowie der Freizeitangebote gesellt sich zunehmend die Funktion Unterhaltung / Entertainment im Areal des bisherigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Günthersdorf-Kötschlitz. Weiter finden sich am Standort bereits auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Kötschlitz die großflächigen Möbelhausstandorte der Firmen IKEA und Höffner.

Neben der Funktion als Einzelhandels-, Gastronomie-, Freizeit und Unterhaltungsstandort steht die wachsende Bedeutung des Areals als Logistikstandort. Nördlich der B 181 siedelte sich ein Transportlogistikunternehmen an. Drei Bebauungsplanverfahren (BBP 55 und BBP 55 1. & 2. Änderung) zum Zwecke der Ansiedlung großflächiger Logistikanlagen der Höffner-Gruppe südlich des vorhandenen Möbelhauses wurden durchgeführt. Die mit der Planung in Verbindungen stehenden Vorhaben sind weitgehend (bis auf einen südlichen Teil) vollzogen.

Innerhalb des Betrachtungsraums Ost besteht an der B 181 mit dem sogenannten "Grünen Gewerbezentrum Göhren (GGG)" ein weiterer Gewerbestandort, der auf der Gemarkung zweier vormalig selbständiger Gemeinden – der heutigen Ortschaften Zöschen und Zweimen – entwickelt worden ist. Ausgerichtet insbesondere auf die Anforderungen kleiner Betriebe, konnte das GGG von der starken Nachfrage nach autobahnnahen Standorten insbesondere für Logistikflächen in der Region bislang nicht profitieren, weshalb dieser auf einen befristeten Zeitraum als Photovoltaikpark genutzt wird.

<u>Ortschaft Günthersdorf</u>

Außer dem heutigen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Entertainmentstandort (vormals Saalepark) ist Günthersdorf durch vergleichsweise ausgedehnte und dicht besiedelte Wohngebiete sowie gemischt genutzte Bereiche geprägt, die sich im Lauf der Geschichte im Anschluss an den historischen Ortskern entwickelt haben. Besonderheiten in Günthersdorf

sind der große Teich am Rand des alten Ortskerns, der durch den Günthersdorfer Graben gespeist wird, sowie die unmittelbar an die Siedlungsflächen anschließenden Auwaldflächen. Im nördlichen Teil der Ortslage entlang der Ortsdurchfahrt der B 181 haben sich in jüngerer Zeit gemischte Nutzungsstrukturen mit einem Bürgerbüro der Stadtverwaltung, einer Polizeidienststelle sowie einzelnen Geschäften entwickelt, die zusammen mit dem Einzelhandelsstandort Günthersdorf / Kötschlitz wichtige Versorgungsfunktionen für die östlich der Saale gelegenen Teile des Stadtgebiets ausfüllen.

Ortschaft Horburg-Maßlau

Die Ortschaft Horburg-Maßlau wurde durch den Zusammenschluss der Orte Horburg und Maßlau gebildet. In Horburg, das heute vor allem dem Wohnen dient, sind die ursprünglichen Gehöftstrukturen eines alten Bauerndorfs beiderseits der Hauptstraße nach wie vor klar ablesbar. Diese werden durch in zweiter Reihe gelegene, vergleichsweise kleine Wohnsiedlungen ergänzt. Im Westen und Norden ist der Ort durch die Wälder der Luppe-Aue gefasst.

Die an den Auwald entlang der Luppe angrenzende kleine Ansiedlung Maßlau ist in den 1990er Jahren um beträchtliche Baugebiete, insbesondere für Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise, auf mehr als die doppelte Größe erweitert worden.

Ortschaft Kötschlitz

Die Ortschaft Kötschlitz umfasst neben dem Ort Kötschlitz auch die Ansiedlungen Möritzsch und Zschöchergen. Die prägende Struktur innerhalb des Ortskerns von Kötschlitz ist ein altes Rittergut, von dem heute nur noch einzelne Bauteile erhalten sind (u.a. der markante Torbogen). Der Bereich rund um den Dorfteich ist im Norden, Westen und Osten von größeren Wohngebieten umgeben, wobei innerhalb des östlichen Gebiets "Brauhausbreite" noch zahlreiche Baugrundstücke verfügbar sind. Am südöstlichen Rand der Ortslage befindet sich das Areal eines Hotelkomplexes, für den im Zuge dieser Flächennutzungsplanung eine Erweiterung vorbereitet werden soll. Südlich des Ortskerns sind in den vergangenen Jahren mit der neuen Feuerwache für Kötschlitz und Günthersdorf sowie einer großzügig angelegten Sportanlage Einrichtungen entstanden, die für die Versorgung des gesamten östlichen Stadtgebiets dienen.

Möritzsch ist ein aus mehreren Gehöftanlagen bestehendes Dorf in der Nachbarschaft der Autobahn A 9, das durch einen Gürtel von Gartenland umgeben ist. Im Süden der Ortslage befindet sich innerhalb des Außenbereichs gewerblich genutzte befestigte Fläche, die heute vorwiegend dem Abstellen von Lkw dient.

Die Mitte von Zschöchergen zeichnet sich durch freistehende Einfamilienhäuser sowie kleine ehemalige Hofstellen aus. In diesem Bereich sind einige Grundstücke unbebaut. Auffallend ist eine größere Wohnanlage im nördlichen Teil der Ortslage, die in den 1990er Jahren als dreiflügelige Anlage mit Reihenhäusern errichtet wurde. Insbesondere am westlichen Ortsrand sind die Anlagen größerer Gehöfte vorhanden, die heute noch zumindest teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. In diesem Bereich sowie auch im Südosten der Ortslage ist diese gegenüber der angrenzenden Feldflur durch als Gartenland genutzte Bereiche getrennt.

Auf dem Gebiet der Ortschaft, aber ohne direkten Anschluss an die Ortslage Kötschlitz, sind Teile des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts beiderseits der B 181 gelegen.

Ortschaft Rodden

Die im Wesentlichen landwirtschaftlich geprägte Ortschaft Rodden umfasst die Dörfer Rodden und Pissen. Rodden besteht aus einem gut erhaltenen alten Ortskern, südlich dessen in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts Ansätze einer Wohnsiedlung entstanden sind. Im Bereich des Übergangs zwischen diesen Strukturen befindet sich auch eine größere Wohnanlage aus den 1990er Jahren. Einzelne der alten Gehöfte innerhalb des Ortskerns werden weiterhin für land-

wirtschaftliche Zwecke genutzt. Eine gute Einbettung der Ortslage von Rodden in die umgebende Landschaft ist durch als Gartenland genutzte Bereiche sichergestellt, die teilweise in angrenzende Gehölzstreifen übergehen.

Der Ortskern des kleinen Dorfs Pissen ist durch einen vergleichsweise großen Anteil von Garten- und Grünflächen gekennzeichnet. Im östlichen Teil der Ortslage befinden sich die ausgedehnten Anlagen eines Reiterhofs, im Weiteren ein Gewerbebetrieb (Großhandel). Nördlich des Ortskerns liegt ein ehemals von kleinen Gehöften geprägter Bereich, innerhalb dessen in den 1990er Jahren eine größere Wohnanlage (Mehrfamilienhäuser) entstanden ist. In diesem Bereich sind noch geringe Flächenreserven für Wohnnutzungen vorhanden.

Ortschaft Zöschen

Die Ortschaft Zöschen umfasst die zusammenhängenden Siedlungsbereiche Zöschen und Zscherneddel. Der Ortskern von Zöschen ist um einen rechteckigen, heute baumbestandenen Dorfplatz herum angeordnet, dessen bis ins 17. Jahrhundert reichende Nutzung als Markt auf die einstmalige Bedeutung von Zöschen für die Versorgung einer größeren Umgebung hindeutet. Heute wird das Areal am Dorfplatz überwiegend für Wohnzwecke sowie landwirtschaftlich genutzt.

Während der Dorfplatz heute abseits der großen Verkehrsströme liegt, verläuft am südlichen Rand des historischen Ortskerns die B 181, an der sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage einige kleine Einzelhandelsbetriebe, aber auch andere für die Nahversorgung bedeutende Einrichtungen (u.a. Zahnarztpraxis) angesiedelt haben. Am östlichen Ortseingang von Zöschen befindet sich ein großflächiger Supermarkt, dem eine wichtige Bedeutung für die Nahversorgung der in der Luppe-Aue gelegenen Ortschaften der Stadt Leuna zukommt.

Im Anschluss an den historischen Ortskern sind während des 20. Jahrhunderts mehrere Wohnareale entstanden – zunächst vor allem an der heutigen B 181 sowie in der Nähe des Bahnhofs, später dann auch zur Deckung der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken insbesondere aus der näheren Umgebung. Am östlichen Ortsrand befindet sich das Areal der Sekundarschule, die von Schülerinnen und Schülern aus den östlich der Saale gelegenen Ortschaften der Stadt Leuna besucht wird. Am westlichen Ortseingang liegt das gut ausgestattete Sportzentrum.

Südlich der Trasse der zwischenzeitlich weitgehend zurückgebauten Eisenbahntrasse von Merseburg über Leuna und Zöschen nach Leipzig-Leutzsch erstecken sich für Wohnzwecke genutzte Areale, intensiv gewerbliche genutzte Flächen sowie ein in die Ortslage integrierter größerer landwirtschaftlicher Betrieb. In diesem durch eine enge räumliche Verflechtung der verschiedenen Nutzungen geprägten Bereich, der als eine sogenannte "Gemengelage" anzusehen ist, sind auch brachliegende sowie unbebaute Flächen vorhanden, die teilweise als Bauland (insbesondere für Einfamilienhäuser) zur Verfügung stehen.

Der gemischt genutzte Bereich im Südteil der Ortslage von Zöschen geht in den Ortsteil Zscherneddel über, der nördlich und südlich des zentral gelegenen Dorfteichs durch die Anlagen von heute weit überwiegend dem Wohnen dienenden Gehöften gekennzeichnet ist. Typisch für Zscherneddel sind die ausgedehnten Gartenflächen, welche die Ortslage gliedern und einfassen.

Östlich außerhalb der Ortslage Zöschen liegt das Gewerbegebiet "Grünes Gewerbezentrum Göhren" (GGG), das entlang der B 181 die Ortslagen von Zöschen und Göhren in der Ortschaft Zweimen miteinander verbindet. Innerhalb des GGG sind mehrere kleinere Gewerbebetriebe sowie ein größeres Photovoltaikkraftwerk ansässig. Ungeachtet dessen stehen in dem Gebiet weiterhin umfangreiche Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe zur Verfügung. Zuletzt wurde innerhalb des GGG die neue gemeinsame Feuerwache für Zöschen und Zweimen errichtet. Des Weiteren hat sich unlängst eine Tierarztpraxis im Gebiet angesiedelt.

Ortschaft Zweimen

Wie die benachbarte Ortschaft Zöschen ist auch das Gebiet der Ortschaft Zweimen mit den Orten Zweimen, Göhren und Dölkau durch seine Lage in der Luppe-Aue geprägt. Anders als Zöschen liegen diese Orte jedoch etwas abseits der wichtigen Verkehrswege in diesem Bereich, auch wenn die Ortslage Göhren und das GGG, dessen innerhalb der Ortschaft Zweimen gelegenen Teile westlich von Göhren liegen, teilweise bis an die B 181 heranreichen.

Entsprechend dieser Lage sind die Dörfer in der Ortschaft Zweimen im Wesentlichen noch durch eine aus der Zeit vor der Industrialisierung stammende Siedlungsstruktur geprägt.

Charakteristisch für die Gemeinde Zweimen ist die am Ende der ins Dorf hineinführende Straße „Zweimen“ liegende Kirche. An dieser sind weitgehend erhaltene kleinteilige Hofstrukturen, die so angeordnet sind, dass nahezu jedes Grundstück einen direkt an die Feldflur angrenzenden großen Hausgarten aufweist, zu finden. Sie werden heute im Wesentlichen für Wohnzwecke genutzt, die durch einzelne gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzungen ergänzt werden. Wohngebäude aus den letzten Jahrzehnten sind in Zweimen nur vereinzelt anzutreffen.

Das Ortsbild in Göhren wird durch kleinere und mittlere Gehöfte beiderseits einer angerartigen Aufweitung geprägt, die teilweise weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Am südlichen Rand der Ortslage liegen die Anlagen eines Gartenbaubetriebs mit bis an die B 181 reichenden Gewächshäusern, welche zugunsten einer gemischten Baufläche verkleinert wird. Diesen gegenüber liegt südwestlich der B 181 der spitz zulaufende östliche Teil des Gewerbegebiets GGG, der derzeit für eine Photovoltaikanlage genutzt wird. Wie in Zweimen sind in der Ortslage nur einzelne Häuser aus den jüngeren Jahrzehnten anzufinden.

Das herausragende Merkmal von Dölkau ist das große Rittergut im Zentrum des Dorfs, zu dem auch das weiter westlich gelegene Schloss aus dem 19. Jahrhundert mit seinem bis zur Luppe reichenden Landschaftspark gehören. Der östlich des Ritterguts liegende Teil der Ortslage ist durch kleinteilige Gehöfte sowie Einzelhäuser verschiedenen Baualters geprägt und wird überwiegend für Wohnzwecke genutzt. In dem südlich des Ritterguts gelegenen Siedlungsgebiet sind einzelne als Wohngebäude dienende ehemalige Hofstellen beiderseits der Ortsdurchfahrt der K 2178 sowie einige freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäuser unterschiedlichen Baualters vorhanden. Südlich außerhalb der Ortslage liegen beiderseits der Dölkau mit der B 181 verbindenden Kirsch-Allee ehemalige LPG-Flächen, von denen heute nur der westliche Teil weiterhin aktiv genutzt wird. Der östliche Anlagenteil ist nach Jahrzehnten des Leerstands heute durch die baulichen Überreste ehemaliger Stallanlagen geprägt.

2.5 Baurecht

2.5.1 Flächennutzungspläne

Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten in durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden zuvor bereits vorhandene Flächennutzungspläne fort. Nachfolgend sind die derzeit bestehenden Flächennutzungspläne für Teilbereiche des Gebiets der Stadt Leuna mit dem Datum ihres Inkrafttretens aufgelistet:

- Stadt Leuna (seit dem 30. Juni 2006)
- Günthersdorf und Kötschlitz (seit dem 3. April 2006)
- Horburg-Maßlau (seit dem 18. Juli 2006)
- Rodden (seit dem 1. April 2005)
- Spergau (seit dem 2. Mai 1998)

Die Darstellungen in den bestehenden Flächennutzungsplänen werden im Rahmen der Neuaufstellung dieses Flächennutzungsplans anhand von für das gesamte Stadtgebiet anzuwendenden konzeptionellen Erwägungen überprüft. Änderungen von bestehenden Darstellungen erfolgen nur, soweit dies städtebaulich erforderlich ist. Sie werden im Nachfolgenden ausführlich begründet.

Für Friedensdorf, Kötzschau, Kreypau, Zöschen und Zweimen bestehen keine verbindlichen Flächennutzungspläne. Für einige dieser seinerzeitigen Gemeinden erstellte Flächennutzungsplanentwürfe wurden nicht wirksam.

2.5.2 Bebauungspläne

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Im Rahmen der Neuaufstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans wurden die Festsetzungen bestehender Bauungspläne zur Art der baulichen Nutzung übernommen, soweit sie den städtebaulichen Zielsetzungen weiterhin entsprechen. Soweit sich die städtebaulichen Zielsetzungen geändert haben, wurde dies im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereits berücksichtigt. Die Stadt Leuna wird die von den geänderten Entwicklungszielen erfassten Bebauungspläne an den neuaufgestellten Flächennutzungsplan anpassen, sobald und soweit dies mit Blick auf die im Flächennutzungsplan dargestellte beabsichtigte städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Zu beachten ist dabei, dass der Flächennutzungsplan in einem Maßstab gezeichnet wird, der eine gewisse Vereinfachung der Abgrenzung der in den Bebauungsplänen festgesetzten Baugebiete erfordert. Auch ist der Flächennutzungsplan nicht "parzellenscharf". Feinsteuerungen der Art der Nutzung in Baugebieten, Nutzungsausschlüsse etc. sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplandarstellungen.

Folgende Bebauungspläne und andere Satzungen nach BauGB werden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans inhaltlich berücksichtigt, soweit sie den städtebaulichen Entwicklungszielen weiterhin entsprechen. Soweit die Bebauungspläne den geänderten Zielsetzungen nicht entsprechen, werden sie von der Stadt Leuna an den neuaufgestellten Flächennutzungsplan angepasst, sobald und soweit dies mit Blick auf die im Flächennutzungsplan dargestellte beabsichtigte städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

<u>Betrachtungsraum West:</u>

Leuna (Kernstadt):

- B-Plan Nr. 1 "Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße / Kötzschener Straße"
- B-Plan Nr. 2 "Wohnbebauung Göhlitzsch"
- B-Plan Nr. 3 & 3, 1. Änderung "Sozialer Wohnungsbau, Merseburger Straße / Lilienweg"
- B-Plan Nr. 4.4 & 4.4, 1. Änderung "Östlicher Gartenstadtbereich"
- B-Plan Nr. 4.5 "Haupttorplatz / Rudolf-Breitscheid-Straße"
- B-Plan Nr. 4.6 "Nördlich Gesundheitszentrum / Spergauer Straße / Heinrich-Heine-Straße / Nordanlage"
- B-Plan Nr. 4.7 "Walter-Bauer-Straße / Spergauer Straße / Haberstraße / Emil-Fischer-Straße"
- B-Plan Nr. 8.1 "Industriestandort Leuna, Nord-Ost" (Wirksamkeit Zweifelhaft)
- B-Plan Nr. 8.2 "Industriestandort Leuna, Mitte"
- B-Plan Nr. 8.3 "Industriestandort Leuna, Nord-West"

- B-Plan Nr. 8.4 "Halde am Standort Leuna"
- B-Plan Nr. 10 "Westliche Sattlerstraße /Friedrich-Ebert-Straße"
- B-Plan Nr. 11.2 "Gewerbegebiet Sportplatz, nördlicher Teil"
- B-Plan Nr. 13 "Feldstraße / verlängerte Rosenstraße"
- VEP 2 "Wohnbebauung Amselweg 59"
- B-Plan Nr. 54 "Kundenversorgungszentrum der Firma Linde AG"

Ortschaft Spergau:

- B-Plan Nr. 1 "Bundesstraße B 91 Weißenfels - Merseburg, Leuna-Werke, Reichsbahnlinie Weißenfels – Halle (Saale), Gemarkungsgrenze Spergau / Großkorbetha (Total-Raffinerie)"
- B-Plan Nr. 5 "Rangierbahnhof Leuna-Werke (Werk I), Werkstraße WA, Merseburger Straße, Ortslage Spergau"
- B-Plan Nr. 6 "Bundesstraße B 91 Weißenfels / Merseburg, Gemarkungsgrenze Merseburg und Leuna, Eisenbahnlinie Weißenfels / Halle, Grenze des Tanklagers, Raffinerie 2000"
- B-Plan Nr. 7 "Dürrenberger Straße, Merseburger Straße, Bergstraße, Ostseite von Kegelbahn und Saal Gaststätte Zur Linde (Spergau Ortsmitte)"
- B-Plan Nr. 8 "Flur 2, Flurstück 35/1 und Flur 5, Flurstück 32/2 begrenzt durch Straße 6, Leuna-Anschlussbahn, Straße 7 und Straße D (Heizkraftwerk)"
- B-Plan Nr. 9 "Merseburger Straße, Gemarkungsgrenze Leuna Eisenbahnlinie Weißenfels / Halle, Straße WA (Leuna-Werk I)"
- B-Plan Nr. 10 "Sport- und Freizeitzentrum"
- VEP 1 "Gartenstraße"
- VEP 2 "Schulstraße"

<u>Betrachtungsraum Mitte:</u>

Ortschaft Friedensdorf:

- B-Plan Nr.1 "Am Weinberg"

Ortschaft Kötzschau:

- B-Plan Nr. 1 "Wohnbebauung Merseburger Straße"
- B-Plan Nr. 2 "Wohnbebauung Am Floßgraben"
- B-Plan Nr. 4 "Wohnbebauung Dürrenberger Weg"
- B-Plan Nr. 5 "Ortsumgehung"
- B-Plan Nr. 58 „Wohnbebauung Kötzschau – Feldweg“

<u>Betrachtungsraum Ost:</u>

Ortschaft Günthersdorf

- B-Plan Nr. 1, 1. Änderung "Südfläche Saalepark – östlicher Bereich"
- B-Plan Nr. 4 "Heiterer Blick"

- B-Plan Nr. 5 "Am Steinteich III"
- VEP Nr. 1 "Hauspläne"
- B-Plan Nr. 10 "Einkaufszentrum Saalepark" nach einer fachaufsichtlichen Weisung des Landesverwaltungsamtes vom 30.08.2019 unwirksam
- B-Plan Nr. 55 und 55 1. & 2. Änderung "Südfläche des Saaleparks - Südliche Erweiterungsfläche"

Ortschaft Horburg-Maßlau

- B-Plan Nr. 1 "Hinter dem Dorfe"
- B-Plan Nr. 3 "Am Mühlholz"
- VEP Nr. 1 "Wohnbebauung am Hain"
- VEP Nr. 2 "Wohnbebauung am Hain"
- Bebauungsplan Nr. 53 "Wohnbebauung Luppenaue"

Ortschaft Kötschlitz

- B-Plan Nr. 1 "Schulungszentrum und Sportanlage"
- B-Plan Nr. 2 "Bocks Gärten"
- B-Plan Nr. 3/1 "Nordfläche des Saaleparks – westl. Bereich" (Wirksamkeit Zweifelhaft)
- B-Plan Nr. 3/2 "Nordfläche des Saaleparks (IKEA)"
- B-Plan Nr. 3/3 "Gewerbegebiet am Saale-Elster-Kanal" (Wirksamkeit Zweifelhaft)
- B-Plan Nr. 5 "Südfläche des Saaleparks – östlicher Bereich" nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 (Az. 4 CN 3.07 "Windhundrennen") unwirksam
- B-Plan Nr. 7 "Gewerbegebiet Nord"
- B-Plan Nr. 8 "Brauhausbreite" (Wirksamkeit Zweifelhaft)
- B-Plan Nr. 10 "Einkaufszentrum Saalepark" nach einer fachaufsichtlichen Weisung des Landesverwaltungsamtes vom 30.08.2019 unwirksam
- VEP Nr. 1 "An der Zschöchergener Straße"

Ortschaft Rodden

- VEP Nr. 1 "Logistikcenter" 1. Änderung
- VEP Nr. 2 "Wohnbebauung Pissen"

Ortschaft Zöschen

- B-Plan Nr. 1 "Grünes Gewerbezentrum Göhren"
- B-Plan Nr. 2 "Wohnpark Zöschen"

Ortschaft Zweimen

- B-Plan Nr. 1 "Grünes Gewerbe Göhren"

2.5.3 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Ortschaft Spergau

- B-Plan Nr. 50 "Tanklager WT II" (in Vorbereitung)

Ortschaft Zöschen

- B-Plan Nr. 61 "Wohnbebauung Zöschen"

Ortschaft Günthersdorf

- B-Plan Nr. 60 "Einkaufspark Nova"

Ortschaft Friedensdorf

- B-Plan Nr. 59 „Wohnbebauung Friedensdorf - Walldorfer Weg“

2.6 Vorgaben und Ziele überörtlicher Planungen

2.6.1 Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung

2.6.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Das für die gesamte Bundesrepublik Deutschland geltende Raumordnungsgesetz (ROG) enthält Vorgaben zu Bedingungen, Aufgaben und Leitvorstellungen, die bei Planungen zugrunde zu legen sind, welche für die Verortung von Raumfunktionen (Siedlungsflächen, Freiraum, Verkehrsanlagen usw.) bedeutsam sind. Dabei ist gemäß § 1 Abs. 2 ROG die Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt, zugrunde zu legen.

Die auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes erlassenen Raumordnungspläne der Länder und für deren Teilräume dienen insbesondere dem Zweck, bestimmten Teilbereichen des beplanten Raums bestimmte Funktionen zuzuweisen, raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen untereinander und mit übergeordneten Rahmenvorgaben abzustimmen und dabei soweit wie möglich dem Entstehen von Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Die in Raumordnungsplänen enthaltenen verbindlichen Vorgaben werden als "Ziele" bezeichnet. Sie enthalten räumlich und sachlich bestimmte oder bestimmbare, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogene textliche oder zeichnerische Festlegungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG). Regelungsgehalte in Raumordnungsplänen, die die für Ziele der Raumordnung geltenden inhaltlichen Anforderungen erfüllen, sind u.a. im Rahmen der gemeindlichen Flächennutzungsplanung verbindlich umzusetzen (§ 4 Abs. 1 ROG, § 1 Abs. 4 BauGB). Sie können nicht im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung überwunden werden.

Sogenannte Grundsätze der Raumordnung sind hingegen als planerische Leitvorstellungen zusammenfassende oder konkretisierende Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind bei nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen mit dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Anders als Ziele der Raumordnung kann von als Grundsatz formulierten Vorgaben in Raumordnungsplänen durch die nachfolgenden Stellen abgewichen werden, wenn dies dem Ergebnis einer gerechten Abwägung zwischen allen maßgeblichen öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander entspricht (§ 4 Abs. 1 ROG, § 1 Abs. 7 BauGB).

Ziele in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplänen sowie Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren und landesplanerische Stellungnahmen werden als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" bezeichnet (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG). Wie Grundsätze der Raumordnung sind sie im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Das 2015 in Kraft getretene Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) beinhaltet Regelungen betreffend die Organisation der Raumordnungsplanung für das Land, aber

auch allgemein formulierte Grundsätze für eine planmäßige räumliche Entwicklung, die sowohl bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen für das Land und dessen Teilräume als auch im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Umsetzung der Grundsätze und der Ziele der Raumordnung erfolgt für das Landesgebiet über den Landesentwicklungsplan, für die Planungsregionen über Regionale Entwicklungspläne und für bestimmte Teilräume über entsprechende Regionale Teilentwicklungspläne, in welchen sie festgesetzt werden.

Nachfolgend werden die gültigen Raumordnungspläne sowohl auf Landesebene als auch auf regionaler Ebene vorgestellt und insbesondere daraus hervorgehende für die Stadt Leuna relevante Planungsinhalte- und ziele abgeleitet.

2.6.1.2 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

Im Landesentwicklungsplan (**LEP LSA 2010)** sind entsprechend seiner Geltung für das gesamte Landesgebiet Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung enthalten, die von Landesbedeutung oder jedenfalls von regionaler Bedeutsamkeit sind. Dazu zählen insbesondere allgemeine Vorgaben zur Ordnung der Siedlungsstruktur und des Freiraums. Eine Konkretisierung und nähere Verortung der insoweit verankerten landesplanerischen Festlegungen bleibt vielfach der Ebene der Regionalpläne vorbehalten.

Als oberste "Leitlinie" der Landesplanung ist der Anspruch formuliert, Sachsen-Anhalt in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln sowie gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten (Z 1).

Dabei kommt der Bewältigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt und insbesondere des zu erwartenden starken Rückgangs der Bevölkerungszahlen in weiten Teilen des Landes ein besonderes Gewicht zu, vor deren Hintergrund die Landesplanung verpflichtet wird, auf eine positive Geburtenentwicklung und einen Ausgleich der Wanderungssalden hinzuarbeiten (Z 2).

Eine geordnete Siedlungsentwicklung soll im Land Sachsen-Anhalt insbesondere durch eine Konzentration der Entwicklung in den zentralen Orten gewährleistet werden, die als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken sind. Durch die Stärkung der zentralen Orte soll eine Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge für alle Landesteile erreicht werden (Z 23 – Z 31).

Die zentralen Orte werden auf der Ebene der Ober- und Mittelzentren im LEP definiert. Leuna ist dabei landesplanerisch dem Verflechtungsbereichs des Oberzentrums Halle zugeordnet. Dies gilt aufgrund der Systematik der Landesplanung auch für die östlichsten Teile des Stadtgebiets, die tatsächlich stärker durch ihre Nähe zum Oberzentrum Leipzig in Sachsen geprägt sein dürften. Das Leuna zugeordnete Mittelzentrum ist Merseburg (u.a. Sitz der Kreisverwaltung).

Grundzentren sind insbesondere als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Z 35). Die Festlegung der Grundzentren erfolgt nicht im LEP, sondern in den für die vier Planungsregionen des Landes aufzustellenden Regionalplänen (vgl. Abschnitt 2.6.1.3 der Begründung). Der LEP beinhaltet einen ausführlichen Kriterienkatalog für die Festlegung von Grundzentren (Z 39).

In Sachsen-Anhalt ist der Begriff des Zentralen Orts nicht auf die administrativen Gemeindegrenzen zu beziehen, sondern auf einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil "als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde", wobei dessen vorhandene und geplante Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzubeziehen sind (§ 2b LPlG LSA).

Hieraus folgt, dass innerhalb eines Gemeindegebiets grundsätzlich auch mehr als ein zentraler Ort bestehen kann, soweit jeder zentrale Ort die Eigenschaften eines "zentralen Siedlungsgebiets" aufweist. Die Abgrenzung soll durch die Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den betroffenen Orten erfolgen (Z 38).

Ein wesentlicher Bestandteil des LEP ist insbesondere auch die Festlegung von "Mindeststandards" für die Ausstattung des Landesgebiets mit Angeboten der Daseinsvorsorge (Z 40 – Z 45) sowie strengen Kriterien für die Zulassung großflächigen Einzelhandels (Z 46 – Z 52). In Z 46 ist ein Konzentrationsgebot geregelt. Danach ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten der oberen und mittleren Stufe zulässig. Ausnahmen gelten für Einzelhandelsbetriebe, die der Grundversorgung dienen (Z 52). Die landesplanerische Zielvorgabe in Z 46 zur Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten auf Ober- und Mittelzentren betrifft die Ausweisungen von Sondergebieten für die Neuansiedlung derartiger Nutzungen. Für bestehende Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe gilt hingegen die Zielbestimmung in Z 49. Danach sind Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe auf städtebaulich integrierte Standorte in zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereichs des jeweiligen zentralen Ortes zu beschränken. Für bestehende Sondergebiete, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, können daher keine Erweiterungen bauleitplanerisch ermöglicht werden. Die im Bereich der Stadt Leuna im Wesentlichen für die Einzelhandelsnutzungen in Günthersdorf-Kötschlitz (Nova und Möbelhausstandorte) bedeutsamen Ziele des LEP, sind mithin so zu verstehen, dass sie der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für neu geplante Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entgegenstehen und Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in integrierter Lage und in Abhängigkeit zum Verflechtungsbereich zulässig sind. Für den Einzelhandelsstandort in Günthersdorf-Kötschlitz bedeutet dies, dass er im Flächennutzungsplan allenfalls in dem Umfang über Sondergebietsdarstellungen abgebildet werden kann, in dem er auch schon in dem bisher bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinden Günthersdorf und Kötschlitz vom 4. April 2006 ausgewiesen war. Erweiterungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe können und sollen hingegen nicht über die Flächennutzungsplandarstellung vorbereitet werden. Daneben enthält der LEP in Ziel Z 50 die Vorgabe, dass Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen dürfen. Eine Umsetzung dieser Bestimmung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Betreffend die Belange der gewerblichen Wirtschaft enthält der LEP die Festlegung, dass die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen ist. Dabei sollen insbesondere solche Standorte bevorzugt entwickelt werden, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben zu behaupten (Z 56).

Außer den für das gesamte Landesgebiet geltenden Regelungen enthält der LEP auch die folgenden für die Stadt Leuna relevanten räumlich konkretisierten Festlegungen:

Die Kernstadt Leuna ist dem Verdichtungsraum Halle zugeordnet. Verdichtungsräume sollen als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume gestärkt und zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiterentwickelt werden (Z 10).

Die ehemaligen Gemeinden Friedensdorf, Günthersdorf, Horburg-Maßlau, Kötschlitz, Kötzschau, Kreypau, Rodden, Spergau, Zöschen und Zweimen sind dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet. Dieser ist als ein ländlich strukturierter Bereich definiert, der

durch einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum gekennzeichnet ist (Z 11).

Der Verdichtungsraum und der den Verdichtungsraum umgebende Raum werden zusammengefasst als Ordnungsraum bezeichnet (Z 6). In den Ordnungsräumen sind vorrangig die durch die Siedlungstätigkeit bedingten Nutzungskonflikte abzubauen und eine Flächensparende und verkehrsminimierende, umweltverträgliche Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtungen zu sichern bzw. zu entwickeln (G 4). Dabei ist insbesondere auch in die fortdauernden Suburbanisierungsprozesse steuernd einzugreifen (Z 7).

Die Standortvorteile, über die der den Verdichtungsraum umgebende Raum aufgrund seiner Nähe zum Oberzentrum Halle (sowie im Fall der östlich der Saale gelegenen Teile des Stadtgebiets von Leuna auch zum Oberzentrum Leipzig) verfügt, sollen durch interkommunal abgestimmte Planungen weiterentwickelt und gestärkt werden. Dabei sollen insbesondere eine Stärkung der zentralen Orte, die Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und die Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte, die Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV, und die Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume erreicht werden.

Die Gemeinden in dem, den Verdichtungsraum umgebenden Raum sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden (Z 12).

Leuna liegt an der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung, die von Berlin über Halle nach Nürnberg und München reicht. Dies geht mit einer außerordentlich guten Anbindung des Stadtgebiets an verschiedene Autobahnen, Eisenbahnen und nicht zuletzt auch den Flughafen Leipzig/Halle einher, durch die insbesondere auch sehr gute Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft gegeben sind. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans ist auch im Bereich der Entwicklungsachsen die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten zu konzentrieren. Des Weiteren sind bandartige Siedlungsentwicklungen zu vermeiden sowie ausreichende Freiräume zu erhalten (Z 18).

Im LEP sind verschiedene großflächige Industriestandorte als landesbedeutsam ausgewiesen, darunter auch der Standort Leuna (Z 58). Für die Stadt Leuna bedeutet dies, dass durch den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt dem Industriestandort bindend ein Vorrang gegenüber mit diesen ggf. in Konflikt tretenden Planungen zugwiesen ist, selbst wenn diese unmittelbar nur das Gebiet von Nachbargemeinden betreffen.

Nach den Festlegungen des LEP wird das Stadtgebiet durch das Vorranggebiet für Natur und Landschaft "Elster-Luppe-Aue" (Z 119) berührt, das nicht für entgegenstehende Nutzungen in Anspruch genommen werden darf.

Im LEP sind ausgedehnte Flächen entlang der Saale sowie im Bereich der Elstermündung als Vorranggebiete für Hochwasserschutz ausgewiesen (Z 123). Ziel dieser Festlegung ist die Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie die Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, welche die Hochwasserentstehung begünstigen oder beschleunigen. Gleichzeitig sind diese Gebiete in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft sowie als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten und von Neubebauung freizuhalten.

Die Landwirtschaft ist für Sachsen-Anhalt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Sie ist insbesondere aufgrund der natürlichen Voraussetzungen für das Land von besonderer Bedeutung. Diese guten natürlichen Voraussetzungen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben(G 122). Die Landwirtschaft kann ihre Aufgaben aber nur dann erfolgreich erfüllen und auf dem Markt bestehen, wenn der für sie bedeutendste Produktionsfaktor Boden im Wesentlichen erhalten bleibt. Dies gilt für die festgelegten Vorbehaltsgebiete, die über landwirtschaftlich hohe Ackerwertzahlen verfügen, als auch für Böden, die sich für bestimmte landwirtschaftliche Nutzungen

besonders eignen. Aus diesem Grund werden für diese Räume Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Im Bereich des FNP Leuna betrifft dies das Gebiet um Weißenfels und ist zu beachten. (Quelle: LEP 2010, 2011)

2.6.1.3 **Regionalplan (REP)**

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – im Folgenden kurz als "Regionalplan" (REP) bezeichnet, werden die im LEP festgelegten Grundsätze und Ziele auf regionaler Ebene räumlich konkretisiert und ergänzt.

Von den zeichnerischen bzw. textlichen Festlegungen des Regionalplans sind für das Plangebiet der Stadt Leuna insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Bedeutung:

Als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP ist im zeichnerischen Teil des REP für den Bereich des Industriestandorts Leuna das Planzeichen "Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlage (Bestand)" enthalten.

Auch die wesentlichen Festlegungen betreffend die Verkehrsinfrastruktur im Stadtgebiet sind nachrichtlich aus dem LEP übernommen. Dies betrifft die im Bestand vorhandenen Autobahnen A 9 und A 38 sowie die Bundesstraßen B 91 und 181, und gilt auch für eine Trasse für den Neubau der B 181 einschließlich einer neuen Saalequerung unmittelbar nördlich der Stadtgrenze von Leuna. Die Straßenbaumaßnahme soll zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen beitragen.

Als regional bedeutsame Verkehrsverbindungen ist die L 182 im REP ausgewiesen, die als Spergauer Straße die Kernstadt Leuna mit der Ortschaft Spergau verbindet, ebenso sind die Landstraße L 183,L 184 sowie L 187 zu beachten. Weiterhin wird die K 2176 ausgewiesen, die als Merseburger Straße vornehmlich der Erschließung der Gartenstadt Neu-Rössen dient.

Die Bahnstrecke Halle (Saale) – Merseburg – Großkorbetha, welche die westlich der Saale gelegenen Teile des Stadtgebiets durchquert, sowie die dessen Süden berührende Strecke Leipzig – Kötzschau – Großkorbetha sind im REP als Schienenverbindungen für den Fernverkehr festgelegt. Die HAVAG-Linie Halle – Merseburg – Leuna – Bad Dürrenberg ist als Straßenbahnlinie in der Planzeichnung des REP enthalten.

Ergänzend der Vorranggebiete des LEP zum Schutz der Natur und Landschaft sind folgende Gebiete im Geltungsbereich des FNP Leuna: „Saale-Elster-Aue“, „Merseburg-Ost Innenkippe und Tagebaurestloch 1b“, „Elster-Luppe-Aue“ sowie „Wiesen und Kiesgrube bei Schladebach“. Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Als regional bedeutsame Standorte für Ver- und Entsorgung, die aufgrund ihrer Größenordnung bzw. ihrer Einzigartigkeit einen Einzugsbereich in der Planungsregion abdecken, der weit über den örtlichen Bedarf hinausreicht, werden für das Stadtgebiet Leuna folgende Standorte ausgewiesen und im REP raumordnerisch gesichert (5.5.3.1 Z):

- Wasserwerk Leuna-Daspig (InfraLeuna GmbH)
- Zentrale biologische Abwasserbehandlungsanlage ZAB (InfraLeuna GmbH)
- Thermische Restabfallbehandlungs- und Energieerzeugung-Anlage TREA (MVV Umwelt Asset GmbH)
- Gas- und Dampfturbinenanlagen 1 und 2 (InfraLeuna GmbH)

Vorranggebiete für die Wassergewinnung dienen der Sicherung der Trinkwasserversorgung. Im Stadtgebiet Leuna ist insbesondere auch wegen seiner Bedeutung für die Brauchwasserversorgung des Industriestandorts das Vorranggebiet Leuna-Daspig festgelegt, welches sich

beiderseits der Saale auf den Gemarkungen von Leuna, Spergau und Kreypau erstreckt (5.3.5.4. Z).

Flächen im Saaletal und in den Talbereichen von Saalezuflüssen, u.a. der Luppe und des Gewässers "Der Bach", sind als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt (5.7.3.4. Z). Dies betrifft im Stadtgebiet von Leuna insbesondere die Gemarkungen der Ortschaften Kreypau, Friedensdorf und Kötzschau.

Zur Erhöhung des Waldanteiles und im Interesse ausgewogener Anteile von Wald, offenem Gelände und Bebauung in einer harmonischen Kulturlandschaft werden in der Planungsregion Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung festgelegt. Für Leuna ist in diesem Zusammenhang die Hochhalde Leuna Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung ausgewiesen (5.7.5.1. Z).

In Vorranggebieten zur Rohstoffgewinnung steht vor allem der Abbau von Rohstoffen im öffentlichen Interesse. Diese Gebiete sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden. Im Stadtgebiet von Leuna sind die Kiessandlagerstätte Schladebach und die Kiessandlagerstätte Tollwitz entsprechend planfestgestellte Vorhaben (5.3.6.5. Z).

Um die Versorgung des Marktes mit Rohstoffen langfristig zu sichern, werden im REP ergänzend zu den bereits im LEP LSA ausgewiesenen Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung auch Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung festgelegt, die für eine künftige Gewinnung in Frage kommen. Im Stadtgebiet von Leuna betrifft dies die Kaolinlagerstädte Spergau-Wengelsdorf (5.7.6.2. Z.).

Weiterhin wird im REP der durch die Stadt Leuna führende Saale-Radwanderweg als überregionaler Rad(-wander)weg ausgewiesen. Der Saale-Radwanderweg ist Teil des deutschlandweiten D-Routen-Netzes. Er verläuft durch den Freistaat Bayern und den Freistaat Thüringen nach Sachsen-Anhalt und führt dabei an zahlreichen Sehenswürdigkeiten sowie an vielfältigen Naturräumen vorbei. Des Weiteren verläuft der Radwanderweg Salzstraße als überregional bedeutender Radweg durch den nordöstlichen Teil des Stadtgebietes Leunas entlang der Elster-Luppe-Aue. Die überregional bedeutsamen Radwege sollen miteinander verknüpft und ausgebaut werden, um ein länderübergreifendes Netz an Radwegen herzustellen (5.9.4.4. Z). Die überregionalen Radwege sollen durch kleinräumige Verbindungen vernetzt werden, um Verbindungen zwischen den Gemeinden und den Siedlungs- und Versorgungskernen zu verbessern (5.9.4.6. G)

2.6.1.4 Sachlicher Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" für die Planungsregion Halle

Durch die Neuaufstellung des LEP für Sachsen-Anhalt, aber auch eine zwischenzeitlich erfolgte kommunale Gebietsneuordnung, entsprechen einzelne Inhalte des REP nicht mehr im erforderlichen Umfang den landesplanerischen Vorgaben. Dies betrifft insbesondere auch das Zentrale-Orte-System im Land sowie die damit sachlich eng verbundene Frage der Zulässigkeit von Planungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.

Die regionale Planungsgemeinschaft Halle hat dazu den sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" für die Planungsregion Halle (Fortschreibung des REP für die Planungsregion Halle) beschlossen. Dieser ist mit Bekanntmachung vom 28.03.2020 wirksam.

Darin sind die bisherigen Festlegungen des REP Halle zur Siedlungsstruktur, die die Festlegungen zur Zentralörtlichen Gliederung enthalten, geändert und ergänzt worden. Die Mittelzentren sowie die Grundzentren waren mit den Kommunen im Einvernehmen durch die Regionalplanung räumlich abzugrenzen.

Bei der Aufstellung des Teilplans waren auch die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens "Regionales Einzelhandelskonzept für die Planungsregion Halle mit Untersuchungsauftrag Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Halle" zu berücksichtigen. Das Regionale Einzelhandelskonzept sollte der vertiefenden Betrachtung nahversorgungsrelevanter Aspekte dienen und der regionalen Planungsgemeinschaft Entscheidungshilfen und Umsetzungsinstrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Region aufzeigen.

Der Sachliche Teilplan beinhaltet für Leuna u.a. die Festlegung eines Teilbereichs der Gemarkung der Kernstadt Leuna als zentraler Ort der grundzentralen Stufe, dessen Abgrenzung mit der Stadt Leuna abgestimmt ist. Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Grundversorgung dienen, wird auf das so festgelegte Grundzentrum beschränkt. Die bisherigen zentralen Orte Günthersdorf und Kötzschau sind nicht Bestandteile der Planung.

2.6.1.5 Änderung des Regionalplans für die Planungsregion Halle

Die Regionalversammlung der Planungsgemeinschaft Halle hat am 27.03.2016 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle einzuleiten. Ein Entwurf des geänderten Plans wurde am 01.06.2016 durch die Regionalversammlung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgt in der Zeit vom 08.08.2016 bis zum 04.10.2016.

Die in dem Planentwurf enthaltenen wesentlichen Änderungen gegenüber der 2010 in Kraft getretenen Fassung des REP betreffen das Stadtgebiet von Leuna insbesondere in den folgenden Punkten:

- Die Ton-Kaolinlagerstätte Spergau - Wengelsdorf wird als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung festgelegt. Im Gegenzug soll die für diese zuvor geltende Festlegung als Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung aufgehoben werden. Eine Inanspruchnahme der Fläche für andere Nutzungen soll damit gegenüber dem vorherigen Rechtszustand wesentlich erschwert werden. Die Kiessandlagerstätten Schladebach und Tollwitz werden als bergrechtlich planfestgestellten Gewinnungsvorhaben bestätigt und neu abgegrenzt (Kap. 5.3.6. Z 3, Z 4).
- Der im LEP festgelegte Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen Leuna (Leuna, Merseburg, Spergau) soll erstmals zeichnerisch abgegrenzt werden. Die Abgrenzung umfasst sämtliche auf dem Gebiet der Stadt Leuna gelegene Flächen zwischen der ehemaligen Trasse der Verbindungsbahn ins Geiseltal und der Eisenbahnstrecke Merseburg – Leipzig-Leutzsch im Norden, der Spergauer Straße im Osten, den Freiflächen nördlich und westlich der Ortslage Spergau sowie dem Maienweg im Süden und der B 91 im Westen (Kap. 5.4.).
- Der Standort Günthersdorf / Kötschlitz soll neu als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe festgelegt werden (Kap. 5.5.1. Z 1). Die dafür zeichnerisch abgegrenzten Flächen umfassen auf Kötschlitzer Gemarkung die baulich überwiegend bereits entwickelten Flächen zwischen der B 181, der Kötschlitzer Straße, dem Saale-Elster-Kanal und dem Parkplatz des Einkaufszentrums sowie die unbebauten Flächen nördlich dieses Parkplatzes sowie des östlich davon gelegenen Möbelhauses. Auf Günthersdorfer Gemarkung entsprechen die geplanten Flächen dem vorhandenen bzw. städtebaurechtlich zulässigen Möbellogistikstandort an der A 9.
- Der Elsterfloßgraben soll neu als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege festgelegt werden (Kap. 5.5.7.).
- In dem REP sollen die festgelegten Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz neu abgegrenzt werden. Das Stadtgebiet von Leuna ist insbesondere durch die Neufestlegung

und Erweiterung des Vorbehaltsgebiets für den Hochwasserschutz "Elster-Luppe-Aue" betroffen, die weite Teile der Ortschaften Kreypau, Friedensdorf, Zöschen, Zweimen, Kötschlitz und Horbug-Maßlau betrifft (Kap. 5.7.7.).

- Die für eine Fertigstellung des Saale-Elster-Kanals zwischen Kreypau und der Landesgrenze zu Sachsen benötigten Flächen sind bis zu einer endgültigen Entscheidung über dessen Vollendung von entgegenstehenden Nutzungen frei zu halten. (Kap. 5.9.5.).

Der Planentwurf beinhaltet keine Aussagen zur Festlegung von zentralen Orten sowie zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Diese sind ausschließlich Gegenstand des Sachlichen Teilplans "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" für die Planungsregion Halle" (vgl. Kap. 2.5.1.4).

Die Stadt Leuna hat in ihrer Stellungnahme zu dem Entwurf zur Änderung der sonstigen Festlegungen des Regionalplans Einwendungen gegen die angestrebte Festlegung der Kaolingrube Spergau als Vorrangstandort für die Rohstoffgewinnung geäußert, da diese aus Sicht der Stadt eine Beseitigung der auf dem seit Langem stillgelegten Betriebsgeländes zwischenzeitlich eingetretenen städtebaulichen Missstände wesentlich erschweren kann.

Des Weiteren hat die Stadt gefordert, im Bereich des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts Günthersdorf / Kötschlitz nicht allein die in dessen Randlagen gelegenen gewerblichen Bereiche, sondern auch die in dessen Mitte gelegenen Einzelhandelsnutzungen in den zeichnerisch abgegrenzten regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe aufzunehmen sowie auch großflächige Einzelhandelsnutzungen in dem Bereich zuzulassen. In diesem Zusammenhang hat die Stadt auch eine Ergänzung der auf Günthersdorfer Gemarkung gelegenen Teilflächen des Standorts zur Sicherung von Erweiterungsflächen für das dort ansässige Möbellogistikzentrum gefordert.

In ihrer Stellungnahme hat die Stadt Leuna außerdem angeregt, die für den Neubau der B 181 vorgesehene Trasse, die in dem 2016 vorgelegten REP-Entwurf nicht enthalten ist, sowie die Straßenbahnlinie 5 als regionalbedeutsame Schienenverbindung in dessen Darstellungen zu berücksichtigen.

Im Übrigen hat die Stadt Leuna die ihr Gebiet betreffenden vorgeschlagenen Planungen im Wesentlichen begrüßt.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 12. Oktober 2017 wurde nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden, dass ein zweiter Entwurf erarbeitet werden sollte. Sodann wurde durch Beschluss der Regionalversammlung vom 29. Januar 2018 die Einleitung der öffentlichen Beteiligung zu diesem zweiten Entwurf beschlossen.

Zu dem zweiten Entwurf hat die Stadt Leuna, neben den bisher geäußerten Belangen, insbesondere Bedenken gegen die Zuordnung nur einzelner Ortsteile zum Verdichtungsraum Halle (Saale) geäußert.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 10. Dezember 2019 wurde über die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden. Ein abschließender Beschluss über die Änderung des Regionalplanes ist bisher nicht ergangen.

2.7 Fachplanungen und sonstige Planungen (Konzepte)

Raumbedeutsame Fachplanungen sind auf ein bestimmtes "Thema" beschränkt. Sie werden von der jeweils zuständigen Fachdienststelle (Fachministerien oder -behörden des Bundes und der Länder, Gebietskörperschaften und sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften) durchgeführt. Die Fachplanungen verfügen dabei über verschiedene Rechtsgrundlagen, in denen den Erfordernissen der Raumordnung Geltung verschafft wird.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen als nachrichtliche Übernahmen in den Planteil des Flächennutzungsplans zu übernehmen.

In den nachfolgenden Abschnitten werden für die räumliche Ordnung des Stadtgebiets von Leuna wesentlichen Fachplanungen aufgezeigt:

2.7.1 Bundesverkehrswegeplan

Aktuell geplante Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur der Bundesrepublik Deutschland sind im Bundesverkehrswegeplan 2030 zusammengefasst, dessen Entwurf am 3. August 2016 durch die Bundesregierung zur Vorlage an den Bundestag und den Bundesrat beschlossen worden ist.

Der Bundesverkehrswegeplan beinhaltet eine Projektliste, in dem die geplanten Straßenbaumaßnahmen an Bundesautobahnen und Bundesstraßen, Maßnahmen zum Ausbau des Netzes der bundeseigenen Eisenbahnen sowie auch Maßnahmen an Bundeswasserstraßen zusammengefasst sind.

In der dem Bundesverkehrswegeplan beigefügten "Projektliste Straße" ist für das Stadtgebiet Leuna der Neubau einer Ortsumgehung Wallendorf – Zöschen im Zuge der B 181 aufgeführt. Die Gesamtlänge der Neubaustrecke wird mit 11,8 km angegeben. Aufgrund eines erwarteten günstigen Nutzen-Kosten-Verhältnisses ist die Maßnahme der Priorisierung "vordringlicher Bedarf" zugeordnet. Insbesondere wegen der vorgesehenen neuen Saalequerung bei Merseburg wird die erwartete Umweltbetroffenheit durch das Projekt als "hoch" eingestuft.

Ein Ausbau der weiteren das Stadtgebiet berührenden Bundesautobahnen und Bundesstraßen ist im Bundesverkehrswegeplan nicht enthalten.

In den Projektlisten "Schiene" und "Wasserstraße" sind keine das Stadtgebiet von Leuna unmittelbar betreffende Projekte aufgeführt.

2.7.2 Landkreis Saalekreis Nahverkehrsplan

Das Oberzentrum Halle (Saale) stellt einen wichtigen Bezugspunkt für die Einwohner des Saalekreises dar. Aufgrund der breit aufgestellten Möglichkeiten in Bereichen, wie beispielsweise dem Arbeitsmarkt, der medizinischen Versorgung, der Aus- und Weiterbildung, der Einkaufsgelegenheiten sowie der Freizeitgestaltung, stellt die Stadt Halle (Saale) einen Mobilitätsschwerpunkt dar. Zudem können über den Hauptbahnhof Halle (Saale) zahlreiche Fernverkehrsverbindungen des Eisenbahnverkehrs sowie die S-Bahn-Verbindung zum Internationalen Flughafen Leipzig/Halle erreicht werden.

Die Anbindung der Stadt Halle (Saale) durch den ÖPNV erfolgt aufgrund der geografischen Mittellage aus allen Richtungen. Damit wird u.a. der nördliche und südliche Teil des Landkreises Saalekreises verkehrlich miteinander verbunden. Dementsprechend verkehren einige Regionalbuslinien des Saalekreises durch das Oberzentrum. Insgesamt binden 9 SPNV-Linien, eine Straßenbahnlinie und 21 Buslinien Orte des Saalekreises an die Stadt Halle (Saale) an.

Das Verkehrsangebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besteht aus dem Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und dem öffentlichen straßengebundenen Personennahverkehr (ÖSPV). Im vorliegenden Nahverkehrsplan wird das Angebot des ÖSPV dargestellt. Ebenso wurde in der Aktualisierung der Ausbau des barrierefreien ÖPNV ergänzt der für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden von Bedeutung ist. (Quelle: Landkreis Saalekreis Nahverkehrsplan, 2023)

2.7.3 Natur- und Landschaftsschutz

Für das Land Sachsen-Anhalt liegt ein Landschaftsprogramm vor. Dieses wurde als gutachtlicher Fachplan des Naturschutzes für das Land im Jahr 1994 aufgestellt. Teile sind zwischenzeitlich aktualisiert worden.

In dem Landschaftsprogramm sind grundsätzliche Zielstellungen für die Entwicklung des Landschaftsraumes Sachsen-Anhalts festgehalten. Es werden allgemeine Aussagen und Bewertungen zum naturräumlichen Bestand getroffen sowie daraus entstehende Leitbilder und Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen aufgestellt. Im Teil 2 werden die Landschaftseinheiten beschrieben sowie landschaftlich eingeordnet.

Das Stadtgebiet Leuna erstreckt sich danach über Teile der folgenden Landschaftseinheiten

- 2.5 "Unteres Saaletal" (insbesondere im Bereich der Ortschaften Kreypau und Spergau sowie der Ortsteile Daspig und Kröllwitz der Kernstadt Leuna)
- 2.11 "Weiße-Elster-Tal" (Luppe-Aue im Bereich der Ortschaften Zöschen, Zweimen, Horburg-Maßlau)
- 3.5 "Querfurter Platte" (insbesondere Kernstadt Leuna, Spergau)
- 3.6 "Lützen-Hohenmölser Platte" (übriges Stadtgebiet südlich der Luppe und östlich der Saale)
- 7.6 "Tagebauregion Merseburg-Ost" (im Bereich des Raßnitzer Sees)

Für die Landschaftseinheiten sind in dem Landschaftsrahmenplan allgemeine Beschreibungen der geologischen Gegebenheiten sowie auch des Zustands der Schutzgüter enthalten.

Die Rahmenvorgaben des Landschaftsprogramms sind auf der Ebene der nachfolgenden landschaftspflegerischen Fachplanungen zu konkretisieren. Dies ist für das Stadtgebiet von Leuna insbesondere durch die Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten auf der Grundlage von Einzelverordnungen erfolgt.

Im Wesentlichen innerhalb des Stadtgebiets befindet sich der überwiegende Teil des folgenden Naturschutzgebiets, innerhalb dessen wesentliche Beschränkungen für land- und forstwirtschaftliche Tätigkeiten sowie ein umfassendes Verbot von Bautätigkeiten bestehen:

- "Luppeaue bei Horburg und Zweimen" (NSG0197) für Teile der Luppe-Aue bei Zöschen, Zweimen und Horburg-Maßlau

Für das etwa 379 ha große Gebiet sind als Schutzziele der Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung der dort vorhandenen großen und wertvollen Hartholzauewäldern sowie feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern sowie der Schutz des hier noch frei mäandrierenden Fließgewässersystems der Luppe festgelegt.

Des Weiteren liegen Teile des Stadtgebiets in den folgenden Landschaftsschutzgebieten, innerhalb derer starke Einschränkungen der Zulässigkeit von Baumaßnahmen sowie von anderen Maßnahmen bestehen, von denen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds ausgehen können:

- "Saale" (LSG0034) für Bereiche der Ortsteile Göhlitzsch und Kröllwitz der Kernstadt Leuna sowie der Ortschaft Kreypau westlich der Landesstraße L 183
- "Elster-Luppe-Aue" (LSG0045MQ) für Bereiche der Ortschaften Friedensdorf, Zöschen und Zweimen nördlich der Trasse der – teilweise stillgelegten – Eisenbahnstrecke Merseburg – Leipzig-Leutzsch sowie der Ortschaften Horburg-Maßlau und Kötschlitz nördlich der Trasse des Saale-Elster-Kanals (Verlauf 2023 aktualisiert)
- "Kiesgruben Wallendorf / Schladebach" (LSG0048MQ) für Bereiche der Ortschaften Kreypau, Friedensdorf, Kötzschau und Zöschen zwischen den Landesstraßen L 184 und L 186, der Eisenbahnstrecke Merseburg – Leipzig-Leutzsch sowie den Gemeindestraßen Wölkau – Schladebach und von Zöschen zur Trasse des Saale-Elster-Kanals
- "Floßgraben" (LSG0062MQ) für Bereiche der Ortschaft Kötzschau

Außer durch die insoweit nach landesrechtlichen Vorgaben erlassenen Natur- und Landschaftsschutzgebieten werden Teile des Stadtgebiets auch durch auf europarechtlicher Grundlage geschützte Gebiete des Verbunds "Natura 2000" berührt, in dem die Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA) und die auf der Grundlage der Europäischen Richtlinie 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 geschaffenen Flora-Fauna-Habitate (FFH-Gebiete) zusammengefasst sind.

Die Festlegung von Natura-2000-Gebiete erfolgt zumeist, aber nicht immer in Überlagerung zu auf landesrechtlicher Grundlage geschaffenen Landschafts- und Naturschutzgebieten und stellt für diese ein besonders hohes Schutzniveau sicher. Im Bereich von Natura-2000-Gebieten sind jegliche Planungen und Maßnahmen grundsätzlich untersagt, durch die Beeinträchtigungen der für die jeweiligen Gebiete definierten Schutzgüter erfolgen können. Befreiungen von diesem Verbot können nur ausnahmsweise und mit Zustimmung der EU-Kommission erwirkt werden.

Teile des Stadtgebiets liegen innerhalb eines Europäischen Vogelschutzgebiets:

- Saale-Elster-Aue südlich Halle (EU-Nr. 4638 401 / Landes-Nr. 21)

Dieses umfasst weite Bereiche des Saaletals zwischen Bad Dürrenberg und Halle sowie auch Teile der Auwaldstrukturen an der Luppe und der Weißen Elster. Innerhalb des Stadtgebiets von Leuna betrifft dies Flächen im Bereich der Kernstadt bei Daspig und Kröllwitz sowie an dem an die Kernstadt angrenzenden Saale-Altarm sowie Teile der Luppe-Aue bei Zöschen, Zweimen und Horburg-Maßlau. Die betreffenden Areale sind im Wesentlichen als Landschaftsschutzgebiete sowie im Bereich der Luppe-Aue teilweise auch als Naturschutzgebiete festgelegt.

Neben dem großflächigen Vogelschutzgebiet bestehen innerhalb des Stadtgebiets die folgenden – vergleichsweise kleinflächigen – FFH-Gebiete, innerhalb der die als Schutzziel festgelegten Biotopstrukturen zu erhalten und positiv zu entwickeln sind:

- Wiesengebiet westlich Schladebach (EU-Nr. 4638 304 / Landes-Nr. FFH 284)
- Schafhufe westlich Günthersdorf (EU-Nr. 4638 303 / Landes-Nr. FFH 284) für ein 2,0 ha großes Gebiet nahe des westlichen Endpunkts des Saale-Elster-Kanals
- Elster-Luppe-Aue (EU-Nr. 4638 302 / Landes-Nr. FFH 143) für Teile der Luppe-Aue bei Zöschen, Zweimen und Horburg-Maßlau (ebenfalls Bestandteil des SPA-Gebiets Saale-Elster-Aue südlich Halle)
- FFH Gebiet Pfeifengraswiese bei Günthersdorf (EU-Nr. 4639 303 / Landes-Nr. FFH 283) für ein ca. 1 ha großes Gebiet im Bereich des Günthersdorfer Grabens

Innerhalb des Stadtgebiets befinden sich darüber hinaus verschiedene durch Verordnungen der zuständigen Behörde unter Schutz gestellte Naturdenkmale. Dies betrifft neben verschiedenen Einzelbäumen – vorwiegend in den Ortschaften Kötschlitz, Kötzschau und Zweimen – insbesondere auch das flächenhafte Naturdenkmal "Steinlachen" nördlich der Ortslage Zöschen. Ebenso der Findling in Leuna-Kröllwitz welcher als Gedenkstein der Märzgefallenen fungiert. Darüber hinaus ist das Arboretum in Zöschen als "geschützter Park" festgelegt.

Die genannten Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete sowie das flächenhafte Naturdenkmal "Steinlachen" sind in der Flächennutzungsplanzeichnung nachrichtlich dargestellt.

2.7.4 Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind für die Aufstellung des Flächennutzungsplan Belange des Trinkwasserschutzes sowie des Hochwasserschutzes zu beachten, da entsprechend festgelegte Gebiete teilweise gegen konkurrierende Nutzungen – insbesondere auch für Siedlungszwecke – zu sichern sind.

Ein Trinkwasserschutzgebiet besteht für Kreypau sowie der Nachbarstadt Bad Dürrenberg. Das Schutzgebiet ist in Schutzzonen unterteilt, innerhalb deren jeweils angepasste Beschränkungen für potenziell grundwassergefährdende Tätigkeiten bestehen. Auswirkungen auf derzeit ausgeübte Nutzungen ergeben sich dadurch nicht.

Für die im Plangebiet befindlichen Hochwasserschutzdeiche gilt die Beachtung und Einhaltung der Schutzstreifen, welche nach § 97 Abs. 2 Wassergesetz LSA definiert sind. Die Schutzabstände betreffen auch die landseitige Grenze des Deiches. Die landseitig angrenzenden Flächen gehören nicht zwangsläufig zu einem Überschwemmungsgebiet. Die Nutzungseinschränkungen in den Deichschutzstreifen sind deshalb gesondert zu betrachten.

2.7.5 Denkmalpflege

In nahezu allen Teilen des Stadtgebiets sind zahlreiche Denkmalbereiche sowie Einzeldenkmäler vorhanden. Eingriffe in die Substanz oder das Erscheinungsbild von Denkmälern bedürfen einer gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die nachfolgenden Denkmalbereiche sind in der Flächennutzungsplanzeichnung nachrichtlich dargestellt:

- "Gartenstadt Leuna Neu-Rössen" für den Bereich zwischen der Spergauer Straße im Westen, den Straßen "An der Alten Festwiese", "Nordanlage" und "An der Bahn" im Norden, den Grünflächen entlang der Saale und der Tennisanlage an der Uferstraße im Osten sowie der Liebigstraße, dem Sachsenplatz, der Merseburger Straße, dem Tulpenweg und dem Asternweg im Süden
- "Industrietor" für einen Ensemble im Bereich der durch die Straße "Industrietor" und die Friedrich-Ebert-Straße gebildete platzartige Aufweitung
- "Daspig", "Göhlitzsch", "Rössen", "Schladebach" und "Zschöchergen" für Teile der alten Ortskerne
- "Winkelgasse" für eine ehemalige Werkssiedlung der Leunawerke in Spergau
- "Zöschener Dorfstraße" für den Bereich des Angers und an diesen angrenzende Gebäude in Zöschen

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Stadtgebiets zahlreiche Einzeldenkmäler. Diese werden aufgrund ihrer dichten räumlichen Verteilung im Rahmen einer Beikarte zum Flächennutzungsplan nachrichtlich erfasst.

Außer den Baudenkmälern bestehen innerhalb des Stadtgebiets auch Bodendenkmalbereiche von teilweise herausragend hoher Wertigkeit, so etwa im Bereich des "Rössener Hügels", nach dessen Standort die jungsteinzeitliche "Rössener Kultur" benannt ist. Auch in vielen anderen Teilen des Stadtgebiets wurden in den vergangenen Jahren bedeutende Funde steinzeitlicher Siedlungsspuren aufgedeckt. Insbesondere bei der Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen für Siedlungszwecke ist mit der Erforderlichkeit ausführlicher archäologischer Sachstandsermittlungen bzw. von Grabungen zu rechnen.

Maßnahmen zur Pflege und Wiederherstellung des Floßgrabens als technisches Denkmal und landschaftsprägendes Element sind zu unterstützen.

2.7.6 Bergrecht

Für verschiedene Bodenschätze bestehen Bergbauberechtigungen (Bewilligungen, Bergwerkseigentume und grundeigene Bodenschätze), die deren Inhaber im Grundsatz zur Ausbeutung des betreffenden Bodenschatzes innerhalb eines dafür abgegrenzten Gebiets berechtigen. Dies betrifft die verschiedenen Teile des Stadtgebiets wie folgt:

Im Bereich der Ortschaften Friedensdorf, Kötzschau und Kreypau bestehen insgesamt drei Abbaustellen von Kiesen und Kiessanden zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen:

- Wallendorf (Mitteldeutsche Baustoffe GmbH)
- Schladebach / BF 5 (Mitteldeutsche Baustoffe GmbH)
- Tollwitz (Tollwitzer Kies- und Recyclingwerke GmbH)

Dabei handelt es sich bei dem Kiessandtagebau Tollwitz und Schladebach um bergrechtlich planfestgestellten Gewinnungsvorhaben.

Südlich der Ortslage Spergau ist ein Abbaugebiet für Kaolin vorhanden (Spergau-Nordfeld), welches sich bis auf angrenzende Teile des Stadtgebiets Weißenfels erstreckt. Inhaberin der Abbaurechte ist die Kaolin- und Tonwerke Salzmünde GmbH. Die Kaolingrube und die dazugehörigen Anlagen sind langjährig außer Betrieb.

Ein Abbaugebiet für die Grundeigenen Bodenschätze Quarz und Quarzit liegt in Schladebach / Randfeld. Das Abbaurecht obliegt der Mitteldeutschen Baustoffe GmbH. Es wird zurzeit nicht ausgeübt.

In den Randbereichen des ehemaligen Tagebaus Merseburg Ost (Wallendorf) besteht ein Recht zum Abbau von Braunkohle fort, das durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) gehalten wird. Im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgte Renaturierung des Tagebaus als Raßnitzer See ist eine Nutzung des Bergrechts derzeit nicht zu erwarten.

Weite Teile des Stadtgebiets sind von einem Recht zur Gewinnung von Kalisalzen einschließlich auftretender Sole sowie von Steinsalzen einschließlich auftretender Sole betroffen. Das Gewinnungsrecht wird durch die Stadt Bad Dürrenberg zur Gewinnung von Sole ausgeübt. Auswirkungen für die Stadt Leuna ergeben sich nicht. Auf die Darstellung wird aufgrund der Weitläufigkeit in der Planzeichnung verzichtet.

Desweitern weist das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm aus dem Jahre 1998 insbesondere Ziele zur Sanierung der ehemaligen Braunkohlentagebaubereiche und zur Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft aus, die für die künftige Entwicklung der betroffenen Teilbereiche (Zöschen – Zscherneddel bis zum südlich liegenden Bereich des unvollendeten Saale-Elster-Kanals) maßgeblich sind, wie z.B. in Bezug auf den Belang Natur und Landschaft. Dies betreffen unter anderem folgenden Gebiete:

Stillgelegter Bergbau / Altbergbau

- „Merseburg-Ost“ bei Wallendorf (Tagebau / Braunkohle)
- „Nr. 3“ bei Wallendorf (Tagebau / Braunkohle)
- „Nr. 493“ bei Zöschen (Tief- und Tagebau / Braunkohle)
- „Privatbraunkohlengruben Nr. 233 u. 258“ bei Zöschen (Tagebau / Braunkohle)
- „Wallendorf“ (Tagebau / Kies)
- „Nr. 313“ („Gottes Hülfe“) bei Kötzschau (Tiefbau / Braunkohle)
- „Nr. 262/263“ ("Kötzschau" bei Kötzschau) (Tiefbau / Braunkohle)
- „Königliche Braunkohlengrube Tollwitz“ bei Tollwitz (Tiefbau / Braunkohle)

Für die Gewinnung im Tiefbau gilt:

Die Braunkohle wurde nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaues abgebaut. Dieses Verfahren ist dadurch charakterisiert, dass in die ausgekohlten Räume kein Versatz eingebracht wurde. Nach dem Herausnehmen des Ausbaues, dem so genannten Rauben des Holzes, senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauhohlräume aus. Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus dürften kurze Zeit nach der Abbautätigkeit abgeklungen sein. Bei Belastungen können in Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges weitere Senkungen auftreten. Diese Setzungen können wegen der Wechsel zwischen Pfeilern und Abbauen ungleichmäßig ablaufen. In den Randbereichen der Ab-baugebiete treten nach bisherigen Erfahrungen solche Setzungen besonders ungleichmäßig auf. Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, so genannten Tagesbrüchen, als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Nach bisherigen Erfahrungen werden im zur Diskussion stehenden Bereich die Durchmesser möglicher Tagesbrüche 3-4 m nicht überschreiten. Bei Zusammenbruch von Schächten muss mit größeren Bruchdurchmessern gerechnet werden.

Für die Gewinnung im Tagebau gilt:

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Bei erneuten Belastungen, z.B. durch eine Bebauung, sind weitere geringe Setzungen möglich. Diese Setzungen können auf Grund der meist unterschiedlichen Bodenzusammensetzungen von Tagebaukippen und auch den Randgebieten der Kippen im Übergangsbereich zu den gewachsenen Böden ungleichmäßiger ablaufen. Belastungen in diesem Sinne sind auch Wasserspiegelschwankungen in der Kippe (Wasserspiegelanstieg oder -absenkung).

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Bergschäden:

Bei baulichen Veränderungen im vom Altbergbau betroffenen Gebiet wird Ihnen das Einholen einer konkreten bergbaulichen Stellungnahme vom LAGB empfohlen.

2.7.7 Altlasten, Kampfmittelverdachtsflächen

Als Altlasten gelten gemäß § 2 Abs. 5 des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)

- stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
- Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Flächen die von Altlasten betroffen bzw. Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen.

Dies betrifft innerhalb des Stadtgebiets insbesondere Flächen im Bereich des Industriestandorts Leuna, in dessen Bereich Boden und Grundwasser massiv mit verschiedenen Schadstoffen kontaminiert sind. Grund dafür sind Havarien, ein oft sorgloser Umgang mit bodengefährdenden Stoffen sowie nicht zuletzt Kriegseinwirkungen zwischen den Jahren 1943 und 1945, durch die zahlreiche Produktionsanlagen zerstört wurden. Ursprüngliche Schadenspunkte befanden sich im zentralen, südlichen und nördlichen Bereich des östliches Werkteils I (Hauptschwerpunkt mit dem größten Gefahrenpotenzial war in diesem Werkteil das Gelände der

ehemaligen Alten Raffinerie) sowie im nördlichen Bereich des westlichen Werkteils II. Hauptschwerpunkt mit dem größten Gefahrenpotenzial ist das Gelände der ehemaligen Alten Raffinerie im Werkteil I.

Die Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt setzt sowohl im Rahmen des so genannten ökologischen Großprojektes (ÖGP) als auch mit Unterstützung von Unternehmen auf dem Industriestandort Leuna die verschiedenen Sanierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre für den kontaminierten Teil (insbesondere in den zuvor genannten Schadensschwerpunkten) fort.

Die bekannten Altstandorte und Altablagerungen wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

Karte K07 und Anhang D03 geben Aufschluss über die Lage im Planungsgebiet Leuna.

Darüber hinaus ist das gesamte Stadtgebiet incl. angrenzender Ortsteile von Leuna entweder vollständig oder teilweise als Kampfmittelverdachtsflächen gekennzeichnet. Daher ist es erforderlich, bei Baumaßnahmen bzw. erdeingreifenden Maßnahmen im Vorfeld eine Anfrage zur möglichen Belastungssituation mit Kampfmitteln an das SG KR unter der Mailadresse Katastrophenschutz@saalekreis.de zu stellen.

2.7.8 Sonstige nachrichtliche Übernahmen

Das Stadtgebiet von Leuna wird durch zahlreiche regionale und überregionale Leitungen durchquert, deren Trassen von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten werden müssen. Diese Leitungstrassen sind nachrichtlich in die Plandarstellungen des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Dies betrifft insbesondere die folgenden Anlagen:

2.7.8.1 Hochspannungsleitungen

Insbesondere im südwestlichen Teil des Stadtgebiets laufen zahlreiche Hochspannungsleitungen zusammen. Wesentlich bedingt ist die heutige Leitungsstruktur durch die inzwischen eingestellte Braunkohleverstromung im Bereich des westlich von Leuna gelegenen Geiseltals. In Richtung Südwest – Nordost wird das Stadtgebiet von zwei Hochspannungsleitungen durchquert.

2.7.8.2 Gasversorgung

Durch das Stadtgebiet von Leuna führen mehrere Gashochdruckleitungen. Zwei Leitungen werden im Osten des Stadtgebiets in Nord-Süd-Richtung mit wechselseitiger Hauptflussrichtung geführt. Von diesen verläuft eine Gashochdruckleitung entlang der östlichen Stadt- und Landesgrenze zu Sachsen, während die zweite Gashochdruckleitung Zweimen, Göhren, Zschöchergen, Rodden und Pissen tangiert. In Höhe der Ortschaften Zschöchergen sowie Pissen liegen zudem Netzkopplungspunkte vor.

Ein Abschnitt Erdgastransportleitung JAGAL, die von der polnischen Grenze nach Thüringen führt, quert in nord-südlicher Richtung das Stadtgebiet. Die Trasse verläuft zwischen den Ortslagen Zöschen und Göhren (wo sich auch eine Absperrstation befindet) sowie westlich von Pissen.

Im südlichen Stadtgebiet verläuft eine weitere Gashochdruckleitung mit der Hauptflussrichtung nach Osten. Diese wird in Markranstädt mit der entlang der Landesgrenze zu Sachsen geführten Leitung über einen Netzkopplungspunkt verbunden. Es liegen zwei Netzkopplungspunkte im Stadtgebiet vor, und zwar in Kröllwitz sowie bei Wölkau (40).

Der südliche Bereich des Industriestandorts Leuna wird dreiseitig von insgesamt bis zu vier Gashochdruckleitungen umlaufen.

Gleichlaufend zu den Ferngasleitungen der Ontras Gastransport GmbH verlaufen Steuer- und LWL-Kabel und Kabelschutzrohranlagen im Gleichlauf sowie auch trassenfern als sogenannte Solotrasse. Die gilt für alle aufgeführten Anlagen der Ontras Gastransport GmbH, welche in der Planzeichenerklärung erläutert sind.

2.7.8.3 Produktenleitungen

Der Industriestandort Leuna ist dicht in die überregionalen Netze von Erdölfernleitungen sowie sogenannten Produktenleitungen, die dem Transport gasförmiger oder flüssiger Grundchemikalien zwischen den verschiedenen Produktionsstandorten dienen, integriert. Wichtige Erdölleitungen sind in erster Linie die in Spergau endenden Fernleitungen aus Rostock und Schwedt. Produktenleitungen verbinden den Industriestandort Leuna u.a. mit den Standorten Schkopau und Böhlen. Von überregionaler Bedeutung sind zudem die Mitteldeutsche Produktenleitung (MIPRO) von Leuna nach Hartmannsdorf (bei Dresden) sowie die Rohrleitung Rostock-Böhlen (RRB). Eine Gastransportleitung der Linde GmbH von Leuna nach Bitterfeld-Wolfen durchquert das Stadtgebiet west-östlicher Richtung zwischen dem Industriestandort Leuna südlich der Kernstadt und der Ortschaft Kötschlitz.

2.7.8.4 Löschwasserversorgung

Die jeweils benötigten Löschwassermengen sind entsprechend bzw. in Anlehnung an die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu planen und zu realisieren Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden richtet sich in diesem Arbeitsblatt nach der geplanten Nutzung des zu erschließenden Gebietes.

Wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetzt gedeckt werden kann, kann der Löschwasserbedarf auch aus Löschteichen, Löschwasserbrunnen und unteririschen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der DIN 14210 „Löschwasserteiche, DIN 14220 „Löschwasserbrunnen“ bzw. DIN 14230 „Unterirdische Löschwasserbehälter“ eingehalten werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Saalekreis abzustimmen.

2.8 Städtebauförderung

2.8.1 Sanierungsmaßnahmen

In der Kernstadt Leuna bestanden zwei Gebiete, in denen eine "Städtebauliche Sanierungsmaßnahme" auf der Grundlage von für diese förmlich beschlossenen Sanierungssatzungen durchgeführt wurde. In den Sanierungsgebieten bestanden unter anderem Beschränkungen für private Grundstücksgeschäfte (Genehmigungsvorbehalte, Vorkaufsrechte)

Das Sanierungsgebiet "Gartenstadt Neu-Rössen West" (19,5 ha) umfasst den Übergangsbereich zwischen dem ehemaligen Leuna-Werk und der Gartenstadt, in dem die Stadtsanierung teilweise (9,2 ha) im sogenannten klassischen Verfahren gemäß §§ 136 ff. BauGB durchgeführt wurde.

Das Sanierungsgebiet "Gartenstadt Neu-Rössen Ost" (81,1 ha) erstreckt sich auf den angrenzenden Bereich der Gartenstadt. Für dieses Gebiet wurde die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren festgelegt.

Innerhalb der festgesetzten Sanierungsgebiete sind städtebauliche Ordnungsmaßnahmen sowie öffentliche und private Baumaßnahmen, die den für das jeweilige Gebiet bestimmten Sanierungszielen entsprechen, aus Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst worden. Dies betrifft Maßnahmen wie folgt:

- Instandsetzung der bestehenden Gebäude
- Anpassung der Bausubstanz an die heutigen Erfordernisse Verbesserung der räumlichen Qualitäten im rückwärtigen Gartenbereich, Entwicklung von Möglichkeiten zur Lösung der Problematik des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung der Eigenarten des Bestandes
- Verbesserung der Straßen- und Platzgestaltung sowie der Funktionen des Erschließungssystems, insbesondere des fließenden Verkehrs
- Optimierung der städtebaulichen Einordnung der Brachflächen und deren Nutzung, Nutzbarmachung leerstehender Gebäude
- Schaffung eines Geschäfts- und Dienstleistungsbereichs zwischen Gartenstadt und Werksgelände

Die Sanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet wurden 2019 fördertechnisch abgeschlossen und abgerechnet. Die Sanierungssatzungen wurden zum 31.12.2021 durch Beschluss des Stadtrates aufgehoben.

2.8.2 Stadtumbau Ost

Die Stadt Leuna war mit Teilen des Siedlungsgebiets in der Kernstadt in das Programm "Stadtumbau Ost" mit den Programmteilen "Rückbau" und "Aufwertung" aufgenommen. Das Stadtumbaugebiet umfasste Bereiche in der Kernstadt mit einer Größe von insgesamt ca. 53,9 ha und – zum Zeitpunkt des Programmstarts – über 1.800 Wohnungen. Mit dem Programm wurde die Zielsetzung verfolgt, das Angebot nicht mehr nachgefragter (Miet-)Wohnungen in der Kernstadt durch Substanzverbesserungen (wie etwa den Anbau von Balkonen), aber auch den Rückbau nicht erhaltungswürdiger Gebäude zu reduzieren. Ein flächenhafter Rückbau von Wohngebäuden ist nicht vorgesehen.

Die zur Förderung vorgesehenen Maßnahmen sind in dem integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Kernstadt Leuna zusammengefasst, das 2004 erstellt wurde. Fortschreibungen des INSEK wurden 2006, 2013 und 2019 beschlossen. Das 2019 fortgeschriebene integrierte Stadtentwicklungskonzept wird seit 2022 in Teilen fortgeschrieben.

Im Rahmen des Programms wurden von 2006 bis 2015 insgesamt 183 Wohnungen zurückgebaut. Die freigewordenen Flächen wurden zur Aufwertung von unter anderem Wohnquartieren sowie als Baugrundstücke für nachfragegerechte Wohnformen (insbesondere Einfamilienhäuser) bereitgestellt.

2.8.3 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Seit 2017 ist die Stadt Leuna in das Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" aufgenommen. Im Rahmen dieses Programms werden Maßnahmen zur Revitalisierung zentraler Bereiche der Gartenstadt Neu-Rössen konzipiert und – auch mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln – durchgeführt. Diese dienen insbesondere der Beseitigung von Leerständen sowie der Aufwertung der wirtschaftlichen und sozialen Struktur in Kernbereichen der Gartenstadt im Bereich des durch die Merseburger Straße und die Walter-Bauer-Straße gebildeten Achsenkreuzes. Die Programme „Stadtumbau Ost“ und „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ wurden 2020 in das Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ überführt.

2.8.4 Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Auch die Stadt Leuna ist von der Neustrukturierung betroffen. Bisherige Förderprogramme wurden 2020 in das neue Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt. Dieses neue Programm enthält die bisherigen Förderziele des Stadtumbau-Programms, geht jedoch im Sinne nachhaltiger Erneuerung darüber hinaus (z.B. Klimafolgenanpassung) und

setzt einen Schwerpunkt bei der Brachflächenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus bzw. zur Entwicklung neuer Quartiere.

2.9 Sonstige planerische Konzepte, informelle Planungen

2.9.1 Überörtliche Entwicklungskonzepte

2.9.1.1 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Merseburg-Querfurt-Saalekreis

Ab 2005 wurde für das Gebiet der damaligen Landkreise Merseburg-Querfurt und Saalkreis, die sich zwischenzeitlich zum Landkreis Saalekreis zusammengeschlossen haben, das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) Merseburg-Querfurt-Saalkreis ausgearbeitet.

Das ILEK benennt die folgenden Ziele als für eine erfolgreiche Entwicklung des Gebiets des heutigen Saalekreises wesentlich:

1. *die Verbesserung der Wirtschaftskraft im ländlichen Raum durch zunehmende Diversifizierung und Verbesserung der Bedingungen für die Land- und Forstwirtschaft;*
2. *die Entwicklung der Dörfer als Lebensorte;*
3. *die Reduzierung von Abwanderung vornehmlich junger Leute aus den Dörfern und Gestaltung der Auswirkungen des demografischen Wandels;*
4. *die Sicherung kommunaler Daseinsvorsorge im ländlichen Raum;*
5. *ein zukunftsweisender Natur- und Umweltschutz sowie*
6. *die Entflechtung von Landnutzungskonflikten.*

(Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Landkreise Merseburg-Querfurt und Saalkreis, Fassung 13.07.2006, S. 2)

Im Rahmen des ILEK-Prozesses wurde bis 2006 ein Leitbild für die Entwicklung der Region ausgearbeitet und verabschiedet. Dieses beinhaltet u.a. Aussagen zum Selbstverständnis und zum Image der Region, zu einer angestrebten Vernetzung von Landwirtschaft und gewerblicher Wirtschaft, zur Entwicklung der Forschungslandschaft, sowie zur Sicherung historisch prägender und kulturell bedeutsamer Orte und Bereiche.

Als für die Flächennutzungsplanung relevante Entwicklungsziele wurden insbesondere

- eine Ausgestaltung der Region als Erholungs- und Kulturlandschaft;
- eine produktive Weiterentwicklung der funktionalen Beziehungen zwischen dem Oberzentrum Halle und dem umgebenden ländlichen Raum zur Nutzung der jeweiligen Stärken;
- die Weiterentwicklung der Orte im ländlichen Raum im Rahmen einer verantwortungsvollen Landnutzung sowie
- die Durchführung von Maßnahmen zur Biotopvernetzung und die Entwicklung eines Biotopverbunds zur Erhaltung der sehr hohen Ertragskraft der landwirtschaftlichen Böden in der Region

festgelegt (vgl. a.a.O, S. 29).

2.9.1.2 Lokale Entwicklungsstrategie (LES) für die "Montanregion Sachsen-Anhalt Süd"

CLLD/LEADER ist ein Förderprogramm der Europäischen Union, mit dem seit 1991 modellhaft innovative Aktionen im ländlichen Raum gefördert werden, die von lokalen Aktionsgruppen getragen und im Rahmen von integrierten Entwicklungskonzepte gebündelt werden. Ziel ist es, die ländlichen Regionen Europas auf dem Weg zu einer eigenständigen Entwicklung

zu unterstützen. In Sachsen-Anhalt stehen in der Förderperiode 2014 bis 2020 für die Umsetzung von LEADER-Konzepten insgesamt etwa 93 Mio. Euro EU–Mittel zur Verfügung.

Um die bereitgestellten Fördermittel können sich regionale Akteure mit Projektvorschlägen bewerben.

Seit November 2014 gehört die Stadt Leuna als kommunaler Akteur zu der LEADER-Interessengruppe "Montanregion Sachsen-Anhalt Süd", welche mehrere Gemeinden aus dem Burgenlandkreis sowie aus dem Saalekreis umfasst. Auch der Landkreis Saalekreis ist kommunales Mitglied der Interessengruppe. Das Interesse an einem Verbleib im LEADER Förderprogramm ist auf Seiten der Stadt gering, da man bislang hieraus keine Mittel generieren konnte.

2.9.1.3 Regionales Entwicklungskonzept "Aktionsraum Schkeuditzer Kreuz"

Das von 2006 bis 2007 erarbeitete länderübergreifende Regionalentwicklungskonzept (REK) "Aktionsraum Schkeuditzer Kreuz" umfasst in Sachsen-Anhalt die Gemeinden Schkopau und Kabelsketal, das Gebiet der heute zu Leuna gehörenden damaligen Gemeinden Friedensdorf, Günthersdorf, Kötschlitz, Kötzschau, Kreypau, Zöschen und Zweimen, sowie die Stadt Landsberg. In Sachsen umfasst es die Städte Schkeuditz und Markranstädt sowie den Verwaltungsverband Wiedemar.

Die beteiligten Gemeinden bekennen sich in dem 2007 verabschiedeten Abschlussbericht u.a. dazu, die Standortbedingungen für Logistikunternehmen im Kooperationsraum weiter zu verbessern:

"Die Logistikbranche wollen wir als profilprägende Branche der Region noch stärker fördern und entwickeln und uns gemeinsam mit Leipzig und Halle als Logistikzentrum Mitteldeutschlands profilieren. Dabei beziehen wir alle Logistikbranchen und logistiknahen Gewerbe und Dienstleistungen mit qualifizierten Arbeitsplätzen ein. Da Unternehmensverflechtungen gerade dieser Branchen einen großräumigen Aktionsraum umfassen, unterstützen wir alle Bemühungen um eine stärkere Vernetzung des gesamten mitteldeutschen Wirtschaftsraumes, der mit der EU-Osterweiterung in das Zentrum des europäischen Wirtschaftsraumes rückt und damit weitere Entwicklungsmöglichkeiten erhält."

2.9.2 Touristische Routen

Das Projekt "Blaues Band" wurde bereits im Jahr 1995 durch das Wirtschaftsministerium des Landes Sachsen-Anhalt initiiert, um durch Gewässer geprägte Naturräume und Landschaften an Elbe, Saale, Elster und Unstrut auf dem Wasser selbst sowie durch wasserbegleitende Rad- und Wanderwege erlebbar zu machen. Im Rahmen des Projekts wurden im Bereich der Kerrnstadt ein Fahrgastschiffanleger und ein Rastplatz ohne Service für Kanufahrer eingerichtet. Weiterhin ist eine Trailerstelle für Motorboote im Bereich des Fährhauses vorhanden, die vor allem in den Sommermonaten rege genutzt wird.

Der überregionale Saale-Radwanderweg begleitet die Saale-Aue und verläuft über 427 Kilometer von der Quelle am Großen Waldstein bis zur Mündung in die Elbe bei Barby. Er durchläuft Bayern, Thüringen und Sachsen-Anhalt und gilt abschnittsweise als einer der schönsten Fluss-Radwege Deutschlands. Der im Bereich der Kernstadt westlich der Saale verlaufende Weg wird intensiv auch für den überörtlichen Tourismus genutzt.

Der regionale Radwanderweg "Salzstraße" entlang der Elster-Luppe-Aue erinnert an die alten Handelsstraßen, auf denen im Mittelalter Salz transportiert wurde. Diese haben zwischenzeitlich ihre Bedeutung für den Handel verloren und dienen heute als Wanderwege. Im Stadtgebiet von Leuna sind der Zustand und die Beschilderung des familienfreundlich ausgebauten Wegs gut. Im Wesentlichen parallel zum Weg "Salzstraße" verlaufen auch ein Abschnitt des ökumenischen Pilgerwegs "Jakobspfad – Via Regia" und des der regionalen Bierspezialität gewidmeten "Gose-Wanderwegs".

Der regionale Radwanderweg "Sole, Kohle & Geschichte" verdeutlicht die Bedeutung des Bergbaus in der Region. Er berührt auf einem kurzen, durch Spergau führenden Streckenabschnitt das Stadtgebiet von Leuna.

Der städtische Floßgraben-Radwanderweg verläuft in zwei Abschnitten im Bereich der Ortschaft Kötzschau entlang des Elster-Floßgrabens. Trotz ihrer landschaftlich reizvollen Lage ist die Route bislang nur in Abschnitten entwickelt und nicht mit anderen touristischen Routen verknüpft. Konkrete Planungen zu einer Fertigstellung der Verbindung bestehen derzeit nicht.

2.9.3 Gesamtstädtische Planungen

2.9.3.1 Städtebauliches Leitbild Leuna 2020plus

Ziel des städtebaulichen Leitbilds Leuna 2020plus ist die Ermittlung und Festlegung von planerischen, baulichen und organisatorischen Maßnahmen, die innerhalb mittlerer Frist für die Herstellung günstiger und ausgeglichener Lebensbedingungen im Stadtgebiet ergriffen werden können.

Außer städtebaufachlichen Überlegungen waren in das Planwerk insbesondere die von den verschiedenen städtischen Verwaltungsstellen, aber auch anderen öffentlichen Aufgabenträgern verfolgten fachspezifischen Planungen, die für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung sind, einzubeziehen.

Darüber hinaus beinhaltet das Leitbild auch Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung der Bevölkerung in den verschiedenen Teilräumen des Stadtgebiets, zu bestehenden Wohn- und Gewerbeflächenpotenzialen innerhalb des Siedlungsgebiets sowie zur Nutzung des Außenbereichs.

Das Leitbild wurde in den Jahren 2010 bis 2014 in mehreren Arbeitsschritten erstellt. Die Arbeitsergebnisse sind in einem umfangreichen Berichtswerk dokumentiert, das die Bausteine I – Atlas, II – Leitbild und III – Maßnahmen umfasst.

Baustein I stellt eine Datensammlung und Bestandsaufnahme über die zum Zeitpunkt der Bildung des heutigen Stadtgebiets bestehenden siedlungsstrukturellen, infrastrukturmäßigen und landschaftlichen Rahmenbedingungen dar, die als Grundlage für eine Diskussion und Festlegung von städtischen Entwicklungszielen dient.

Unter Auswertung der im Baustein I dokumentierten Sachverhalte werden im Baustein II übergeordnete Zielsetzungen und allgemeine Grundsätze für die räumliche Planung entwickelt. Dazu werden konkrete Entwicklungsziele auf der Ebene des Stadtgebiets dargestellt.

Aufbauend auf den durch den Stadtrat gebilligten Empfehlungen, die in Baustein II enthalten sind, werden im Baustein III – Maßnahmen Vorschläge für Maßnahmen und Einzelprojekte formuliert, die schrittweise umgesetzt werden können.

Eine zentrale Aussage des Leitbilds 2020plus ist, dass das Stadtgebiet von Leuna ein "Mosaik" von ganz unterschiedlichen Teilen darstellt, für das eine Weiterentwicklung der einzelnen Teile dieses Siedlungsgebildes – der Kernstadt ebenso wie der Ortschaften – unter Wahrung ihrer jeweiligen Identität als ein übergeordnetes Ziel zugrunde zu legen ist. Dies gilt umso mehr, als aufgrund der in Leuna gegeben besonderen Siedlungsstruktur mit Schwerpunkten im Bereich der Kernstadt sowie der Ortschaften Günthersdorf und Kötschlitz und der Trennwirkung des Saaletals eine ausschließlich auf die heutige Kernstadt als einziges Zentrum bezogene Siedlungsentwicklung nicht realisierungsfähig ist.

In diesem Sinn beinhaltet das Leitbild Aussagen auch zu der Erforderlichkeit einer landesplanerischen Absicherung von Günthersdorf / Kötschlitz als zentraler Ort sowie von ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen leistungsfähigen Industrie-, Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet.

Die gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet soll durch eine strategische Neuausrichtung des GGG insbesondere für Gewerbetreibende aus der Region sowie die Fortsetzung der städtebaulichen Neuordnung der untergenutzten Gewerbestandorte sowie gemischt genutzter Bereiche in der Kernstadt positive Impulse erhalten.

Mit Empfehlungen hinsichtlich einer bedarfsgerechten Baulandbereitstellung wird der durch den demographischen Wandel absehbaren Veränderung der Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen.

Ergänzend dazu werden auch Maßnahmen zur Verbesserung der gemeinschaftlichen Infrastruktur und der medizinischen Versorgung sowie Weiterentwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Bildungsstrukturen aufgezeigt. Eine Aufwertung von wohnungsnahen Freiraumstrukturen soll durch ein verbessertes Wohnumfeld die Siedlungsentwicklung zusätzlich unterstützen.

Hinsichtlich der landschaftsräumlichen Entwicklung ist die Sicherung und Verbesserung der naturräumlichen Entwicklung der Saale und des Saalearms mit hinzukommenden Maßnahmen des Hochwasserschutzes maßgeblich. Des Weiteren soll eine landschaftsökologische Aufwertung insbesondere der überwiegend landwirtschaftlich sowie für die Rohstoffgewinnung genutzten Teile des Außenbereichs erreicht werden.

Der Naherholungswert soll durch eine Verdichtung des Fuß- und Radwegenetzes und dessen Verknüpfung mit sehenswerten archäologischen, technischen und naturräumlichen Denkmälern im Stadtgebiet verbessert werden. Darüber hinaus soll der Lückenschluss des Saale-Elster-Kanals zwischen Zschöchergen und Kreypau unterstützt werden.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation sind Maßnahmen wie Ertüchtigung wichtiger Straßenverbindungen sowie eine Verbesserung der Busanbindung in bislang nur unregelmäßig bedienten Ortsteilen vorgesehen. In durch Straßenlärm oder Autobahnlärm geprägten Bereichen sollen keine neuen Wohnbauflächen geschaffen werden.

Darüber hinaus umfasst das Leitbild Maßnahmen zur Vereinheitlichung der Straßenbeleuchtung und zur Verbesserung der Breitbandversorgung. Hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Wärmeversorgung wird für das gesamte Stadtgebiet eine einheitliche und übergreifende Ver- und Entsorgungsstruktur empfohlen.

Zur Sicherung einer wirtschaftlichen und leistungsfähigen Ausstattung des gesamten Stadtgebiets mit öffentlichen Einrichtungen sind Maßnahmen zur Modernisierung des Feuerwehr- und Rettungswesens, die Umsetzung des Bauhofkonzeptes sowie der Erhalt der Verwaltungsaußenstelle Günthersdorf in das Leitbild aufgenommen worden.

Durch geeignete Maßnahmen sollen die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich der Kernstadt planungsrechtlich abgesichert werden. Im Gegenzug soll auch außerhalb der Kernstadt ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot gesichert werden. Außerdem sollen auch die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten für eine angemessene wirtschaftlich tragfähige Sicherung des Standortes Günthersdorf / Kötschlitz ausgelotet und bauplanungsrechtlich definiert werden.

2.9.3.2 Kommunale Förderrichtlinie "Zukunft Leuna" der Stadt Leuna

Das kommunale Förderprogramm sollte neben den durch die Stadt Leuna durchgeführten Stadtumbauprozessen und getätigten Verbesserungen der öffentlichen Infrastruktur wirken. Dabei sollte es Wohnungseigentümer motivieren, in die eigene Bausubstanz vorsorgend und zum eigenen Nutzen zu investieren.

Folgende Ziele wurden durch die Stadt Leuna mit dem kommunalen Förderprogramm verfolgt:

- Förderung des Miteinanders von "Alt und Jung" durch eine Anpassung des Wohnraumes an eine älter werdende Bevölkerung und deren Bedürfnisse als auch Gewinnung von jungen Familien,
- Sicherung der Werthaltigkeit des Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Senkung der energiebezogenen Betriebskosten,
- Erhalt und Steigerung einer kompakten Siedlungsstruktur für einen wirtschaftlichen Betrieb der öffentlichen Infrastruktur.

Gegenstand der Förderung sind Maßnahmen an Wohngebäuden oder bestehenden Gebäuden, die zu Wohnraum um genutzt werden sollen und innerhalb der Stadt Leuna liegen. Gefördert werden Maßnahmen in den Themenfeldern:

- Klimaschutz – Gebäudeenergie einsparen
- Innenentwicklung – Wohnraum im Ort schaffen
- Demografischer Wandel – Wohnungsbestand anpassen

Die kommunale Förderrichtlinie "Zukunft Leuna" ist durch den Stadtrat am 25. Oktober 2012 beschlossen worden, trat am 1. Januar 2013 in Kraft und wurde am 30.06.2022 durch Beschluss des Stadtrates aufgehoben.

2.9.3.3 Energie- und Klimaschutzkonzepte der Stadt Leuna

In den Jahren 2014 und 2015 wurde im Auftrag der Stadt Leuna ein Integriertes Klimaschutzkonzepts aufgestellt, das vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMU) im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative gefördert wird. In dem Klimaschutzkonzept als strategisches Planungsinstrument werden Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie zukünftig eine effiziente Energieversorgung unter Berücksichtigung der Belange eines nachhaltigen Klimaschutzes sichergestellt werden kann.

Im vorliegenden Bericht zu dem Klimaschutzkonzept ist ein Maßnahmenkatalog mit konkreten Handlungsempfehlungen enthalten, der auf der Grundlage einer umfassenden Untersuchung der Energieversorgung im Stadtgebiet und einer Prognose über die Entwicklung des zukünftigen Energiebedarfs erstellt wurde.

Als konkrete Handlungsempfehlungen werden für das Stadtgebiet insbesondere Energieeinsparungen beim Betrieb kommunaler Liegenschaften, eine Energieberatung insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen sowie der Ausbau der Fern- und Nahwärmeversorgung im Stadtgebiet benannt.

Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt baut teilweise auf bereits zuvor für die damals noch selbständige Kernstadt Leuna erarbeiteten Unterlagen auf. Dies sind das "Integrierte Wärmeschutzkonzept Stadt Leuna" und die "Konzeption zur energetischen Erneuerung der Gartenstadt" (März 2010) sowie ein "Integriertes Quartierskonzept für ein Quartier in der Gartenstadt Neu-Rössen der Stadt Leuna".

2.9.3.4 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)

Auf der Grundlage des Leitbilds Leuna 2020 plus wurde ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) für das gesamte Stadtgebiet ausgearbeitet und Ende 2019 beschlossen. Im Rahmen eines IGEKs wurden insbesondere Festlegungen darüber getroffen, in welcher Weise die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung des gesamten Gebiets einer Gemeinde vorangetrieben werden soll.

Im Sinn der Zielsetzung der "Integration" aller relevanten Planungsansätze in ein gemeinsames Planwerk sollen innerhalb eines IGEK sämtliche für die Gemeindeentwicklung bedeutsa-

men Aufgabengebiete (Gewerbeförderung, Kinderbetreuung, Wohnumfeld, Landschaftspflege usw.) erfasst werden. Bereits vorliegende Fachplanungen, wie etwa das Integrierte Klimaschutzkonzept, sollen inhaltlich in das IGEK integriert werden.

Im Rahmen des IGEK sollen die auf den jeweiligen Feldern vorgesehenen Maßnahmen inhaltlich und auch zeitlich so aufeinander abgestimmt werden, dass ein möglichst hoher Nutzen der einzusetzenden verfügbaren öffentlichen Mittel erzielt wird. Auf diese Weise soll beispielsweise sichergestellt werden, dass die Schaffung eines Wohngebiets in einem Ortsteil nicht dazu führt, dass die dort vorhandene Kinderbetreuungseinrichtungen überlastet werden – insbesondere, wenn in einem anderen Ortsteil eine vorhandene Kindertagesstätte untergenutzt wird.

Die insoweit gegebene Bedeutung des IGEK für die Steuerung gemeindlicher Investitionen spiegelt sich auch darin wider, dass Fördermittel des Bundes und des Landes zukünftig insbesondere für solche Maßnahmen ausgereicht werden sollen, die in einem derartigen integrierten Entwicklungskonzept verankert sind.

Aufgrund dieser nachhaltigen Steuerungswirkung nicht nur für Investitionen staatlicher Stellen, sondern auch für eine Vielzahl gesellschaftlicher Gruppierungen (gemeinnützige Aufgabenträger, Vereine usw.) und nicht zuletzt für die allgemeine Öffentlichkeit ist die Anerkennung eines IGEK an die Durchführung umfangreicher Beteiligungsprozesse gebunden.

In diesem Sinn wurde der Prozess der Aufstellung des IGEK für das Stadtgebiet von Leuna damit eingeleitet, dass die in dem Leitbild 2020 plus definierten und durch den Stadtrat beschlossenen Entwicklungsziele sowohl für die Gesamtstadt als auch für einzelne Siedlungsbereiche im Rahmen von unter Beteiligung von Akteuren aus der Öffentlichkeit und der Verwaltung gebildeten themenbezogenen Fachgruppen erörtert und konkretisiert / fortgeschrieben wurden.

Das so entwickelte Planwerk wurde im Rahmen einer Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Aufgabenträger zur Diskussion gestellt. Die dabei eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden ausgewertet und, soweit dies sinnvoll war, in das IGEK eingearbeitet. Das sodann fertiggestellte Planwerk wurde im Dezember 2019 vom Stadtrat beschlossen.

Bezugnehmend auf den FNP Leuna wurden die Entwicklungsziele des integrierten gemeinschaftlichen Entwicklungskonzepts beachtet. Darunter fallen:

- Weiterentwicklung des „Zentrale Orte System“ in der Region – Dezentrales Ordnungsmodell
- Nachhaltige Siedlungsentwicklung – Wohnungs- und Grundstücksangebote
- Verflechtung der Nutzungsstrukturen im Stadtgebiet

Der für den FNP am wichtigsten zu berücksichtigende Bereich „nachhaltige Siedlungsentwicklung – Wohnungs- und Grundstücksangebote“ geht auf folgende konkrete Maßnahmen ein:

Bedarfsgerechte Schaffung von hochwertigem Wohnraum

- Vorrangige Entwicklung der von Leerstand betroffenen Gebiete der Gartenstadt Neu·Rössen
- Aufstockung des Angebotes attraktiver (Miet·)Wohnungen in der Gartenstadt Neu·Rössen
- Entwicklung von Einfamilienhäusern in der Ortslage Göhlitzsch
- Entwicklung von Wohnbaugebieten in den Ortschaften
- Adäquate Gestaltung des Wohnumfelds

Dem demographischen Wandel angepasste Wohnraumentwicklung

- Aufstockung des Angebotes und Förderung von barrierefreien Wohnungen
- Ausbau von Einrichtungen für das „betreute Wohnen“
- Aufstockung des Angebotes von Wohnungen für Singlehaushalte
- Angebot von flexiblen Wohnungsgrundrissen

Weiterentwicklung und Sicherung von Siedlungsstrukturen der ländlich geprägten Ortsteile

- Nachfragegerechte Entwicklung des Wohnbestandes für die Eigenentwicklung
- Bewahrung des bestehenden dörflichen Charakters
- Verödung der Dorfkerne entgegenwirken

3 Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Stadtgebiets

3.1 Landschaft und Naherholung

3.1.1 Landschaftsentwicklung

Leitstrukturen der Landschaftsentwicklung im Stadtgebiet von Leuna sind vor allem die Auenbereiche der Saale, der Luppe und des Gewässers "Bach". Diese sollen nicht nur von störenden Eingriffen freigehalten, sondern auch in ihren Qualitäten positiv weiterentwickelt werden.

Abseits der Auenbereiche ist eine zentrale Aufgabe für die Landschaftsentwicklung im Stadtgebiet von Leuna die Erhaltung der für viele Ansiedlungen typischen Gartenbereiche. Insbesondere an den baulich durch einstige Bauerngehöfte geprägten Dorfkernen sind diese durch der offenen Landschaft zugewendete, oft mehr als 50 m tiefe Hausgärten gekennzeichnet, die einen Übergang zwischen den bebauten Arealen und den umgebenden landwirtschaftlich geprägten Bereichen gewährleisten.

In einigen Bereichen, in denen im Bestand weder Grünanlagen noch Hausgärten zur Gestaltung des Übergangs zwischen Siedlungs- und Landschaftsbereichen bestehen, sollen zur Gestaltung der Ortsränder Gehölzstreifen angelegt werden. Dies betrifft insbesondere solche Flächen, die im Bestand durch ein ungeordnet wirkendes Ortsbild geprägt sind. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der für eine Neuordnung vorgesehene gewerblich geprägte Bereich in der Kernstadt östlich der Spergauer Straße zu nennen, an dessen östlichem Rand die Entwicklung einer Grünverbindung vorgesehen ist, durch den eine verbesserte landschaftliche Einbindung der vorhandenen und noch zu entwickelnden Gewerbeansiedlungen in diesem Bereich erreicht werden soll.

Mit dem Leitbild 2020plus hat die Stadt Leuna festgelegt, dass planungsrechtlich notwendige Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen vorrangig mittels der Aufwertung vorhandener Gebiete durch gezielte Einzelmaßnahmen vorgenommen werden sollen. Entsprechende Aufwertungspotenziale bestehen insbesondere im Bereich von für den von Bodenschätzen genutzten Flächen.

Ungeachtet dessen sind innerhalb des Stadtgebiets landschaftspflegerische Maßnahmen zur Verbesserung der Freiraumstruktur vorgesehen. Dies betrifft insbesondere die Anlage von Gehölzstreifen zur landschaftlichen Gliederung der Feldflur sowie auch zur Verbesserung der Eignung der Landschaft als Lebensraum insbesondere für Tierarten. Entsprechende Gehölzstreifen sollen insbesondere entlang von Wegverbindungen sowie von Gräben und Fließgewässern angelegt werden.

Besonderes Augenmerk soll auch auf die landschaftsökologische Aufwertung von Dorfteichen und anderen Stillgewässern im Siedlungsbereich gelegt werden, die in vielen Teilen des Stadtgebiets von großer Bedeutung für die Naherholung, aber auch als Identifikationsorte sind.

Vor dem Hintergrund, dass im Stadtgebiet von Leuna nur geringfügig durch die Schaffung von Baugebieten in die Landschaftsstruktur eingegriffen wird, werden allerdings die innerhalb des Planungszeitraums für diese zu erwartenden Veränderungen wesentlich durch Planungen und Maßnahmen bestimmt sein, die der gemeindlichen Bauleitplanung nicht zugänglich sind.

Dies betrifft insbesondere weiträumige Bereiche auf den Gebieten der Ortschaften Kötschlitz und Kreypau, in denen großflächig "bergfreie", also dem Grundstückseigentümer gehörende Bodenschätze (z.B. Kies) abgebaut werden.

Dabei ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass diese betreffenden Flächen nach einer Auskiesung und der anschließend vorzunehmenden Rekultivierung für eine landwirtschaftliche Nutzung – insbesondere infolge hoher Grundwasserstände und der damit verbundenen Entstehung von Abgrabungsseen – nur noch eingeschränkt in Frage kommen.

Die vorhandenen großflächigen Abgrabungen sollen daher in besonderer Weise für die Entwicklung strukturreicher, durch das Nebeneinander von Gewässern, Gehölzen und vergleichsweise kleinteilig gegliederten landwirtschaftlichen Nutzflächen gekennzeichneten Landschaftselemente genutzt werden. Auf diese Weise können auch für den überörtlichen Biotopverbund wichtige "Trittsteine" für Flora und Fauna zwischen der Luppe-Aue, der Trasse des Saale-Elster-Kanals und den Landschaftsstrukturen um Kötzschau geschaffen werden.

3.1.2 Ausblick

Während infolge der gemeindlichen städtebaulichen Planung in der Regel nur kleinräumig wirksame Auswirkungen auf die Landschaftsstruktur zu erwarten sind, werden zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Flächennutzungsplanunterlagen mit dem Neubau der B 181 und der Fertigstellung des Saale-Elster-Kanals zwei Großvorhaben erwogen, von denen im Fall ihrer Realisierung tiefgreifende Veränderungen der Landschaft vor allem in den östlich der Saale gelegenen Teilen des Stadtgebiets ausgehen werden.

Im Stadtgebiet von Leuna soll die B 181 zwischen Günthersdorf und der B 91 im Merseburger Süden durch einen heute im Wesentlichen von baulichen Nutzungen freien Landschaftsraum südlich von Zöschen und Friedensdorf verlaufen, der durch landwirtschaftliche Nutzungen und bestehende Kiestagebaue geprägt ist.

Weiter südlich ist die nach den vorliegenden Untersuchungen am besten geeignete Trasse für eine Fertigstellung des Saale-Elster-Kanals gekennzeichnet. Dieser soll u.a. aus Gründen des Naturschutzes und des Denkmalschutzes voraussichtlich nicht in dem bis 1942 baulich bereits teilweise hergestellten Bett, sondern nördlich davon verlaufen. Der bei Wüsteneutzsch gelegene Höhensprung innerhalb des Geländes soll bevorzugt durch ein Schiffshebewerk überwunden werden.

Im Hinblick darauf, dass für beide Vorhaben noch keine Trassenfestlegung erfolgt ist, können Flächen und Maßnahmen für deren landschaftliche Einbindung bis auf Weiteres nicht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung konzipiert und gesichert werden. Eine landschaftliche "Einbettung" der betreffenden Bauwerke muss daher den für diese durchzuführenden Planfeststellungsverfahren vorbehalten bleiben.

3.2 Wirtschaft

3.2.1 Großflächige Industrie- und Gewerbestandorte

Die Stadt Leuna hat seit ihrer Gründung überregionale und internationale Bedeutung als Industriestandort erlangt. Der Standort der chemischen Industrie, der überwiegend auf den Gemarkungen Leuna und Spergau gelegen ist, mit Teilflächen aber auch die Gebiete der Städte Merseburg und Weißenfels berührt, bildet dabei den westlichen Eckpunkt des sogenannten "Mitteldeutschen Chemiedreiecks" zwischen Leuna und Schkopau im Südwesten, Bitterfeld-Wolfen im Norden und Böhlen im Süden. Im Bereich des Industriestandorts sind heute etwa 10.000 Beschäftigte deutscher und internationaler Firmen tätig.

In seiner heutigen Form umfasst der Industriestandort den "Chemiestandort Leuna", einen aus den ehemaligen Leuna-Werken hervorgegangenen geschlossenen Ansiedlungsbereich für Unternehmen der chemischen Industrie, sowie auch das eigenständig erschlossene Areal der heutigen Total Energies Raffinerie Mitteldeutschland GmbH und ebenfalls eigenständig erschlossene Betriebsstandorte ergänzender Branchen. Seit 1990 haben renommierte Unternehmen wie Linde GmbH, BASF und Dow ebenso wie zahlreiche mittelständische Firmen hier mehrere Milliarden Euro investiert.

Im Bereich des Chemiestandorts ist nur der Bereich am Haupttorplatz öffentlich zugänglich, der dem stadtbildbestimmenden ehemaligen Verwaltungsgebäude der Leuna-Werke vorgelagert ist und innerhalb dessen auch einige selbständige Dienstleistungsunternehmen ansässig sind. Der überwiegende Teil des Industriestandorts ist für die Öffentlichkeit gesperrt und nur über bestimmte Zugangspunkte im Stadtgebiet (Haupttor, Tor 3 Spergauer Straße, Tor 8 Linde GmbH, Tor 6 Terminal B 91) zugänglich. Das Raffineriegelände verfügt über eigene Zufahrtmöglichkeiten am Maienweg in Spergau.

Der durch eine selbständige Standortgesellschaft, die InfraLeuna GmbH, betriebene Chemiestandort Leuna umfasst Flächen in einer Größenordnung von etwa 1.300 ha, die durch ein 40 km langes Straßennetz, 90 km interne Gleisstrecken sowie über 600 km verlegte Rohrleitungen optimal erschlossen sind.

Die bis 1997 von Grund auf neu errichtete TRM gilt auch nach fast zwei Jahrzehnten Betrieb als der modernste Raffinerieneubau in Europa. Die hier sowie in der mit der Raffinerie verbundenen POX-Methanolanlage gewonnenen Produkte sind ihrerseits auch Grundstoffe für zahlreiche am Industriestandort erzeugte Chemikalien.

Mit der MVV TREA (Thermische Restabfallbehandlung- und Energieerzeugungs-Anlage) der MVV Umwelt Asset GmbH wurde auch die bedeutsamste thermische Abfallbehandlungsanlage im südlichen Sachsen-Anhalt am Industriestandort Leuna angesiedelt. Gemischte Siedlungsabfälle und Abfälle aus Industrie und Gewerbe werden im großen Maßstab unter Einsatz von modernster Technologie wirtschaftlich sowie umweltfreundlich thermisch behandelt. Mit der zweiten Anlage, die 2007 in Betrieb genommen wurde, steigerte sich die Kapazität auf 390.000 Tonnen pro Jahr.

2009 wurde das Chemisch-Biotechnologische Prozesszentrum (CBP) des Fraunhofer Instituts zur Entwicklung und Skalierung von biotechnologischen und chemischen Prozessen zur Nutzung nachwachsender Rohstoffe bis zum industriellen Maßstab an dem Industriestandort gegründet. Weitere Neuansiedlung wie 2018 durch Aurora Produktions GmbH, 2020 durch UPM Biochemicals GmbH und Greiner GmbH sowie 2021 durch TOPAS Advanced Polymers GmbH verdeutlichen weiterhin der Attraktivität des Industriestandorts. Hervorzuheben ist hier die Investition von UPM mit einem Volumen von ca. 750 Mio. € auf Grundstücksflächen in einer Größe von ca. 150.000 qm die für den Standort von wesentlicher Bedeutung sind.

Während zahlreiche dort ansässige Betriebe sich ausreichende Erweiterungsflächen gesichert haben, sind weitere Flächen für Neuansiedlungen aufbereitet worden. Es stehen zur

Vermarktung von Neuansiedlungen noch etwa 36 Hektar auf dem Chemiestandort zur Verfügung.

Ein weiterer Standort von überregionaler wirtschaftlicher Bedeutung ist der große Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Günthersdorf / Kötschlitz mit dem Einkaufszentrum "Nova" sowie den Möbelhäusern IKEA und Höffner. Hier sind bis zu 3.500 Beschäftigte tätig. Das Einkaufszentrum "Nova" umfasst ca. 220 Geschäfte und hat eine genehmigte Verkaufsfläche einschließlich bereits erteilter Vorbescheide von 71.548 m² sowie eine Stellplatzanlage von über 7.000 Parkplätzen. Das Möbelhaus Höffner verfügt über eine genehmigte Verkaufsfläche zur Größe von 38.365 m²; die Verkaufsfläche des IKEA-Möbelhauses beträgt 18.000 m².

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage nahe der A 9 und dem Schkeuditzer Kreuz zieht der Standort Kunden aus einem weitgefassten Umfeld an, das auch über die Region Leipzig / Halle hinausreicht. Ein Beleg für die Attraktivität des Standorts ist auch die Ende 2014 erfolgte Neueröffnung der zu diesem Zeitpunkt einzigen durch das Land Sachsen-Anhalt konzessionierten Spielbank im Nordteil des Standorts. Auf die Lagegunst des Standorts ist vor allem auch der in den vergangenen Jahren erfolgte Ausbau des an das vorhandene Möbelhaus angeschlossenen Logistikzentrums für die Höffner-Gruppe auf dem Gebiet der Ortschaft Günthersdorf zurückzuführen.

Auch das an der B 181 zwischen Göhren und Zöschen gelegene "Grüne Gewerbezentrum Göhren" (GGG) stellt einen großflächigen Gewerbestandort dar, wobei die dort angesiedelten Unternehmen überwiegend den Branchen Handwerk, Metallverarbeitung und Dienstleistung angehören. Die Nachfrage nach Flächen in diesem Gebiet ist bislang weit hinter den ursprünglich gehegten Erwartungen zurückgeblieben, so dass dort trotz der Zwischennutzung eines Teils der vorhandenen Grundstücke als Standort für Photovoltaikanlagen weiterhin Ansiedlungsflächen in einer Größenordnung von mehr als 10 ha vorhanden sind. Um die Nachfrage anzuregen, wurde das GGG mit gemeindlichen Einrichtungen (Feuerwehrgerätehaus) angereichert und soll künftig auch als Standort für kleinere Unternehmen (Handwerksbetriebe usw.) fungieren.

3.2.2 Sonstige Gewerbestandorte

Sonstige, durch vergleichsweise kleine Betriebe geprägte Gewerbestandorte befinden sich insbesondere in der Kernstadt Leuna.

In der Kernstadt befinden sich gewerblich geprägte Areale insbesondere an am nördlichen Stadteingang (Kötzschener Weg / Friedrich-Ebert-Straße), der eine starke Prägung durch Kfz-Gewerbe (Autohandel, Tankstelle) sowie verschiedene dem Baugewerbe zuzuordnende Betriebe und Dienstleister aufweist. Im östlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Wasserwerksstraße gehen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in ein gemischt strukturiertes Gebiet über, das vereinzelte Leerstände sowie auch Gebäude in einen schlechten bis ruinösen Zustand aufweist.

Auch im Bereich des südlichen Stadteingangs östlich der Spergauer Straße befindet sich ein weiterer gewerblich genutzter Bereich, der aus "Randnutzungen" der ehemaligen Leuna-Werke (Verwaltungsgebäude, Pumpwerk usw.) hervorgegangen ist und innerhalb dessen zwischenzeitlich mehrere kleine und mittlere Unternehmen unterschiedlicher Branchen ansässig sind. Ein wesentlicher Anteil der in diesem Bereich vorhandenen Bauten bzw. Grundstücke ist dauerhaft ungenutzt. Seitens der Stadt Leuna ist langfristig beabsichtigt, diese Grundstücke notwendigenfalls neu zu ordnen und – bei entsprechender Nachfrage – neuen gewerblichen Nutzungen zuzuführen.

Des Weiteren werden in verschiedenen Ortschaften ehemals für landwirtschaftliche Zwecke angelegte Anlagen im Außenbereich mittlerweile gewerblich bzw. gewerbe-ähnlich genutzt.

Dies betrifft etwa ein Gebiet östlich der Ortslage Kreypau, das aus einer Einrichtung zur Wartung von Landmaschinen hervorgegangen ist, sowie den Gewerbestandort in Zscherneddel, der heute u.a. einem größeren metallverarbeitenden Betrieb dient.

Ebenfalls zu den sonstigen Gewerbestandorten sind die der Nahversorgung dienenden Einrichtungen im Stadtgebiet zu zählen. Dabei sind die verschiedenen Teilräume des Stadtgebiets sehr unterschiedlich mit entsprechenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ausgestattet:

In der Kernstadt Leuna besteht der REWE Lebensmittel-Vollsortimenter am Haupttorplatz mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1.700 m², der NETTO-Lebensmitteldiscounter am Kötzschener Weg mit VKF 842 m², der NORMA-Markt an der Karl-Barth-Straße mit VKF 810 m² und der Sonderpostenmarkt Wreesmann in der Leunatorstraße. Die in der Kernstadt ansässigen Geschäfte bilden demnach kein kompaktes Zentrum, sondern sind auf verschiedene Einzelstandorte verteilt. Lediglich um den Haupttorplatz ist eine räumliche Konzentration ablesbar, die jedoch noch Angebotslücken (insbesondere bei Drogeriewaren) aufweist. Die Stadt Leuna hat u.a. im Rahmen der Stadtsanierung erhebliche Anstrengungen unternommen, die vorhandenen Strukturen in diesem Bereich weiter zu stärken und zu einem voll ausgestatteten zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln.

In der Ortslage Günthersdorf bestehen kleinere nahversorgungsrelevante Betriebe und Einrichtungen sowie der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Günthersdorf / Kötschlitz. Nach der Schließung des dort zuvor ansässigen Verbrauchermarkts sind im Einkaufszentrum Nova im Hinblick auf Nahversorgung neben zahlreichen kleineren nahversorgungsrelevanten Anbietern nur noch ein Lebensmitteldiscounter und zwei Drogeriefachmärkte vorhanden.

In Zöschen sind die für die Nahversorgung relevanten Angebote im Wesentlichen vorhanden zuzüglich des Nahkauf-Lebensmittelmarktes an der Leipziger Straße / Pflaumenbaumweg mit VKF 800 m² und Bäckerei, Imbiss und Post-Filiale. Der Nahkauf-Markt ist für die östlich der Saale gelegenen Teile des Stadtgebietes von Bedeutung.

Eingeschränkte Nahversorgungsangebote (darunter ein Lebensmittelfachgeschäft, Bäckereien, Fleischereien und ein Getränkemarkt) befinden sich in Kötzschau.

In den weiteren Ortschaften der Einheitsgemeinde ist kein strukturprägender Lebensmittelanbieter vorhanden. Das Nahversorgungsangebot ist oftmals auf einzelne Einrichtungen, z.B. ein Blumengeschäft oder einen Friseursalon, beschränkt.

Die aus dem Stadtgebiet Leuna heraus gut zu erreichenden Städte Merseburg und – in geringerem Maß – Bad Dürrenberg sowie der Einzelhandelsstandort Leipzig-Rückmarsdorf nehmen für Teile des Stadtgebiets ebenfalls Nahversorgungsfunktionen wahr.

3.2.3 Landwirtschaft, Gewinnung von Bodenschätzen

Entsprechend der guten Bodenqualität sind große Teile des Stadtgebiets von Leuna seit jeher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Kollektivierung und Mechanisierung der Landwirtschaft in der Zeit bis 1990 hat sich der Schwerpunkt der landwirtschaftlichen Tätigkeit aus den Dörfern heraus hin zu im Außenbereich gelegenen, hochspezialisierten Betriebsstätten der im Stadtgebiet tätigen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften verlagert.

Die dabei entstandenen Strukturen prägen auch heute noch die landwirtschaftliche Produktion im Stadtgebiet, in dem ein weit überwiegender Teil der Nutzflächen durch die in Leuna tätigen Agrargenossenschaften Bad Dürrenberg und Kötschlitz bewirtschaftet wird. Entsprechend gibt es im Stadtgebiet nur einige wenige selbständige Landwirte im Haupterwerb. Auch Nebenerwerbsbetriebe sind nicht in allen Dörfern vorhanden.

Ungeachtet dessen haben die nach 1990 erfolgten Umstrukturierungen zur Aufgabe verschiedener ehemaliger LPG-Standorte geführt, die nunmehr teilweise für gewerbliche Zwecke genutzt oder vorgehalten werden, teilweise aber auch sich selbst überlassen wurden. Auf einigen Flächen haben sich zwischenzeitlich wertvolle Biotope entwickelt.

Der Abbau von Kaolin im Bereich der Ortschaft Spergau wurde zwischenzeitlich eingestellt, allerdings noch nicht dauerhaft aufgegeben, so dass die davon betroffenen Flächen bis auf weiteres nicht für andere Nutzungen zur Verfügung stehen.

3.2.4 Erwerbsstruktur

Die große Bedeutung der Stadt Leuna als Wirtschaftsstandort spiegelt sich in der Zahl der im Stadtgebiet Beschäftigten wider. Zum Stichtag 30.06.2019 waren im Stadtgebiet insgesamt 11.805 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Des Weiteren bestanden innerhalb des Stadtgebiets 1.470 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, von denen 220 als Nebentätigkeit zu einem Haupterwerbsverhältnis eingestuft wurden.

An dem genannten Stichtag waren 5.274 der 11.805 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Stadtgebiet im produzierenden Gewerbe beschäftigt. Gegenüber demselben Tag im Jahr 2011, zu dem 6.228 entsprechende Beschäftigungsverhältnisse erfasst wurden, stellt dies einen deutlichen Rückgang dar. Dieser ist relativ gleichmäßig abgelaufen, so dass davon auszugehen ist, dass es sich nicht um einen durch ein konkretes Ereignis ausgelösten Arbeitsplatzabbau, sondern die Auswirkungen fortdauernder Produktivitätssteigerungen handelt.

Der insoweit zu verzeichnende Rückgang wird durch die innerhalb des betrachteten Achtjahreszeitraums fast vollständig wettgemacht durch eine Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe (von 2.702 auf 3.362) und sonstige Dienstleistungen (von 2.303 auf 3.137).

Der Anteil der im Stadtgebiet sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Land- und Forstwirtschaft beläuft sich zum Stichtag trotz der ländlichen Prägung weiter Teile des Stadtgebiets auf lediglich 32 Personen, wobei selbstständige Landwirte und saisonal Beschäftigte nicht mitgezählt sind.

Am 30.06.2019 standen von den in Leuna wohnhaften Personen 6.314 in sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen. 382 waren arbeitslos, was gegenüber dem Vergleichsjahr 2011 (765 Arbeitslose) einen deutlichen Rückgang bedeutet. Auffallend ist, dass nur knapp über 1.500 der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Leuna innerhalb des Stadtgebiets arbeiten; beinahe 4.500 der Leunaer Bürger haben einen Arbeitsplatz in einer anderen Stadt.

Die hohe Zahl der Arbeitsplätze im Stadtgebiet in Verbindung mit der hohen Zahl der Auspendler bedingt, dass knapp unter 10.031 in Leuna der in Leuna beschäftigten Arbeitnehmer von außerhalb kommen.

Die genannten Zahlen sind ein Anzeichen für die historisch gewachsene und anhaltend außerordentlich starke Verflechtung der Arbeitsmärkte in der Region.

Nach Informationen des Statistischen Landesamts erarbeitete im Saalekreis im Jahr 2017 jeder Erwerbstätige durchschnittlich 75.433 €, was einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 5,4 % entspricht. Dieser Wert stellt mit Abstand den höchsten Wert für alle Kreisfreien Städte und Landkreise in Sachsen-Anhalt dar und entspricht dem hohen Stellenwert des produzierenden Gewerbes, insbesondere auch der chemischen Industrie.

3.2.5 Ausblick

Durch vorliegenden Wirtschaftsdaten kann davon ausgegangen werden, dass die mit der chemischen Industrie im Stadtgebiet verbundene hohe Wertschöpfung sich auch zukünftig günstig weiter entwickeln wird. So ist weiterhin mit einer Zunahme der Beschäftigung in diesem Bereich zu rechnen.

Durch die Bereitstellung weiterer Gewerbegebietsflächen im Umfeld des Industriestandorts, die insbesondere auch für solche Spezialfirmen attraktiv sind, könnte die Stadt Leuna einen Beitrag dazu leisten, die damit verbundenen Arbeitsplatzverlagerungen teilweise auszugleichen.

Ungeachtet dessen kommt für den Arbeitsmarkt im Stadtgebiet und in der Region der Entwicklung der Dienstleistungsindustrie sowie des Transportgewerbes eine stetig wachsende Bedeutung zu.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass im Stadtgebiet insbesondere der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Günthersdorf / Kötschlitz für Gewerbetreibende hoch attraktiv ist. Mittlerweile sind dort keine Ansiedlungsflächen mehr verfügbar. Die für den Logistikstandort "Höffner" in den Jahren bis 2015 geschaffenen Erweiterungsflächen sind bereits ebenfalls vollständig ausgelastet, so dass in diesem Bereich Reserveflächen für weitere Betriebsausweitungen geschaffen wurden (B-Plan 55 und B-Plan 55 1./2. Änderung).

Eine städtebaurechtliche Absicherung von im Außenbereich gelegenen bestehenden Gewerbestandorten kann Investitionen in den betroffenen Bereichen erleichtern und damit ebenfalls zu einer positiven Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft im Stadtgebiet beitragen.

Bei allen Maßnahmen zur Ausweitung des Arbeitsplatzangebots im Stadtgebiet ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese nur dann zu einer Stabilisierung der Altersstruktur im Stadtgebiet führen werden, wenn es gelingt, einen Teil der in Leuna beschäftigten Arbeitnehmer dazu zu bewegen, sich dauerhaft innerhalb des Stadtgebiets niederzulassen. Es ist daher angezeigt, die Verbesserung der Standortbedingungen für Wirtschaftsunternehmen mit einer Aufwertung von Leuna als Wohnstandort zu verbinden.

3.3 Soziale Infrastruktur

3.3.1 Kleinkindbetreuung

Guten Betreuungsangeboten für Kleinkinder kommt eine wesentliche Bedeutung für die für die Einwohnerinnen und Einwohner erfahrbare Qualität einer Stadt als Wohnort zu. In Leuna werden sämtliche Kindertagesstätten und Krippen als städtische Einrichtungen betrieben. Dabei hat die Stadt in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um einen guten baulichen und organisatorischen Zustand der bestehenden Einrichtungen zu erreichen. Diese sind in nachfolgend mit Stand 30.06.2022 zur Verfügung stehenden Kapazitäten benannt.

Im Betrachtungsraum West sind insgesamt sechs Kindertagesstätten verortet, davon fünf in der Kernstadt Leuna.

Einrichtung	Standort	Kapazität
Kita "Am Sonnenplatz"	Leuna, Sonnenplatz 14-15	108
Kita "Zwergenhügel"	Leuna, Am Hügel 2	58
Kinderkrippe "Am Plastikpark"	Leuna, Franz-Lehmann-Straße 18-20	55
Kita Hort "Jahn-Grundschule"	Leuna, Jahnweg 1-3	190

Kita Nelkenweg	Leuna, Nelkenweg 11	80
Kita "Krümelkiste"	Spergau, Am Kindergarten 1	100

Im Betrachtungsraum Mitte (Friedensdorf, Kötzschau, Kreypau) bestehen die folgenden drei Einrichtungen:

Einrichtung	Standort	Kapazität
Kita "Liebertsche Stiftung"	Dorfstraße Witzschersdorf 10	69
Bungalow an der Schule	Witzschersdorf	18
Hort Grundschule Kötzschau	Kötzschau	74

Ein Teil der Friedensdorfer Kinder besucht die Kita in Schkopau-Wallendorf.

Im Betrachtungsraum Ost (Günthersdorf, Horbug-Maßlau, Kötschlitz, Zöschen, Zweimen) sind fünf Kindertagesstätten sowie drei Krippen in Kötschlitz und in Günthersdorf zu verorten.

Einrichtung	Standort	Kapazität
Kita "Sonnenkäfer" + Kinder-krippe	Zöschen, Eichsfeld 11	84
Kita "Villa Kunterbunt"+ Kinder-krippe	Dorfstraße Dölkau 28	47
Kinderkrippe Kötschlitz	Am Steinberg 1	31
Kita "Drachenburg"	Kötschlitz, Am Rittergut 27	105
Kita „Teichknirpse“ + Kinder-krippe	Günthersdorf, Schulgasse 2	82

Im Hinblick auf die bis 2013 durchgeführte Vergrößerung der Kita sowie der Einrichtung von 12 Krippenplätzen in Günthersdorf ist im Betrachtungsraum Ost derzeit eine Sanierung der Kindertagestätte Kötschlitz im Verfahren.

3.3.2 Schulen

Die Stadt Leuna verfügt über ein attraktives und breitgefächertes Grundschulangebot. Durch die Stadt selbst werden die vielfach ausgezeichneten Grundschulen "Friedrich Ludwig Jahn" in der Kernstadt sowie die Grundschule "Thomas Müntzer" in Kötzschau betrieben. Beide Schulen verfügen über Hortplätze. Eine Grundschule in freier Trägerschaft befindet sich seit 2006 in der Ortschaft Spergau. Kinder aus Friedensdorf, Krepau und Bad Dürrenberg haben auch die Möglichkeit, die im nahegelegenen Wallendorf (Gemeinde Schkopau) gelegene Grundschule zu besuchen.

Die hohen Schülerzahlen und die ausgeweiteten Betreuungsangebote machen Maßnahmen an den beiden städtischen Grundschulen erforderlich. Zur Verbesserung des Raumangebots wurde an der Grundschule in Kötzschau zwischenzeitlich ein eingeschossiger Erweiterungstrakt errichtet. Die ehemaligen Horträume werden jetzt von den Erstklässlern bezogen. Zusätzlich wurden kleine Lernguppenräume geschaffen. Eine Erweiterung der Jahngrundschule wird in Form eines Anbaus durchgeführt.

Darüber hinaus soll in den kommenden Jahren geprüft werden, ob in der Kernstadt in einem lagemäßig und erschließungstechnisch günstiger gelegenen Bereich ein neuer Grundschulstandort entwickelt werden soll. Als potenziell geeigneter Standort ist dabei eine Fläche westlich der Dürrenberger Straße in der Höhe der Siedlung Göhlitzsch in Betracht gezogen. Dieser

ist im Flächennutzungsplanentwurf im Bereich Kernstadt Leuna als Plan-Fläche „Leu Gem 1“ für diese Nutzung reserviert (vgl. auch Kap. 4.4.2.4).

Weiterführende Bildungseinrichtungen in Trägerschaft des Saalekreises im Stadtgebiet sind die Sekundarschule "August Bebel" und die Berufsbildende Schule "BBS" sowie die Gemeinschaftsschule "Bertolt Brecht" in Zöschen. Diese Einrichtungen sollen bis auf weiteres an ihren heutigen Standorten erhalten und positiv weiterentwickelt werden. Der langjährig leerstehende Nordtrakt der Bebelschule wird nach derzeitiger Kenntnis auch weiterhin nicht für die Sekundarschule benötigt und soll anderen Nutzungen zugeführt werden.

Berufsbildungseinrichtungen in privater Trägerschaft finden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft der kreiseigenen BBS auf dem "Berufsschulcampus" an der Spergauer Straße in der Kernstadt.

3.3.3 Jugendeinrichtungen

Jugendclubs befinden sich in der Kernstadt Leuna sowie in Friedensdorf, Günthersdorf, Kötzschau, Kreypau, Spergau und Zöschen. Die Einrichtungen sollen in ihrem Bestand erhalten werden. Spergau erwägt Veränderungen.

3.3.4 Medizinische Versorgung

Das in der Kernstadt Leuna ansässige Gesundheitszentrum ist der wichtigste Standort für medizinische Einrichtungen im Stadtgebiet. In dem in der Rudolf-Breitscheid-Straße gelegenen Komplex sind ein Chirurg, ein Orthopäde, ein Urologe, ein Internist, ein praktischer Arzt, Zahnärzte, ein Physiotherapeut, ein Psychologe, ein Arbeitsmediziner und eine Praxis für Frauenheilkunde ansässig. Außerhalb des Gesundheitszentrums aber ebenfalls in der Kernstadt praktizieren ein Allgemeinmediziner, weitere Zahnärzte und ein Logopäde. Die Qualität und die Bandbreite der medizinischen Versorgungsangebote in der Kernstadt gehen damit weit über das hinaus, was in zentralen Orten der Grundstufe normalerweise vorhanden ist und sind damit ein weiterer Beleg dafür, dass der Kernstadt Leuna Versorgungsaufgaben für einen die Stadtgrenzen weit überschreitenden Bereich einnehmen.

In Spergau stehen der Bevölkerung ebenfalls ein Allgemeinmediziner und ein Physiotherapeut zur Verfügung.

In den östlich der Saale gelegenen Teilen des Stadtgebiets sind Einrichtungen der Gesundheitsversorgung insbesondere in Günthersdorf und Kötschlitz ansässig. In Güntherdorf befinden sich ein Internist, ein Zahnarzt und ein Allgemeinmediziner. Kötschlitz weist ebenfalls einen Allgemeinmediziner, einen Physiotherapeuten sowie das Gesundheitszentrum "Vitalis" auf, das der Rehabilitation und dem Gesundheitssport gewidmet ist. Die insoweit in Kötschlitz und Günthersdorf – auch im Bereich des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts – vorhandenen medizinischen Versorgungsangebote dienen der Versorgung eines über die Ortschaften hinausreichenden Einzugsgebiets und geben damit einen Hinweis auf eine gemeinsame Ausübung zentralörtlicher Funktionen.

Apotheken sind in der Kernstadt Leuna im Gesundheitszentrum und am Rathaus sowie im Einkaufszentrum Nova ansässig.

3.3.5 Altenwohnen und Altenpflege, Pflegeeinrichtungen

In der Kernstadt Leuna ist seit der Eröffnung des Seniorenzentrums an der Albert-Einstein-Straße und des zugehörigen Hauses für betreutes Wohnen ein breitgefächertes Angebot sozialer Einrichtungen vorhanden, die der Betreuung und Pflege von alten Menschen sowie von Menschen mit Behinderungen dienen.

Einrichtung (Träger)	Standort	Kapazität
"Das Haus am Hügel" Wohnheim für Menschen mit geistiger Behinderung (Lebenshilfe Merseburg gGmbH)	Am Hügel 1, Kernstadt Leuna	40
Seniorenzentrum Leuna (AWO)	Albert-Einstein-Straße 20, Kernstadt Leuna	57
Tagespflegeeinrichtung (AWO)	Kirchgasse 7, Kernstadt Leuna	12
Betreutes Wohnen Merseburger Straße (AWO)	Merseburger Straße 67, Kernstadt Leuna	9
Residenz Karl Bath	Karl-Barth-Straße, Kernstadt Leuna	81
Tagespflegeeinrichtung	Emil-Fischer-Straße 3 / Rosenstraße 33, Kernstadt Leuna	max. 20
Stiftung Samariterherberge	Burgauenstraße 23, Horburg	150

Im Bereich „Alte Post“ besteht ein Projekt mit Alten- und Behindertengerechten Wohnungen der Wohnungswirtschaft Leuna GmbH. Baubeginn Juni 2021.

Demgegenüber ist das Angebot vergleichbarer Einrichtungen in den Ortschaften wesentlich geringer entwickelt. Lediglich in Günthersdorf ist ein privater Pflegedienst ansässig, über den auch eine Einrichtung für betreutes Wohnen betrieben wird.

Zur Deckung des in absehbarer Zeit weiter anwachsenden Bedarfs an Wohnangeboten für ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität soll zukünftig insbesondere in den Ortschaften das Angebot barrierefrei zugänglicher Wohnungen erhöht werden. Dabei stehen insbesondere kleinere Vorhaben im Vordergrund, die möglichst eng in das örtliche Siedlungsgefüge integriert werden sollen. Entsprechende Konzepte bestehen u.a. für Spergau und Kötschlitz. Die Umsetzung solcher Vorhaben durch Private wird durch die Stadt Leuna auf der Grundlage der Kommunalen Förderrichtlinie "Zukunft Leuna" gefördert (vgl. Kap. 2.9.3.2).

3.3.6 Kultureinrichtungen

Das cCe Kulturhaus in der Kernstadt Leuna dient als Kongress- und Tagungszentrum, Galerie und Veranstaltungsort für Ereignisse jeglicher Art. 1927/28 als Gesellschaftshaus der Ammoniakwerke Merseburg GmbH erbaut, wurde es ab 1946 als "Klubhaus der Werktätigen" der Leuna-Werke für zahlreiche kulturelle Aktivitäten sowie öffentliche Großveranstaltungen genutzt. Heute steht das Haus im Eigentum der Betreibergesellschaft des Chemiestandorts Infra Leuna GmbH. Seinen heutigen Namen trägt es seit dem Abschluss umfangreicher Sanierungsarbeiten im Jahr 1998.

In Spergau befindet sich das städtische Sport-, Freizeit- und Kongresszentrum Spergau in der "Jahrhunderthalle", das außer für Sportveranstaltungen auch für Konzerte und andere Veranstaltungen genutzt wird.

Auch das Stadtarchiv im Gesundheitszentrum, die Stadtinformation und die im Rathaus ansässige Stadtbücherei in der Kernstadt werden durch die Stadt Leuna betrieben.

3.3.7 Öffentliche Verwaltung und öffentliche Einrichtungen

Der Hauptsitz der Stadtverwaltung Leuna befindet sich im Rathaus in der Kernstadt Leuna. Einzelne Fachbereiche wurden in neue Räumlichkeiten im Gesundheitszentrum ausgegliedert. Die Verwaltung verfügt zudem über eine Außenstelle (Bürgerbüro) in Günthersdorf.

Gemeindeämter für Sprechstunden der Ortsbürgermeister gibt es in Friedensdorf, Horburg-Maßlau, Günthersdorf, Kötschlitz, Kötzschau, Kreypau, Rodden, Spergau, Zöschen und Zweimen.

Zur Unterstützung eines regen Gemeinschafts- und Vereinslebens ist die Stadt Leuna bestrebt, in allen Ortschaften gut ausgestatte Dorfgemeinschaftshäuser zur Verfügung zu stellen. Der Neubau des Gemeinschaftshauses Friedensdorf ist abgeschlossen, ebenso der Neubau des Dorfgemeinschaftshauses in Spergau.

Aufgaben der Stadtverwaltung im Zusammenhang mit der Pflege und Unterhaltung der städtischen Straßen und Grünanlagen werden über die städtischen Bauhöfe ausgeübt. Dazu bestehen im Stadtgebiet drei Bauhofstützpunkte, von denen aus die Pflege von Grünflächen sowie der Winterdienst und die Straßenreinigung an gemeindlichen Objekten durchgeführt werden.

Von den Bauhöfen im Ortsteil Göhlitzsch der Kernstadt Leuna und in Spergau aus werden die westlich der Saale gelegenen Teile des Stadtgebiets betreut. Der Bauhof in Schladebach, wurde 2019 in Betrieb genommen und gemeinsam mit dem ebenfalls neu errichteten Bauhof in Kötschlitz dienen beide der Versorgung der Betrachtungsräume Mitte und Ost des Stadtgebiets. Mittelfristig ist ein Neubau eines modernen Bauhofs in der Nachbarschaft der Feuerwache in Göhlitzsch vorgesehen.

Auch zahlreiche Friedhöfe im Stadtgebiet werden als städtische Einrichtungen betrieben. Dies betrifft neben dem Stadtfriedhof Leuna am Kötzschener Weg auch die Friedhöfe in Ockendorf und Spergau im Betrachtungsraum West, in Kreypau, Wüsteneutzsch, Rampitz und Thalschütz im Betrachtungsraum Mitte sowie in Günthersdorf und Kötschlitz im Betrachtungsraum Ost. Die Friedhöfe in Kötzschau und Schladebach stehen in kirchlicher Trägerschaft.

Außerdem werden der auf der Gemarkung Wallendorf der Gemeinde Schkopau gelegene Ehrenfriedhof Zöschen und die Kriegsgräber an der Keckermühle durch die Stadt Leuna unterhalten.

Informationen zu den kirchlichen Friedhöfen im Stadtgebiet sind im nachfolgenden Kapitel 3.3.8 enthalten.

3.3.8 Kirchen und kirchliche Einrichtungen

Trotz der geringen Zahl aktiver Gemeindemitglieder dienen die Kirchen im Stadtgebiet weiterhin als zentrale Merkzeichen im Siedlungsgefüge, aber auch als Mittelpunkte des sozialen Lebens.

Die Evangelische Kirche im Stadtgebiet ist im Evangelischen Kirchspiel Leuna organisiert, dessen Hauptsitz im Pfarrhaus der Friedenskirche in der Gartenstadt Neu-Rössen ist. Zu diesem gehören innerhalb des Stadtgebiets neben der Friedenskirche selbst auch

- die Annenkirche in Göhlitzsch, die Dorfkirche Daspig, die Gnadenkirche in Ockendorf, die Nikolaikirche in Rössen und die Kröllwitzer Kirche auf dem Gebiet der Kernstadt,
- die Kirche in Spergau mit ihrem weithin sichtbaren Turm,
- die Dorfkirchen in Friedensdorf, in Kötzschau, Thalschütz und Schladebach sowie in Kreypau und in Wölkau im Betrachtungsraum Mitte (Ortschaften Friedensdorf, Kötzschau und Kreypau)
- die Marienkirche in Horburg, die Annenkapelle in Kötschlitz, die Dorfkirche in Pissen, St. Wenzel in Zöschen und St. Barbara in Zweimen im Betrachtungsraum Ost (Ortschaften Horburg-Maßlau, Günthersdorf, Kötschlitz, Rodden, Zöschen und Zweimen).

Evangelische kirchliche Friedhöfe gibt es in Rössen, Göhlitzsch, Daspig und Kröllwitz (Kernstadt Leuna) sowie in Friedensdorf, Horburg, Pissen, Zöschen und Zweimen. Ebenfalls kirchlich betrieben ist der Friedhof in Wölkau.

Mit der Christ-König-Kirche befindet sich die einzige katholische Kirche im Stadtgebiet in der Gartenstadt Neu-Rössen.

3.3.9 Sportanlagen

Spiel- und Trainingsstätten für den Breiten- und Leistungssport sind im gesamten Stadtgebiet, überwiegend jedoch in den westlichen Teilen des Stadtgebiets, vorhanden. Innerhalb der Kernstadt sind das Stadion des Friedens, die Sporthalle Leuna und das Waldbad zu nennen. Die umfassende Sanierung der Schwimmhalle Leuna ist mittlerweile abgeschlossen. Das Angebot wird durch eine Vielzahl von Sportplätzen, z.B. für Tennis, Feldhockey, Skaterbahn und Fußball, sowie ein Sportlerheim am Stadion und die sogenannte "Ringerhalle" in Göhlitzsch ergänzt.

Mit dem Freizeitzentrum an der Jahrhunderthalle verfügt auch die Ortschaft Spergau über ausgezeichnete Sportanlagen. Zur Deckung zukünftiger Erweiterungsbedarfe sollen in diesem Bereich für die Anlage eines weiteren Trainingsplatzes geeignete Flächen bis auf Weiteres von anderen Nutzungen freigehalten werden.

Im Betrachtungsraum Mitte sind in der Ortschaft Kötzschau mit dem städtischen Sportplatz bei Schladebach und den der Grundschule zugeordneten Einrichtungen gut ausgebaute Sportanlagen vorhanden. Die Ortschaften Kreypau und Friedensdorf verfügen lediglich über als Bolzplätze ausgestattete Grünflächen.

Im Betrachtungsraum Ost gibt es mit dem neuen Sportzentrum am Saale-Elster-Kanal bei Kötschlitz sowie der Sportanlage in Zöschen gut ausgestattete öffentliche Sportstätten. In Zöschen können auch das Sportgelände und die Sporthalle der Sekundarschule für den Breitensport mitgenutzt werden. Zur Deckung des bestehenden Bedarfs beabsichtigt die Stadt das Sportzentrum Kötschlitz, das auch von Günthersdorf aus gut zu erreichen ist, durch die Errichtung einer Halle für den Freizeitsport zu vervollständigen.

Das Angebot von Sporteinrichtungen im Betrachtungsraum Ost wird durch freizeitorientierte Sportangebote im Bereich des Einkaufszentrums Nova ergänzt, die seitens der Betreiber weiter ausgebaut werden sollen. Außerdem gibt es einen Reiterhof in Rodden.

3.3.10 Feuerwehr / Rettungsdienste

In der Stadt Leuna gibt es neben der Freiwilligen Feuerwehr, welche eine Organisation der Stadt Leuna ist, zwei Werkfeuerwehren und eine Hausfeuerwehr.

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Leuna ist in neun Ortsfeuerwehren (Friedensdorf, Günthersdorf-Kötschlitz, Horburg-Maßlau, Kötzschau, Kreypau, Leuna, Rodden, Spergau, Zöschen-Zweimen) gegliedert und wird durch einen ehrenamtlichen Stadtwehrleiter geleitet. Am 31. Dezember 2019 gehörten der Freiwilligen Feuerwehr 228 Mitglieder in der Einsatzabteilung, 63 Mitglieder in der Kinderfeuerwehr, 81 Mitglieder der Jugendfeuerwehr und 165 Mitglieder der Alters- und Ehrenabteilung an.

Durch das hohe Gefährdungspotenzial des Chemiestandorts Leuna wurde durch das damalige Regierungspräsidium Halle eine Werkfeuerwehr, die Werkfeuerwehr InfraLeuna GmbH, mit zwei Standorten angeordnet. Darüber hinaus ist die Werkfeuerwehr auch für den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz der cCe Kulturhaus Leuna GmbH zuständig. Für den Bereich der Raffinerie wurde durch das Regierungspräsidium Halle eine weitere Werkfeuerwehr, die Werkfeuerwehr Total Energies Raffinerie Mitteldeutschland GmbH, angeordnet.

Für das Einkaufszentrum Nova wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Saalekreis eine Hausfeuerwehr angeordnet. Diese unterstützt bei einem Einsatz die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Leuna.

In Kötschlitz wird eine Rettungswache unterhalten. Diese wird durch den ASB Regionalverband Halle / Bitterfeld bedient.

Die Ortsgruppe Leuna-Merseburg der Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft e.V. (DLRG) ist in der Kernstadt im Ortsteil Rössen ansässig.

3.3.11 Ausblick

Die Verfügbarkeit vielfältiger Angebote der öffentlichen und der privatrechtlich organisierten Daseinsvorsorge sowie ein reges Vereinsleben tragen wesentlich zur Attraktivität einer Stadt als Wohnstandort bei. Die Stadt Leuna unternimmt daher erhebliche Anstrengungen ihren Bürgerinnen und Bürgern ein gutes Angebot gemeindlicher Einrichtungen zu bieten, die dafür notwendig sind.

Neben erheblichen finanziellen Investitionen ist in diesem Zusammenhang auch die planungsrechtliche Sicherung geeigneter Flächen gegen eine Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen geboten. Dies betrifft u.a. Flächen für Sportanlangen in Spergau, Zöschen und in Kötschlitz, die Erweiterung der Flächen des Gemeinbedarfs in Friedensdorf und die Schulstandorte in der Kernstadt und in Kötzschau.

Auch eine gute medizinische Versorgung kann dazu beitragen, Bevölkerungsrückgang zu begegnen. Bereits heute ist die medizinische Versorgung im Stadtgebiet als überdurchschnittlich gut anzusehen. Dies gilt jedoch insbesondere für die Kernstadt. Aufgrund deren eingeschränkter Erreichbarkeit aus den Ortschaften östlich der Saale ist daher eine dauerhafte Stärkung und Absicherung auch der bestehenden medizinischen Einrichtungen im Bereich Günthersdorf / Kötschlitz geboten.

3.4 Bevölkerung

3.4.1 Aktuelle Bevölkerungszahlen

Die Stadt Leuna weist nach der Statistik des Einwohneramts der Stadt Leuna zum 31. Mai 2020 eine Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) von 14.164 auf.

In der Kernstadt Leuna (mit Ortsteilen) wurden zum diesem Stichtag 6.312 Einwohner gezählt.

Für die Ortschaften einschließlich ihrer jeweiligen Ortsteile wurden entsprechend die folgenden Einwohnerzahlen festgestellt:

- Friedensdorf 295 Personen
- Günthersdorf 1.336 Personen
- Horburg-Maßlau 516 Personen
- Kötschlitz 1.020 Personen
- Kötzschau 1.746 Personen
- Kreypau 291 Personen
- Rodden 251 Personen
- Spergau 1.091 Personen
- Zöschen 1.003 Personen

- Zweimen 303 Personen

3.4.2 Entwicklung der Bevölkerungszahl seit 1990

Im zeitlichen Umfeld der politischen Wende 1989 / 1990 sowie des anschließenden tiefgreifenden wirtschaftlichen Strukturwandels war die Region um Leipzig und Halle – wie alle ostdeutschen Ballungsräume – von einem deutlichen Rückgang der Bevölkerungszahlen infolge von Abwanderungen betroffen.

Etwa zur gleichen Zeit sind auch viele Menschen aus den dicht besiedelten Städten der Region in die umgebenden ländlich bzw. vorstädtisch geprägten Gebiete gezogen, wodurch zahlreiche Wohnsiedlungen, vor allem im östlichen Teil des heutigen Stadtgebiets von Leuna, entstanden sind. Der ohnehin zu verzeichnende Bevölkerungsrückgang in Städten wie Halle oder Merseburg wurde durch diese Entwicklung erheblich verstärkt. Die heutige Kernstadt Leuna war in dieser Zeit ebenfalls von einem durch die sogenannte "Randwanderung" bedingten Bevölkerungsrückgang betroffen.

Die Wanderungsbewegungen der Nachwendezeit sind seit etwa 2010 weitgehend zum Stillstand gekommen. Im Gegenzug haben die attraktiven Großstädte Leipzig sowie – in einem geringerem Maß – Halle in den vergangenen Jahren sogar teilweise deutliche Wanderungsgewinne und wachsende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Allerdings konnten die Mittelzentren, die meisten ländlichen Gemeinden und auch die Stadt Leuna bislang nur gering von Zuzügen in die Region profitieren.

3.4.3 Amtliche Bevölkerungsprognose

Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplans aktuelle Siebte Regionalisierte Bevölkerungsprognose auf der Grundlage des Bevölkerungsstands am 31.12.2017 wurde 2019 veröffentlicht.

Nach den darin enthaltenen Feststellungen wird sich der Trend rückläufiger Bevölkerungszahlen in Sachsen-Anhalt mittelfristig fortsetzen, wenn auch nicht so schnell wie bisher angenommen. Eine Umkehrung der maßgeblichen Entwicklungstrends ist jedenfalls nicht zu erwarten. Insbesondere wird sich die zunehmende Alterung der Bevölkerung voraussichtlich weiter fortsetzen.

So soll nach der aktuellen Bevölkerungsprognose die Bevölkerungszahl Sachsen-Anhalts von 2,195 Millionen Einwohner (2019) erst im Jahr 2030 auf unter zwei Millionen Einwohner sinken, während bislang davon ausgegangen wurde, dass dieser Wert bereits 2024 erreicht werden würde. Dennoch werden voraussichtlich weiterhin in Sachsen-Anhalt wesentlich weniger Kinder geboren als Sterbefälle registriert werden. Entsprechend wird bis zum Jahr 2035 ein Rückgang der Geburtenzahlen um gut 16 Prozent erwartet. Im Gegenzug soll die Anzahl der über 67jährigen von 2019 bis 2035 um ca. 12,5 Prozent zunehmen.

Für den Saalekreis wird für den Zeitraum von 2019 bis 2035 in dem als wahrscheinlich erachteten Szenario ein Rückgang der Bevölkerung von 183.125 auf 163.653 Personen erwartet, was einer leicht unter dem Landesschnitt (-13 %) liegenden Schrumpfung der Einwohnerzahlen um 11 Prozent entspricht. Hinsichtlich der Altersverteilung betrifft dieser Rückgang die Gruppe der unter 67jährigen und dabei insbesondere die Gruppe der 25 bis unter 55 Jahre alten Personen, deren Zahl um 20,8 % abnehmen soll. Im Gegenzug soll die absolute Zahl der Personen, die 67 Jahre und älter sind, von 2019 bis 2035 um 16,1 % zunehmen.

Für das gesamte Stadtgebiet Leuna wird ein Rückgang der Bevölkerung von 13.908 im Jahr 2019 bis 12.169 im Jahr 2035 erwartet, was einer unter dem Landesschnitt liegenden Schrumpfung der Bevölkerungszahl um 12,5 % entspricht. In demselben Zeitraum sollen die Zahlen der unter zehnjährigen Kinder sowie der 25 bis unter 67 Jahre alten Personen um – je nach Altersgruppe – 20 % bis 25 % zurückgehen. Im Gegenzug wird eine Zunahme der Zahl

der 10 bis unter 25 Jahre alten Personen um bis zu 12 Prozent und der mindestens 67jährigen um 17,2 % erwartet.

3.4.4 Ausblick

In den letzten Jahren ist auch im Leunaer Stadtgebiet der Bevölkerungsrückgang aufgrund der insgesamt günstigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region sowie von Zuwanderung aus dem In- und Ausland langsamer verlaufen, als es in der Bevölkerungsprognose 2007 vorhergesagt worden ist. Zum Vergleich prognostiziert die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für 2020 eine Bevölkerungszahl von 13 906 Einwohner. Nach der Statistik des Einwohneramts der Stadt Leuna zum 31.05.2020 beträgt die Einwohnerzahl tatsächlich aber 14.164 (Hauptwohnsitz).

Bei einer planerischen Bewertung ist zu berücksichtigen, dass externe Faktoren, die in einer Bevölkerungsprognose methodisch nicht zu erfassen sind, im Einzelfall zu einer erheblich abweichenden Bevölkerungsentwicklung führen können.

Dies betrifft insbesondere solche Faktoren, die zu einer Verstärkung oder Abminderung von Wanderungsbewegungen sowohl innerhalb der Region als auch über deren Grenzen hinaus führen können.

Ein maßgeblicher Faktor für überregionale Wanderungsbewegungen ist die Entwicklung der Wirtschaft und damit des Arbeitsplatzangebots in einer Region. Entsprechend ist ein gutes Angebot attraktiver Arbeitsplätze eine Voraussetzung dafür, der den Saalekreis weiterhin betreffenden Abwanderung gerade junger Menschen in andere Landesteile entgegenzuwirken.

Maßgeblich für Wanderungsbewegungen innerhalb der Region sind dagegen insbesondere sogenannte "weiche" Standortfaktoren, die wesentlich mit der an einem Ort gegebenen Wohnungs- und Baulandangebot, der Qualität des Wohnumfelds sowie nicht zuletzt einer guten Verfügbarkeit öffentlicher Einrichtungen zusammenhängen.

Das Arbeitsplatzangebot und die "weichen" Faktoren sind durch zielgerichtetes planerisches Handeln der dafür zuständigen Stellen zu beeinflussen, so dass auch in der gegebenen demographischen Situation den voraussichtlichen negativen Auswirkungen des erwarteten Bevölkerungsrückgangs sowie der Zunahme des Anteils älterer Personen in vielen Teilen der Stadt Leuna wenigstens teilweise entgegengewirkt werden kann.

Dies ist kein Selbstzweck. Zwar müssen die erwarteten Veränderungen der Bevölkerungsstruktur für den Einzelnen keine unmittelbaren negativen Folgen haben. Allerdings ist eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl eine Voraussetzung für die Aufrechterhaltung vorhandener öffentlicher Infrastrukturen, eines ausgeglichenen Wohnungsmarkts und einer guten Nahversorgung.

Von diesem Hintergrund unternimmt die Stadt Leuna vielfältige Anstrengungen, die dazu beitragen können, Leuna als Wohn- und Arbeitsort weiter aufzuwerten und damit der Abwanderung und der Verlagerung wirtschaftlicher Aktivität aus dem Stadtgebiet vorzubeugen.

Die von der Stadt verfolgten Strategien für eine bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungs- und Baulandangebots in ihrem Gebiet sind im Kapitel 3.5 skizziert.

Konzeptionelle Überlegungen zur Stärkung insbesondere der gewerblichen Wirtschaft im Stadtgebiet sind im Kapitel 3.2 zusammengefasst.

Aussagen betreffend die Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen sind im Kapitel 3.3 dieser Begründung wiedergegeben.

3.5 Wohnungs- und Wohnbaulandangebot

3.5.1 Wohnungsbestand

Der Zensus 2011 gibt neben demographischen Strukturmerkmalen zur Bevölkerung auch Aufschluss über den Wohnungsbestand im Stadtgebiet. Dabei wurden für das Stadtgebiet 4.132 Wohngebäude gezählt. Deutlich über die Hälfte dieser Gebäude sind freistehende Einfamilienhäuser (1.591) oder Doppelhaushälften (914 Stück). Nur knapp 7 % (297) der Wohngebäude sind gereihte Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen.

84 % der Wohngebäude sind Alleineigentum von Privaten, während 9 % Eigentümergemeinschaften gehören. Knapp 6 % der Wohngebäude stehen im Eigentum der stadteigenen Wohnungswirtschaft Leuna.

Mittlere Wohnungsgrößen von 60 bis 79 m² sind mit 30 % häufig vertreten, während kleine Wohnungen mit einer Fläche unter 40 m² (2,8 %) und sehr große Wohnungen über 160 m² (3,3 %) eher selten anzutreffen sind. Der hohe Anteil von Vierraumwohnungen (insgesamt 32,4 %) entspricht dem Überwiegen von Familienhaushalten. Vor allem für Einzelpersonen geeignete Wohnungen mit 1 (1,5 %) oder 2 Räumen (5,2 %) sind deutlich weniger häufig.

Im direkten Vergleich mit den an Leuna angrenzenden Nachbarstädten Bad Dürrenberg und Merseburg wird deutlich, dass der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums mit knapp 47 % verhältnismäßig hoch ist (Bad Dürrenberg 35,5 %, Merseburg 22,9 %). Entsprechend liegt der Anteil der vermieteten Wohnungen in der Stadt Leuna mit 44,4 % deutlich unter dem der von Bad Dürrenberg (56,1 %) und von Merseburg (67,2 %). Dem hohen Anteil von Einfamilienhäusern entspricht auch, dass in Leuna die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude mit einem Durchschnitt von 1,8 deutlich niedriger liegt als in Bad Dürrenberg (2,4) und Merseburg (3,2).

Ein Großteil der Wohngebäude wurde zwischen den Jahren 1919 und 1948 erbaut (41 %). 20 % der Gebäude – insbesondere in den dörflich geprägten Teilen des Stadtgebiets – stammen aus Baujahren vor 1919. Nur etwa 15,5 % des Gebäudebestands wurden in der Zeit von 1948 bis 1990 errichtet. In den Jahren von 1991 bis 2000 wurden 690 Wohngebäude neu gebaut. Im darauffolgenden Jahrzehnt ist die Bautätigkeit deutlich zurückgegangen.

Seit 2011 ist wieder eine lebhafte Neubautätigkeit in vielen Ortschaften, aber auch in der Kernstadt zu verzeichnen. Im Gegenzug wurden in der Kernstadt nicht mehr nachgefragte Wohnungen zurückgebaut (vgl. Kapitel 2.8.2). In dem gleichen Zeitraum wurden mehrere zuvor leerstehende Wohngebäude saniert, so dass die Zahl leerstehender Gebäude deutlich verringert werden konnte.

3.5.2 Haushalte

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 gab es zum Zeitpunkt der Zählung im Stadtgebiet 6.548 Haushalte, von denen 1.983 (30,3 %) von Einzelpersonen, 2.186 von Paaren ohne Kind(er) (33,4 %) und 1.702 Paare mit Kind(ern) (26,0 %) gebildet werden. In etwa 8 % der Haushalte leben Alleinerziehende mit Kind bzw. Kindern. 1,6 % der Haushalte dienen sonstigen Formen des Zusammenlebens.

Ein durchschnittlicher Haushalt in Sachen-Anhalt verfügt über 46 m² Wohnraum. (Interpolierter Stand zwischen 2015 und 2020, Quelle: EMPIRICA 2009)

Für die Zukunft ist im Hinblick auf den demographischen Wandel mit einer deutlichen Zunahme der Anteile von Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen, so dass die Zahl der Haushalte deutlich langsamer zurückgehen wird als die der Einwohner. Entsprechend ist mit einer Zunahme der pro Einwohner in Anspruch genommenen Wohnfläche zu rechnen, wovon

voraussichtlich insbesondere die nicht stark überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiete, wie sie insbesondere in der Kernstadt anzutreffen sind, begünstigt werden.

3.5.3 Entwicklungsreserven

Um die im Stadtgebiet vorhandenen Potenziale für Wohnungsneubauten abschätzen zu können, wurden im Rahmen der Erstellung des Leitbilds Leuna 2020plus in allen Siedlungsbereichen Grundstücksflächen kartiert, die im Bestand unbebaut sind und aus städtebaurechtlicher Sicht für Wohngebäude geeignet erscheinen ("Baulücken"). Baulücken liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so dass diese – eine gesicherte Erschließung vorausgesetzt – grundsätzlich für den Bau von Wohngebäuden genutzt werden dürfen.

Im Anhang (D02 Baulücken) sind alle örtlich erfassten Baulücken tabellarisch nach Ortschaften aufgelistet. In der dazu gehörigen Abbildung (K08 Baulücken) sind die ermittelten Baulücken kartografisch dargestellt. Bei Baulücken in Wohngebieten werden diese zu 100 % als Entwicklungsreserve (Wohnbaulandpotential) angerechnet, bei Lage in Mischgebieten zu 50 %.

Es ergibt sich eine Summe von 14,09 ha Baulücken-Fläche für Wohnungsbau im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes. Diese Flächen werden beim errechneten Baulandbedarf (siehe Wohnbaulandbedarfsprognose im Anhang) als vorhandenes aber nicht aktiviertes Wohnbaulandpotential angerechnet. Eine Unterscheidung in „verfügbar“ oder „nicht verfügbar“ (weil privat bevorratet) erfolgt nicht.

Folgende Besonderheiten sind zu beachten:

In Leuna-Kernstadt mit allen Ortsteilen bestehen in der Gartenstadt Neu Rössen, an der Friedrich-Ebert-Straße, in Ockendorf, in Dorf und Siedlung Göhlitzsch Baulückenpotentiale unterschiedlicher Größe (Verweis auf Anhang D02). In Summe belaufen sich diese auf 5,365 ha Baulandpotential im Bebauungszusammenhang, bestehend aus Mischbauflächen (1,877 ha) und Wohnbauflächen (3,4882 ha). Die Baulücken in Mischbauflächen werden zu 50 % als Wohnbauflächenpotential angesetzt, die Baulücken in Wohnbauflächen zu 100 %. In Summe ergibt sich ein Wohnbauflächenpotential in Baulücken für Leuna Kernstadt von 4,427 ha (Verweis auf Anhang D02). Darin enthalten ist eine größere Wohnbaufläche von rund 2,199 ha im Bereich zwischen Krähenberg, Drosselweg und Lerchenweg, die eine Art Innenbereichsinsel darstellt. Sie wird – weil im bisherigen und noch wirksamen Flächennutzungsplan der alten Stadt Leuna bereits als Wohnbaufläche enthalten gewesen – nicht als Neuausweisung im Sinne der Erläuterungen in Kapitel 4.4 bewertet.

In Friedensdorf ist die Entwicklung des Gebiets "Am Weinberg" weitestgehend abgeschlossen. Die unbebauten Bestands-Grundstücke im Wallendorfer Weg, Am alten Floßgraben, in der Gebrüder-von-Wedel-Straße und am Siedlungsweg bieten keine Verfügbarkeit zugunsten der Stadt, so dass die Stadt auch keinen Einfluss auf die Mobilisierung der Flächen für tatsächliche Bauwillige hat. Auf Grund der teilweise unmittelbar an den Siedlungskörper anstoßenden Landschaftsschutzgebietsgrenzen ergeben sich keine maßgeblichen Potentiale aus Ortsrandabrundungen und somit auch keine nennenswerten Außenpotentiale. Der Umgang mit Privateigentum liegt außerhalb des Aufgabenbereiches des FNP. Es sind aktuell (2023) nur zwei Leerstände offensichtlich. Bei einem in Renovierung befindlichen Anwesen ist ein Bezug absehbar. Das leerstehende zweite Anwesen wird in die Wohnbaulandbilanz (Anhang) aufgenommen.

Im Dorf Kreypau können ggf. aufgrund von Hochwassergefahren nicht alle Baulücken tatsächlich bebaut werden.

In Wüstenneutzsch sind innerhalb der Ortslage kleine Nachverdichtungen möglich.

In Wölkau sind innerhalb der Ortslage einzelne Baugrundstücke vorhanden. Abrundungen an den Ortsrändern Süd und Nord werden jedoch als Flächenneuausweisungen (siehe Kap. 4.4) geführt, da der Umgriff über den Begriff „Baulücke“ hinausgeht.

Während das Baulandangebot in Günthersdorf im Wesentlichen ausgeschöpft ist, sind in der Ortschaft Kötschlitz in allen Ortsteilen für die Eigenentwicklung ausreichende Grundstücke vorhanden. In Kötschlitz-Zschöchergen wird eine Arrondierung des Siedlungskörpers für Mischbaunutzung als Neuausweisung betrachtet (siehe Kap. 4.4), da die Fläche nicht als Baulücke im Bebauungszusammenhang bezeichnet werden kann.

Zöschen verfügt über einzelne verstreut liegende Baulücken. Diese wurden erfasst. Das Baugebiet „Luppenweg“ kann als abgeschlossen bezeichnet werden. Alle weiteren Potentiale in Zöschen werden als Neuausweisungen (siehe Kap. 4.4) bewertet da, da diese keine Lücken im Bebauungszusammenhang darstellen.

In der Ortschaft Zweimen bestehen in der Ortslage Zweimen nur eine für Wohnbauzwecke geeigneten Baulücken. Der Ort ist von Schutzgebietsausweisungen eingeschnürt.

Im Ortsteil Dölkau sollen bereits erschlossene Arrondierungsflächen westlich der Schlossstraße gesichert werden. Des Weiteren ist ein Teil der ehemaligen LPG-Fläche als Standort für gemischte Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) vorgesehen. Diese werden aber als Neuausweisungen (siehe Kap. 4.4) bewertet, da diese keine Lücken im Bebauungszusammenhang darstellen.

Wie die anderen Ortsteile der Ortschaft Zweimen verfügt auch Göhren nur über vereinzelte relevante Baulücken.

3.5.4 Ausblick

Mit Blick auf die beschriebene Entwicklung der Bevölkerungsstruktur ist für die Stadt Leuna insgesamt von einem steigenden Bedarf an Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (Alleinstehende, Paare ohne Kinder) auszugehen. Ebenso ist davon auszugehen, dass die erwartete Zunahme der Zahl hochbetagter Personen einen steigenden Bedarf an Wohnmöglichkeiten mit Betreuungs- und Pflegeangeboten unterschiedlicher Ausprägung zur Folge haben wird. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in Zukunft die Zahl der Älteren, die im Familienkreis mitversorgt werden können, eher zurückgehen wird.

Der demographische Wandel wird damit zu einer in den kommenden Jahren steigenden Nachfrage nach kleineren, in der Regel barrierefrei angelegten Wohnungen erwarten.

Für größere Wohneinheiten wird im Gegenzug eine zurückgehende Nachfrage erwartet, die überwiegend nicht entsprechend modernisierte Mehrfamilienhäuser mit großen Wohnungen, wie sie vor allem in der Kernstadt vorhanden sind, betreffen wird.

Dies gilt ebenso für Wohnungen mittlerer Größe, soweit diese im Hinblick auf ihren Schnitt und ihre Ausstattung sowie insbesondere eine fehlende barrierefreie Zugänglichkeit für das selbständige Leben im Alter weniger gut geeignet sind.

Insoweit sind die Gründe für das Leerstehen von Wohnungen bzw. die fehlende Nachfrage nach Baugrundstücken oft weniger in der Altersstruktur der Bevölkerung als vielmehr darin zu suchen, dass das Angebot nicht mehr den heutigen Erwartungen von Wohnungssuchenden bzw. Bauwilligen entspricht – in der Größe, der Ausstattung, der Lage oder dem Preis. Durch eine nachfragegerechte Ausgestaltung des Wohnungs- bzw. Baulandangebots kann daher in vielen Fällen dem Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden.

Dies zeichnet sich bereits für den Bereich der Gartenstadt Neu-Rössen ab. Hier konnte mit der Eröffnung des Wohn- und Pflegeheims an der Albert-Einstein-Straße, an das auch ein

Gebäude mit Zweiraumwohnungen für betreutes Wohnen angeschlossen ist, ein erster Schritt zur Deckung des insoweit bestehenden Bedarfs getan werden.

Auch bei der privatwirtschaftlichen Wohnungsbautätigkeit lag der Schwerpunkt auf der Schaffung von modern ausgestatteten kleinen Wohnungen. In verschiedenen Bauvorhaben wurden sowohl Neubauvorhaben errichtet als auch langjährig leerstehende Mehrfamilienhäuser umgebaut, was zu einer deutlichen Verbesserung des Angebots an gut ausgestatteten, aber nicht zu großen Wohnungen in der Kernstadt geführt haben.

Anders als in der Kernstadt ist in den Ortschaften – in den gewachsenen Ortskernen ebenso wie in den planmäßig angelegten Siedlungen – das Wohnungsangebot insbesondere durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Im Hinblick auf die hohe Attraktivität dieser Wohnform sind in den betreffenden Bereichen zum Zeitpunkt der Planung nur vereinzelt Leerstände zu verzeichnen.

Allerdings ist in den letzten Jahren festzustellen, dass auch in den Ortschaften zahlreiche Häuser nur noch von – oft betagten – Einzelpersonen oder Paaren bewohnt werden. Es muss daher damit gerechnet werden, dass in den betreffenden Ortsteilen (vor allem in den Ortskernen) in den kommenden Jahren vermehrt Häuser freigezogen und dann auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die gesamte Nachfrage nach Bauland, die in den Ortschaften zu verzeichnen ist, "in den Bestand" oder auch in nicht vollständig ausgelastete Baugebiete in anderen Teilen des Stadtgebiets gelenkt werden kann. Gerade junge Familien möchten oft im Ort ihrer Herkunft bauen, um die Nähe zu Familienangehörigen zu wahren.

Vor diesem Hintergrund sollen zwar möglichst in nahezu allen Teilen des Stadtgebiets neue Bauflächen für Wohnungen als Baulandreserven städtebaurechtlich gesichert, aber nur kleinteilig und für die Eigenentwicklung der betreffenden Orte (die Kernstadt als zentraler Ort ist davon ausgenommen) für eine Bebauung geöffnet werden. Des Weiteren sollen potenzielle Wohngebietsflächen mit möglichst geringem Aufwand erschlossen werden können. Dazu sollen neue Baugrundstücke vorzugsweise dort geschaffen werden, wo bereits eine Erschließung vorhanden ist.

Begleitend dazu sollen vor dem Hintergrund eines perspektivisch weiter wachsenden Bedarfs an altersgerechten Wohnungsangeboten möglichst viele Bestandsgebäude an die mit dem demographischen Wandel verbundenen Herausforderungen angepasst werden. Dabei kann insbesondere eine entsprechende Ertüchtigung alter Bausubstanz einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivierung alter Dorfkerne, aber auch zu einer bedarfsgerechten Ergänzung des Wohnungsangebots in den Dörfern leisten, die es leichter macht, auch im Alter in der vertrauten Umgebung wohnen zu bleiben.

Die Stadt Leuna unterstützte vor diesem Hintergrund seit 2013 auf gesamtstädtischer Ebene derartige Initiativen mittels des kommunalen Förderprogramms "Zukunft Leuna" auf welches im Abschnitt 2.9.3.2 dieser Begründung näher eingegangen wird.

4 Plandarstellungen

4.1 Vorgehensweise bei der Festlegung der Plandarstellungen

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans soll ein städtebaulicher "Ordnungsrahmen" für das gesamte Gebiet der Stadt Leuna erreicht werden. Dazu sollen allen Teilräumen der Siedlungs- und der Freiraumbereiche auf der Grundlage eines zusammenhängenden Konzepts und von für das gesamte Stadtgebiet einheitlich geltenden Planungsgrundsätzen bestimmte Raumfunktionen zugewiesen werden.

Im Regelfall erfolgt durch den Flächennutzungsplan keine für jedermann verbindliche Steuerung der Zulässigkeit von baulichen Nutzungen. Vielmehr soll der Flächennutzungsplan entsprechend seiner gesetzlichen Bestimmung als "vorbereitender Bebauungsplan" ausreichende Gestaltungsspielräume für nachfolgende Konkretisierungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eröffnen.

Der insoweit bestehenden "Unschärfe" entspricht auch der Maßstab des Flächennutzungsplans, der es mit sich bringt, dass Strukturen mit einer Größe von unter 0,5 ha in der Regel in der Planzeichnung nicht darstellbar sind.

Damit ist als zentrale Aufgabe der Flächennutzungsplanung die Abgrenzung von Bereichen bzw. Gebieten anzusehen, die einen durch ein bestimmtes "Nutzungsprofil" geprägten räumlichen Zusammenhang bilden bzw. zukünftig bilden sollen.

Ausgangspunkt für die in diesem Sinn vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans ist eine detaillierte Bestandsaufnahme für das gesamte Stadtgebiet anhand von Kartenmaterialien, Luftbildern und Ortsbesichtigungen, in deren Verlauf ein guter Überblick über die in der Stadt vorhandenen und zu planenden Nutzungsstrukturen erreicht wurde.

Auf dieser Grundlage wurden einheitliche Kriterien für die Darstellung der angestrebten geplanten Nutzungsstruktur ausgearbeitet, die für eine einheitliche Anwendung für das gesamte Stadtgebiet geeignet sind. Diese Kriterien werden im Abschnitt 4.2 der Flächennutzungsplanbegründung erläutert. Darauf aufbauend erfolgt im Abschnitt 4.3 der Begründung eine Begründung der vorgesehenen Festsetzungen für die Kernstadt und die Ortschaften in ihrem siedlungsräumlichen Zusammenhang.

4.2 Übersicht über die verwendeten Plandarstellungen

4.2.1 Wohnbauflächen, Allgemeine Wohngebiete

Wohnbauflächen sind zusammenhängende, dem Wohnen dienende Bereiche ohne landwirtschaftliche oder gewerbliche Prägungen.

In dem vorliegenden Flächennutzungsplan werden im Regelfall Gebiete die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienen ab einer Größe von 2 ha als Wohnbauflächen (W) dargestellt. In Wohnbauflächen eingeschlossen werden auch Wohnfolgeeinrichtungen (Schulen, Kindergärten etc.), angrenzende und umliegende Hauptstraßen sowie Gärten, Parks und andere unbebaute Flächen, die zusammenhängend eine Flächengröße von unter 0,5 ha aufweisen.

Die insoweit formulierten Kriterien werden im Stadtgebiet insbesondere für Gebiete im Bereich der Kernstadt (Gartenstadt Neu-Rössen, Handwerkersiedlung) erfüllt. Sie treffen aber auch auf die insbesondere in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandenen Wohnsiedlungen unterschiedlicher Größe und Dichte zu, wie sie in der weit überwiegenden Zahl der Ortschaften vorhanden sind.

Ebenso als Wohnbauflächen dargestellt werden Flächen bereits ab einer Größe von 0,5 ha, die als Baugebiete für Wohnzwecke neu entwickelt werden sollen.

Auf eine Differenzierung der dargestellten Wohnbauflächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung soll im Flächennutzungsplan verzichtet werden, um Spielräume für nachfolgende Bebauungsplanverfahren zu belassen.

Ausgeübte Wohnnutzungen in Bereichen, die städtebaulich auch durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Anlagen geprägt sind, fallen nicht unter Wohnbauflächen, sondern werden den gemischten Bauflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zugeordnet.

4.2.2 Gemischte Bauflächen, Mischgebiete

Als Gemischte Bauflächen (M) werden Bereiche ausgewiesen, die durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit zugehöriger Wohnbebauung geprägt sind, ferner Flächen mit Wohnbebauung in Mischung mit häufiger auftretenden kleineren Gewerbeeinheiten, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben u. Gaststätten sowie für landwirtschaftliche Zwecke genutzten oder geeigneten baulichen Anlagen (einschließlich Freianlagen).

Auf eine Unterscheidung zwischen Mischgebiets- und Dorfgebietsflächen verzichtet. Ausschlaggebend dafür ist vor allem, dass in den ländlich geprägten Teilen des Stadtgebiets auch in bebauten Gebieten, in denen aktuell keine landwirtschaftlichen Tätigkeiten ausgeübt werden, oftmals Anlagen vorhanden sind, die sowohl für landwirtschaftliche als auch für gewerbliche Nutzungen geeignet sind (Scheunen, kleinere Stallanlagen, befestigte Hofflächen usw.). Durch die generelle Darstellung solcher Bereiche als Gemischte Bauflächen (M) werden Spielräume für zukünftige Entwicklungen offengehalten, die nicht nur dem Schutz vorhandener gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzungen dienen, sondern auch eine Wiederaufnahme zwischenzeitlich ruhender landwirtschaftlicher Nutzungen in den betreffenden Bereichen ermöglichen.

Im Außenbereich gelegene Siedlungen mit einer Fläche von 0,5 ha bis 2,0 ha werden aufgrund einer zu erwartenden Prägung insbesondere durch landwirtschaftliche Nutzungen ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt. Aussiedlerhöfe und kleinere Weiler unter 0,5 ha werden nicht als Bauflächen dargestellt, sondern in der Regel als Flächen für die Landwirtschaft erfasst.

4.2.3 Gewerbliche Bauflächen, Industriegebiet, Gewerbegebiete

In Flächennutzungsplänen sind solche Siedlungsbereiche als gewerbliche Bauflächen (G) darzustellen, die entweder im Bestand mit gewerblichen Anlagen bebaut sind und / oder für solche genutzt werden sollen. Davon ausgenommen sind Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zwar ebenfalls gewerbliche Anlagen sind, aber in der Regel nur in für diese festgesetzten Sondergebieten (vgl. Abschnitt 4.2.4 dieser Begründung) zuzulassen sind.

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Leuna werden gewerblich genutzte Bereiche entweder als gewerbliche Bauflächen (G) oder als Gewerbegebiete (GE, bei bestehenden Bebauungsplänen) dargestellt.

Für den Industriestandort im Bereich der Kernstadt und der Ortschaft Spergau sowie für den Gewerbestandort Günthersdorf / Kötschlitz sind bereits vor der Ausarbeitung der vorliegenden Flächennutzungsplanung Bebauungspläne aufgestellt worden, die jeweils auf einer übergreifenden städtebaulichen Konzeption für den betreffenden Bereich beruhen. Die Grundzüge der insoweit bestehenden Planungen sollen im Wesentlichen beibehalten werden.

Durch die für den Industriestandort bestehenden Bebauungspläne sind die innerhalb des Industriestandorts gelegenen Gebiete weit überwiegend als GI-Gebiete festgesetzt. Davon ausgenommen ist lediglich der an den Haupttorplatz angrenzende und öffentlich zugängliche Teilbereich des Industriestandorts, der als GE-Gebiet festgesetzt ist. In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden diese Differenzierungen nach bestehenden Bebauungsplänen berücksichtigt (siehe dazu auch Kap. 4.3.1).

Außerhalb des Industriestandorts werden als G-Bauflächen dargestellt die in der Kernstadt gelegenen Gebiete, die im Bestand gewerblich genutzt werden oder als Standort (ausschließlich) für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Dies betrifft Bereiche beiderseits des Kötzschener Wegs und an der Friedrich-Ebert-Straße sowie östlich der Spergauer Straße.

Eine Darstellung von G-Bauflächen erfolgt auch für alle weiteren gewerblich genutzten bzw. für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Gebiete innerhalb des Stadtgebiets. Dies be-

trifft im Außenbereich gelegene Gewerbestandorte, deren Bestand städtebaurechtlich verfestigt werden soll, sowie auch für gewerbliche Nutzungen geeignete Teilbereiche ehemaliger LPG-Betriebsflächen in Dölkau, Kötzschau und Witzschersdorf. Möritzsch liefert eine weiter gewerbliche Baufläche welche Hauptsächlich zum Abstellen von LKWs genutzt wird. Diese weisen sämtlich relativ geringe Flächengröße von unter 5 ha auf.

Außerdem wird die gewerbliche Baufläche im Ortsteil Pissen als G-Baufläche dargestellt. Diese basiert auf dem Bebauungsplan VEP Nr. 1 "Logistikcenter", 1. Änderung. Da in den letzten Jahren keine vollständige Entwicklung stattfand, plant die Stadt Leuna, diese Fläche auf den realisierten Bestand zu reduzieren. Dadurch reduziert sich die gewerbliche Baufläche auf 1,26 ha. Diese Reduzierung wird in der Darstellung des Flächennutzungsplans aufgezeigt und unterscheidet sich somit vom bestehenden Bebauungsplan. Die Stadt Leuna wird den Bebauungsplan VEP Nr. 1 „Logistikcenter“, 1. Änderung an den neuaufgestellten Flächennutzungsplan anpassen, sobald und soweit dies mit Blick auf die im Flächennutzungsplan dargestellte beabsichtigte städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die Darstellung von GE-Gebieten erfolgt des Weiteren für das in Entwicklung befindliche Gewerbegebiet GGG in Zöschen sowie die Teile des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort in Günthersdorf und Kötschlitz, die für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, mit Ausnahme der mit genehmigtem großflächigen Einzelhandel belegten Bereiche dieses Gebietes, die als SO-Flächen dargestellt sind. Der Logistik-Standort im Osten und Süden dieses Bereiches an der A 9 in Günthersdorf und Kötschlitz ist entsprechend der wirksamen B-Pläne 55 und 55 – 1./ 2. Änderung als bestehende GE-Fläche dargestellt. Die wasserrechtlich planfestgestellte Fläche im südlichen Teil des GE-Gebietes, die im B-Plan 55 1. Änderung als private Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, wird im Flächennutzungsplan als GE-Gebiet (Planung) mit der Bezeichnung Gü GE 3 (vgl. auch Kap. 4.4.2.26) dargestellt, um Handlungsspielräume auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu gewähren. Auf den wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschluss des Landkreises Saalekreis vom 09.07.2015 (Az.: 67.4.205-27.14.04) wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich hingewiesen. Dieser ist für die verbindliche Bauleitplanung beachtlich.

4.2.4 Sondergebiete

Als Sondergebiete werden Bereiche dargestellt, die sich in ihrer Nutzungsstruktur von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Zweckbestimmung von Sonderbauflächen und Sondergebieten ist im Flächennutzungsplan anzugeben.

Im Flächennutzungsplan für Leuna werden für den Bereich des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts Günthersdorf / Kötschlitz entsprechend dem zum Zeitpunkt des Flächennutzungsplanverfahrens gegebenen Bestand verschiedene Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen "Möbelhaus", "Einkaufszentrum mit Freizeit-Sport und Unterhaltung (Entertainment)" sowie "Spielbank" dargestellt. Erweiterungen dieser Gebiete gegenüber dem genehmigten Bestand sind nicht Gegenstand der Planung. Gegenstand der Darstellung ist in den Gebieten, in den jeweils nur ein Einzelhandelsbetrieb bzw. ein Einkaufszentrum vorhanden ist, auch die jeweils zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche. Diese ist der Genehmigungslage entnommen. Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Sinne kann auch ein Einkaufszentrum sein (BVerwG, Urteil vom 03. April 2008 – 4 CN 3/07 –, Rn. 25, juris). Die genehmigte Verkaufsfläche für das Einkaufszentrums beträgt einschließlich bereits erteilter Vorbescheide 71.548 m² und wird im Flächennutzungsplanentsprechend dargestellt. Die genehmigte Verkaufsfläche für das Möbelhauses Höffner beträgt 38.365 m², dementsprechend wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche im FNP dargestellt. Die genehmigte Verkaufsfläche des Möbelhauses IKEA beträgt 18.000 m² und wird auch mit 18.000 m² im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im bisherigen Flächennutzungsplan sind die privaten Erschließungsflächen innerhalb des Sondergebietes als Verkehrsflächen dargestellt worden. Da es sich um die private innere Erschließung der Einzelhandelsflächen handelt und nicht um öffentliche Verkehrsflächen, erfolgt bei Neuaufstellung eine Einbeziehung in die Darstellung des Sondergebietes. Eine Erweiterung des Sondergebietes ist hiermit tatsächlich nicht verbunden, da die privaten Erschließungsflächen faktisch zur Sondergebietsnutzung gehören. Die raumordnerische Zielsetzung, eine Erweiterung derartiger Sondergebiete zu unterbinden, wird durch die Beschränkung der Verkaufsflächen erfüllt.

Die im Stadtgebiet vorhandenen großen Tierhaltungsbetriebe sollen als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Tierhaltung / Landwirtschaft" dargestellt werden. Diese Darstellung umfasst sowohl Anlagen, für die das Futter überwiegend auf betriebszugehörigen landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann (Landwirtschaftliche Betriebe i.S.d. § 201 BauGB) als auch solche, die auf den Zukauf von Futter angewiesen sind. Entsprechende Flächen liegen stets im Außenbereich und sind auf den Gebieten der Ortschaften Friedensdorf Kötschlitz, Kötzschau, Spergau und Zöschen zu finden.

Ebenfalls als Sondergebiete einzustufen sind Bereiche, die gartenbaulichen Zwecken dienen und insgesamt oder in wesentlichen Teilen durch bauliche Anlagen (Gewächshäuser, sonstige Betriebsgebäude) geprägt sind. Dazu werden in der Planzeichnung Flächen in Göhren als SO "Gärtnerei" dargestellt.

Als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" werden Flächen im Außenbereich dargestellt, die für großflächige PV-Freianlagen genutzt werden. Solche sind in der Kernstadt Leuna sowie in Kreypau vorhanden. Gewerbegebietsflächen, auf denen Photovoltaikanlagen als "Zwischennutzung" installiert sind, werden nicht als Sondergebiet, sondern als GE-Gebiet dargestellt.

4.2.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt für Bildungsreinrichtungen mit einer Größe von mindestens 2 ha. Kleinere Flächen werden ebenfalls dargestellt, soweit sie an den Außenbereich angrenzen.

Für den Bereich der Kernstadt betrifft dies die Areale der Jahn-Grundschule und des Berufsschulcampus sowie eine Fläche westlich der Straßenbahnlinie nach Bad Dürrenberg, die als Ersatzstandort für die räumlich beengte Jahnschule städtebaurechtlich gesichert werden soll.

Das Gelände der August-Bebel-Schule wird in das umgebende WA-Gebiet einbezogen innerhalb dessen u.a. Schulen als Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind. Auf diese Weise wird eine Umnutzung der auf dem Gelände vorhandenen, voraussichtlich nicht mehr für Schulzwecke benötigten Gebäudeteile städtebaurechtlich vorbereitet.

Die Schulstandorte in Zöschen und Kötzschau werden einschließlich der ihnen zugehörigen Sportanlagen als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Bei der Abgrenzung der Fläche in Kötzschau sind in das Schulgelände einbezogene Grünflächen berücksichtigt.

Außer Schulstandorten sind auch großflächige Sportanlagen als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Dies betrifft

- in der Kernstadt das Stadion des Friedens an der Feldstraße einschließlich seiner Nebenplätze und des Sportlerheims, der sogenannten "Ringerhalle" an der Feldstraße, die Sportanlage der Jugend an der Emil-Fischer-Straße einschließlich einer Sporthalle und der Schwimmhalle, das Waldbad, die Tennisplätze an der Uferstraße;
- in Kötschlitz die Sportanlagen zwischen der Feuerwehr und der Kanalbrücke;
- in der Ortschaft Kötzschau der Bereich der Sportanlage südöstlich der Ortslage Schladebach;

- in Spergau das Gelände der "Jahrhunderthalle" sowie die angrenzenden Sportplätze einschließlich einer zukünftig für die Anlage eines weiteren Trainingsplatzes vorgesehenen Fläche;
- in Zöschen der Bereich der Sportplätze westlich der Ortslage an der B 181.

Aufgrund ihrer Flächengröße wird auch der Standort der errichteten Feuerwache in der Kernstadt Leuna sowie südlich der Ortslage Kötschlitz als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Vorhandene Standorte sonstiger Gemeinbedarfseinrichtungen – vom Kindergarten bis hin zum Rathaus – werden im Flächennutzungsplan für Leuna bereits aufgrund ihrer geringen Flächengröße nicht als gesonderte Gemeinbedarfsflächen dargestellt, sondern in angrenzende Bauflächen bzw. Baugebiete einbezogen. Ihre Standorte werden in der Planzeichnung durch geeignete Symbole markiert. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen weder einer Verlagerung der betreffenden Einrichtungen in andere geeignete Standorte noch einer Umnutzung der dabei freiwerdenden Flächen für umgebungsverträgliche Zwecke entgegen.

4.2.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Im Flächennutzungsplan werden ausschließlich Kreis- und Landesstraßen sowie Bundesstraßen und Bundesautobahnen (nachrichtlich) dargestellt. Eine Darstellung der in städtischer Baulast stehenden sowie privater Straßen und Wege erfolgt unabhängig von ihrer tatsächlichen verkehrlichen Bedeutung nicht.

Um die Lesbarkeit der Planzeichnung zu verbessern, ist das für zweistreifige Straßen verwendete Planzeichen deutlich breiter, als es dies bei einer maßstäblichen "richtigen" Darstellung der Straßen wäre. Dagegen sind die für Autobahnen und andere klassifizierte Straßen mit mehr als zwei Fahrstreifen erfolgten Planzeichen annähernd maßstabsgerecht dargestellt.

Die überregionalen und regionalen Radwege sind nicht Bestandteil der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Wegen ihrer gleichwohl gegebenen Bedeutung für die räumliche Ordnung des Stadtgebiets werden sie in einer gesonderten Beikarte (K02 Rad- und Wanderwege) dokumentiert.

4.2.7 Flächen für die Landwirtschaft

Der überwiegende Teil des Außenbereichs im Stadtgebiet von Leuna wird durch landwirtschaftliche Flächen eingenommen. Die entsprechend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche umfassen aufgrund des Maßstabs der Planzeichnung auch innerhalb des Außenbereichs gelegene baulich genutzte Bereiche bis zu einer Größe von ca. 0,5 ha, Straßen und Wege (mit Ausnahme der klassifizierten Straßen) sowie Gehölzstreifen und andere Landschaftsbestandteile, soweit diese nicht Bestandteil des als Grünflächen dargestellten ortsübergreifenden Systems von Grünverbindungen sind.

Der Flächennutzungsplan steht einer landwirtschaftlichen Nutzung auch solcher Flächen, die mit anderen Darstellungen belegt sind, nicht entgegen.

Aufgrund des ansteigenden Wohnflächenbedarfs, welcher in der Wohnbaulandbedarfsprognose nachgewiesen ist, werden neben den Flächenreserven innerorts weitere Teilflächen als Wohnbauland benötigt. Da die Ortschaften sehr stark von Schutzgebieten und landwirtschaftlichen Flächen umgrenzt sind, gibt es keine Ausweichmöglichkeiten für Erweiterungen. Im Verlauf des Verfahrens wurden so Wohnbauflächen gegen landwirtschaftliche Flächen ausgetauscht. Diese werden städtebaulich und umweltrechtlich bewertet und abgeschätzt.

Um die Wichtigkeit der landwirtschaftlichen Belange in Bezug auf die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in andere Nutzungsarten zu verdeutlichen, wird durch die ALFF SÜD (2021) auf Folgendes hingewiesen:

- Gemäß § 15 i. V. m. §§ 1 (1) und 2 LwG LSA darf landwirtschaftliche Fläche nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden.
- Die landwirtschaftliche Produktion als ein wichtiger tragender Pfeiler in der Region ist zu erhalten und zu stärken.
- Die Kernstadt Leuna mit ihren zugehörigen 10 Ortschaften hat bei ihrer Flächenplanung die Pflicht zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der minimalen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen.
- Bei der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung ist eine konsequente Ausrichtung der Entwicklung der zugehörigen Siedlungsgebiete auf die innerörtlichen Bereiche anzustreben. Damit werden die Ortschaften langfristig im Rahmen ihrer ländlichen Prägung attraktiv erhalten.
- Aus Sicht der Landwirtschaft muss darauf hingewiesen werden, dass besonders während der Planungsphase mögliche Maßnahmen zur Ausweisung geeigneter Flächen im Innenbereich, z. B. Lückenbebauung, Umnutzung, Abriss von verfallenen Gebäuden, Flächenrecycling, zu prüfen und zu bevorzugen sind.
- Ein weiterer Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Außenbereich bzw. eine Zersiedelung ist zu vermeiden oder zu minimieren.
- Attraktives, verdichtetes Bauen in den Wohngebieten sowie das Schließen von Baulücken, Rückbau oder Nutzungsänderungen von ungenutzten Gebäuden sowie Erschließung von Brachflächen sind zu bevorzugen.
- Für die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (ca. 20 ha), besonders mit Lage an den Ortsrändern, wird darauf hingewiesen, dass ein stärkeres Bepflanzen der Randbereiche an der Nahtstelle zwischen Wohngebieten und in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden angrenzenden Flächen das zukünftige Konfliktpotenzial zwischen Wohnqualität und Ackernutzung stark herabsetzt, da Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch deutlich gemindert werden können.
- Weiterhin ist auch der Nutzungskonflikt zwischen den Interessen einer auf immer größere Effektivität ausgerichteten Landwirtschaft und der freizeitorientierten Nutzung der Landschaft durch Erholungssuchende zu berücksichtigen.
- Bei einem unvermeidbaren Flächenentzug durch Wohnbauflächen sowie auch durch gewerbliche und gemischte Bauflächen ist im Interesse der Erhaltung und des sparsamen Umgangs mit den landwirtschaftlichen Produktionsflächen die Umwandlung zum Zwecke der Bebauung nur abschnittsweise, entsprechend des notwendigen realen Bedarfs vorzunehmen.
- Den Bewirtschaftern der jeweiligen Flächen ist Termin, Umfang und Lage des Entzuges rechtzeitig vor der Anbauplanung (August /September des betreffenden Jahres) bekanntzugeben, damit die Antragstellung auf Betriebsprämie ordnungsgemäß bis Januar des folgenden Jahres, spätestens bis 15.05. erfolgen kann.
- Eine Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Umwandlung in Grünflächen, Aufforstungen usw. wird durch das ALFF Süd abgelehnt.
- In Zusammenarbeit mit den Landwirtschaftsbetrieben sind vorrangig Maßnahmen zum Erosionsschutz zu planen.
- Notwendigen flächenhaften Kompensationsmaßnahmen kann nur zugestimmt werden, wenn es sich um minderwertige bzw. anthropogen beeinflusste Böden sowie Rest- oder Splitterflächen handelt, die landwirtschaftlich nicht oder nur noch schwer nutzbar sind.
- Bei allen Maßnahmen ist auch darauf zu achten, dass neben dem o. g. Bodenschutz die agrarstrukturellen Verhältnisse nicht verschlechtert werden. Dazu zählt u. a. die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen durch Wirtschaftswege und Feldzufahrten.

- Grundsätzlich ist sowohl bei der Planung als auch bei der konkreten Ausführung von allen Bau-, Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen mit den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben zusammen zu arbeiten.

4.2.8 Gewässer, Flächen für den Hochwasserschutz

Die das Stadtgebiet durchquerenden Flüsse Saale und Luppe (einschließlich ihrer Altarme) sowie die gefluteten Abschnitte des Saale-Elster-Kanals einschließlich des ebenfalls in der Kanaltrasse liegenden "Schleusenbeckens" westlich von Wüsteneutzsch werden als Gewässerfläche dargestellt. Dies gilt auch für die vorhandenen Seen (Raßnitzer See, Talsperre Kötzschau) sowie Teiche, soweit diese eine Mindestgröße von 2,0 ha im Außenbereich und 0,5 ha innerhalb besiedelter Gebiete überschreiten.

Bäche und Grabengewässer, die eine Länge von ca. 1 km erreichen oder überschreiten, werden in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Nicht dargestellt werden stehende Gewässer, die sich im Bereich der verschiedenen Abgrabungsflächen gebildet haben. Regelungen bezüglich deren dauerhafter Erhaltung sind allein Gegenstand der diese betreffenden bergrechtlichen Verfahren und damit der gemeindlichen Planung entzogen.

Ebenfalls nicht als Gewässer dargestellt sind wassergefüllte Senken u.a. im Bereich der nicht gefluteten Teile der Trasse des Saale-Elster-Kanals, die Bestandteile von umgebenden Grünbereichen sind.

Flächen, die innerhalb von förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) liegen, werden in der Flächennutzungsplanzeichnung nachrichtlich als Flächen für den Hochwasserschutz dargestellt. Dies betrifft zum Zeitpunkt der Erstellung der Flächennutzungsplanzeichnung Flächen beiderseits der Saale sowie im Bereich des Gewässers "Bach". Für beide Gewässer wurden 2013 Überschwemmungsbereiche förmlich festgesetzt.

Wegen ihrer Bedeutung für die räumliche Ordnung des Stadtgebiets werden in der Flächennutzungsplanzeichnung die festgesetzten Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Saale und des "Bachs" nachrichtlich dargestellt. Die Lage eines Siedlungsbereichs in einem Überschwemmungsgebiet stellt dessen Bestand nicht in Frage. In den betreffenden Bereichen sind jedoch Siedlungserweiterungen nach den für Überschwemmungsgebiete geltenden gesetzlichen Vorgaben nur unter eng umgrenzten Ausnahmefällen zulassungsfähig.

Indirekt für die Flächennutzungsplanung von Bedeutung ist auch die gemäß § 38 WHG bestehende Verpflichtung zur Erhaltung und Entwicklung von beidseitig je 5 m breiten Gewässerrandstreifen an oberirdischen Gewässern Ergänzend wird auf § 50 Wassergesetz LSA verwiesen, welcher den Gewässerrandstreifen lediglich für den Außenbereich definiert, hier jedoch bei Gewässern 1.Ordnung eine Breite von 10 m vorgibt.. Wegen ihrer Bedeutung für den Schutz der Gewässerhaushalte vor übermäßigen Schad- und Nährstoffeinträgen sollen diese bevorzugt als Grünbereiche für eine extensive Nutzung entwickelt werden. Diesbezüglich ist zu beachten, dass in der Flächennutzungsplanzeichnung wegen des gewählten Maßstabs Gewässer mit einer Länge von weniger als 1 km sowie Grünbereiche mit einer Breite von weniger als 20 m in der Regel nicht dargestellt werden können.

Im Gebiet der Stadt Leuna gibt es ein flächendeckendes Gewässernetz von Gewässern 1. und 2. Ordnung sowie eine Talsperre. Die Hochwasserereignisse 2010 und Anfang 2011 zeigten, dass das vorhandene Gewässersystem den Starkregen und die Schneeschmelze nicht gewachsen war. Durch vernachlässigte Unterhaltung, häufigeres Auftreten von Extremwetterlagen, erhöhtes Wasseraufkommen durch versiegelte Flächen und durch die teilweise Beseitigung von Gräben und Drainagesystemen kam es zu diesem Ausmaß. Im Ergebnis dessen

wurde ein Hochwasserschutzkonzept erstellt. Schwerpunkte sind insbesondere die Gewässer Der Bach, Saale, Speicher Schladebach und die Schöpfwerke Kreypau und Daspig.

4.2.9 Grünflächen

Die Darstellung der Grünflächen erfolgt im Flächennutzungsplan der Stadt Leuna getrennt für zumeist im Siedlungsbereich gelegene Grünflächen, die vorwiegend dem Aufenthalt von Menschen dienen ("Siedlungsgrün") und sonstige Grünbereiche, die nicht vorwiegend der Landwirtschaft dienen ("Umweltgrün").

Als "Siedlungsgrün" dargestellte Flächen werden ab einer Größe von 0,2 ha zeichnerisch erfasst. Ihnen wird jeweils eine gesonderte Zweckbestimmung zugewiesen:

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind in der Kernstadt insbesondere in der Gartenstadt Neu-Rössen und im Bereich des Saalehangs vorhanden. Eine weitere große Parkanlage im Stadtgebiet ist das Erholungsgebiet "Sumpfwald" in Spergau. Kleinere Parkanlagen, oft in Verbindung mit einem Weiher, sind in fast allen Ortschaften im Stadtgebiet anzutreffen.
- Friedhöfe prägen insbesondere in den östlich der Saale gelegenen Teilen des Stadtgebiets das Erscheinungsbild vieler Orte. Sie werden unabhängig davon, ob sie in städtischer oder kirchlicher Trägerschaft stehen, als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellt.
- Kleingartenanlagen und Grabeland sind überwiegend in den westlich der Saale gelegenen Teilen des Stadtgebiets (Kernstadt Leuna, Spergau), aber auch in Günthersdorf, Zöschen und Zschöchergen (Ortschaft Kötschlitz) anzutreffen. Sie werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" dargestellt.
- Grünflächen, die überwiegend für sportliche Zwecke genutzt werden, aber nicht als regelkonforme Spielstätten für bestimmte Sportarten ausgestattet sind, werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bolzwiese" dargestellt.
- Als Siedlungsgrün mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" werden Areale mit einer Größe von mindestens 0,5 ha dargestellt, die als Gärten für die angrenzende Bebauung dienen, soweit sie für das Ortsbild bedeutend sind. Dies betrifft vor allem die den gewachsenen Ortskern gegen die offene Landschaft abgrenzenden Gartenbereiche in Kröllwitz (Kernstadt Leuna), Horburg und Maßlau, Möritzsch und Zschöchergen (Ortschaft Kötschlitz), Kötzschau, Schladebach und Witzschersdorf (Ortschaft Kötzschau), Rodden und Zweimen.

Ebenfalls als "Hausgärten" dargestellt werden an den Außenbereich angrenzende ehemalige Gartenflächen westlich des Ritterguts in Friedensdorf sowie auch die nicht öffentlich zugänglichen Landschaftsgärten ehemaliger Gutshäuser (Kreypau, Dölkau (Ortschaft Zweimen)).

Vorhandene Hausgartenareale mit einer Größe von weniger als 0,5 ha oder ohne besondere Bedeutung für das Ortsbild werden entweder dem angrenzenden Baugebiet oder dem Außenbereich zugewiesen.

Als "Umweltgrün" werden Bereiche dargestellt, die entweder im Bestand durch Gehölze und sonstige Sträucher, durch extensiv genutztes Grünland oder durch sonstige artenreiche Biotopstrukturen geprägt sind oder die zukünftig als naturnah ausgestaltete Grünbereiche entwickelt werden sollen. Mit dem Planzeichen sind auch innerhalb der betreffenden Flächen gelegene Gewässer belegt, die eine Größe von weniger als 2 ha haben.

Die Darstellung von "Umweltgrün"-Flächen ersetzt insoweit auch die Darstellung von Flächen für die Durchführung von Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen. Eine abschließende Verortung solcher Maßnahmen hat sich im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Flächen in der Vergangenheit

als nicht umsetzbar erwiesen. Sie erfolgt daher bis auf weiteres nicht. Soweit eine Ausgleichspflichtige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungs- oder für andere Zwecke erfolgt, sind auf diese angepassten Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der zur Herbeiführung von Baurecht für das betreffende Vorhaben durchzuführende Verfahren festzulegen und ihre Umsetzung verbindlich zu sichern.

Die Darstellung eines Bereichs als "Umweltgrün" steht der Ausübung land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen in den betreffenden Bereichen nicht entgegen. Sie ist nicht gleichbedeutend mit einem naturschutzrechtlichen Schutzstatus. Außerdem steht die forstrechtliche Einordnung als Wald der Darstellung als Umweltgrün nicht entgegen.

Die im Bestand vorhandenen Wälder und Gehölze prägen insbesondere das Saaletal im Bereich der Kernstadt Leuna und der Ortschaft Kreypau, die Luppe-Aue in den Ortschaften Horburg-Maßlau und Zweimen, den Verlauf des "Bachs" in den Ortschaften Kötzschau und Kreypau, Teile der Ortschaften Günthersdorf und Spergau sowie die Flanken der Hochhalde zwischen dem Industriestandort und der B 91.

Grünlandbereiche, die insbesondere für extensive landwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind, werden ebenfalls als "Umweltgrün" dargestellt. Dies betrifft auch Wiesenflächen innerhalb von häufig von Hochwasserereignissen betroffenen Bereichen sowie Wiesen, die durch ihren Baumbestand für eine maschinelle Bewirtschaftung nur eingeschränkt geeignet sind.

"Umweltgrün" sind auch die Böschungsbereiche des Saalebetts, die Böschungen der das Stadtgebiet querenden Autobahnen und der noch erhaltene Bahndamm der zurückgebauten Eisenbahnstrecke im Bereich der Ortschaften Zöschen, Zweimen und Kötschlitz.

In einigen Fällen sollen für eine zukünftige bauliche Entwicklung vorgesehene Arrondierungsflächen gegenüber der landwirtschaftlich geprägten Umgebung durch die Darstellung eines neu als "Umweltgrün" zu entwickelnden Areals eine angemessene landschaftsräumliche Fassung erhalten. Dies betrifft beispielsweise die in der Flächennutzungsplanzeichnung berücksichtigten Ergänzungsflächen in Friedensdorf oder in Zweimen.

Als schmale Streifen "Umweltgrün" werden bestehende Alleen und Gehölzstreifen angelegt, die eine Bedeutung für die Gliederung großräumiger Ackerflächen haben oder zu diesem Zweck – vorzugsweise entlang von bestehenden Gewässern oder landwirtschaftlichen Wegen – neu entwickelt werden sollen.

4.2.10 Flächen für Eisenbahnen, Straßenbahn

Innerhalb des Stadtgebiets sind öffentliche und private Eisenbahnen vorhanden. Neben den Eisenbahnhauptstrecken Halle (Saale) – Weißenfels im Bereich der Kernstadt Leuna und der Ortschaft Spergau sowie Leipzig – Großkorbetha auf dem Gebiet der Ortschaften Kötzschau und Spergau sind dies umfangreiche private Eisenbahnanlagen, die der eisenbahntechnischen Erschließung des Industriestandorts dienen, sowie die ebenfalls private Eisenbahnstrecke Merseburg – Entsorgungszentrum Lochau (einschließlich der Saalebrücke) im Bereich der Kernstadt und der Ortschaften Kreypau und Friedensdorf. Eine Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Eisenbahnen ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanzeichnung, da diese für die räumliche Ordnung des Stadtgebiets nicht von Bedeutung ist.

Eisenbahnen, die innerhalb des Industriestandorts als Anschlussgleise innerhalb von Verkehrsflächen oder innerhalb von Bauflächen liegen, sind in der Flächennutzungsplanzeichnung nicht dargestellt. Dies gilt auch für die aus allen eisenbahnrechtlichen Bindungen entlassene und in weiten Teilen zurückgebaute Eisenbahn zwischen dem Abzweig Friedensdorf und der Landesgrenze zu Sachsen über Zöschen.

Der durch die Straßenbahnlinie 5 der HAVAG bediente Abschnitt der Straßenbahnstrecke zwischen Halle und Bad Dürrenberg, der zwischen den Stadtgrenzen zu Merseburg und zu

Bad Dürrenberg auf dem Gebiet der Kernstadt Leuna verläuft, ist in der Flächennutzungsplanzeichnung zeichnerisch dargestellt. Ihrer dauerhaften Erhaltung kommt eine große Bedeutung für die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen im Bereich der Kernstadt sowie insbesondere auch der dort vorhandenen Schulen und des Gesundheitszentrums zu.

4.2.11 Versorgungsanlagen, Leitungen

Bereiche, die durch großflächige Anlagen geprägt sind, die der Versorgung mit Wasser und Energie oder der Entsorgung von Abwasser und Abwässern dienen, werden in der Flächennutzungsplanzeichnung mit den entsprechenden Planzeichen dargestellt. Dies betrifft insbesondere die Kernstadt Leuna mit dem Areal des Wasserwerks Daspig, den Flächen der Abfallbeseitigungsanlagen im Bereich der Hochhalde am Industriestandort und der Abwasserkläranlage an der Saale bei Göhlitzsch. In den östlich der Saale gelegenen Teilen des Stadtgebiets sind lediglich die Kläranlage bei Zschöchergen, eine Trafostation südlich der Ortslage Kötschlitz und eine Absperranlage an der Erdgashochdruckleitung JAGAL bei Göhren als "Versorgungsfläche" dargestellt. Ebenso verteilen sich über die gesamte Fläche wichtige Versorgungsleitungen der Unternehmen Ontras Gastransport GmbH. Infra Leuna GmbH, Gascade Gastransport GmbH, Linde Gas Produktionsgesellschaft mbH & Co.KG und Mitteldeutsche Netzgesellschaft mbH: Diese sind gekennzeichnet im Plan aufgelistet und in der Planzeichenerklärung erläutert.

Gleichlaufend zu den Ferngasleitungen der Ontras Gastransport GmbH verlaufen Steuer- und LWL-Kabel und Kabelschutzrohranlagen im Gleichlauf sowie auch trassenfern als sogenannte Solotrasse. Die gilt für alle aufgeführten Anlagen der Ontras Gastransport GmbH, welche in der Planzeichenerklärung erläutert sind.

Die innerhalb des Stadtgebiets verlaufenden Versorgungsleitungen von überörtlicher Bedeutung werden in der Flächennutzungsplanzeichnung nachrichtlich dargestellt und bezeichnet. Eine Darstellung von in Siedlungsbereiche liegenden Leitungstrassen, insbesondere von unmittelbar der Versorgung von Haushalten und anderen Einzelabnehmern dienenden Leitungen, die in der Regel im öffentlichen Straßenraum verlegt sind, erfolgt dagegen nicht.

Private Versorgungsanlagen Kraftwerke und Biogasanlagen sowie Photovoltaikanlagen werden nicht als Versorgungsflächen dargestellt, soweit sie aus städtebaulicher Sicht auch für andere Nutzungen zur Verfügung gestellt werden könnten.

Bauflächen, die nicht für einen Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vorgesehen sind, werden in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „dezentrale Abwasserbeseitigung“ gekennzeichnet. Wasserwerke und Klärwerke werden in der Beikarte (K06 Kommunale Daseinsvorsorge) dargestellt.

4.2.12 Naturschutzfachliche Festlegungen

Die für das Stadtgebiet von Leuna maßgeblichen naturschutzfachlichen Festlegungen (SPA- und FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale) sind im Abschnitt 2.7.3 dieser Begründung detailliert erläutert. Die Abgrenzungen der insoweit festgesetzten Gebiete sind nachrichtlich in der Flächennutzungsplanzeichnung dargestellt. Wegen der vielfachen Überlagerungen der Grenzen verschiedener Schutzgebiete sind die Grenzen mit der Kurzbezeichnung des betreffenden Gebiets gekennzeichnet. Die verwendeten Kurzbezeichnungen sind in der Planzeichenerklärung aufgeschlüsselt. Dies gilt entsprechend für die im Stadtgebiet bestehenden (Einzel-)Naturdenkmale.

Bezüglich der Darstellung von gesetzlich geschützten Biotopen wird auf den Umweltbericht verwiesen (Karte 2: Umweltanalyse Biotik).

4.3 Plandarstellungen – Ortschaften

In diesem Kapitel erfolgen die Erläuterungen des Entwicklungszustandes der Stadt Leuna mit ihren Ortschaften zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes. „Bestand“ in diesem Zusammenhang bedeutet nicht, dass alle Flächen bestehend bebaut oder bestehend baulich oder anderweitig im Sinne der jeweiligen Flächendarstellung in Nutzung befindlich sind. Unter Bestand im Flächennutzungsplan werden diejenigen Flächendarstellungen subsummiert, die

- aus den bestehenden Flächennutzungsplänen (Ortschaften Leuna, Günthersdorf-Kötschlitz, Hoburg-Maßlau, Rodden und Spergau) übernommen wurden. Dort wo die bisherige Flächennutzungsplandarstellung den gegebenen Nutzungsstrukturen entspricht und keine Veränderungen städtebaulich beabsichtigt sind, besteht hinsichtlich des Darstellungsinhalts keine Veränderungsnotwendigkeit. Im Einzelnen werden die Gründe und Veranlassungen für vorgenommene Veränderungen in den nachstehenden Kapiteln 4.3.1 ff ortschaftsbezogen erläutert.

- bei zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes Nicht-Vorliegen von wirksamen Flächennutzungsplänen (Ortschaften Friedensdorf, Kötzschau, Kreypau, Zöschen, Zweimen) den erreichten Entwicklungszustand des Siedlungsgebietes darstellen. Hierbei wurde restriktiv vorgegangen. Die Darstellungen erfolgen für den unbeplanten und beplanten Innenbereich und anhand der Typisierung der Baugebietsarten (Bauflächen), die an Ort und Stelle im Bestand vorhanden sind oder in Bebauungsplänen und Satzungen festgesetzt wurden. Für Nutzungen im Außenbereich – soweit genehmigt bestehend - wurde analog vorgegangen.

4.3.1 Kernstadt Leuna

Die Darstellungen für die Siedlungsgebiete in der Kernstadt Leuna sind angelehnt an die Inhalte des bislang noch gültigen früheren Flächennutzungsplans für die Kernstadt. Sie sind gegenüber dieser Planung allerdings vereinfacht. Dies betrifft u.a. den Verzicht auf die Darstellung von in umgebende Baugebiete integrierten öffentlichen Einrichtungen als Gemeinbedarfsflächen. Des Weiteren wurde auf die Darstellungen der spezifizierten Angaben zur Art der Baulichen Nutzung verzichtet. In Wohngebieten wird lediglich zwischen Wohnbauflächen und gemischter Baufläche unterschieden.

Diese Unterscheidung findet nur bei den gewerblichen Bauflächen mit bestehenden Bebauungsplänen statt, welche durch die Ansiedlung des Chemistandortes gerade im Bereich der gewerblichen Bauflächen im weit überwiegenden Teil vorhanden sind. Unterschieden wird zwischen gewerblichen Bauflächen G, Gewerbegebieten GE und Industriegebieten GI.

Im Chemiestandort selber erfolgten zur 2. Offenlage diverse Korrekturen von unterschiedlichen Infrastrukturen gemäß dem vorhandenen Bestand und Korrekturen anhand der bestehenden Bebauungspläne (6, 8.1, 8.2, 9).

Der Großteil des Siedlungsgebiets der Kernstadt wird als Wohngebiete W dargestellt. Die Darstellung von Wohnbauflächen W erfolgt für Siedlungsbereiche in der Kernstadt, die dem Wohnen dienen. Dies betrifft eine Wohnanlage südlich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen dem Ensemble "Industrietor", Flächen am südlichen Rand der Gartenstadt im Bereich des Nelkenwegs sowie den in den 1960er Jahren angelegten Teil der Siedlung Göhlitzsch einschließlich des Standorts der ehemaligen Siedlungsgrundschule “am Krähenberg“.

Als Wohnbauflächen W werden auch die Wohnstandorte Siedlung Daspig sowie auch für nördlich von Kröllwitz an der Straße nach Bad Dürrenberg gelegene kleine Wohnanlagen dargestellt. Obwohl diese inmitten des Außenbereichs gelegen sind, stellen diese keine Splittersiedlungen dar, sondern sind bereits in der "Gründungsphase" der Gartenstadt in den 1920er

Jahren planmäßig als zugeordnete Wohnanlagen für damals nahe gelegene Funktionsbereiche der Leuna-Werke errichtet worden. Sie sollen in ihrem Bestand dauerhaft erhalten, aber nicht erweitert werden.

Als gemischte Bauflächen M werden diejenigen Flächen dargestellt, die gemischte Nutzungsstrukturen aufweisen oder dafür in besonderer Weise geeignet sind. Die beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße und östlich der Straßen "Industrietor" gelegenen Bereiche sind durch gemischte Nutzungsstrukturen gekennzeichnet, in der sowohl Wohngebäude als auch Gewerbebetriebe vorhanden sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Gebrauchtwagenhandel, Ingenieurbüro, Optiker). Größere Teile des Gebiets sind baulich ungenutzt bzw. weisen untergenutzte oder leerstehende Bauten auf. Im Hinblick auf die vorhandenen Potenziale für kleingewerbliche Entwicklungen in diesem Bereich, aber auch seine Eignung als Wohnstandort ist das Areal überwiegend als gemischte Baufläche M dargestellt. Zu letzteren gehören auch das Gesundheitszentrum und das Kulturhaus. Der darin ebenfalls gelegene REWE-Markt am Haupttorplatz (genehmigte VKF 1.700 m²) wird als gemischte Baufläche (M) gesondert dargestellt. Davon ausgenommen ist das Areal westlich der Malerstraße, das – wie ausgeführt – mit einer größeren Wohnanlage bebaut und entsprechend als Wohnbereich W dargestellt ist.

Im Bereich der östlichen Friedrich-Ebert-Straße, zwischen den Bahnanlagen und Friedrich-Ebert-Straße, befindet sich ein mit Wohnhäusern nahezu vollständig bebautes Gebiet, in welchem aber auch nicht störende gewerbliche Nutzungen (unter anderem ein Kfz-Gutachterbetrieb) angesiedelt sind. Die Stadt verfolgt das Ziel, dass nicht störende gewerbliche Nutzungen hier auch zukünftig weiterentwickelt werden können. Aus diesem Grund soll der Bereich entgegen der Anregungen des Saalekreises aus der 1. Offenlage weiterhin nicht als Wohnbaufläche im FNP dargestellt werden, sondern als Mischbaufläche. Dies ist auch vertretbar im Hinblick auf die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Betriebe (unter anderem Tischlerei etc.). Weiter westlich grenzen dann wiederum Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan an (Gebäude der Wohnungswirtschaft Leuna GmbH). Da es sich hier um Mehrfamilienhäuser handelt, ist die Entwicklung zu einer gemischten Baufläche mit vereinzelter gewerblicher Nutzung nicht realistisch. Damit ist die Wohnbauflächendarstellung für die Bereiche weiter westlich begründet.

Eine weitere Planänderung ergibt sich aus der Neuausweisungsfläche Leu W 4. Diese steht im Eigentum der Wohnungswirtschaft Leuna GmbH und soll analog zur weiter westlich gelegenen Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße im Sinne einer Lückenschließung bis zur Bahnbrücke (Rössener Brücke) zukünftig wohnbaulich genutzt werden. Die Fläche hat ruderalen Gehölzaufwuchs. Dieser ist im Zuge der weiteren Planungen naturschutzfachlich zu betrachten. Dies betrifft aber nicht den Flächennutzungsplan. Städtebaulich stellt die Ausweisung eine Arrondierung des Ortsgrundrisses in diesem Bereich dar. Die Maßnahme ist als Maßnahme der Innenentwicklung sinnvoll und entspricht damit den baugesetzlichen Anforderungen. Die Erschließung ist über die Friedrich-Ebert-Straße sowohl straßenverkehrlich als auch medienseitig gegeben. (siehe Kapitel „Plandarstellungen – Neuausweisungen

Die Fläche östlich des Kundenversorgungszentrums Linde Gas an der Goethestraße angrenzend soll auf Anregung des Grundstückseigentümers aus der 1. Offenlage des Flächennutzungsplanentwurfes als gemischte Baufläche entwickelt werden. Die Fläche weist derzeit noch aufgrund früherer Nutzungen Bodenbelastungen auf, die im weiteren Planvollzug beseitigt werden können. Im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Stadt Leuna aus 2004 war die Fläche bereits als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Insofern ist die Übernahme in den neuen Flächennutzungsplan der Gesamt-Stadt keine Neuplanung sondern wird als M-Baufläche „Bestand“ im FNP-Entwurf dargestellt. Diese Ausweisung wird auch vom Saalekreis im Zuge der 1. Offenlage unterstützt. Städtebaulich stellt die Fläche eine Arrondierung des Siedlungsbereiches im Bereich der Goethestraße dar. Auch hier gilt das Kriterium der Innenentwicklung, wonach Innenpotenziale vorrangig vor Außenentwicklung genutzt werden sollen.

Diesem entspricht die vorliegende Darstellung im FNP. Im Zuge des weiteren Planungsfortganges sind losgelöst vom FNP Verfahren der Umgang mit den belasteten Böden sowie der Schallimmissionsschutz im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung westlich angrenzend zu bewerten. Die äußere Erschließung ist grundsätzlich als gegeben anzusehen.

Entsprechend einer für das gesamte Stadtgebiet einheitlich geltenden Festlegung werden die gewachsenen Dorfkerne von Daspig, Göhlitzsch, Kröllwitz, Ockendorf und Rössen einheitlich als gemischte Bauflächen M dargestellt. Diese Festlegung erfolgt auch für die an den Ortskern angrenzende "Kröllwitzer Siedlung" aufgrund ihrer uneinheitlich gewachsenen, stark durch ausgedehnte (Nutz-)Gartenareale geprägten Struktur.

Die 7 Doppelhäuser an der Dürrenberger Straße, aus Richtung Daspig kommend in Richtung Kröllwitz auf der linken Straßenseite gelegen, werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt werden. Es handelt sich hierbei nicht um eine Splittersiedlung im Außenbereich. Vielmehr besitzt die Fläche Ortsteileigenschaft (vorhandener Gehweg, vorhandene Straßenbeleuchtung, bestehende Erschließung, zusammenhängende Bebauung).



Abbildung 1 Doppelhäuser an der Dürrenberger Straße vor der Ortschaft Kröllwitz



Abbildung 2 Doppelhäuser an der Dürrenberger Straße vor der Ortschaft Kröllwitz

Die den Saale-Auen zugewandten Gartenbereiche um den historischen Ortskern von Ockendorf, an der Siedlung Göhlitzsch sowie nördlich des Ortskerns von Kröllwitz werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" dargestellt, um eine angemessene Eingrünung der zugehörigen Siedlungsbereiche zu gewährleisten.

Nur teilweise Gegenstand von Bebauungsplänen sind die beiderseits des Kötzschener Wegs und der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Gebiete, die bereits im Bestand überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Dieser Bereich soll nach dem bereits erfolgten Abriss der langjährig leerstehend gewesenen Wohngebäude südlich des Kötzschener Wegs als Gewerbestandort aufgewertet werden. Hier wurde zwischenzeitlich ein Netto-Verbrauchermarkt (genehmigte VK 843 m²) angesiedelt. Die Fläche ist Teil der gewerblichen Baufläche (GE) südlich des Kötzschener Wegs.

Außer Bauflächen und Baugebieten erfolgt für die bebauten Gebiete in der Kernstadt die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen für den Berufsschulcampus sowie für verschiedene Sportanlagen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Kapitel 4.2.5 der Begründung wird verwiesen. Außerdem ist im Zuge des Abwägungsergebnisses der Standort der Feuerwehr im Flächennutzungsplan der 2. Offenlage von gemischter Baufläche künftig als Teil der Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Stadions einbezogen worden. Diese künftige Darstellung ist keine neue Darstellung im Sinne einer Erweiterung, sondern lediglich eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand.

Die Darstellungen für die innerhalb des Gebiets der Kernstadt gelegenen Verkehrsanlagen (Straßen, Eisenbahnen, Straßenbahn) und Leitungen entsprechen im Wesentlichen dem dort gegebenen Bestand. Dies gilt auch für die verbleibenden Außenbereichsflächen. Gegenüber dem Flächennutzungsplan für die Stadt Leuna von 2006 ergeben sich dabei Abweichungen, die allerdings im Wesentlichen auf die – wie erläutert – verwendete Darstellungssystematik,

nicht aber eine Veränderung der zugrundeliegenden Nutzungskonzeption zurückzuführen sind.

Der Garagenhof im Außenbereich südlich Daspig soll als bestehende Baulichkeiten im Außenbereich dargestellt, jedoch nicht mit einer Flächenneuausweisung versehen werden. Damit sind die Garagen zwar bestandsgeschützt. Eine Weiterentwicklung, zum Beispiel als Siedlungsbereich, ist aber nicht Ziel der Planung. Die Fläche wird von Umweltgrün-Darstellung umgeben (zuvor war unzutreffend die Fläche als Wald im FNP-Entwurf dargestellt).

In Ockendorf, östlich der Ludwig-Jahn-Grundschule, wird die bestehende Druckerhöhungsanlage für die Trinkwasserversorgung nachrichtlich als Bestand im Plan gekennzeichnet.

Zu den im Rahmen dieser Flächennutzungsplanung vorgesehenen Siedlungserweiterungen oder Neuausrichtungen in der Kernstadt Leuna wird auf das Kapitel „Plandarstellungen – Neuausweisungen“ verwiesen.

4.3.2 Ortschaft Friedensdorf

Der historisch gewachsene Teil der Ortslage Friedensdorf weist einen ausgeprägt dörflichen Charakter auf und wird daher als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Landwirtschaftliche Nutzungen prägen insbesondere das Areal des alten Ritterguts im westlichen Teil der Ortslage. In die gemischte Baufläche ist auch die Fläche des Dorfgemeinschaftshauses einbezogen. Der vorhandene Ballspielplatz wird als Grünfläche dargestellt. Südlich davon erfolgt eine Neuausweisung (siehe Kapitel „Plandarstellungen – Neuausweisungen“) einer Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr / Kita.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich östlich der Gebrüder-von-Wedel-Straße zwischen Ortskern und ehemaliger Bahnstrecke als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Fläche ist zum Teil mit Wohnhäusern, zum Teil mit Gartenhäusern bebaut. Die Fläche verfügt über eine vollständige Erschließung mit Gehweg, Straßenbeleuchtung und abgesenkten Grundstückszufahrten. Sie liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtgrenze der Gebrüder-von-Wedel-Straße, die in diesem Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen („Berliner Kissen“) ausgestattet ist. Es ist Ziel der Planung, die bauliche Entwicklung zu intensivieren.



Abbildung 3 Friedensdorf Gebrüder-von-Wedel-Straße



Abbildung 4 Friedensdorf Gebrüder-von-Wedel-Straße

Für das Neubaugebiet "Am Weinberg", dessen Entwicklung weitestgehend abgeschlossen ist, besteht ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Wohngebiets (W), die für dessen Geltungsbereich auch in die Flächennutzungsplanzeichnung übernommen ist.

Eine Siedlungserweiterung für Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung ist nur östlich des Floßgrabens (Frie W 2) möglich, da ansonsten der Ort im Süden von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben ist und sich im Übrigen keine geeigneten Außenpotentiale ergeben. Im Verlauf der Planung für die Fläche (Frie W 2) wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Wohnbebauung Friedensdorf – Wallendorfer Weg“ beschlossen. Dieser befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren und ist noch nicht rechtskräftig.Die Erläuterung der Planfläche erfolgt in Kapitel „Plandarstellungen – Neuausweisungen“.

In den an die offene Landschaft angrenzenden Bereichen sollen durch die Festlegung von Hausgärten- und Umweltgrünflächen eine angemessene Ortsrandausbildung sichergestellt werden.

Im Übrigen ist der Außenbereich in der Ortschaft außer durch die vorhandenen Verkehrsanlagen insbesondere landwirtschaftlich geprägt. Die für diesen gewählten Flächendarstellungen entsprechen im Wesentlichen dem zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Planunterlagen gegebenen Zustand. Die durch Kiesabbau überformten Flächen im östlichen Teil der Gemarkung werden entsprechend dem dort zwischenzeitlich herausgebildeten Zustand als "Umweltgrün" dargestellt. Der westlich der Ortslage vorhandene Stall zur Unterbringung von Mutterkühen mit Kälbern wird aufgrund seiner Ausdehnung als Sondergebiet "Tierhaltung / Landwirtschaft" ausgewiesen. Die Sondergebietsdarstellung steht nicht im Widerspruch zur ausgeübten Nutzung. Losgelöst davon, ob der Tierhaltungsbetrieb einem Privilegierungsanspruch unterliegt, ist es Ziel der Planung, ein SO Tierhaltung darzustellen. So lange kein Bebauungsplan aufgestellt wird, besteht auch kein näherer Klärungsbedarf. Solange bestimmt sich die Zulässigkeit der Nutzung nach § 35 BauGB.

4.3.3 Ortschaft Günthersdorf

Für das Gebiet der Ortschaft Günthersdorf besteht der bislang noch gültige frühere Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinden Günthersdorf und Kötschlitz.

Bezogen auf die Gewerbegebiete (Firma Höffner) gehen der zwischenzeitlich rechtsgültig aufgestellten Bebauungsplan Nr. 55 und Bebauungsplan Nr. 55 1.+ 2. Änderung teilweise über die Darstellung des westlich der Autobahn gelegenen Areals des Saaleparks / Nova (Sondergebiete und Gewerbegebiete) im bisherigen Flächennutzungsplan . Für die Flächen des Gebietes ohne gültigen Bebauungsplan wurden nach § 34 BauGB Baugenehmigungen und Bauvorbescheide erteilt. Der Genehmigungsstand 2022 für das Areal wird im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt (siehe Kapitel 4.2.4 und 4.3.12). Der Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Leuna weicht in diesen Punkten durch die Darstellung von entsprechend ausgeweiteten Gewerbegebietsflächen (GE) und von näher konkretisierten Sondergebieten (SO) von der 2006 verfolgten Konzeption ab.

Im Bereich des Logistickstandortes erfolgen kleinere Bestandskorrekturen der GE-Flächendarstellung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes 55 einschließlich 1.+ 2. Änderung.

Das südlich an den Logistikstandort Günthersdorf angrenzende Gelände zwischen der BAB 9 und der landwirtschaftlichen Feldflur wurde analog zum regionalen Raumordnungsplan, der diesen Bereich als gewerblichen Entwicklungsstandort regionaler Bedeutung ausweist, im Flächennutzungsplan für die 2. Offenlage ebenfalls als gewerbliche Baufläche (Planung) neu aufgenommen. Damit entspricht der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung für diesen Bereich. (Gü G 4; siehe Kapitel „Plandarstellung – Neuausweisungen“).

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Leuna erfolgte auch eine Überprüfung und Anpassung der bislang geltenden Abgrenzung zwischen verschiedenen Flächendarstellungen innerhalb des Siedlungsgebiets.

Die Darstellung gemischter Bauflächen (M) umfasst wie bisher Flächen beiderseits der B 181 und an der Straße "Schäferei" sowie einen durch heute im Wesentlichen für Wohnzwecke

genutzten Gehöftstrukturen geprägten Siedlungsbereich um die Merseburger Straße Ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt werden nunmehr auch Areale nördlich des Dorfteichs sowie an der Straße "Bauernwinkel", die eine vergleichbare Struktur aufweisen. In diese wird auch das zuvor als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Kindergartengrundstück einbezogen.

Außerdem als gemischte Baufläche dargestellt wird ein für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutztes, aber im Außenbereich gelegenes Areal westlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage Günthersdorf und nördlich der B 181. Die in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen sollen städtebaurechtlich vorbereitend abgesichert werden. Gleichzeitig wird durch die eng auf den Bestand bezogene Abgrenzung der Fläche in Verbindung mit der Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" sichergestellt, dass eine weitere räumliche Ausweitung und Verfestigung der dort vorhandenen Wohnnutzung nicht erfolgt.

Für die übrigen Teile der Ortslage wird auf die zuvor erfolgte Darstellung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) verzichtet. Die betreffenden Flächen werden einheitlich als Wohnbauflächen (W) dargestellt. In diese wird auch eine unbebaute, teilerschlossene Fläche nördlich der Straße "Schrägweg" einbezogen, die für eine aufgelockerte Wohnbebauung mit hohem Gartenanteil geeignet ist und – mit anderer Abgrenzung – bereits in dem bis 2006 aufgestellten Flächennutzungsplan für Günthersdorf enthalten gewesen ist. Die Fläche soll nach Norden erweitert werden (Gü W 1; siehe Kapitel „Plandarstellung – Neuausweisungen“).

Die Darstellungen für den auf dem Gebiet der Ortschaft gelegenen Außenbereich umfassen die Darstellung von "Umweltgrün" für den Einzugsbereich des Günthersdorfer Grabens, zu denen auch das FFH-Gebiet "Pfeifengraswiesen" und das diesen umgebenden Auwald gehören. Zu dem den Günthersdorfer Graben begleitenden Biotopverbund gehören auch Flächen zur räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Logistikstandorts im Süden der Ortslage Günthersdorf, die dauerhaft in ihrer Durchlässigkeit zu erhalten sind, sowie verschiedene Flächen, auf denen weitere Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden sollen. Gemäß B-Plan 55 – 2. Änderung sind zum Zwecke der Verbindung innerhalb des Logistikstandortes Überquerungen des Biotopverbundes zulässig (siehe Kapitel „Plandarstellungen – Neuausweisungen“).

Ebenfalls als "Umweltgrün" dargestellt werden Flächen im Bereich des Klinkengrabens, am Saale-Elster-Kanal, im Bereich der Autobahn A 9 sowie die Baumreihe auf der Westseite der Roddener Straße, die ein wichtiges Element zur Gliederung der südwestlich der Ortslage stark ackerbaulich geprägten Landschaft darstellt.

Die Darstellung von Straßen und Gewässern ist am Bestand orientiert. Die Trasse der B 181 neu ist vom Vorhabenträger noch nicht endbestimmt. Die ursprünglich vorgesehen gewesene Trasse wird als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

4.3.4 Ortschaft Horburg-Maßlau

Für die seinerzeit selbstständige Gemeinde Horburg-Maßlau mit den räumlich voneinander getrennten Ortsteilen Horburg und Maßlau besteht ein bislang noch gültiger Flächennutzungsplan. Die Ortschaft ist durch ein besonders enges Neben- und Miteinander von Siedlungsbereichen und landschaftsökologisch besonders wertvollen Freiraumstrukturen im Bereich der Luppe-Aue geprägt.

Dieser Lage trägt der seinerzeit aufgestellte Flächennutzungsplan insbesondere durch die Darstellung von Bauflächen Rechnung, die durch Flächen für Gartenbereiche eingefasst sind, deren Erhaltung eine gute Einbettung der Siedlungsbereiche in die umgebende Landschaft sicherstellt.

Der bislang noch gültige frühere Flächennutzungsplan beinhaltet die Darstellung einer Wohnbaufläche westlich der gewachsenen Ortslage von Horburg. Nach der zwischenzeitlich erfolgten Entwicklung des Baugebiets "Wohnbebauung Luppenaue" in diesem Bereich bestehen

innerhalb der Ortslage keine in absehbarer Zeit verfügbaren weiteren Baulandreserven. Auch in Maßlau sind keine Siedlungserweiterungsflächen vorhanden. Daher entspricht in dem Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt die Darstellung der für Siedlungszwecke verfügbaren Flächenanteile innerhalb der Ortschaft im Wesentlichen der Vorgängerplanung.

Im Ortsteil Horburg war im Flächennutzungsplan für die 1. Offenlage der Bereich südwestlich Burgauenstraße als Grünfläche dargestellt. Der Saalekreis sowie eine Anregung aus der Öffentlichkeit weisen auf einen bestehenden positiven Bauvorbescheid für diese Fläche hin, so dass in der Folge des bestehenden Bauvorbescheides die Fläche als Wohnbaufläche (Bestand) im FNP in der 2. Offenlage dargestellt wurde. Dem folgt der Flächennutzungsplan.

Demgegenüber sind die Darstellungen der Bauflächen entsprechend den für die Stadt Leuna einheitlich verfolgten städtebaulichen Grundsätzen dahingehend fortgeschrieben worden, dass die gewachsenen Ortskerne von Horburg und von Maßlau als gemischte Bauflächen (M) dargestellt werden. Auf diese Weise soll den in den betreffenden Bereichen noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen, aber auch der insbesondere im Südteil der Ortslage Horburg bestehenden Prägung durch landwirtschaftliche Nutzungen Rechnung getragen werden. In die gemischte Baufläche wird auch das Areal der vorhandenen sozialen Einrichtung "Samariterherberge" mit Wohneinrichtungen und Arbeitsstätten für behinderte Menschen einbezogen.

Die Außenbereichsdarstellungen für das Gebiet der Ortschaft beinhalten im Wesentlichen "Umweltgrün"- Flächen, innerhalb derer vorhandene Gehölzstrukturen und andere landschaftsökologisch wertvolle Landschaftsbestandteile gesichert und weiter entwickelt werden sollen, landwirtschaftliche Flächen sowie die Trasse der Autobahn A9.

Als nachrichtliche Darstellung sind entsprechend dem Bestand die innerhalb der Ortschaft verlaufenden Landesstraßen und Gasfernleitungen sowie die zahlreichen dort vorhandenen Schutzgebiete (SPA-, FFH-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete) in die Flächennutzungsplanzeichnung aufgenommen.

4.3.5 Ortschaft Kötschlitz

Nach der städtebaulichen Konzeption für die Entwicklung des Gebiets der Ortschaft Kötschlitz, die dem bislang noch gültigen früheren gemeinsamen Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinden Kötschlitz und Günthersdorf zugrunde liegt, erfolgt in den Ortsteilen Kötschlitz, Möritzsch und Zschöchergen sowie die zu Kötschlitz gehörenden Teile des Saaleparks / Nova an der B 181 eine im Wesentlichen bestandsorientierte Abgrenzung der Siedlungsflächen. Davon ausgenommen ist lediglich der Bereich südlich der Ortslage Kötschlitz bis zum Saale-Elster-Kanal, der als Standort für ein Feuerwehrhaus für Kötschlitz und Günthersdorf sowie eine gemeinsam zu nutzende Sportanlage entwickelt wird. Diese Entwicklung soll in den kommenden Jahren durch die Errichtung einer Sporthalle abgeschlossen werden.

Innerhalb der insoweit abgegrenzten Siedlungsflächen werden entsprechend den für das gesamte Stadtgebiet von Leuna getroffenen Festlegungen die gewachsenen Ortskerne als gemischte Bauflächen dargestellt, um dort bestehende gemischte Nutzungsstrukturen, wie sie in allen Ortsteilen der Ortschaft anzufinden sind, städtebaurechtlich abzusichern und die Nachnutzung vorhandener, vielfach durch gut erhaltene Gehöftstrukturen geprägter Bausubstanz zu erleichtern.

Für Zschöchergen und Möritzsch erfolgt ausschließlich die Darstellung gemischter Bauflächen. Zwar bestehen in beiden Orten Bereiche, die hinsichtlich ihrer Bau- und Nutzungsstruktur als Teile von Wohnbereichen (W) angesehen werden könnten. Aufgrund ihrer relativ geringen Größe weisen diese jedoch kein ausreichendes Gewicht und auch keine hinreichend klare Abgrenzung gegenüber den angrenzenden gemischt genutzten Bereichen auf. Sie werden daher in letztere mit einbezogen.

Die insoweit erfolgende "Umwidmung" von zuvor als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellten Flächen betrifft auch Teile der Ortslage Kötschlitz westlich der Landesstraße L 185 und nördlich der Straße "Kötschlitz", die baulich durch Gehöftstrukturen mitgeprägt sind.

Wie schon in dem bislang noch wirksam gewesenen Flächennutzungsplan beinhaltet die gemischte Baufläche auch das das Zentrum der Ortslage einnehmende Rittergut-Areal, das zu großen Teilen für neue bauliche Nutzungen zur Verfügung steht, sowie das östlich davon gelegene Hotelgebäude. Für das Hotel soll eine Erweiterung in südöstlicher Richtung auf dem Hotel eigenen Gelände ermöglicht werden (siehe Kapitel „Plandarstellung – Neuausweisungen).

Kötschlitz und – mit Einschränkungen – Zschöchergen haben vor allem in den 1990er Jahren ein erhebliches Wachstum der Siedlungsflächen infolge der Entwicklung von Wohnbauvorhaben sowie Baugebieten insbesondere für Einfamilienhäuser erfahren. Soweit die betreffenden Gebiete bereits entwickelt sind, werden diese als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die noch nicht realisierten Baugrundstücke in diesem Gebiet "Brauhausbreite" werden als Baulücken bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauland (Darlegungen zur Wohnbauflächenbedarfsprognose – siehe Anhang D01) geführt.

In Zschöchergen ist im Nordwesten eine Arrondierung der Mischbaufläche für den Eigenbedarf geplant (Köt M 2). Hierzu wird auf die Erläuterungen in Kapitel „Plandarstellungen – Neuausweisungen“ verwiesen.

Die auf der Gemarkung Kötschlitz gelegenen Bereiche des Saalepark / Nova beiderseits der B 181 umfassen einen Teil des Einkaufszentrums Nova, die Möbelhäuser Höffner und IKEA, die Spielbank Leuna sowie die für die Anlieger des Standorts gemeinschaftlich zu nutzende Stellplatzanlage nördlich der B 181. Diese Anlagen werden entsprechend ihrem genehmigten Bestand als Sondergebiete (SO) mit der jeweiligen Zweckbestimmung und bei den Einzelhandelsnutzungen mit den jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen dargestellt.

Das bislang im FNP-Entwurf der 1. Offenlage enthalten gewesene Sondergebiet Spielbank (SO Spielbank) soll auf seinen Bestand reduziert werden. Die übrigen Flächen wurden als gewerbliche Baufläche (Bestand) im Flächennutzungsplan für die 2. Planoffenlage dargestellt. Dies erfolgte im Sinne einer Bestandskorrektur.

Die nördliche Teilfläche des Saaleparks zwischen Saale-Elsterkanal und dem Ikea Möbelhaus wird entsprechend der Bebauungspläne 3/1 und 3/3 als gewerbliche Baufläche und Ausgleichsfläche dargestellt. Die Rechtslage der benannten Bebauungspläne 3/1 und 3/3 ist allerdings unklar.

Der Parkplatz, das Gewerbegrundstück für Warenlogistik nördlich der Spielbank und die Tankstelle werden als Gewerbegebiet (G) dargestellt. Nachdem die Führung einer Ortsumgehung für Günthersdorf über die unbebauten Flächen westlich der Tankstelle nicht mehr geplant ist, sollen sie zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

In Möritzsch bestehen keine für eine Darstellung als Baulandreserve geeigneten teilerschlossenen Flächen. Ein innerhalb des Außenbereichs gelegenes befestigtes Areal, das zeitweise zum Abstellen von Lkw genutzt wird, bildet die gewerbliche Baufläche des Ortes. Hier erfolgt eine Bestandskorrektur gewerbliche Baufläche. Die gewerblichen Nutzungen sind genehmigt und bestehend. Im Flächennutzungsplan, für die 2. Offenlage erfolgte entsprechend eine Korrektur von bislang landwirtschaftlicher Nutzfläche in G-Fläche.

Die innerhalb des zur Ortschaft Kötschlitz gehörenden Außenbereichs südlich der Kanaltrasse vorhandene Tierhaltungsanlage wird in ihrer bestehenden Ausdehnung als Sondergebiet "Tierhaltung / Landwirtschaft" dargestellt und somit in ihrem Bestand gesichert. Das Areal der Kläranlage Zschöchergen sowie eine Trafostation östlich der Straße zwischen Kötschlitz und

Günthersdorf werden als Versorgungsflächen ausgewiesen. Die Flächen der durch die Ortschaft verlaufenden Abschnitte der Autobahn A 9 sowie der Bundesstraße B 181 zwischen der Anschlussstelle Leipzig-West und der Einfahrt in den Gewerbestandort werden entsprechend ihrem Ist-Zustand als Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

Im Übrigen wird der Außenbereich in der Ortschaft Kötschlitz im Wesentlichen als Flächen für die Landwirtschaft, als Gewässerflächen und als "Umweltgrün" dargestellt. Das in der Landschaft bereits angelegte Netz von entlang von Straßen und Gewässern verlaufenden Grünverbindungen wird auf diese Weise gesichert und verdichtet. Letzteres betrifft auch die Trasse der auf dem Gebiet der Ortschaft zwischenzeitlich abgebauten ehemaligen Eisenbahnstrecke Merseburg – Leipzig-Leutzsch, die als ein die Landschaft gliederndes Element weiterentwickelt sowie ggf. als touristischer Weg erschlossen werden soll.

4.3.6 Ortschaft Kötzschau

Die Ortschaft Kötzschau ist durch die enge Nachbarschaft und siedlungsmäßige Verflochtenheit ihrer fünf Ortsteile Kötzschau, Rampitz, Schladebach, Thalschütz und Witzschersdorf geprägt. Deren Kerne haben sich bis heute ihr dörfliches Gepräge bewahrt und weisen weiterhin Elemente einer "ländlichen" Nutzungsmischung mit einzelnen Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben, aber auch landwirtschaftlichen Nutzungen auf. Sie werden entsprechend der für die Stadt Leuna insgesamt geltenden Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung solcher Nutzungsstrukturen in den Ortskernen als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Die Darstellung als gemischte Baufläche erfolgt auch für besiedelte Flächen westlich des Ortskerns von Rampitz und südlich der Eisenbahnlinie Leipzig – Großkorbetha. Dieses auf einen bereits im frühen 20. Jahrhundert eingestellten Bergbaubetrieb zurückgehende Gebiet ist durch Ansätze planmäßiger Siedlungstätigkeit gekennzeichnet, weist aber auch verschiedene gewerbliche Nutzungen auf. Ebenso als gemischte Bauflächen dargestellt werden im Außenbereich gelegene Ortsteile von Schladebach an den Straßen nach Wölkau und nach Kötzschau, die außer durch ihre Wohnnutzung auch durch dort ausgeübte gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Im Bereich des Ortsausgang Schladebach Richtung Bad Dürrenberg erfolgte eine Bestandskorrektur dahingehend, dass die bestehenden bebauten Bereiche nördlich des Ortsausgangs in Richtung Bad Dürrenberg als gemischte Bauflächen (Bestand) in den FNP für die 2. Offenlage aufgenommen wurden. Auch dies folgt den Anregungen des Saalekreises im Zuge der 1. Offenlage.

In Rampitz erfolgte ebenfalls eine Bestandskorrektur. Die kleine Fläche westlich der Dorfstraße, die zum Innenbereich der Ortschaft Rampitz gehört, wurde entsprechend der vorhandenen Innenbereichsqualität als M-Baufläche (Bestand) in den Flächennutzungsplan für die 2. Offenlage aufgenommen.

Thalschütz schließt sich dem an, die bestehende bebaute Fläche am südlichen Ortsausgang der Hauptstraße in Richtung Bad Dürrenberg wurd als M-Baufläche (Bestand) in den Flächennutzungsplan für die 2. Offenlage im Sinne einer Bestandskorrektur aufgenommen.

Aufgrund einer vergleichsweise intensiven Siedlungstätigkeit im 20. Jahrhundert, die nicht zuletzt durch die gute Anbindung des Bahnhofs Kötzschau an das Eisenbahnnetz befördert worden ist, weist die Ortschaft Kötzschau mehrere planmäßig angelegte Gebiete auf, die vorrangig oder ausschließlich dem Wohnen dienen und als Wohnbauflächen (W) dargestellt werden.

Dies betrifft im Ort Kötzschau die sogenannte "Siedlung" zwischen dem gewachsenen Ortskern und dem Bahnhof sowie ein weiteres großes Gebiet im Westteil der Ortslage. In Schladebach wird ein als Wohnsiedlung angelegter Bereich im Norden der Ortslage als Wohnbaufläche dargestellt. Dies gilt entsprechend für ein Areal am nordwestlichen Rand der Ortslage

Witzschersdorf, innerhalb dessen auch eine Gruppe von Mehrfamilienhäusern vorhanden ist, sowie eine in den 1990er Jahren entwickelte Wohnanlage südlich des Ortskerns von Rampitz.

Ein zwischen dem Ortskern Kötzschau und den westlich gelegenen Siedlungsflächen gelegener teilerschlossener Bereich nördlich der Feldstraße soll als "Baulandreserve" für die Eigenentwicklung gesichert werden und wird mit der Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche (Kötz W 2) in die Flächennutzungsplanzeichnung aufgenommen. Im Verlauf der FNP-Erstellung wurde dort der Bebauungsplan Nr.58 „Wohnbebauung Kötzschau – Feldweg“ aufgestellt. Da das Baugebiet noch nicht realisiert ist, bleibt es bei der Darstellung als „Planung“ im FNP. Eine weitere teilerschlossene, für eine Bebauung mit einzelnen Einfamilienhäusern geeignete kleine Fläche liegt östlich der Straße nach Witzschersdorf (Kötz W 3) und eine ergänzende Bebauung ist nördlich der Rathenaustraße (Kötz W 1) vorgesehen. Im Einzelnen wird hinsichtlich der Siedlungsergänzungen auf das Kapitel „Plandarstellungen – Neuausweisungen“ verwiesen.

Anschließend an die Ortslagen von Kötzschau und von Witzschersdorf liegen großflächige Areale ehemaliger LPGs, die heute teilweise gewerblich genutzt werden und in Teilen ungenutzt sind. Zur Sicherung der erhaltungswürdigen gewerblichen Nutzungen sowie von Nachnutzungsmöglichkeiten für vorhandene, baulich intakte Anlagenteile werden die betreffenden Flächen als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

In Ergänzung zu den dargestellten Bauflächen und Baugebieten erfolgt für den Standort der Grundschule in Kötzschau sowie der Sportanlage an der Straße zwischen Kötzschau und Schladebach die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen.

Im Bereich östlich der Sportanlage in Schladebach erfolgt eine Bestandskorrektur, indem das bestehende Wohnhaus in die gemischte Baufläche der Ortslage Schladebach einbezogen wird. Diese erfolgt auf Anregung des Saalekreises im Zuge der 1. Offenlage als Bestandskorrektur.

In allen Teilen der Ortschaft tragen ausgedehnte Gartenbereiche wesentlich zu einer guten landschaftlichen Integration der gewachsenen Siedlungskerne in ihre Umgebung bei. Zur Sicherung der damit verbundenen besonderen räumlichen Qualitäten werden entsprechende Bereiche als "Siedlungsgrün" mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" dargestellt.

Die Darstellung von Straßen und Eisenbahnen sowie Leitungen im Außenbereich erfolgt bestandsorientiert.

Ein verbindendes landschaftsräumliches Element, das die gesamte Ortschaft durchzieht, ist das Gewässersystem aus Floßgraben, Bach und Zulauf aus dem Witzschersdorfer Holz. Der Auenbereich insbesondere des Bachs ist wiederholt von Hochwasserereignissen betroffen, die sich durch intensive Flächenversiegelungen in im Zulauf gelegenen Bereichen außerhalb der Stadt Leuna weiter verstärkt haben. Der gesamte Auenbereich dieser Gewässer, soweit er nicht bereits im Bestand baulich genutzt ist, wird daher als „Umweltgrün" dargestellt.

Die Darstellung "Umweltgrün" erfolgt auch für Flächen im Bereich des ehemaligen LPG-Geländes nördlich der Ortslage Kötzschau, die im Bestand zwar Bebauungsreste aufweisen, aber überwiegend durch nach der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung entstandene Biotopstrukturen geprägt sind.

Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft umfasst auch eine landwirtschaftlich genutzte Halle zur Lagerung von landwirtschaftlichen Materialien am nördlichen Rand des LPG-Geländes bei Kötzschau, sowie einen Betrieb in dessen Westteil. Die Ausübung von zum Zeitpunkt der Planung bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen wird durch die Darstellung nicht eingeschränkt. Ebenfalls als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden die überwiegend brachliegenden Teile des betreffenden ehemaligen LPG-Geländes. Dort noch vorhandene überwiegend ruinöse Reste baulicher Anlagen sollen zurückgebaut werden.

4.3.7 Ortschaft Kreypau

Die Ortschaft Kreypau ist außer durch die Siedlungsbereiche der Orte Kreypau, Wölkau und Wüsteneutzsch wesentlich durch ihre komplexe landschaftsräumliche Ausstattung geprägt. Ein Flächennutzungsplan für die ehemals selbständige Gemeinde liegt nicht vor.

Entsprechend den im Bestand gegebenen städtebaulichen und nutzungsmäßigen Verhältnisse, die eine fortdauernde Prägung der überwiegenden Wohnnutzung durch nicht wesentlich störendes Gewerbe (u.a. Autohandel, Holzhandel) sowie Gehöftanlagen aufweisen, werden die gewachsenen Ortskerne auf dem Gebiet der Ortschaft als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Abweichend davon werden in allen drei Orten vorhandene Bereiche, die das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung aufweisen, sowie für die Eigenentwicklung bemessene, im Bestand teilerschlossene Flächen als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Erweiterungen der Siedlung sind in Kreypau (Krey M 1), Wüsteneutzsch (Krey M 5), sowie in Wölkau (Krey W 2 und Krey M 3) im Zuge dieser Flächennutzungsplanung vorgesehen. Näheres hierzu im Kapitel „Plandarstellungen – Neuausweisungen“. Die ursprüngliche Plan-Fläche KREY M 6 ist entfallen, da die Fläche auf der Südseite in der Zwischenzeit bebaut wurde und damit die Nordseite für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung steht.

Die östlich der Ortslage Kreypau sowie an Straße von Kreypau nach Wölkau im Außenbereich gelegenen Gewerbestandorte sollen in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben und werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung als gemischte Bauflächen (M) bzw. als Gewerbegebiet (G) dargestellt.

Die Darstellung von Sondergebietsflächen für Photovoltaikanlagen erfolgt für eine südlich des Gewerbestandorts an der Straße zwischen Kreypau und Wüsteneutzsch im Bestand vorhandene Anlage, die erweitert werden soll (Krey SO 1) sowie für den Bereich einer ehemaligen Schweinemastanlage unweit der Stadtgrenze zu Merseburg, die zukünftig in gleicher Weise genutzt werden soll.

In Kreypau wird das Sondergebiet für Photovoltaik entsprechend des vorhandenen Bestandes im Sinne einer Bestandskorrektur neu abgegrenzt. Dies erfolgt auf Hinweis der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle im Zuge der 1. Planoffenlage.

Für den Außenbereich erfolgt die Darstellung "Wald" für die vorhandenen Waldflächen und "Umweltgrün" für Gehölze im Saaletal, für das baulich teilweise bereits hergestellte Bett des Saale-Elster-Kanals, innerhalb dessen sich nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Vernässung des Bereichs wertvolle Biotope entwickelt haben, sowie den Verlauf des "Bachs" und des "Floßgrabens“, die von bandartigen Grünstrukturen begleitet werden.

Die Fläche an der Kreypauer Straße am südlichen Ortsausgang von Kreypau in Richtung Wölkau, die eine Bootsservice und -reparaturwerkstätte sowie Betriebswohnungen etc. beherbergt, wurde als M-Baufläche (Bestand) in den FNP im Sinne einer Bestandskorrektur für die 2. Offenlage aufgenommen.

Es liegt im öffentlichen Interesse der Stadt, die Fläche der alten Mühle Kreypau mit seinen heutigen gewerblichen Nutzungen als Bootsreparaturwerkstätte, mit Ersatzteilverkauf, Büro, Lager und Abstellplätzen für Boote und Anhänger sowie Wohnungen als gemischte Baufläche im FNP darzustellen, um in Kreypau örtliches Gewerbe halten und entwickeln zu können. Ziel der Planung ist die Sicherung und Entwicklung des Gebietes als M-Baufläche. Die vorhandene Nutzung genießt insgesamt Bestandsschutz. Diesem kann auch bei einem aus einer M-Fläche zu entwickelnden Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Das Gebiet ist historisch gewachsen (Alte Mühle). Es weist heute rund 7 Gebäude auf, deren Bebauung – ähnlich wie das GE-Gebiet an der Wüsteneutzscher Straße mit ebenfalls 7 Gebäuden – über ein gewisses Gewicht verfügt, welches dem Gebiet eine ausreichende städtebauliche Prägung verleiht und somit Ortsteileigenschaft angenommen werden kann, die zu dieser Planung als M-Fläche berechtigt. Kreypau verfügt an keiner anderen Stelle im Ortsbereich über Flächen, an denen sich ein solcher oder vergleichbarer Betrieb ansiedeln könnte bzw. wohin er umverlagert werden könnte. Eine regellose Erweiterung der Siedlung in den Außenbereich ist nicht zu besorgen. Die Lage an Kanal und Straße, ansonsten aber umgeben von Ackerflächen macht eine Gebietsvergrößerung über den Bestand hinaus unmöglich. Die Darstellung im FNP-Entwurf wird sich also auf den Bestand beschränken. Der hier in Rede stehende Standort ist durch bauliche Anlagen bereits geprägt, deren Errichtung bis in das späte 19.-Jahrhndert zurückreichen. Die Mühle ist im „Mühlenverzeichnis“ gelistet. Sie stand unter Denkmalschutz. Durch massiven Mauerausbruch zum Nebengebäude musste das Denkmal weggenommen werden und wurde bis auf 1 ½ Stockwerke abgerissen. Wie auf alten Zeichnungen zu sehen ist, standen ursprünglich aber noch weitaus mehr Gebäude auf diesem Grundstück. Das jetzige Wohnhaus wurde auf dem Keller des alten zu einem Drittel wiederaufgebaut. Das Hinterhaus (um 1922/25 erbaut) und Mühle wurden im 2. Weltkrieg nur teilbeschädigt. 1961 wurde die Halle gebaut (jetzt Werkstatt). Hinsichtlich LSG und des ÜSG lassen sich eventuelle Maßgaben beispielsweise durch randliche Eingrünung sowie durch Erdwälle und/oder Aufständerung lösen. Dies ist aber Sache des Bebauungsplanes.



Abbildung 5 Kreypau Merseburger Straße Richtung Wölkau



Abbildung 6 Kreypau Ansicht Bootsservice und -reparaturwerkstätte

4.3.8 Ortschaft Rodden

Der für Rodden noch wirksame frühere Flächennutzungsplan beinhaltet die Abgrenzung der besiedelten Bereiche in den Ortsteilen Rodden und Pissen einschließlich untergeordneter Siedlungserweiterungsflächen. Entsprechend einer für das gesamte Stadtgebiet einheitlichen planerischen Konzeption werden die gewachsenen Ortskerne, die baulich und hinsichtlich ihrer Nutzung weiterhin durch landwirtschaftliche Strukturen mitgeprägt sind, als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Eine kleine Erweiterung ist am Straßenrand nach Pissen geplant (Ro M 1). Näheres hierzu im Kapitel „Plandarstellungen – Neuausweisungen“.

In die gemischte Baufläche für die Ortslage Pissen einbezogen werden die umfangreichen, ursprünglich gewerblich genutzten Anlagen in deren Osten, die zum Zeitpunkt der Planung als Reiterhof genutzt werden. Im Zuge der zweiten Offenlage ist die Fläche gemäß des Bestandes (Fruchthandel-Betrieb) statt der bisherigen gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche (Bestand) umgewandelt worden. Nördlich davon ist eine Erweiterung auf städtischen Grundstücken vorgesehen (Ro M 2). Näheres hierzu im Kapitel „Plandarstellungen – Neuausweisungen“.

Aus den gemischten Bauflächen "ausgegliedert" und als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" gesondert dargestellt werden die besonders deutlich ausgeprägten Gartenbereiche, welche in Rodden den Norden und in Pissen den Süden der Ortskerne gegen die umgebende Landschaft einfassen.

Mischbauflächen auf dem Gebiet der Ortschaft sind im Süden der Ortslage von Rodden dargestellt, die im Bestand zwar im Wesentlichen mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut aber sich künftig auch als Mischbaufläche entwickeln können sollen.

Eine in dem Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Rodden noch enthaltene Wohnbaufläche südlich der Ortslage wird in der Tiefe um einen nicht erschlossenen Bereich verkleinert.

Der auf dem Gebiet der Ortschaft Rodden vorhandene Außenbereich wird im Wesentlichen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine von Pissen entlang des Wegs nach Göhren führende Heckenstruktur wird aufgrund ihrer Bedeutung für die Gliederung des Landschaftsraums als "Umweltgrün" städtebaurechtlich gesichert. Die über das Gebiet der Ortschaft verlaufenden Landesstraßen und Fernleitungen für Elektrizität und Gas werden nachrichtlich dargestellt.

Im bislang wirksamen früheren Flächennutzungsplan für Rodden enthaltene umfangreiche Darstellungen von Bodendenkmäler werden in den aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Leuna nicht übernommen, da entsprechende Daten für das Stadtgebiet im Übrigen nicht vorliegen.

4.3.9 Ortschaft Spergau

Auch für das Gebiet der Ortschaft Spergau gelten die städtebaulichen Zielsetzungen, die dem bislang gültigen früheren Flächennutzungsplan für die damalige selbständige Gemeinde zugrunde gelegt wurden, im Wesentlichen weiter fort. Dies betrifft insbesondere die Sicherung von ausreichenden Mindestabständen zwischen den Flächen des Industriestandorts und Bereichen mit Wohnnutzungen, sowie auch die ausgeprägte Gliederung der Ortslage durch als Parkanlagen ausgestaltete Grünzüge. Auch für die für den Außenbereich verfolgten Entwicklungsziele einer Gliederung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen durch Grünverbindungen bleiben gültig.

Allerdings bedingt der mit dem Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Leuna verbundene "Maßstabssprung" eine erhebliche Vereinfachung der Bauflächen- bzw. Baugebietsdarstellungen für die Ortslage Spergau. Die Darstellung von Ortsstraßen entfällt. Auch die zuvor bestehende Darstellung eines kleinräumig gegliederten Nebeneinanders von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wird nicht mehr verfolgt. Stattdessen erfolgt nunmehr für die "gewachsenen" Teile der Ortslage einheitlich die Darstellung von gemischten Bauflächen (M), die durch ein System von Grünflächen aufgelockert werden.

Durch die gewählte Darstellung wird insbesondere dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass der Ortsteil Spergau städtebaulich weit überwiegend als ein einziges zusammenhängendes Gebiet zu betrachten ist. Dieses weist zwar Teilräume mit zueinander unterschiedlichen Bebauungsstrukturen auf. Dennoch sind diese so eng miteinander verflochten, dass sich aus städtebaulicher Sicht keine klar voneinander geschiedenen Siedlungsbereiche bilden. Nicht zuletzt ist vor dem Hintergrund der gegebenen Verteilung von gewerblichen und landwirtschaftlichen Anlagen im Ort eine scharfe Trennung zwischen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen nicht sinnvoll.

Die Darstellung von gemischten Bauflächen erfolgt auch für bislang unbebaute, aber (teil-)erschlossene Gebiete an der Friedhofsstraße im Westen der Ortslage sowie beiderseits der Bergstraße, die eine kleinteilige Arrondierung der Ortslage ermöglichen.

Nicht in die Baufläche (M) einbezogen, sondern als Wohnbauflächen (W) wird ein Gebiet an der Straße "Am Kindergarten" dargestellt, das nach 1990 mit einer größeren Mehrfamilienhausanlage bebaut worden ist.

Ebenfalls als Wohnbauflächen (W) sind Bereiche westlich der Korbethaer Straße dargestellt, die für eine Entwicklung als Wohngebiete geeignet sind. In diesen Bereichen ist keine Prägung durch gewerbliche und/oder landwirtschaftliche Nutzungen gegeben.

Eine weitere Wohnbaufläche bildet der am westlichen Ortsrand gelegene Denkmalberiech der Winkelgasse. Die Fläche war im Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Offenlage als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der Anregung des Saalekreises soll die Darstellung jedoch als Wohnbaufläche erfolgen. Grundlage für die gesamte Bauleitplanung des Chemiestandortes ist die Ausweisung der Wohnbebauung im Bereich der Winkelgasse als allgemeines Wohngebiet, dem diese Bebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auch entspricht. Deshalb sollte dieser Bereich auch weiterhin als allgemeines Wohngebiet eingestuft bleiben. Anderenfalls müssten die Bewohner zukünftig stärkere Belastungen hinnehmen (insbesondere Lärmbelastungen). Dies erfolgt im Sinne einer Bestandskorrektur. Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung.

Eine weitere Bestandskorrektur erfolgt im Bereich der Bockwindmühle. Die Bockwindmühle wurde im Flächennutzungsplan für die 2. Offenlage anstelle der bisherigen Darstellung als Kleingartenanlage künftig mit der Kennzeichnung „Bockwindmühle“ versehen. Dies entspricht dem Bestand und folgt der Anregung des Saalekreises im Zuge der 1. Offenlage.

Alle vorgenannten Flächen werden als wirksamer Bestand aus dem noch gültigen früheren Flächennutzungsplan für Spergau übernommen. Neuplanungen beschränken sich auf die Fläche Spe M 3 und Spe M 1. Nähere Erläuterungen hierzu erfolgen im Kapitel „Plandarstellungen – Neuausweisungen“. In Spergau wurden mit insgesamt 48.708 qm noch nicht entwickelte Siedlungsflächen aus dem bislang für Spergau gültigen früheren Flächennutzungsplan herausgenommen (siehe Anhang D01 „Darlegungen zur Wohnbauflächenbedarfsprognose“).

Das Areal der Jahrhunderthalle sowie die südlich benachbarten Sportplätze einschließlich eines für die Anlage eines weiteren Trainingsplatzes geeigneten Bereichs sind als Gemeinbedarfsfläche (Spe Gem 1) dargestellt.

An der Flächenausweisung als Gemeinbedarfsfläche Sport / Freizeit in der Umgrenzung der Planfassung der 1. Offenlage wird festgehalten. Es soll mit der Planung die Option für eine Weiterentwicklung der Sportanlagen geschaffen werden. Da hier naturschutzfachliche Belange betroffen sind, wird die Fläche in dem geplanten Umriss im FNP weiterhin dargestellt, um im weiteren Planvollzug Spielräume für eine Realisierung eines zusätzlichen Sportfeldes zu haben. Der eigentliche Flächenbedarf wird aber deutlich geringer sein, als die dargestellte Fläche. Im Zuge eines späteren Bebauungsplanverfahrens können dann die Details geklärt werden. Damit wird der Anregung des Saalekreises aus der 1. Planoffenlage diesbezüglich nicht gefolgt.

Südlich davon ist der Standort eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit Baumschule als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „GALA Bau“ neu dargestellt. Näheres zu den neuen Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes ist dem Kapitel „Planungsdarstellungen – Neuausweisungen“ zu entnehmen.

Angrenzend an der Bereich des „GALA Bau“ befindet sich die Fläche für Abgrabungsfläche für das Kaolinwerk.

Die Fläche im Industriestandort mit der Bezeichnung „Spe G 2“ wird erstmalig in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die dargestellten Eisenbahnen, klassifizierten Straßen und Leitungstrassen entsprechen dem zum Zeitpunkt der Erstellung der Planzeichnung gegebenen Bestand.

Das Betriebsgelände des Rinderzuchtbetriebs südlich der Ortslage wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tierhaltung / Landwirtschaft" dargestellt. Erweitert wird dieser Bereich durch die mittlerweile realisierte Biogasanlage am Käseweg. Diese wird in den Flächennutzungsplanentwurf für die 2. Offenlage als SO erneuerbare Energien (Bestand) aufgenommen. Es handelt sich um eine Bestandskorrektur. Die Darstellung erfolgt aufgrund der Anregungen des Saalekreises im Zuge der 1. Offenlage.

4.3.10 Ortschaft Zöschen

Die Ortschaft Zöschen mit den Ortsteilen Zöschen und Zscherneddel sowie den auf Zöschener Gemarkung liegenden Teilen des Gewerbestandorts "GGG" weist städtebaulich stark ausdifferenzierte und über eine vergleichsweise große Fläche verteilte Nutzungsbereiche auf.

Der von der Luppe bis zur südlichen Randbebauung der B 181 reichende Ortskern von Zöschen mit dem Dorfplatz als Zentrum ist durch gewachsene Strukturen mit einem weiterhin prägenden Anteil von teilweise weiterhin landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen sowie verschiedenen gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet. Er wird entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bereich östlich der Sekundarschule Bertolt Brecht am Ortseingang der B 181 aus Richtung Günthersdorf kommend wurde auf Anregung des Saalekreises im Zuge der 1. Planoffenlage als gemischte Baufläche (Bestand) in den FNP übernommen, da es sich um einen bestehend bebauten Siedlungsbereich handelt, der entsprechend weiterentwickelt werden soll.

Ebenfalls gemischte Bauflächen sind die Ortslage Zscherneddel mit dem gewachsenen Dorfkern im Süden sowie einer nördlich daran anschließenden ausgeprägten "Gemengelage" aus gewerblichen und landwirtschaftlichen Anlagen sowie Wohngebäuden und unbebauten Grundstücken. Der durch vorhandene Teiche sowie ausgeprägte Grünstrukturen gekennzeichnete Bereich zwischen den Straßen "An der Windmühle" und "Am Schachtteich" wird nur soweit in die Baufläche einbezogen, wie er im Bestand erschlossen ist.

Eine Gewerbliche Baufläche bildet an der Straße Am Schachtteich die Zöschener Maschinen und Anlagen GmbH. Der Betrieb ist aufgrund seiner Größe und seiner Betriebsabläufe sinnvollerweise in einer gewerblichen Baufläche unterzubringen, statt in der bisherigen gemischten Baufläche. Die Neudarstellung im Flächennutzungsplan für die 2. Offenlage sieht daher einen Tausch von gemischter Baufläche in gewerbliche Baufläche vor. Dies ist städtebaulich vertretbar, da die Fläche ein gewisses Gewicht aufgrund der Betriebsgröße und der Betriebsausdehnung aufweist, welches eine eigene Darstellung als Baufläche im FNP rechtfertigt.

In die Fläche einbezogen sind auch für eine gemischte Bebauung (M) geeignete, im Wesentlichen erschlossene Flächen westlich der Straße "An der Windmühle", die für eine zukünftige bauliche Nutzung gesichert werden sollen (Zö M 2, 3, 4). Ergänzend wird die Fläche Zö M 5 – soweit erschlossen und in die Flächenneudarstellung aufgenommen.

Im Zuge der 1. Planoffenlage hatte der Saalekreis die Herausnahme der Planfläche Zö M 5 vorgeschlagen. Die Stadt folgt dieser Anregung nicht. Der östliche Teil der Fläche ist zwischenzeitlich bereits mit einem genehmigten Wohnhaus bebaut, der westliche Teil ist in diesem Zusammenhang als Arrondierung und auch als eine Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Bei der Wasserfläche zwischen den beiden kleinen Teilflächen handelt es sich nicht um ein natürliches Gewässer, sondern um eine frühere Auskohlungsfläche, die sich mit Grundwasser gefüllt hat. Die östliche Teilfläche von Zö M 5 wurde, aufgrund des genehmigten Bestandsgebäudes im Flächennutzungsplan für die 2. Offenlage künftig als M-Fläche (Bestand) im FNP dargestellt. Näheres hierzu in Kapitel „Flächendarstellungen – Neuausweisungen.

Die Flächen beiderseits der Trasse der ehemaligen Bahnstrecke Merseburg – Leipzig-Leutzsch sind zwar teilweise erschlossen, unterfallen aber dem Landschaftsschutz. Nur die lückenhaft bereits bebauten Bereiche wurden als bestehende M-Flächen im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt. Dazu gehört auch das ehemalige Bahnhofsareal sowie Flächen südlich des Friedhofs (jeweils am Bestand orientiert eng umgrenzt).

Die im 20. Jahrhundert planmäßig angelegten Wohnsiedlungen an den Straßen "Koboldsberg" und "Luppenweg" sind vollständig entwickelt. Sie werden entsprechend ihrem Ist-Zustand als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Der Gewerbestandort GGG wird in seiner bestehenden genehmigten Ausdehnung (gemeinsamer Bebauungsplan Nr. 1 Zöschen / Zweimen) als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Der genehmigte bestehende Nahkauf Markt mit Postfiliale und Imbiss hat eine Verkaufsfläche bis rund 800 m². Der Standort wird in das GE-Gebiet des GGG einbezogen.

Eine Darstellung von Gemeinbedarfsflächen erfolgt für die Sportanlage westlich der Ortslage Zöschen (Zö Gem 1) sowie das Gelände der Sekundarschule in deren östlichem Teil.

Zusammenhängende Bereiche, die als Hausgärten oder Kleingärten genutzt werden und zu einer guten räumlichen Einbettung von Siedlungsflächen in die umgebende Landschaft beitragen, werden als "Siedlungsgrün" entsprechender Zweckbestimmung geschützt. Gemeinsam mit anschließenden "Umweltgrün"-Flächen bilden sie einen vor allem den Ortsteil Zöschen nahezu allseitig umschließenden Grünverbund. In diesen ist auch die Trasse der zurückgebauten Eisenbahnlinie Merseburg – Leipzig-Leutzsch einbezogen, die als grüne Leitstruktur entwickelt werden soll. Außerdem befindet sich im nördlichen Außenbereich der Ortschaft Zöschen eine private Grünfläche, die sich in Privat-Eigentum der Stadt Leipzig befindet und keine öffentlichen Aufgaben erfüllt. Sie wird daher als private Grünfläche dargestellt.

4.3.11 Ortschaft Zweimen

Die Ortschaft Zweimen mit den drei etwa gleich großen Ortsteilen Dölkau, Göhren und Zweimen sowie dem auf ihrer Gemarkung gelegenen Teil des Gewerbestandorts "GGG" ist durch die enge Verflechtung der gewachsenen Dorfkerne mit den ihre Umgebung prägenden landschaftlichen Elementen der Luppeaue ausgezeichnet.

Der gewachsene Ortskern von Zweimen ist nahezu allseitig durch gut ausgeprägte, aus Gärten und Gehölzen bestehende Grünstrukturen eingefasst. Aufgrund der innerhalb des Siedlungsbereichs vorhandenen Gehöfte, die teilweise weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, sowie verschiedener gewerblicher Nutzungen wird er insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt.

Potenziale für die weitere Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen bestehen nur in der Ortslage von Dölkau, da Zweimen ansonsten von Landschaftsschutzgebiet umgeben ist. Dölkau wird durch das historische Rittergut in einen östlichen und in einen südlichen Teilbereich gegliedert. Für Zweimen, Dölkau und Göhren gemeinsam werden als Baulandreserve für die Eigenentwicklung in Dölkau Mischbauflächen im Osten (Zw M 3), im Süden (Zw M 5) und in Göhren südliche gelegen (Zw M 6) im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Einzelnen wird dazu auf die Erläuterungen in Kapitel „Flächendarstellungen – Neuausweisungen“ verwiesen.

Im Ortsteil Göhren erfolgt im Zuge der zweiten Offenlage eine Bestandskorrektur Im nordwestlichen Teil der Ortschaft Göhren erfolgt die Darstellung eines Bestandsgebäudes im rückwärtigen Bereich eines größeren Anwesens als M-Baufläche (Bestand).

Südlich der Ortslage von Dölkau befindet sich westlich der Straße nach Zschöchergen ein gewerblich genutztes Areal, das als gewerbliche Baufläche (G) in seinem Bestand gesichert wird. Die auf der gegenüberliegenden Seite der Straße gelegenen, im Bestand ungenutzten Flächen einer ehemaligen LPG sollen zukünftig teilweise für gewerbliche Zwecke sowie für dem Gewerbe zugeordnete Wohnfunktionen genutzt werden und werden daher ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt. Da die Anlagen bestehend sind, werden die Flächen nicht als Neuausweisung dargestellt. Der östliche Teil des ehemaligen LPG-Geländes wird im Gegenzug als "Umweltgrün" ausgewiesen, um eine gute landschaftliche Integration des Bereichs in die umgebende Luppeaue zu gewährleisten.

Auch die Ortslage von Göhren wird als gemischt genutzter Bereich dargestellt, der durch ausgedehnte Hausgartenareale gegen die umgebende Landschaft abgegrenzt ist. Mit der Ortslage verbunden sind die ausgedehnten Flächen eines Gärtnereibetriebs, die, soweit sie mit Gewächshäusern bestanden sind, nicht als Teile der gemischten Baufläche, sondern als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Gärtnerei" dargestellt sind.

Der Gärtnereibetrieben ist seit Jahren stillgelegt und ein Käufer kann nicht gefunden werden. Im Zuge der Flächennutzungsplanung soll auf Anregung des Eigentümers, dem die Stadt gefolgt ist, die nördliche Teilfläche des Gärtnereiareals, welche abgewandt von der B 181 gelegen ist, als gemischte Baufläche im FNP für die 2. Offenlage dargestellt werden. Damit entstehen für das brachgefallene Grundstück erstmalig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeiten. Die Fläche wird als Neuplanungsfläche unter der Bezeichnung Zw M 6 in den FNP für die 2. Offenlage aufgenommen. Die Fläche hat eine Größe von 4.446 m². Für diese Neuausweisung soll eine Teilfläche in Dölkau (Zw M 3) in etwa gleicher Größe aus dem FNP Entwurf für die zweite Offenlage herausgenommen werden. Die Teilfläche Zw M 3 verkleinert sich damit auf 4.583 m² von bislang 8.947 m². Nach dem Feststellungsbeschluss der Stadt Leuna vom 28.09.2023 war der Flächennutzungsplan entsprechend der Maßgabe des Landesverwaltungsamts als zuständiger Genehmigungsbehörde vom 07.03.2024 jedoch dahingehend nachträglich anzupassen, dass die Fläche Zw M 3, soweit sie innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „LSG0045MQ Elster-Luppe-Aue“ liegt, nicht mehr als gemischte Baufläche dargestellt wird. Hintergrund dessen ist, dass aus dem Flächennutzungsplan auf der Teilfläche, die innerhalb des genannten Landschaftsschutzgebiets liegt, kein Bebauungsplan entwickelt werden kann, der bauliche Anlagen zulässt. Um deutlich zu machen, dass innerhalb des Landschaftsschutzgebiets keine baulichen Anlagen zulässig sind, wurde die Baufläche insoweit zurückgenommen. Die Teilfläche Zw M 3 umfasst nun abschließend 3.402 m².

Eine vollständige Herausnahme der Fläche Zw M 3 aus dem FNP, wie vom Saalekreis angeregt, wird seitens der Stadt nicht verfolgt. Die Fläche ist neben Zw M 5 die einzige verbleibende Potenzialfläche in Zweimen. Zweimen ist durch Landschaftsschutzgebiete und andere Schutzregime in seiner baulichen Entwicklung sehr stark eingeschränkt. Die Fläche Zw M 3 für rund vier Baugrundstücke ist städtebaulich vertretbar am Ortseingang der Ortschaft Dölkau. Die Zäsur zur Ortslage ist gewollt, da der Zwischenbereich weiterhin als Gartenanlagen genutzt werden soll. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Im GGG (Grünes Gewerbegebiet Göhren) wird der südöstliche Teil derzeit als Anlage für Photovoltaik genutzt. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes für die 1. Offenlage war entsprechend hier ein Sondergebiet Photovoltaik dargestellt. Der Bebauungsplan für das GGG sieht aber Gewerbegebiet (GE) vor. Analog zum Bebauungsplan erfolgt auch die Darstellung im Flächennutzungsplan für die 2. Offenlage als GE-Gebiet. Die Photovoltaiknutzung ist damit weiterhin bestandsgeschützt. Bei einer Aufgabe der Photovoltaiknutzung wäre aber die Nutzung als Gewerbegebiet wieder möglich. Aufgrund des bestehenden Baurechtes des B-Planes für das GGG ist dies nicht zu beanstanden.

Der Außenbereich in der Ortslage ist wesentlich durch die Auenlandschaft an der Luppe mit ihren zahlreichen Nebenarmen sowie Teichen geprägt. Die dort vorhandenen Wald- und Gehölzstrukturen werden entsprechend als "Umweltgrün" dargestellt, in das eingebettet Gewässerflächen liegen. Davon ausgenommen ist der nicht öffentlich zugängliche Teil Park am Schloss Dölkau, der als private Gartenfläche dargestellt wird.

Gemäß den Anregungen des Saalekreises aus der 1. Offenlage erfolgt die Aufnahme des Gebäudes von Schloss Dölkau als M-Baufläche (Bestand) im FNP-Entwurf für die 2. Offenlage.

Die Außenbereichsdarstellungen für die Ortschaft Zweimen werden ergänzt durch die nachrichtliche Wiedergabe der dort vorhandenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete sowie auch der klassifizierten Straßen und wichtigen Versorgungsleitungen.

4.3.12 Sondergebiete und Gewerbegebiete Günthersdorf – Kötschlitz (Nova, Ikea, Möbel Höffner, Logistikstandort, Spielbank u.a.)

Die diesbezüglichen Erläuterungen erfolgen unter der Überschrift „Plandarstellungen – **Bestand**“, da neben den Neuausweisungen die mit diesem Flächennutzungsplan (im Folgenden FNP 2022) einhergehen, eine Anpassung an die genehmigte Bestandssituation erfolgt.

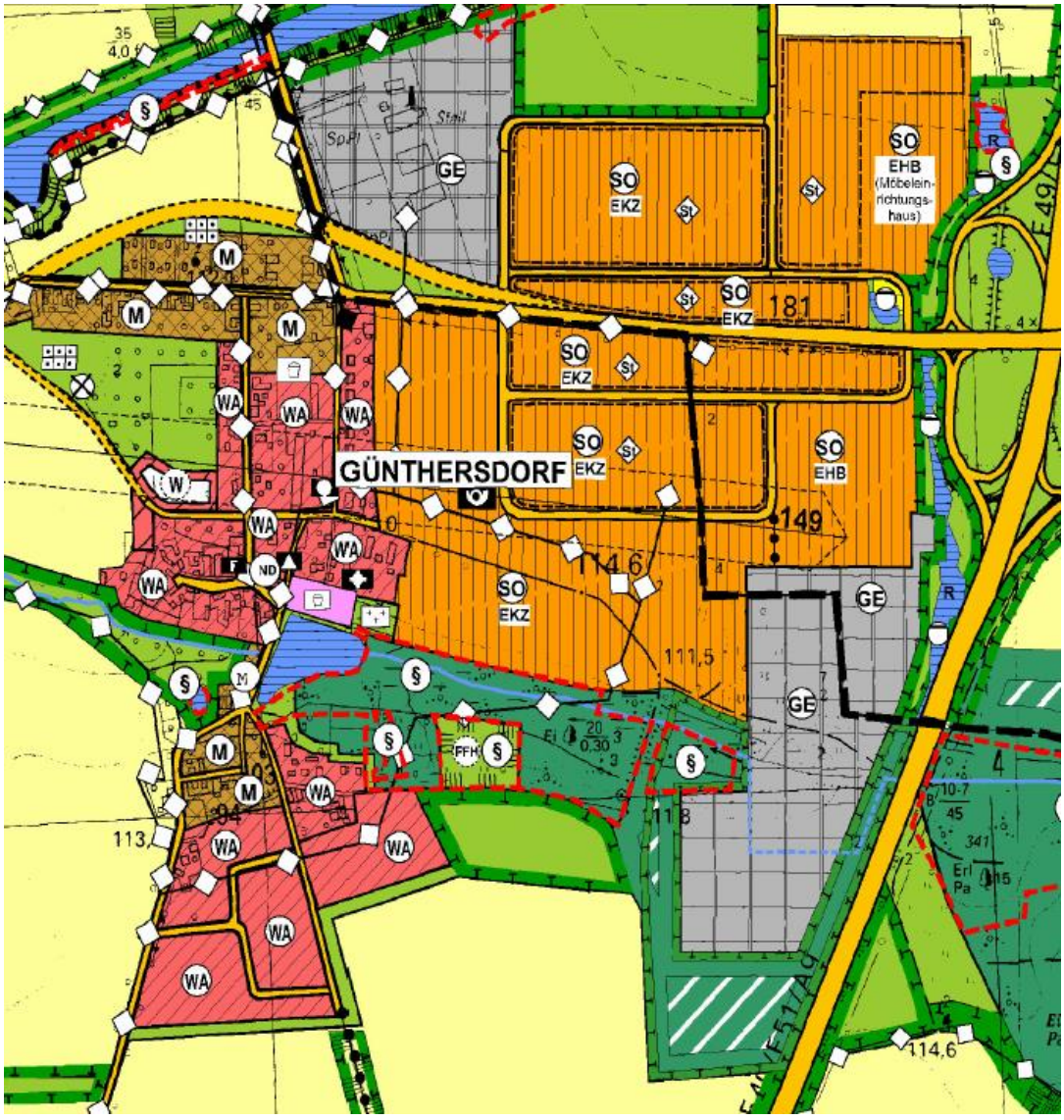


Abbildung 7 Flächennutzungsplan 2006 der Gemeinden Günthersdorf und Körschlitz

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Günthersdorf-Kötschlitz, der 2006 wirksam geworden ist (im Folgenden FNP 2006), stellt für den Nordwesten des Standortes zwischen der Plantrasse der B 181 neu und dem Saale-Elster-Kanal GE-Gebiet dar. Im Zentrum der GE-Fläche wurde 2014 die Spielbank des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt und errichtet. Wegen der einseitigen Nutzungsstruktur und des wesentlichen Unterschieds zu den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO ist die Darstellung des G-Gebietes für den Bereich der Spielbank in „SO Spielbank“ im Wege der Berichtigung zu ändern.

Der FNP 2006 stellt für die weiter östlich gelegenen Flächen nördlich der B 181 „SO Einkaufszentrum“ mit Stellplatzanlage „St“ dar. Die Stellplatzanlage ist vorhanden und genehmigt. Sie wird im jetzigen FNP künftig als GE-Fläche dargestellt. In GE-Flächen sind Stellplätze zulässig. Die Darstellung als GE-Fläche entspricht dem Regionalplan Planungsregion Halle. Die Darstellung der Fahrgassen innerhalb der Stellplatzanlage entfällt auf Grund der kleinmaßstäblicheren Auflösung des aktuellen FNP im Vergleich zum FNP 2006.

Für die Flächen des bisherigen (FNP 2006) SO „EHB Möbeleinrichtungshaus“ (Standort Ikea mit Stellplatzanlage) erfolgt im aktuellen FNP gemäß des genehmigten Bestandes die Darstellung als „SO Möbelhaus mit einer Verkaufsflächenobergrenze (VKF max.) von 18.000 m²“.



Abbildung 8 Flächennutzungsplan Entwurf 2023 – nördlicher Bereich

Südlich der B 181 ist für die Gemarkung Günthersdorf im FNP 2006 „SO Einkaufszentrum“, auf Teilflächen im Nordosten überlagert mit der Darstellung „Stellplatzanlage (St.)“ enthalten. Die Darstellung ist durch ein Postfilialen-Symbol, Leitungsverläufe und Fahrgassen der Stellplatzanlage ergänzt. Für die Gemarkung Kötschlitz (die Gemarkungsgrenze ist deutlich durch eine dick schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet) erfolgte die Darstellung als SO Einkaufszentrum in Fortsetzung der Darstellung auf der Günthersdorfer Gemarkung. Weiter östlich erfolgte die Darstellung als „SO EHB“ (Einrichtungshaus).

In der Plandarstellung des FNP entfällt die frühere Detaillierung im Hinblick auf Stellplatzanlagen mit Fahrgassen sowie Einzelsymbolen auf Grund der kleineren Maßstabsebene. Zwischen den früheren Gemeindegrenzen Günthersdorf und Kötschlitz wird nicht mehr unterschieden. Es wird entsprechend dem genehmigten Bestand „SO Einkaufszentrum mit Freizeit – Sport und Unterhaltung (Entertainment) VKF max. 71.548 qm“ dargestellt. Die ursprüngliche Zweckbestimmung des Einkaufszentrums wurde ergänzt um die Nutzungen „Freizeit-Sport und Unterhaltung (Entertainment)“. Damit wird der vollzogenen und genehmigten Entwicklung des Nova Rechnung getragen. Das Nova wird heute wie zukünftig vom Handel geprägt. Gastronomie-Angebote verschiedener Art und Größe sowie Sport- und Freizeit-Nutzungen, wie beispielsweise Klettergarten, Sky-Ride, Wellness, Indoor- Soccer, Bike-Park etc. ergänzen das Angebot. Dienstleistungen für u.a. die Gesundheit (Diagnose, Therapie und Vorsorge) aber auch für das körperliche Wohlbefinden (Wellness, Sauna, Beauty-Anwendungen) sind heute bereits in einem typischen Einkaufszentrum anzutreffen und sollen im Nova vorbereitend ermöglicht werden. Auf die genehmigten Verkaufsflächen hat dies keine Auswirkungen.

Für den östlichen Teil (Firma Höffner) enthält der FNP die Darstellung als „SO Möbelhaus“ mit VKF max. 38.365 m² gemäß dem genehmigten Bestand.

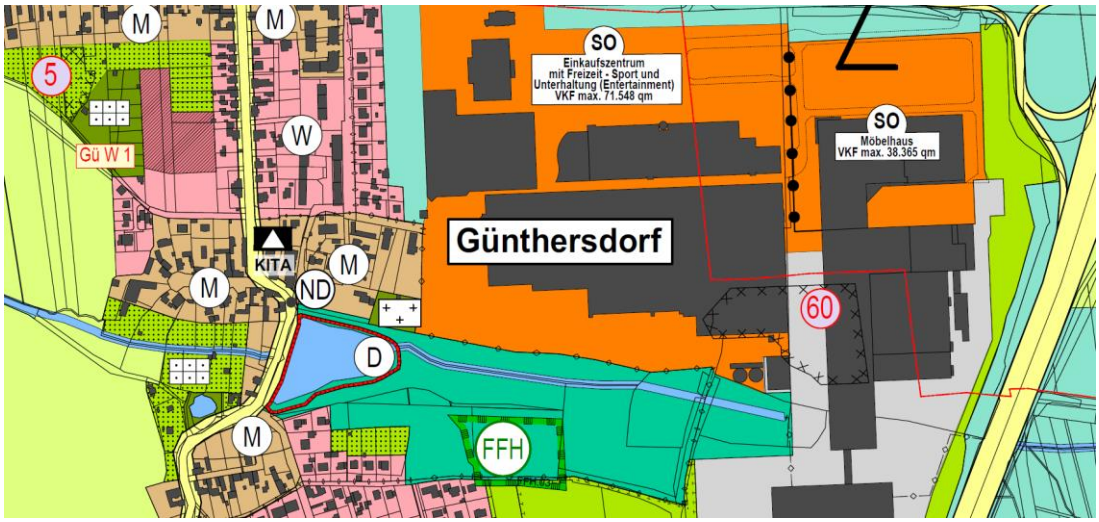


Abbildung 9 Flächennutzungsplan 2023 – südlicher Bereich

Die Planung der Sondergebiete im aktuellen FNP stehen nicht im Konflikt zu Z 49 des LEP LSA 2010, wonach Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren auf städtebaulich integrierte Standorte in sog. zentralen Orten zu beschränken sind. Erweiterungen des genehmigten Bestandes werden, wie dargelegt wurde, mit dem FNP 2022 nicht begründet. (Vgl. Kapitel 2.6.1.2).

Südlich der Sondergebiete SO Einkaufszentrum (Nova) und SO Möbeleinrichtungshaus (Höffner) enthält der FNP 2006 die Darstellung von GE-Flächen (Logistik Firma Höffner). Hier besteht seit 07.08.2015 der rechtswirksame Bebauungsplan 55 der Stadt Leuna mit seiner wirksamen 1. Änderung (B-Plan 55 1Ä) und 2. Änderung (B-Plan 55 2Ä). Die Darstellungen des aktuellen FNP erfolgen anhand der Festsetzungen der Bebauungspläne 55, 55 1Ä und 55 2Ä. Die wasserrechtlich planfestgestellte Fläche im südlichen Teil des GE-Gebietes, die im B-Plan 55 1. Änderung als private Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, wird im Flächennutzungsplan als GE-Gebiet (Planung) mit der Bezeichnung Gü GE 3 (vgl. auch Kap. 4.4.2.26) entsprechend 2. Änderung des B-Planes 55 dargestellt. Auf den wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschluss des Landkreises Saalekreis vom 09.07.2015 (Az.: 67.4.205-27.14.04) wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich hingewiesen. Dieser ist für die verbindliche Bauleitplanung beachtlich.

Zu den im Rahmen dieser Flächennutzungsplanung vorgesehenen Neuausrichtungen Gü GE 3, Gü G 4 im Sondergebiet und Gewerbegebiet Günthersdorf – wird auf das Kapitel „Plandarstellungen – Neuausweisungen“ verwiesen.

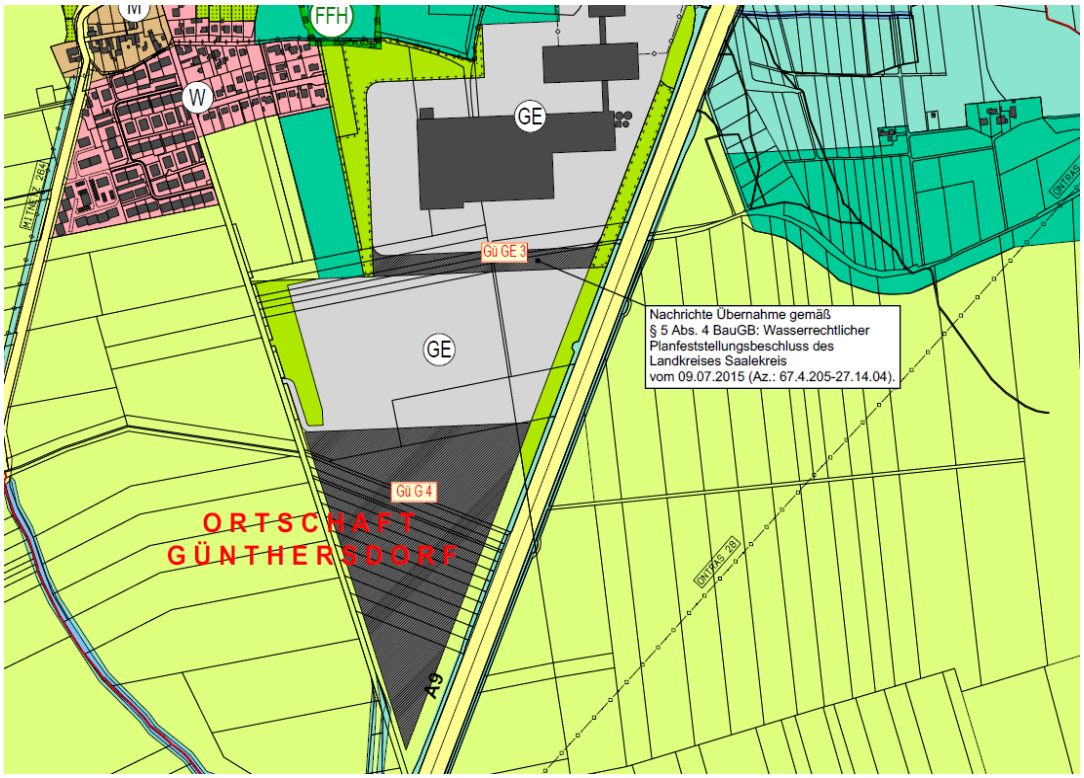


Abbildung 10 Flächennutzungsplan 2023 - südlicher Bereich Logistikstandort Höffner

4.4 Plandarstellungen – Neuausweisungen

In diesem Kapitel erfolgen die Erläuterungen für die Plandarstellungen des Flächennutzungsplanes, die

- bislang nicht oder anders in bestehenden und damit bis zum Wirksamwerden dieses ersten gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes noch gültigen früheren Flächennutzungsplänen der bis dato eigenständigen Gemeinden dargestellt sind. Es handelt sich somit dabei um Nutzungsänderungen oder Neuausweisungen.

- bei Nicht-Vorliegen von früheren Flächennutzungsplänen über den bestehenden beplanten und unbeplanten Innenbereich hinausgehen, also Siedlungserweiterungen darstellen.

Erläutert werden nur die Plandarstellungen „Siedlung“. Es werden dabei nur die Änderung von Nutzungsarten (Bauflächen oder Baugebiete) bzw. die erstmalige Neudarstellung von Bauflächen oder Baugebieten erörtert. Die landschafts- und freiraumbezogenen Aspekte bleiben dem Umweltbericht vorbehalten. Auch die naturschutzfachlichen Beurteilungen der Planneudarstellungen „Siedlung“ sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Wohnbauflächen- / Wohngebietsneudarstellungen sowie die Mischbauflächen- / Mischgebietsneudarstellungen stützen sich auf die durchgeführte Wohnbauflächenbedarfsprognose für den Planungshorizont bis 2030 (siehe Anhang D01). Die geplanten neuen Mischbauflächen / Mischgebiete wurden darin mit 50 % Wohnungsbauanteil berücksichtigt.

Die Wohnbaulandbedarfsprognose ergibt bis 2030 einen Bedarf von 39,83 ha Bruttowohnbauland. Abzüglich vorhandener Baulücken in den beplanten und unbeplanten Innenbereichen der Ortschaften mit einer Größenordnung von 14,09 ha (siehe Kap. 3.5.3) und den Leerständen in einer Größenordnung von 3,62 ha errechnet die Wohnbaulandbedarfsprognose bis

2030 einen **Bedarfswert von 22,12 ha** Baufläche für Wohnungsbau in neu darzustellenden Wohn- und Mischgebieten. Dem errechneten Bedarf stehen im vorliegenden Flächennutzungsplan **19,45 ha neu ausgewiesenes Wohnbauflächenpotential** in Wohn- und Mischgebieten gegenüber. Die neu ausgewiesenen Mischbauflächen wurden dabei nur zu 50 % für Wohnungsbauvorhaben angerechnet. Bedarf und Ausweisung sind somit als ausgeglichen zu bezeichnen. Auch die räumliche Verteilung der Wohnbaulandpotentiale auf die Ortschaften der Einheitsgemeinde Leuna ist ausgewogen. Mit 52,61 % entfällt auf den zentralen Ort **Leuna (Kernstadt)** funktionsgemäß der größte Flächenanteil.

Kötzschau hat auf Grund des Bahnanschlusses eine Berechtigung ebenfalls über den Eigenbedarf hinaus Flächen für Wohnungsbau vorzuhalten. Mit 14,72 % Anteil an der Neudarstellung im FNP wird diesem Anspruch Rechnung getragen.

Friedensdorf hat die Entwicklung des Wohngebietes "Am Weinberg" weitestgehend abgeschlossen. Wenige Grundstücke sind unbebaut, was die Katastergrundlage des FNP darstellt. Die unbebauten Bestands-Grundstücke im Wallendorfer Weg, Am alten Floßgraben, in der Gebrüder-von-Wedel-Straße und am Siedlungsweg bieten keine Verfügbarkeit zugunsten der Stadt, so dass die Stadt auch keinen Einfluss auf die Mobilisierung der Flächen für tatsächliche Bauwillige hat. Auf Grund der im Süden unmittelbar an den Siedlungskörper anstoßenden Landschaftsschutzgebietsgrenzen und der gärtnerisch genutzten Flächen an den westlichen Ortsrändern ergeben sich auch keine maßgeblichen Potentiale aus Ortsrandabrundungen und somit auch keine nennenswerten Außenpotentiale. Es wurde daher die Fläche Frie W 2 geprüft. Diese hat mit rund 1,6 ha (8,31 % Flächenanteil an der Gesamtneudarstellung des FNP) eine über den Eigenentwicklungsbedarf geringfügig hinausgehende Größe. Die Ausweisung ist aber dennoch begründet, wie nachfolgend dargelegt wird. Abzüglich der zu beachtenden randlichen Eingrünungen ist die Netto-Fläche nur für rund 10 neue Baugrundstücke geeignet. Diesem Angebot steht eine Nachfrage von 19 Anfragen für Bauland in Friedensdorf gegenüber, die seit 2017 in der Verwaltung der Stadt Leuna erfasst wurden. In der maßgeblichen Zeit der Realisierung und Bebauung des Baugebiets „Am Weinberg“ (2014 bis 2016) hatte Friedensdorf einen Einwohnerzuwachs von +10 EW in 2014, +8 EW in 2015 und +9 EW in 2016 zu verzeichnen. 2018 waren es dann weitere +8 EW, bevor 2019 und 2020 wieder ein Bevölkerungsrückgang auf nun 2020: 294 EW (2014: 297 EW) erfolgte. Diese Entwicklung ist typisch für die sehr eigenständigen Ortschaften der sog. „Aue-Gemeinden“. Die ortsgebundene Wohnbevölkerung ist dort vergleichsweise sesshaft. Die Nachfrage nach Wohnraum kann nicht auf andere Ortschaften, insbesondere nicht auf die Kernstadt gelenkt werden. Das Grundstück für den Eigenheimbau steht im Fokus der jungen Familien und auch der Rückkehrer, die vor einiger Zeit die Region beispielsweise in Richtung alte Bundesländer verlassen haben und heute – bei entsprechenden Wohnraumangeboten im Sinne einer Familienzusammenführung - Möglichkeiten nutzen, in die angestammte Heimat zurückzukehren. Sobald die Stadt in Friedensdorf Angebote für frei bebaubare Eigenheimgrundstücke schafft, so sind diese Grundstücke auch von der Ortsbevölkerung innerhalb des Familienverbundes nachgefragt. Denn Friedensdorf hat lediglich 0,33 ha Baulückenpotential welches eine Verfügbarkeit zugunsten der Stadt aufweist, außerdem besteht lediglich ein Leerstand (ein weiterer Leerstand 2023 ist im Umbau befindlich). In der Ortschaft kann kein bedarfsgerechtes Innenpotential abgerufen werden, so dass die Entwicklung nur nach außen erfolgen kann. Im Ort besteht im Übrigen eine gute öffentliche Infrastruktur. Die Ausweisungsfläche Frie W 2 hat zwar eine Größe von rund 1,6 ha. Unter Abzug der erforderlichen dreiseitigen randlichen Eingrünung sowie den Abständen zum Floßgraben und zur Verbindungsstraße verbleiben nur rund 10 Baugrundstücke à 1.000 qm. Diese Grundstücksgröße ist repräsentativ für Friedensdorf und entspricht der Nachfrage (vgl. Baugebiet „Am Weinberg“).

Kreypau verzeichnet seit 2016 eine überdurchschnittliche Geburtenrate. Die Ausweisungsflächen im Ortsteil Wölkau (Krey W 2) und Wüsteneutzsch (Krey M 5) können jungen Familien zu Gute kommen. Die M-Fläche in Kreypau (Krey M 1) ist hingegen typische Mischbaufläche,

die weniger der Deckung des Wohnbaulandbedarfes als vielmehr der Unterbringung von Handwerk und Gewerbe in Verbindung mit Wohnen neben der Betriebsstätte dient.

Zöschen mit Zweimen, Dölkau und Göhren hat ein großes Gewerbegebiet sowie eine gute Ausstattung an öffentlicher Infrastruktur (Sekundarschule, Sport- und Freizeitanlagen. Die Nahversorgung sowie die ÖPNV-Anbindung sind günstig gegeben. Die Baugebiete Luppenweg und Koboldsberg sind komplett belegt. Diese Faktoren berechtigen zu einem über dem Eigenbedarf liegenden Flächenangebot von 5,66 % an der Gesamtausweisung.

Alle **übrigen Orte** der Einheitsgemeinde Leuna bewegen sich im Bereich der Eigenentwicklung (1,05 % bis 4,45% Anteile an der begründeten Gesamtausweisung).

Ortschaft	Einwohner 2020		Zusätzlicher Flächenbedarf bis 2030		Flächen Neuausweisung	
Kernstadt Leuna mit den Ortsteilen Ockendorf, Rössen, Neu-Rössen, Göhlitzsch, Daspig, Kröllwitz	6.312	44,57 %	180.852 m²	45,41 %	102.305 m²	52,61 %
Spergau	1.091	7,70 %	30.209 m²	7,59 %	2.048 m²	1,05 %
Friedensdorf	295	2,09 %	8.168 m²	2,05 %	16.159 m²	8,31 %
Kötzschau mit den Ortsteilen Kötzschau, Rampitz, Schladebach, Witzschersdorf, Thalschütz	1.746	12,33 %	48.346 m²	12,14 %	28.618 m²	14,72 %
Kreypau mit den Ortsteilen Kreypau, Wölkau, Wüsteneutzsch	291	2,05 %	8.058 m²	2,02 %	13.753 m²	7,07 %
Günthersdorf	1.336	9,43 %	36.993 m²	9,29 %	8.646 m²	4,45 %
Horburg-Maßlau	516	3,64 %	14.288 m²	3,59 %	-	-
Kötschlitz mit den Ortsteilen Kötschlitz, Möritzsch, Zschöchergen	1.020	7,20 %	28.243 m²	7,09 %	2.530 m²	1,30 %
Rodden mit den Ortsteilen Rodden, Pissen	251	1,77 %	6.950 m²	1,75 %	4.080 m²	2,10 %
Zöschen mit den Ortsteilen Zöschen, Zscherneddel	1.003	7,08 %	27.773 m²	6,97 %	11.007 m²	5,66 %
Zweimen mit den Ortsteilen Zweimen, Dölkau, Göhren	303	2,14 %	8.390 m²	2,11 %	5.325 m²	2,74 %
Summe	**14.164**	**100 %**	**398.269 m²**	**100 %**	**194.470 m²**	**100 %**

Im Folgenden werden nun die Neuausweisungen / Änderungen im Einzelnen vorgestellt und deren Darstellung begründet. Die Bewertung wird anhand städtebaulicher Kriterien vorgenommen. Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt im Umweltbericht. Zur Erläuterung der Kriterien und des Bewertungsschemas folgende Hinweise:

4.4.1 Städtebauliche Aspekte

Erschließbarkeit

Das Kriterium der Erschließbarkeit bewertet die verkehrstechnische Anbindung der Neubauflächen an das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Ein Standort, welcher ausschließlich über unterdimensionierte Straßen oder Straßen mit einer Vielzahl angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen, wie z. B. der Landwirtschaft, erreicht werden kann, birgt ein höheres Konfliktpotential als ein Standort, welcher ohne bzw. mit nur geringer Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen angefahren werden kann. Ebenso wird eine ggf. vorhandene oder fehlende ÖPNV-Erschließung als Bewertungskriterium herangezogen.

Topographie / Exposition

Die Topographie hat entscheidenden Einfluss auf die Bebaubarkeit einer Fläche. Ein ebenes oder schwach geneigtes Gelände ist mit geringerem Aufwand zu bebauen als ein stark geneigtes Gelände oder ein Gelände mit vielen Höhenversätzen.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Bei der Bewertung der infrastrukturellen Erschließbarkeit eines Standortes sind insbesondere die Möglichkeiten der Wasserver- und -entsorgung von Bedeutung, da diese in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen mit unterschiedlich hohen Kosten verbunden sind.

Umgebende Nutzungen

Dieses Kriterium berücksichtigt die Wechselbeziehungen zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Neubebauung. Ein Standort, welcher sich in die Umgebungsbebauung einfügt und durch diese auch keine Einschränkungen (z. B. durch Schallimmissionen) erfährt, ist dabei höher zu bewerten, als ein Standort mit Konfliktpotential.

Einschränkungen/Zwangspunkte

Hierbei wird untersucht, ob innerhalb der Fläche Vorgaben bestehen, welche die bauliche Nutzung beeinflussen oder erschweren. Dies beinhaltet u. a. Leitungsnetze, welche die Fläche überspannen oder durchqueren, vorhandene bauliche Anlagen, welche beseitigt werden müssen, Lärmemissionen der umgebenden Nutzung, Altstandort, etc.

Städtebauliche Integration

Vor dem Hintergrund eines geschlossenen Ortsbildes und einer harmonischen Einbettung der Ortslage in die umgebende Kulturlandschaft sind Siedlungserweiterungen, welche an die vorhandenen Baustrukturen unmittelbar angrenzen, höher einzustufen als Siedlungserweiterungen ohne räumlichen Bezug zur Ortslage („Splittersiedlung“). Bewertet wurde ferner, ob die untersuchte Baulandentwicklung zu einer sinnvollen/harmonischen Abrundung der Ortslage führt oder ggf. den Ort unmaßstäblich in die Landschaft wachsen lässt.

Bewertung der städtebaulichen Kriterien

Die städtebauliche Bewertung erfolgt mithilfe der Kennzahlen 1 bis 3. Eine Bewertung mit der Ziffer 1 bedeutet, dass die Voraussetzungen im Hinblick auf eine künftige Nutzung als Wohn- oder Mischbauflächen sehr gut sind.

Die Zuordnung der Ziffer 2 weist darauf hin, dass zwar gewisse Einschränkungen bestehen oder gewisse Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Die Eignung der Fläche ist dennoch gut.

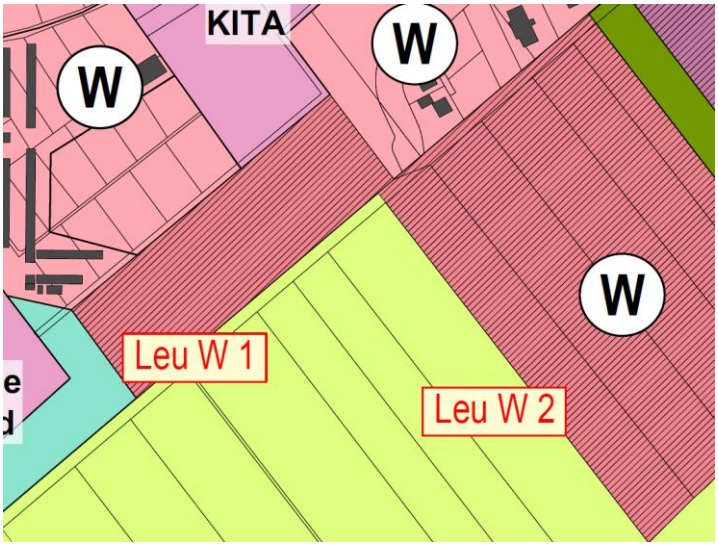
Nachteile bzw. Einschränkungen bestehen im Fall der Bewertung mit 3. Dann sind naturräumliche/städtebauliche Voraussetzungen gegeben, die eine wohnbauliche oder sonstige bauliche Nutzung zwar zulassen, jedoch nicht unter den bestmöglichen Voraussetzungen. In Bezug auf die Erschließung sind ferner umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich. Infolge dieser Klassifizierung kommt der baulichen Nutzung dieser Flächen die geringste städtebauliche Eignung zu.

Die Beurteilung wird jeweils in der letzten Spalte wie folgt zusammengefasst:

Bewertung	
1	Sehr gute Voraussetzungen ohne Einschränkungen
2	Mittlere Einschränkungen, die dennoch keine schwerwiegenden Hemmnisse für eine wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung darstellen
3	Nennenswerte Einschränkungen

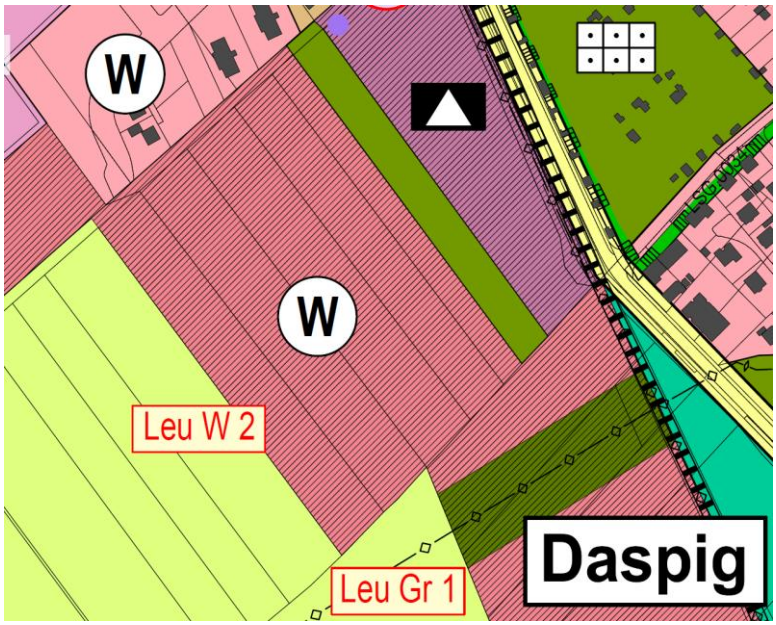
4.4.2 Die Neuausweisungen im Einzelnen

4.4.2.1 KERNSTADT LEUNA Leu-W 1

KERNSTADT LEUNA		LEU-W 1
Aktuelle Nutzung	Ackerland	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	13.029 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass der Planung	Die Kernstadt Leuna kann sich in erster Linie in südlicher Richtung entwickeln. Auf der Nordseite liegt die Stadtgrenze zu Merseburg nahe, auf der Ostseite begrenzt die Saale die räumliche Ausdehnung und auf der Westseite der Industriestandort. Im Süden befinden sich die wesentlichen Bildungs- und Sportangebote der Stadt, die Nahversorgung ist vorhanden und der Zugang ÖPNV ist über die Straßenbahn hervorragend gegeben. Die Fläche Leu-W 1 stellt eine Arrondierung des Wohngebietes am Nelkenweg / Karl-Barth-Straße dar. Die Entwicklung ist im Gesamt-Zusammenhang mit Leu W 2 und Leu W 3 als ein Teilabschnitt des Gesamtgebietes zu sehen.	

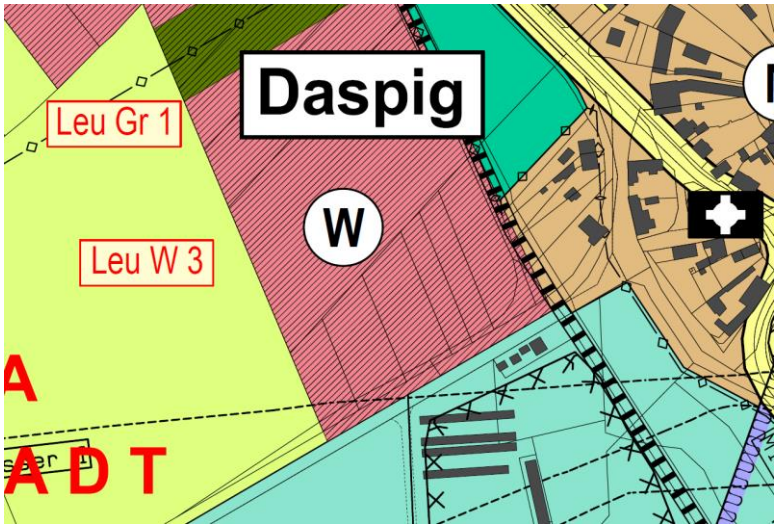
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung vorhanden, die in das Gebiet erweitert werden kann. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen	1
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz-	1
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt an Wohnbauflächen an. Südlich freie Feldflur.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Gewässerführender Graben entlang der Nordseite ist zu beachten.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	gegeben B-Plan	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Fläche ist eben, ackerbaulich genutzt und ohne Gehölzbestand. Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen und Kanalanschluss gegeben. Nahversorgung ist vorhanden. Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nachbarschaft. Straßenbahn Anschluss fußläufig erreichbar. Die Fläche hat eine gute Eignung für die wohnbauliche Entwicklung am Stadtrand von Leuna Kernstadt.	1

4.4.2.2 KERNSTADT LEUNA Leu-W 2

KERNSTADT LEUNA		LEU-W 2
Aktuelle Nutzung	Ackerland	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	48.705 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass der Planung	siehe Leu W 1	

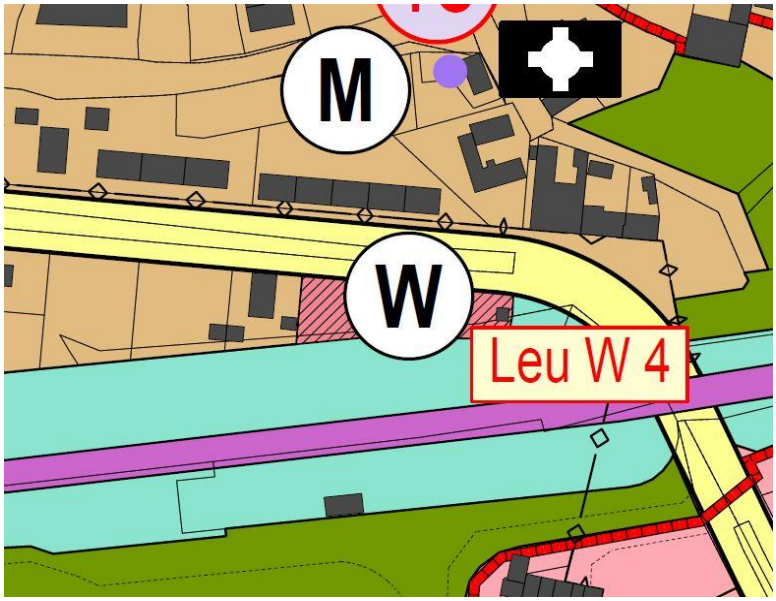
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung ist erstmalig herzustellen. Dabei ist die Querung der Straßenbahnstrecke zu beachten. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen	1-2
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz in der Nachbarschaft-kann erweitert werden.	1
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt südlich an Wohnbauflächen an. Westlich freie Feldflur.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Geplanter Schulstandort im Nordosten.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Siedlungserweiterung mit einseitigem Anschluss an bestehenden Ortsrand. B-Plan	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Siehe Leu W 1. Abweichend von Leu W 1 stellt die Fläche eine deutliche Erweiterung des Siedlungsgebietes in den Außenbereich dar.	1-2

4.4.2.3 KERNSTADT LEUNA Leu-W 3

KERNSTADT LEUNA		LEU-W 3
Aktuelle Nutzung	Ackerland	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	37.849 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass der Planung	Siehe Leu W 1	

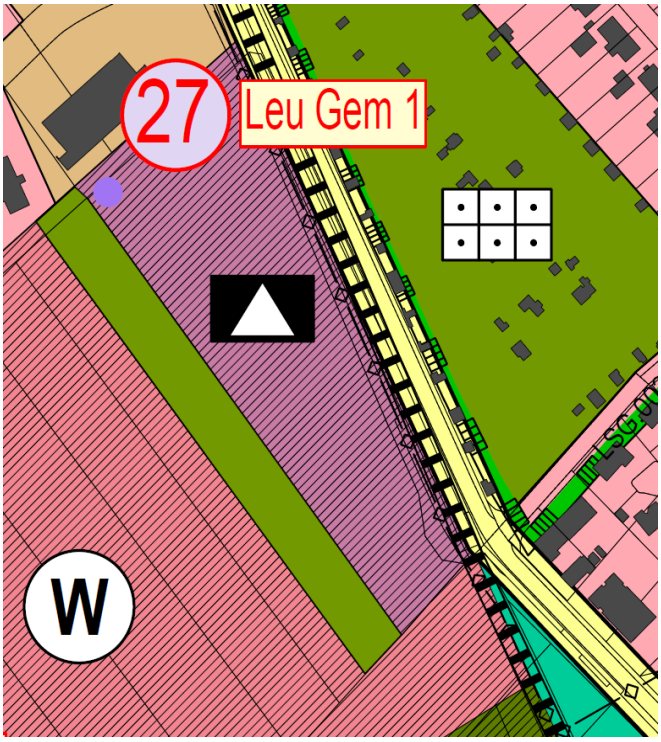
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung ist erstmalig herzustellen. Dabei ist die Querung der Straßenbahnstrecke zu beachten. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen	2
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Über Ortslage Daspig oder Leu W 2 möglich.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal liegt überwiegend in der freien Feldflur.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Straßenbahnquerung.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Nur als 3. Bauabschnitt nach Leu W 1 und Leu W 2 gegeben. B-Plan	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Siehe Leu W 1 und Leu W 2. Die Entwicklung ist nur sinnvoll als 3. Bauabschnitt des Gesamtgebietes Leu W 1 – 3.	2

4.4.2.4 KERNSTADT LEUNA Leu-W 4

KERNSTADT LEUNA		LEU-W 4
Aktuelle Nutzung	RUDERALGRÜN	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	2.722 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass der Planung	Der Stadtgrundriss soll im Innenbereich an der Ecke der Friedrich-Ebert-Straße zur Bahnbrücke durch Wohnnutzung aufgefüllt werden.	

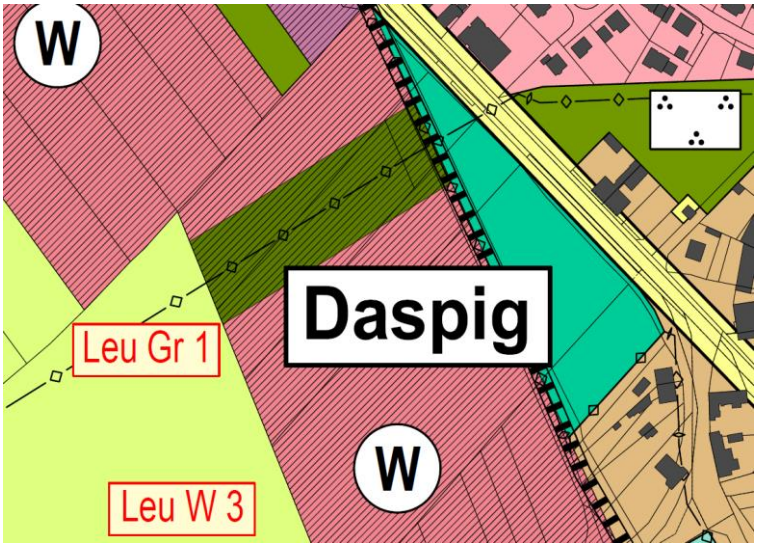
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung vorhanden. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen	1
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz	1
Umgebende Nutzung	Das Areal liegt zwischen Mischgebieten im Innenbereich.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Bahnanlage im südlichen Bereich	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Auf Grund der Lage innerhalb der Wohnbebauung ist von einer Integration auszugehen. B-Plan	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Städtebauliche Konflikte: keine Die Fläche stellt eine Straßenrandbebauung in einer Sammelstraße mit seitlich und gegenüberliegend bestehender Bebauung dar. Die Bebauung füllt den Ortsgrundriss in diesem Bereich sinnvoll auf.	2

4.4.2.5 KERNSTADT LEUNA Leu-Gem 1

KERNSTADT LEUNA		LEU-GEM 1
Aktuelle Nutzung	Ackerbau	
Geplante Nutzung	Gemeinbedarfsfläche Schule	
Flächengröße	17.637 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass der Planung	Die Stadt hält hier eine Fläche für einen neuen Grundschulstandort vor. Die Fläche ist auf Grund der Nähe zu den Wohnschwerpunkten einerseits und zu den Freizeit- und Sporteinrichtungen andererseits hierfür gut geeignet. Der Straßenbahnanschluss liegt in unmittelbarer Nähe.	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung nur über Radweg vorhanden aber herstellbar. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen	1-2
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz, welches zu erweitern ist.-	1-2
Umgebende Nutzung	Das Areal schließt an Wohnbereiche an, liegt aber im Außenbereich. Östlich freie Feldflur. Nahversorgung, Sportanlagen und Straßenbahnzugang in unmittelbarer Nachbarschaft.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Die Querung der Straßenbahnanlage ist zu beachten.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	nicht gegeben B-Plan	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Auf Grund der Nähe zu den Wohnschwerpunkten der Krenstadt, dem vorhandenen Zugang zur Straßenbahn, den in Nachbarschaft befindlichen Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie der bestehenden Nahversorgung ist der Bereich trotz mangelnder städtebaulicher Integration als gut geeignet für einen Grundschulstandort bewertet.	1-2

4.4.2.6 KERNSTADT LEUNA Leu-Gr 1

KERNSTADT LEUNA		LEU-GR 1
Aktuelle Nutzung	Ackerbau und Leitungstrasse	
Geplante Nutzung	Grünfläche öffentlich	
Flächengröße	7.665 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass der Planung	Schutzbereich Gasleitung (unterirdisch). Der Streifen soll als Grünzug zwischen den künftigen Baugebieten Leu W 2 und Leu W 3 entwickelt werden. Eine Fortsetzung besteht im Osten nördlich der Ortslage Daspig.	

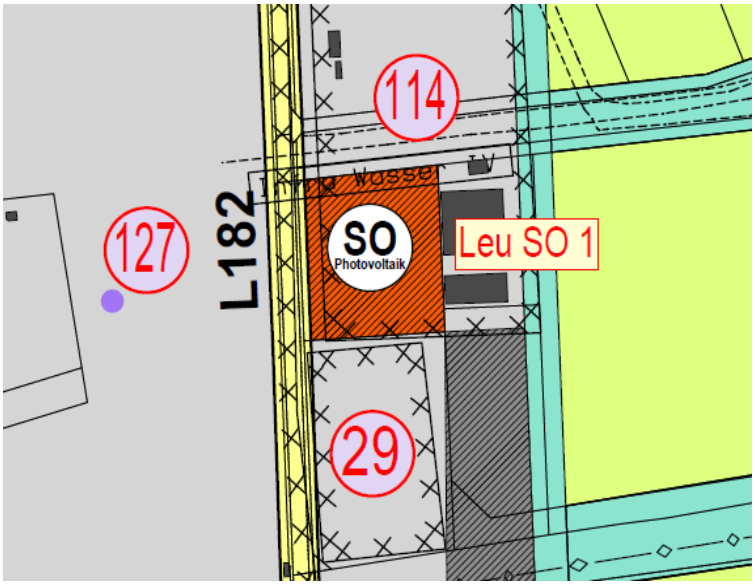
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Fußläufig von der Dürrenberger Straße ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen	1
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	- nicht relevant -	0
Umgebende Nutzung	Das Areal liegt in der freien Feldflur.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Leitungsverlauf unterirdisch	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	nicht relevant - B-Plan	0
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Sinnvolle Grünzäsur zur Gliederung der künftigen Baugebiete Leu W1 – 3.	1-2

4.4.2.7 **KERNSTADT LEUNA Leu-G 1**

KERNSTADT LEUNA		**LEU-G 1**
Aktuelle Nutzung	Gewerbebrache	
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche	
Flächengröße	46.138 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass der Planung	Die Gewerbeflächen entlang der Spergauer Straße sollen bis zu einer einheitlichen hinteren Bautiefe parallel zur Straße arrondiert werden.	

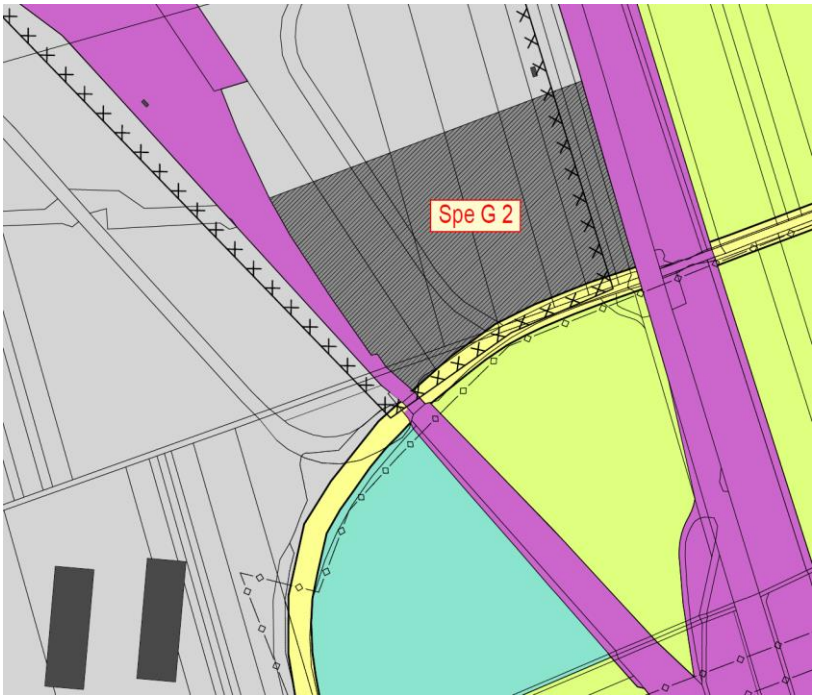
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung vorhanden. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen	1
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz-	1
Umgebende Nutzung	Gewerbeflächen und Industriestandort. Östlich freie Feldflur.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	keine	1
Städtebauliche Integration / Planverfahren	gegeben B-Plan	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Konflikte: Städtebauliche Konflikte: keine, da geplante Nutzung in der Nachbarschaft bereits ausgeübt wird. Die Arrondierungen sind städtebaulich vertretbar, da eine lineare Siedlungsgrenze zur freien Landschaft auf der Ostseite angestrebt wird, die derzeit nur fragmentarisch besteht.	1

4.4.2.8 KERNSTADT LEUNA Leu-So 1

KERNSTADT LEUNA		LEU-SO 1
Aktuelle Nutzung	Gewerbebrache mit Altlasten	
Geplante Nutzung	Photovoltaik	
Flächengröße	7.797 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass der Planung	Im Sinne einer sinnvollen Verwertung von Altstandorten ist eine Nutzung für den Bau von PV-Anlagen geplant.	

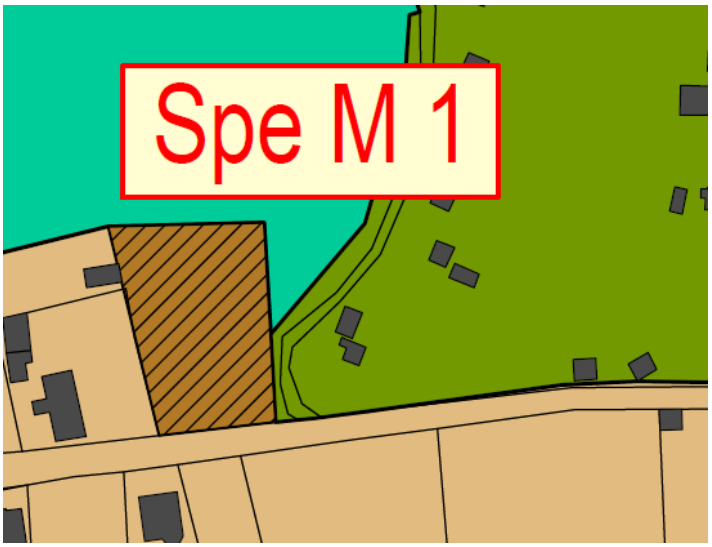
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung vorhanden.	1
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	nicht erforderlich-	-
Umgebende Nutzung	Gewerbe- und Industriestandort mit Altlasten	-
Einschränkung / Zwangspunkte	keine	1
Städtebauliche Integration / Planverfahren	nicht erforderlich B-Plan	-
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Konflikte: Im Hinblick auf die geplante Nutzung keine	1

4.4.2.9 **SPERGAU Spe-G 2**

SPERGAU		**SPE-G 2**
Aktuelle Nutzung	Industriebrache Mit Pionier Gehölz	
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche	
Flächengröße	56.517 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass und Ziel der Planung	Innerhalb der bestehenden Einfriedung des Industriestandortes soll eine Arrondierung der Flächendarstellung als GI-Erweiterung erfolgen.	

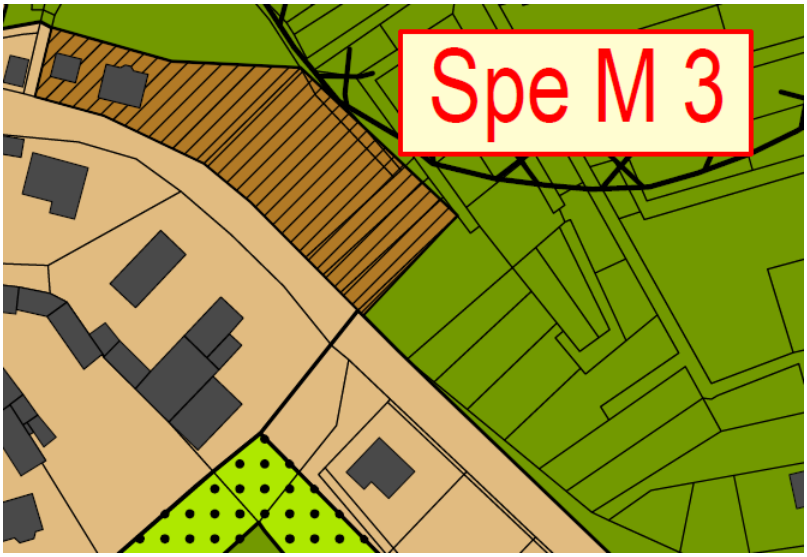
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Gegeben über Industriestandort ÖPNV: keine Haltestelle in fußläufiger Entfernung	1
Topographie	eben mit Aufschütten.	1
Wasserver- und -entsorgung	nicht relevant-	-
Umgebende Nutzung	Die Fläche ist Teil des bestehenden Industriestandortes	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Der Pionieraufwuchs ist artenschutzrechtlich in einem evt. B-Planverfahren zu bewerten.	2-3
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Auf Grund der Lage innerhalb des eingefriedeten Industriestandortes ist von einer Integration auszugehen. B-Plan erforderlich.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Eine Arrondierung ist auf Grund der Lage innerhalb des eingefriedeten Bereiches des Industriestandortes gerechtfertigt.	2

4.4.2.10 **SPERGAU Spe-M 1**

SPERGAU		**SPE-M1**
Aktuelle Nutzung	Wiesenland mit einzelnen alten Laubgehölzen.	
Geplante Nutzung	Gemische Baufläche	
Flächengröße	1.411 m²	
Lagebezeichnung	Nordöstlicher Ortsrand, Bereich Bergstraße	
Anlass und Ziel der Planung	Die Fläche für 2 bis 3 Grundstücke mit einer Mischnutzung (Kleingewerbe und Wohnen) ist Teil stellt eine Arrondierung dar, die jedoch in der Größenordnung den Eigenbedarf nicht decken kann. Da aber gegenüberliegend noch ungenutzte Flächen im FNP bestehen, ist die Maßnahme insgesamt bedarfsorientiert.	

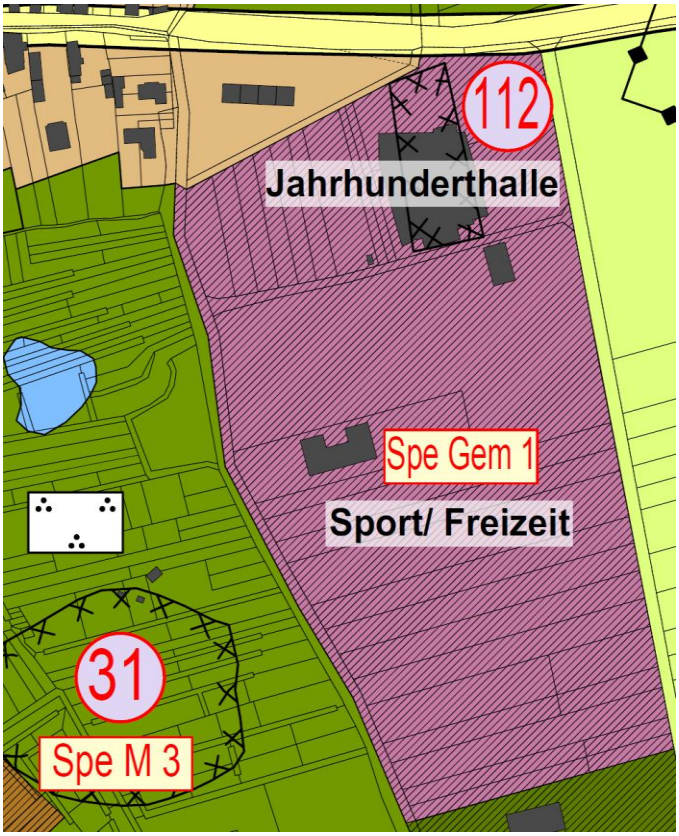
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Ein Ausbau des vorhandenen Weges ist erforderlich. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen	2
Topographie	Die Fläche fällt in Richtung Nordosten ab.	2
Wasserver- und -entsorgung	Das bestehende Netz ist entsprechend zu erweitern.-	2
Umgebende Nutzung	Das Areal liegt zwischen dem nordöstlichen Ortsrand und Kleingartenanlagen an einem unbefestigten Zufahrtsweg zu den Kleingärten.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Ältere Gehölzstrukturen sind zu beachten.	2-3
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Die Ausweisung ist nur bedingt eine Nachverdichtung des Bereichs zwischen dem bestehenden Siedlungskörper und der Kleingartenanlage durch Verlängerung der Straßenrandbebauung an der Bergstraße. Der Zuschnitt ermöglicht die Ausweisung von nur 1 bis 2 Baugrundstücken. B-Plan erforderlich.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Eine Arrondierung ist im Zusammenhang mit einer möglichen gegenüberliegenden Bebauung, die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen ist, argumentierbar. Dann ist auch der Wegeausbau gerechtfertigt. Aus einer M Baufläche kann auch ein dörfliches Wohngebiet entwickelt werden. Außerdem ist die Fläche Teil eines Gesamt-Gebietes. Ziel der Planung ist hier die Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen.	2

4.4.2.11 **SPERGAU Spe-M 3**

SPERGAU		**SPE-M3**
Aktuelle Nutzung	Die Fläche ist weitgehend bereits bebaut. Die Beplanung erfolgt als nachrichtliche Übernahme des Bestan-des.	
Geplante Nutzung	Gemische Baufläche	
Flächengröße	2.685 m²	
Lagebezeichnung	Wengelsdorfer Straße	
Anlass und Ziel der Planung	Die Fläche ist weitgehend bereits bebaut. Die Beplanung erfolgt als nachrichtliche Übernahme des Bestandes.	

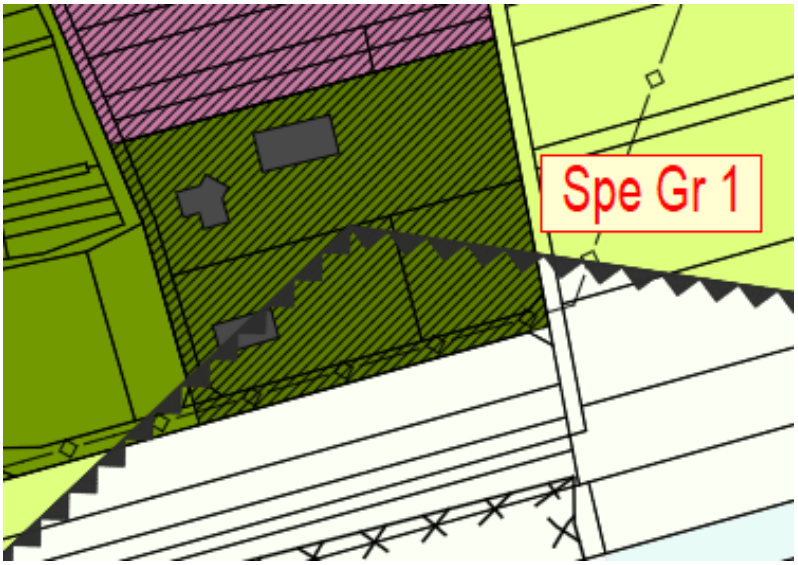
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Vorhanden ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1
Topographie	Die Fläche ist zum Teil eben, zum Teil fällt sie nach Norden von der Straße ab.	1-2
Wasserver- und -entsorgung	vorhanden-	1
Umgebende Nut-zung	Das Areal liegt zwischen Wohnbereichen mit Gehölzbestand.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Gehölzbestände	2-3
Städtebauliche In-tegration / Planver-fahren	Integrierter Standort Kein Planverfahren erforderlich.	2
Gesamt-einschät-zung städtebauli-cher Aspekte	Im Sinne einer Lückenschließung des Bestandes ist die Fläche vertretbar. Aus einer M Baufläche kann auch ein dörfliches Wohngebiet entwickelt wer-den. Außerdem ist die Fläche Teil eines Gesamt-Gebietes. Ziel der Planung ist hier die Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen.	2

4.4.2.12 **SPERGAU Spe-Gem 1**

SPERGAU		**SPE-GEM 1**
Aktuelle Nutzung	Grünland mit gehölzbestän-den	
Geplante Nutzung	Gemeinbe-darfsfläche Sport/Freizeit	
Flächengröße	76.284 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass und Ziel der Planung	Der Freizeit- und Sportbereich soll erweitert werden können.	

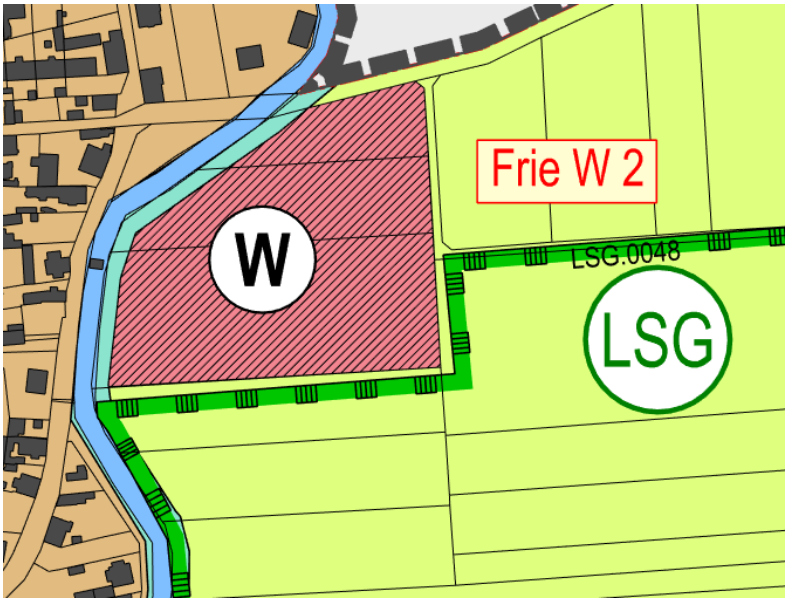
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Über vorhandene Anlage gegeben ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1
Topographie	eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das bestehende Netz ist entsprechend zu erweitern.-	2
Umgebende Nut-zung	Das Areal liegt im südlichen Anschluß an die bestehende Sport- und Freizeit-anlage mit der Jahrhunderthalle.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Gehölzstrukturen sind im B-Planverfahren zu bewerten. Im Änderungsbereich Spe Gem 1 Sport befinden sich Kompensationsmaß-nahmen für die Raffinerie 2000 des B-Plans Nr. 1 der Stadt Leuna, welche gleichzeitig gesetzlich geschützte Biotope entsprechend § 30 Bundesnatur-schutzgesetz darstellen. Eine Beseitigung dieser Biotope ist verboten, sie sind bei einer Erweiterung der Sportanlage zu erhalten.	2-3
Städtebauliche In-tegration / Planver-fahren	Die Erweiterung schließt sich städtebaulich gut an die vorhandene Anlage an. B-Plan erforderlich.	2

4.4.2.13 **SPERGAU Spe-Gr 1**

SPERGAU		**SPE-GR 1**
Aktuelle Nutzung	Galabau	
Geplante Nutzung	Grünfläche mit Galabau	
Flächengröße	16.243 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass und Ziel der Planung	Der vorhandene Galabau-Betrieb ist von seiner Nutzung bauplanungsrechtlich zutreffend in einer privaten Grünfläche unterzubringen.	

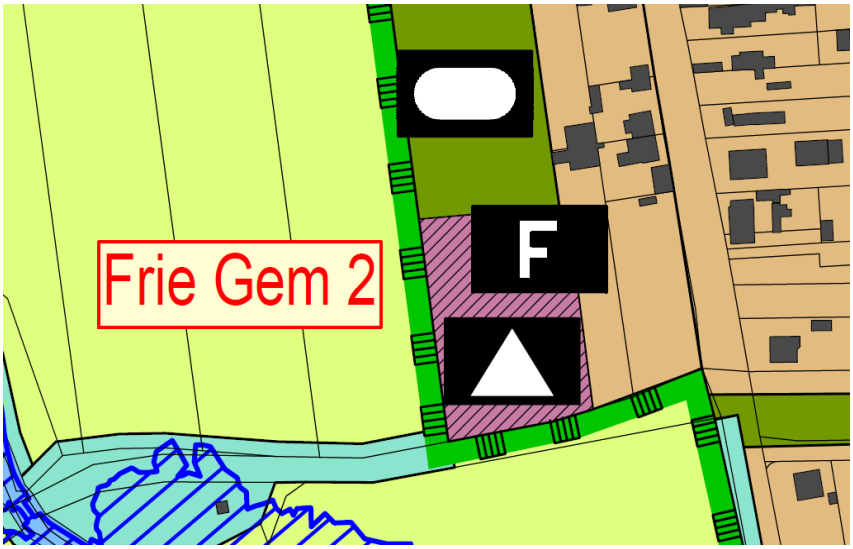
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Wirtschaftsweg	2
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	vorhanden-	1
Umgebende Nutzung	Freiraum	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Die durch das Gebiet verlaufende Ferngasleitung kann Einschränkungen für die Grünflächenausführung haben.	1
Städtebauliche Integration / Planverfahren	nicht relevant da Bestand im Außenbereich	-
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Zur Sicherung des Bestandes ist die Darstellung des Betriebsstandortes als private Grünfläche zielführend.	2

4.4.2.14 **FRIEDENSDORF Frie-W 2**

4.4.2.15 **FRIEDENSDORF**		4.4.2.16 **Frie-W 2**
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche nutzfläche	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	16.159 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass und Ziel der Planung	Die räumliche Ausdehnungsfähigkeit von Friedensdorf ist auf Grund der Lage im LSG stark eingeschränkt. Im Ortsbereich wurden Alternativflächen geprüft. Die Fläche Frie W 2 ist als einzige verbleibende größere Außenpotential-Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung von Friedensdorf zum Eigenbedarf geeignet. Es sind abzüglich randlicher Eingrünungsmaßnahmen rund 10 Grundstücke dort realisierbar. Hinweis: Im Verlauf der Planung des Flächennutzungsplans wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Wohnbebauung Friedensdorf – Wallendorfer Weg“ für die Fläche beschlossen. Dieser befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren und ist noch nicht rechtskräftig.	

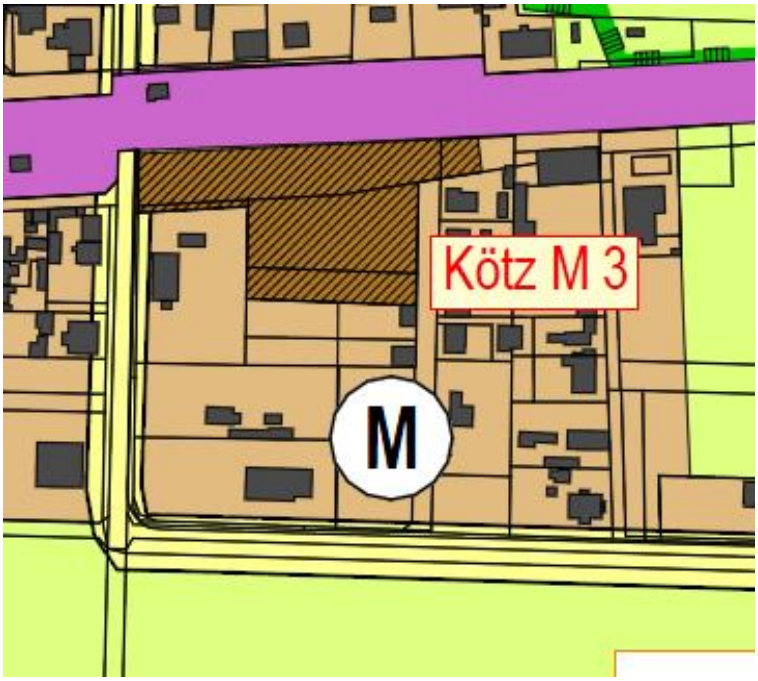
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erstmalig herzustellende Erschließung, ausgehend vom Wallendorfer Weg außerhalb der Ortsdurchfahrt. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	2
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Erstmalig herzustellende Erschließung.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt östlich an den Floßgraben an. Im Osten und Süden befindet sich freie Feldflur.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Der Floßgraben ist zu beachten.	2-3
Städtebauliche Integration	Nicht gegeben.	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Auch wenn der Standort durch den Floßgraben vom Ortskern getrennt liegt, gibt es für die bedarfsgerechte Eigenentwicklung im Verfügungsbereich der Stadt keine Varianten auf Grund der Einschnürung durch LSG.	2

4.4.2.17 **FRIEDENSDORF Frie-Gem 2**

FRIEDENSDORF		**Frie-GEM 2**
Aktuelle Nutzung	Wiesenland	
Geplante Nutzung	Gemeinbedarfsfläche für Kita-Standort und Feuerwehr	
Flächengröße	3.840 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass und Ziel der Planung	Ein Kita-Standort und ein Gebäude für die Feuerwehr sollen ermöglicht werden. Der FNP stellt die beabsichtigte Bodennutzung nur in den Grundzügen dar. Detailregelungen bleiben dem Planvollzug vorbehalten.	

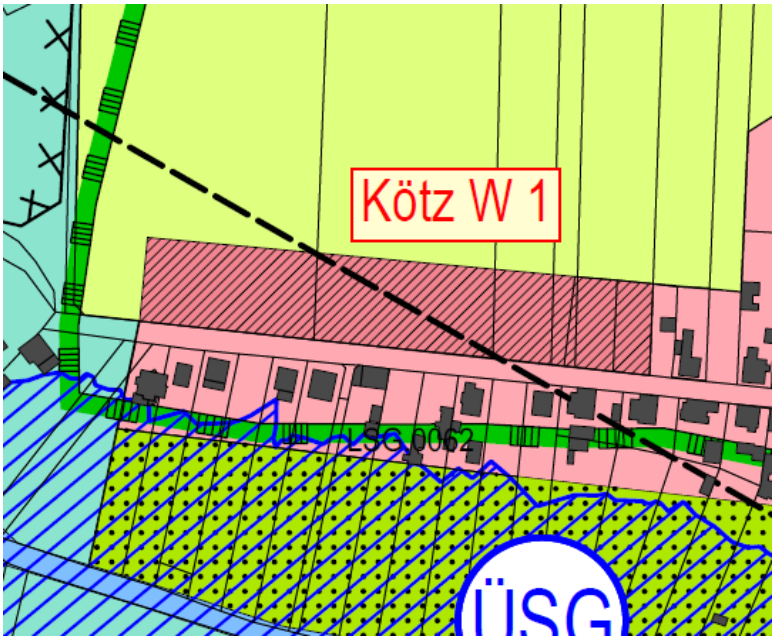
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Vorhandene Wege können ausgebaut und ergänzt werden. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1-2
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Das vorhandene Netz ist zu ergänzen.-	1-2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt südlich an das Bürgerhaus an. Im Westen und Süden befindet sich freie Feldflur.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Der bestehende Bolzplatz (Freizeitfläche) soll erhalten werden.	0
Städtebauliche Integration	Die Ausweisung ist eine Auffüllung des Ortsgrundrisses mit guter Arrondierung.	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Fläche rundet den Ortsgrundriss ab. Die Freizeitfläche nördlich angrenzend soll erhalten bleiben, da diese in gutem Zusammenhang zum Bürgerhaus steht.	1-2

4.4.2.18 **KÖTZSCHAU Kötz-M 3**

RAMPITZ		**KÖTZ-M 3**
Aktuelle Nutzung	Wiesenfläche, extensiv	
Flächengröße	5.893 m²	
Lagebezeichnung	Am Bahnhof Kötzschau	
Anlass und Ziel der Planung	Kötzschau kommt eine besondere Wohnfunktion auf Grund der Lage an der Bahnstrecke Bad Dürrenberg-Leipzig zu. Die Gemeinde möchte dezentrale Ausweisungen kleinerer Flächen in verschiedenen Ortsteilen begünstigen. Die in Rede stehende Fläche unmittelbar am Bahnhof erfüllt diesen Zweck in hohem Maße. Sie ist für rund 6 Baugrundstücke geeignet.	

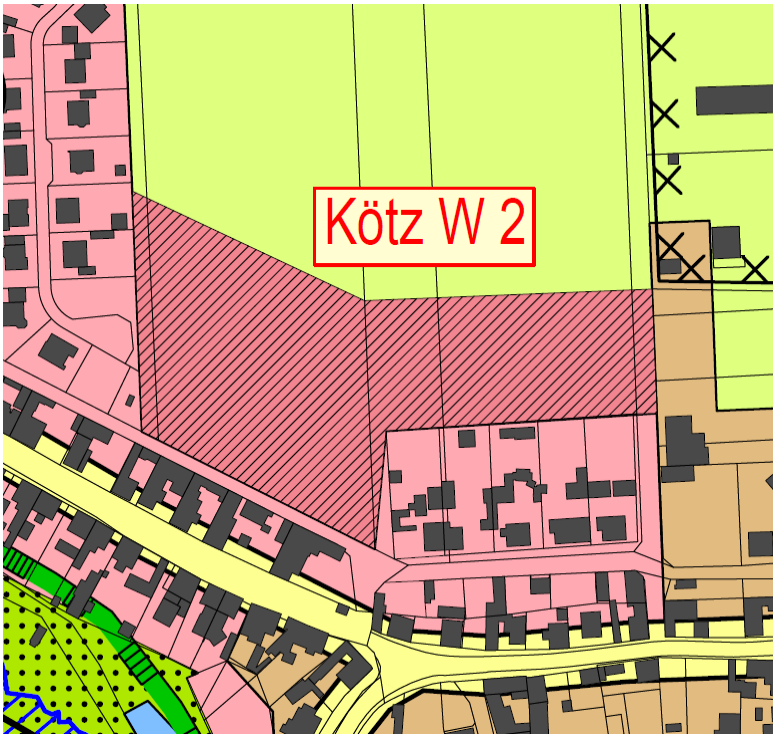
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Durch Ausbau bestehender Zuwegungen möglich. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1-2
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Durch Verlängerung bestehender Netze möglich.	1-2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt an die Bahnanlage an. Südlich, westlich und östlich befindet sich u-förmig bebauter Ortsbereich.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Emissionen durch Bahnverkehr sind zu beachten. Die westliche Ecke zur Bahnhofstraße ist von dichten Gehölzen überstanden, die einer naturschutzfachlichen Bewertung bedürfen.	1-2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Diese ist gegeben. B-Plan wird erforderlich.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Bahnlärm ist zu beachten. Im Übrigen Abrundung des Siedlungskörpers. Auffüllung einer bestehenden größeren Baulücke im Innenbereich. Aus einer M Baufläche kann auch ein dörfliches Wohngebiet entwickelt werden. Außerdem ist die Fläche Teil eines Gesamt-Gebietes. Ziel der Planung ist hier die Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen. Im Eingangsbereich vom Bahnübergang sind Gehölzbestände zu beachten.	1-2

4.4.2.19 KÖTZSCHAU Kötz-W 1

KÖTZSCHAU		KÖTZ-W 1
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche nutzfläche	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	7.426 m²	
Lagebezeichnung	Nördlich Rathenaustraße	
Anlass und Ziel der Planung	Kötzschau kommt eine besondere Wohnfunktion auf Grund der Lage an der Bahnstrecke Bad Dürrenberg-Leipzig zu. Die Gemeinde möchte dezentrale Ausweisungen kleinerer Flächen in verschiedenen Ortsteilen begünstigen. Die in Rede stehende Fläche dient diesem Ziel. Es können rund 7 Wohnbaugrundstücke hier geschaffen werden. Der Eigenbedarf und der Zusatzbedarf werden dadurch nicht gedeckt.	

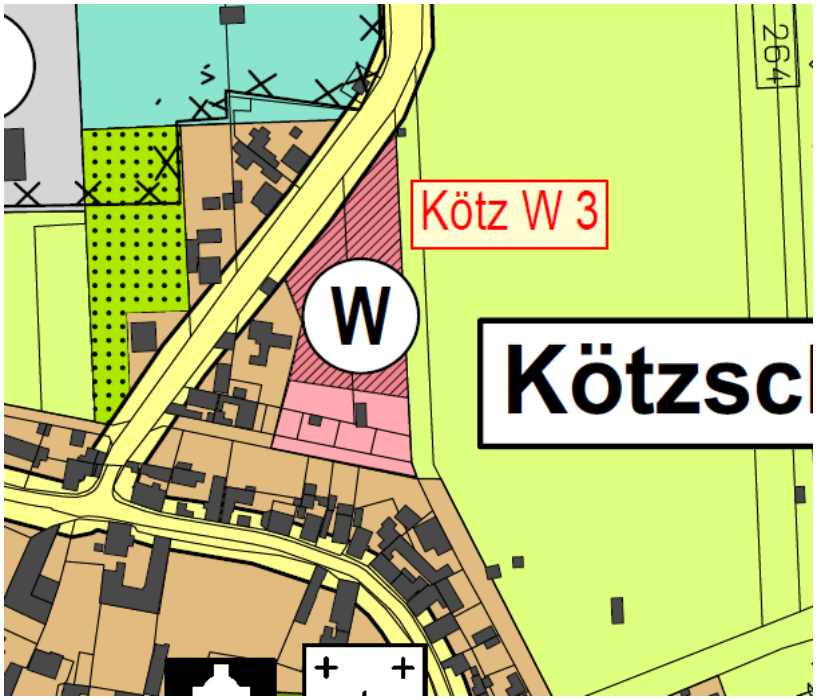
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Vorhanden und ausgebaut ÖPNV: nächstliegende Haltestelle ca. 600 m entfernt	1
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	vorhanden-	1
Umgebende Nutzung	Die Fläche ist eine Vervollständigung der Straßenrandbebauung an der Rathenaustraße. Nördlich schließt freie Feldflur an.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	keine	1
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Die Integration in den Siedlungskörper ist durch Komplettierung des vorhandenen Straßenzuges gegeben. B-Plan erforderlich.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Städtebauliche Konflikte: keine Die Fläche stellt eine Straßenrandbebauung in einer Anliegerstraße mit gegenüberliegend bestehender Bebauung dar. Die Bebauung füllt den Ortsgrundriss in diesem Bereich sinnvoll auf.	1

4.4.2.20 **KÖTZSCHAU** **Kötz-W 2**

KÖTZSCHAU		**KÖTZ-W 2**
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche nutzfläche	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	13.777 m²	
Lagebezeichnung	Verlängerung Lerchenring	
Anlass und Ziel der Planung	Die Fläche stellt eine innerörtliche Ergänzung zwischen einer U-förmigen Siedlungsstruktur dar. Mit der Lage am Ortskern ist die Fläche für ein Wohngebiet günstig geeignet. Es können rund 14 Baugrundstücke erschlossen werden. Die Gemeinde will abschnittsweise (von West nach Ost) vorgehen. Hinweis: Für die Fläche wurde im Verlauf der Planung der Bebauungsplan Nr.58 „Wohnbebauung Kötzschau – Feldweg“ aufgestellt. Dieser ist rechtskräftig, jedoch noch nicht realisiert. Daher verbleibt es bei der Darstellung als Planfläche im FNP.	

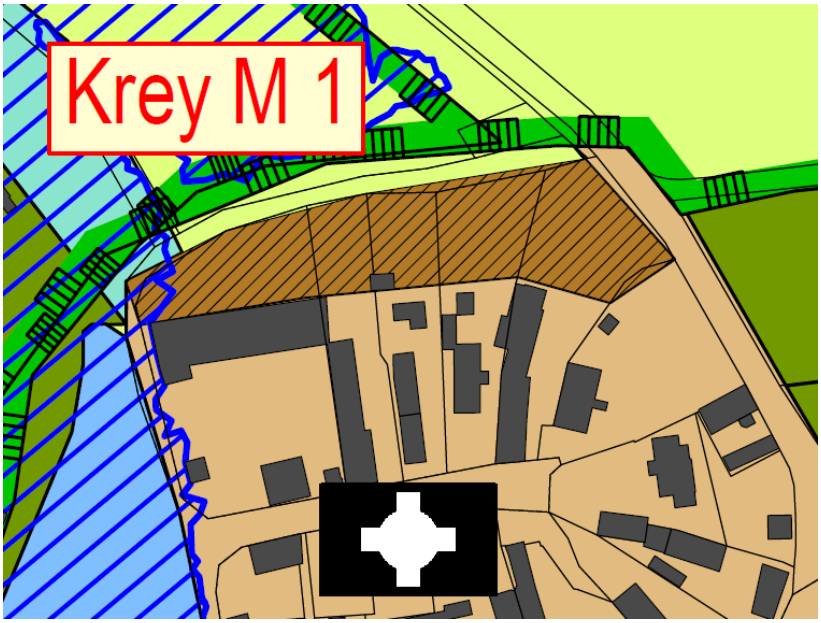
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Durch Verlängerung des Lerchenrings und Ausbau der Feldstraße möglich. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1-2
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Durch Verlängerung der bestehenden Netze möglich.-	1-2
Umgebende Nutzung	Das Areal wird dreiseitig von Siedlung u-förmig begrenzt. Nach Norden grenzt freie Feldflur an.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Die Erschließung erfolgt unter anderem über eine bestehende Wohnstraße (Lerchenring), die derzeit noch Sackgasse ist.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Die Integration ist günstig gegeben. B-Plan wird erforderlich.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Erschließung ist noch nicht vorhanden. Die Bebauung füllt den Ortsgrundriss in diesem Bereich sinnvoll auf.	1-2

4.4.2.21 **KÖTZSCHAU Kötz-W 3**

KÖTZSCHAU		**KÖTZ-W 3**
Aktuelle Nutzung	Die Fläche ist extensiv landwirtschaftlich genutzt und ist mit einzelnen Obstbäumen überstanden.	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	4.468 m²	
Lagebezeichnung	Östlich Schkeuditzer Straße	
Anlass und Ziel der Planung	Kötzschau kommt eine besondere Wohnfunktion auf Grund der Lage an der Bahnstrecke Bad Dürrenberg-Leipzig zu. Die Gemeinde möchte dezentrale Ausweisungen kleinerer Flächen in verschiedenen Ortsteilen begünstigen. Die in Rede stehende Fläche soll diesem Ziel dienen. Sie ist allerdings auf Grund des schmalen Zuschnittes nur geeignet für 2 bis 3 Baugrundstücke.	

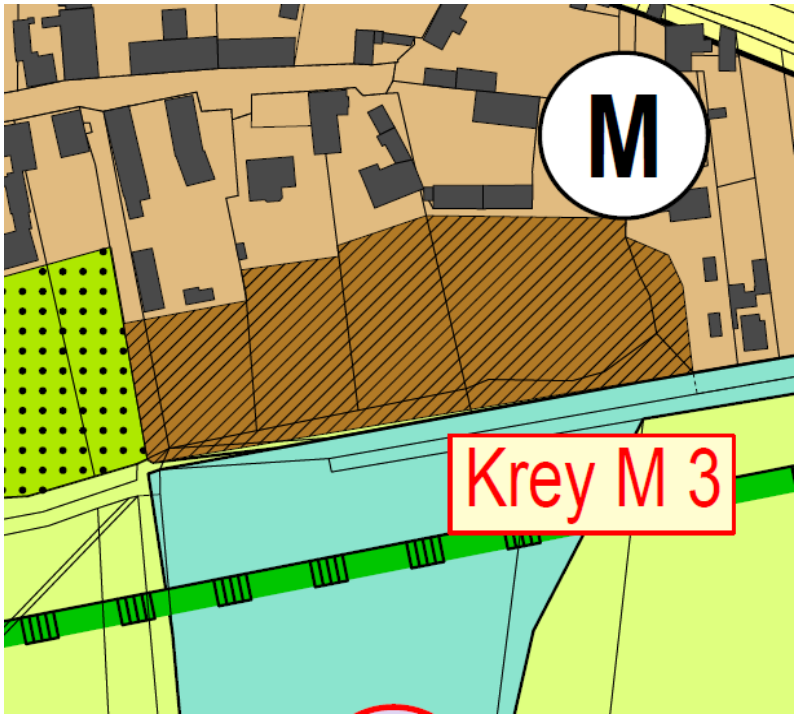
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Von der Schkeuditzer Straße aus möglich durch eine neue Stichstraße. ÖPNV: (nächstliegende Haltestelle ca. 500 m entfernt, Bahnhof nicht fußläufig erreichbar)	1-2
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Durch Verlängerung bestehender Netze möglich.-	1-2
Umgebende Nutzung	Ortsrandbereich	2-3
Einschränkung / Zwangspunkte	keine	1
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Die Fläche stellt eine Auffüllung des Siedlungsgrundrisses dar.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Fläche füllt den Siedlungskörper an dieser Stelle auf, der derzeit hier nicht geschlossen wirkt.	2

4.4.2.22 **KREYPAU Krey-M 1**

KREYPAU		**KREY-M 1**
Aktuelle Nutzung	Hofflächen hinter Mauerbering.	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Flächengröße	3.512 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass und Ziel der Planung	Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Altortlage bis zum Mauerbering sind derzeit Gärten und Hofflächen mit diversen Nebengebäuden. Die bestehende bauliche Nutzung und moderate Ergänzungen sollen durch Darstellung im FNP als Mischbaufläche Berücksichtigung finden.	

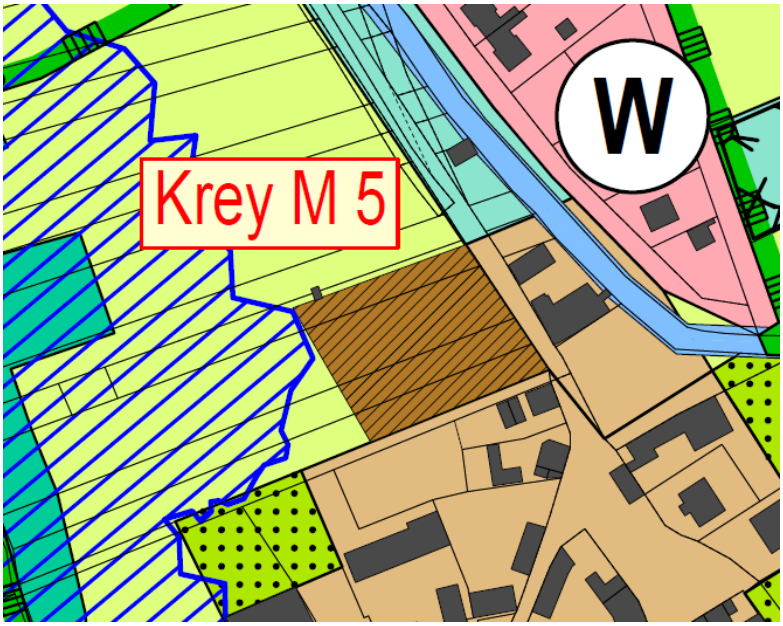
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Über die Vorderliegergrundstücke gegeben. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	2-3
Topographie	Die Fläche ist eben.	1-2
Wasserver- und -entsorgung	Vorhanden über bestehende Netze.-	1
Umgebende Nutzung	Das Areal liegt innerhalb des Mauerberings mit bestehender Bebauung (Haupt- und Nebengebäude).	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Die Fläche kann nicht für eine weitere externe bauliche Entwicklung herangezogen werden, da eine Erschließung nur über den Gebäudebestand (Vorderlieger) möglich ist.	2-3
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Gegeben auf Grund des Mauerberings. Bei Beschränkung auf Nebennutzungen ist ein B-Planverfahren entbehrlich.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Für die Flächendarstellung ist die Gesamtstruktur des Bereiches als gemischtes Gebiet in den Blick zu nehmen. Das Ziel der Planung ist es, hier eine Abrundung des Bestandes als M-Baufläche zu schaffen. Städtebaulich ist die Flächendarstellung vertretbar, da sie innerhalb des bestehenden Mauerberings liegt.	1-2

4.4.2.23 **KREYPAU Krey-M 3**

ORTSTEIL WÖLKAU		**KREY-M 3**
Aktuelle Nutzung	Gartenland mit unterschiedlich strukturiertem Baumbestand.	
Geplante Nutzung	Gemische Baufläche	
Flächengröße	8.416 m²	
Lagebezeichnung	Südlicher Ortsrand	
Anlass und Ziel der Planung	Die Gemeinde prüft in allen Ortsteilen die Potentiale der Nachverdichtung und / oder Arrondierung für den Eigenbedarf, da in nahezu allen Ortschaften an den Ortsrändern Schutzgebiete (LSG und ÜSB) anstoßen. Die in Rede stehende Fläche ist ein guter Arrondierungsbereich für rund 8 Baugrundstücke gemischter Struktur, mit der der Eigenbedarf befriedigt werden kann. Eine Wohnbaulandausweisung wäre nicht sinnvoll, da die Flächen an gemischte Bauflächen anstoßen, die fortgeführt werden sollen. Aus einer M Baufläche kann auch ein dörfliches Wohngebiet entwickelt werden. Außerdem ist die Fläche Teil eines Gesamt-Gebietes. Ziel der Planung ist hier die Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen.	

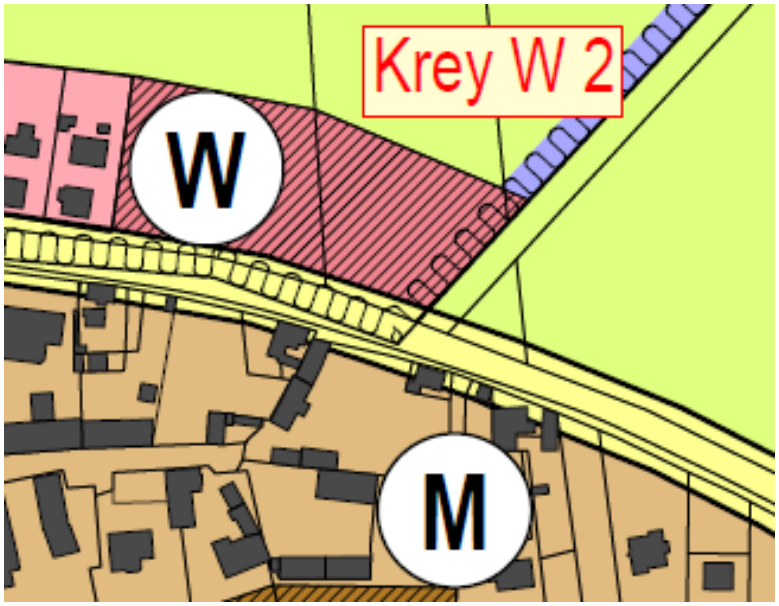
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Straßenausbau erforderlich ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	2-3
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Die bestehenden Netze sind auszubauen.-	2-3
Umgebende Nutzung	Das Areal greift südwärts in Gartenbereiche bestehender Besiedlung aus. Südlich befindet sich Umweltgrün.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Die Biotopstruktur macht eine Einzelfallprüfung erforderlich. Eine Mobilisierung der Flächen für den allgemeine Baulandmarkt erscheint schwierig, da private Gartenbereich betroffen sind. Aber die Flächen können durch die Vorderlieger entwickelt werden	2-3
Städtebauliche Integration	Die Fläche stellt zwar eine Art Auffüllung des Ortsgrundrisses dar, ist aber dennoch auch ein Vorstoß in den Außenbereich.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Städtebauliche Eignung: Bedingte Arrondierung des Siedlungskörpers. Einzelfallprüfung im Hinblick auf die Betroffenheit von Biotopen.	2-3

4.4.2.24 **KREYPAU Krey-M 5**

ORTSTEIL WÜSTENEUTZSCH		**KREY-M 5**
Aktuelle Nutzung	Grünanlage mit markanten Bäumen, dahinter Pferdekoppel	
Geplante Nutzung	Gemische Baufläche	
Flächengröße	3.052 m²	
Lagebezeichnung	Nördlicher Ortseingang	
Anlass und Ziel der Planung	Wüsteneutzsch ist an allen Siedlungsrändern von nicht überwindbaren Restriktionen betroffen (ÜSB und LSG). Innerörtliche Nachverdichtungspotentiale gibt es mit Ausnahme von Krey M 6 keine. Die Fläche Krey M 5 ist für rund 2 Baugrundstücke geeignet. Damit kann der Eigenbedarf nicht gedeckt werden. Aber es gibt keine weiteren sich anbietenden Alternativen. Die Fläche soll als Mischbaufläche ausgewiesen werden, da auch Nachfrage aus dem Ort für Kleingewerbe in Verbindung mit Wohnen besteht. Aus einer M Baufläche kann auch ein dörfliches Wohngebiet entwickelt werden. Außerdem ist die Fläche Teil eines Gesamt-Gebietes. Ziel der Planung ist hier die Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen.	

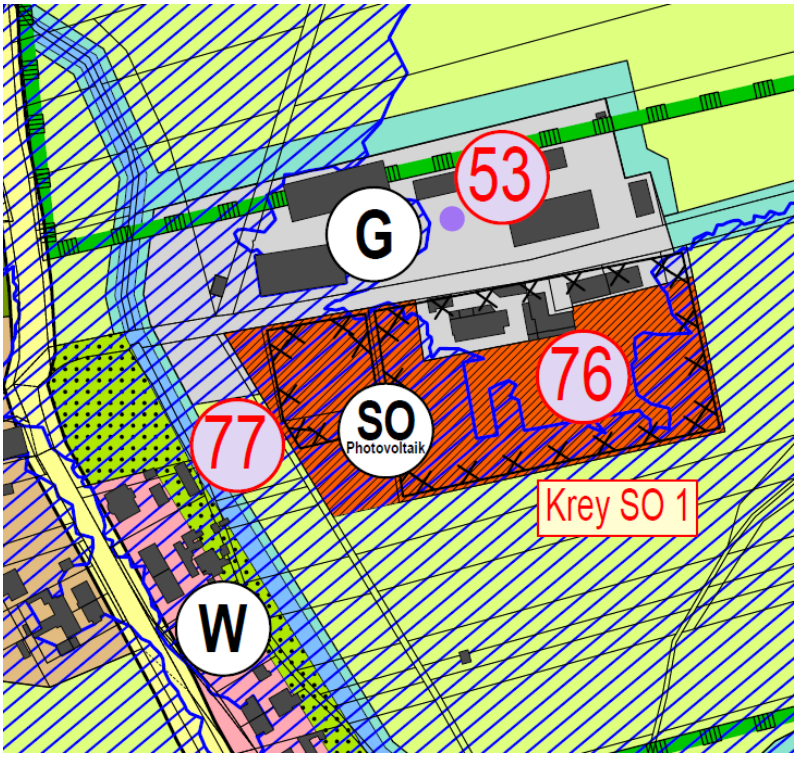
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Über vorhandene Straße möglich. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1-2
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Durch Verlängerung der bestehenden Netze ist die Versorgung möglich.-	1-2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt an eine Pferdekoppel.	3
Einschränkung / Zwangspunkte	Der Baumbestand (Eschengruppe) ist zu beachten.	3
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Die Fläche stellt keine günstige Arrondierung des Ortsgrundrisses dar. B-Plan erforderlich.	3
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Städtebauliche Konflikte: keine Arrondierung des Siedlungskörpers Landschaftliche Konflikte: der Baumbestand ist zu bewerten und zu ersetzen.	2-3

4.4.2.25 **KREYPAU Krey-W 2**

ORTSTEIL WÖLKAU		**KREY-W 2**
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	6.263 m²	
Lagebezeichnung	Ortseingang aus Richtung Wüsteneutzsch	
Anlass und Ziel der Planung	Die Gemeinde prüft in allen Ortsteilen die Potentiale der Nachverdichtung und / oder Arrondierung für den Eigenbedarf, da in nahezu allen Ortschaften an den Ortsrändern Schutzgebiete (LSG und ÜSB) anstoßen. Die in Rede stehende Fläche ist ein guter Arrondierungsbereich für rund 6 Wohnbaugrundstücke, mit der der Eigenbedarf befriedigt werden kann.	

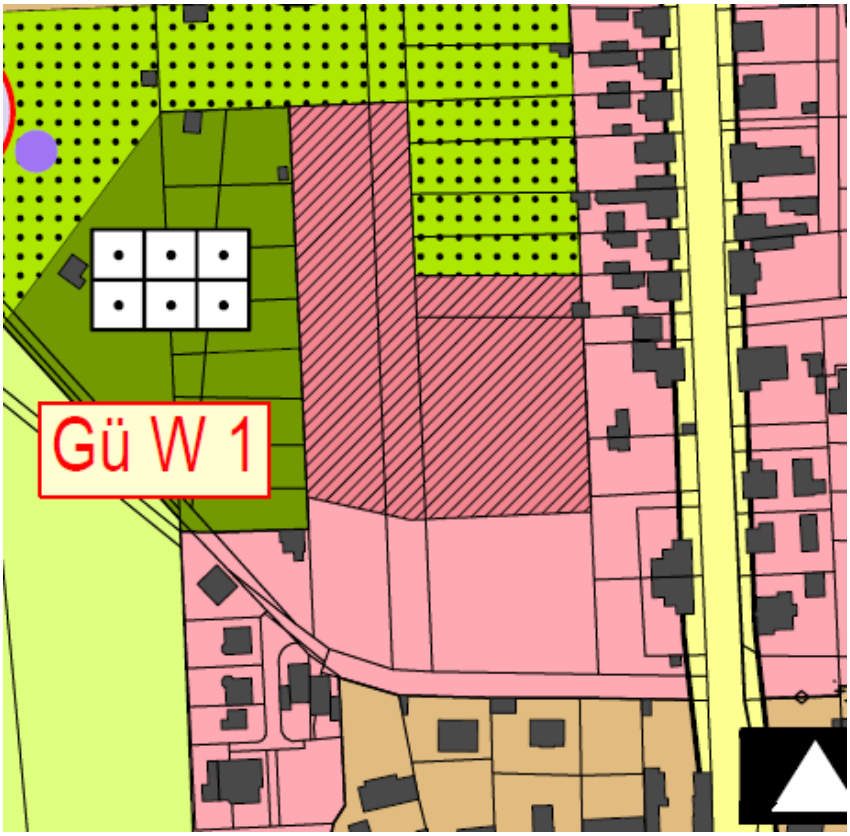
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Über vorhandene Straße gegeben. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Über vorhandenes Netz möglich.-	1
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt zweiseitig an den Siedlungskörper an. Zu den anderen Seiten liegt freie Feldflur.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Baumallee ist zu beachten. Außerdem Verkehrslärmeinträge durch vorhandene Straßen.	2-3
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Die Fläche stellt eine Auffüllung im Ortsgrundriss dar. B-Plan ist erforderlich.	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Städtebaulich stellt der Bereich eine Straßenrandbebauung mit gegenüberliegend bestehender Bebauung dar. Somit ist dieser im Hinblick auf den Siedlungsgrundriss vertretbar. Die Baumallee entlang der beiden Hauptstraßen ist zu beachten.	1-2

4.4.2.26 **KREYPAU Krey-So 1**

KREYPAU		**KREY-SO 1**
Aktuelle Nutzung	Bestehende Photovoltaikanlage	
Geplante Nutzung	SO PV	
Flächengröße	19.933 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass der Planung	Bestandübernahme.	

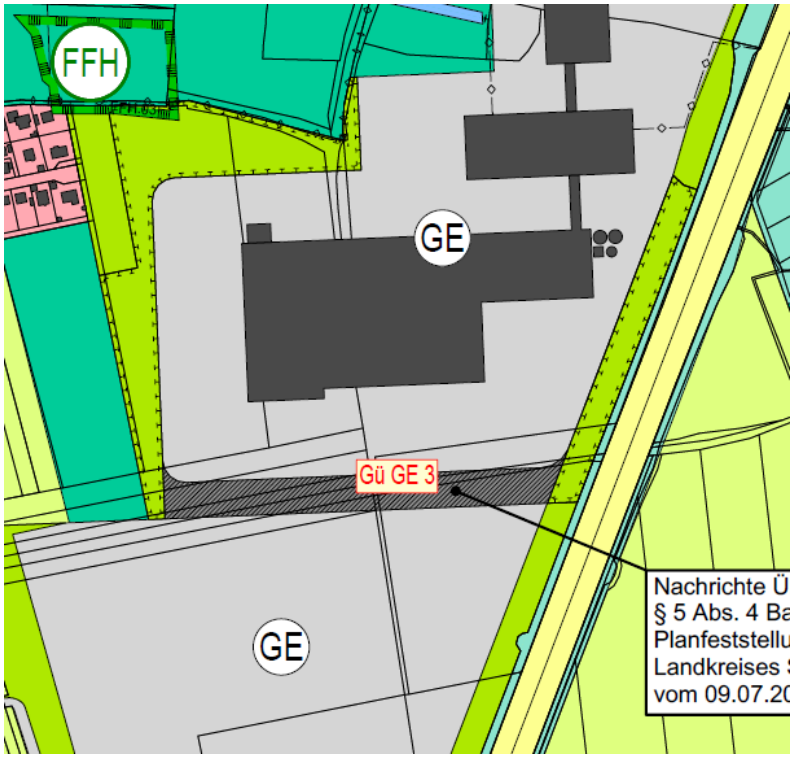
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	vorhanden	1
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	vorhanden- bzw. nicht relevant	1-
Umgebende Nutzung	Freie Feldflur und bestehender Gewerbebereich.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Keine bzw. nicht relevant	1
Städtebauliche Integration	Bestehende Anlagen; nicht relevant	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Kein weiteres Erörterungsbedürfnis, da Bestandübernahme.	1

4.4.2.27 **GÜNTHERSDORF Gü-W 1**

GÜNTHERSDORF		**GÜ-W 1**
Aktuelle Nutzung	Mähwiese, extensiv genutzt, kein Baumbestand. Im hinteren Bereich Gartennutzung hinter Zaun	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche, zum Teil bereits im gültigen FNP enthalten.	
Flächengröße	8.646 m²	
Lagebezeichnung	Nördlich Schrägweg	
Anlass und Ziel der Planung	Die Gemeinde möchte die im FNP bereits enthaltene geplante Wohnbaufläche am Schrägweg nach Norden erweitern, um den örtlichen Wohnbaulandbedarf (rund 6 Baugrundstücke) dort abzudecken.	

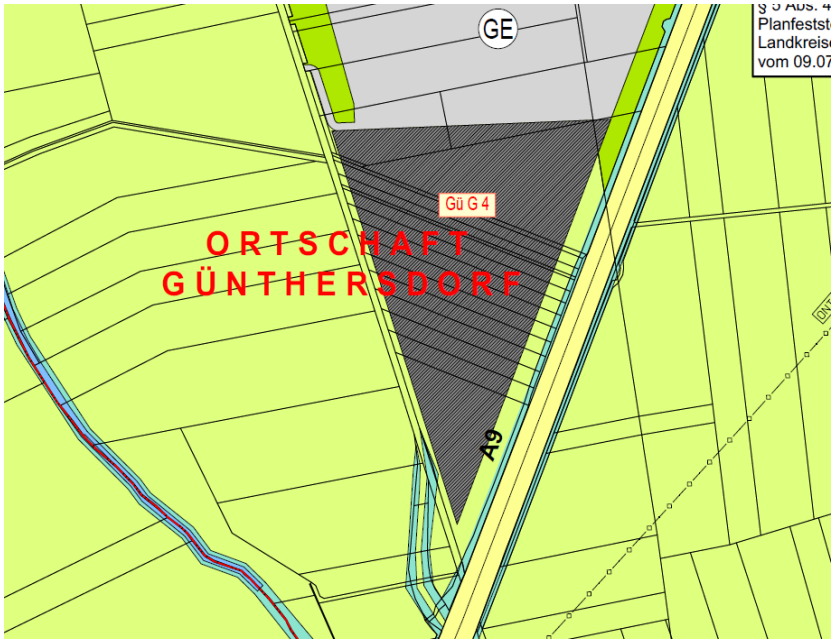
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die äußere Erschließung ist über den Schrägweg vorhanden und in das Gebiet hinein auszubauen. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	2
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Die äußere Erschließung vorhanden und in das Gebiet hinein zu verlängern.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal ist dreiseitig von Wohnbebauung umschlossen. Nordöstlich grenzt Gartenland an.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Bestehende Gartenstrukturen sind zu berücksichtigen.	1-2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Die Fläche stellt eine gute Arrondierung des Ortsgrundrisses dar. B-Plan erforderlich	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Städtebauliche Konflikte: keine Die Fläche füllt den bestehenden Siedlungskörper in diesem Bereich aus und entspricht dem Eigenbedarf.	2

4.4.2.28 **GÜNTHERSDORF Gü-GE 3**

GÜNTHERSDORF		**GÜ-GE 3**
Aktuelle Nutzung	Wasserrechtlich Planfestgestellte Fläche	
Geplante Nutzung	Gewerbegebiet mit nachrichtlicher Übernahme des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses vom 09.07.2015	
Flächengröße	11.153 m²	
Lagebezeichnung	B-Plan-Gebiet Nr. 55, 1. + 2. Änderung (Südfläche des Saaleparks – Südliche Erweiterungsfläche“)	
Anlass und Ziel der Planung	Auf Basis des BBP Nr. 55 einschließlich BBP Nr. 55 1. Änderung (rechtsgültig) und BBP Nr. 55 2. Änderung (rechtsgültig) sollen die beiden Gewerbegebiete nördlich und südlich des wasserrechtlich planfestgestellten Bereiches als GE-Gebiet verbunden werden. Der Flächennutzungsplan bereitet dies in den Grundzügen vor. Der wasserrechtliche Planfeststellungsbeschluss des Landkreises Saalekreis vom 09.07.2015 (Az.: 67.4.205-27.14.04) ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.	

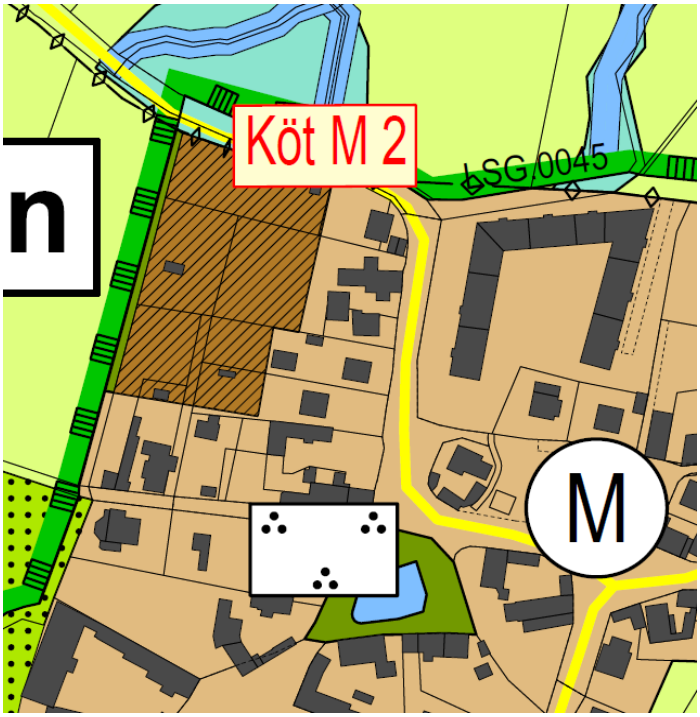
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung erfolgt privat und ist über den Gewerbestandort Höffner gegeben.	-
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Die Erschließung erfolgt privat und ist über den Gewerbestandort Höffner gegeben.	-
Umgebende Nutzung	Bestehendes Gewerbegebiet	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Der wasserrechtliche Planfeststellungsbeschluss (nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in den FNP) ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.	-
Städtebauliche Integration / Planverfahren	B-Plan vorhanden, für Ergänzung B-Planänderung erforderlich.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Der wasserrechtliche Planfeststellungsbeschluss (siehe oben) ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Im FNP erfolgt die nachrichtliche Übernahme. Dies ist für den Flächennutzungsplan ausreichend (§ 5 Abs. 4 BauGB).	1-2

4.4.2.29 **GÜNTHERSDORF Gü-G 4**

GÜNTHERSDORF		**GÜ-G 4**
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche	
Flächengröße	89.522 m²	
Lagebezeichnung	Westlich der BAB 9, südlich Logistik-Standort	
Anlass und Ziel der Planung	Das südlich an den Logistikstandort Günthersdorf angrenzende Gelände zwischen der BAB 9 und der landwirtschaftlichen Feldflur soll analog zum regionalen Raumordnungsplan, der diesen Bereich als gewerblichen Entwicklungsstandort regionaler Bedeutung ausweist, im Flächennutzungsplan ebenfalls als gewerbliche Baufläche (Planung) neu aufgenommen werden. Damit entspricht der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung für diesen Bereich.	

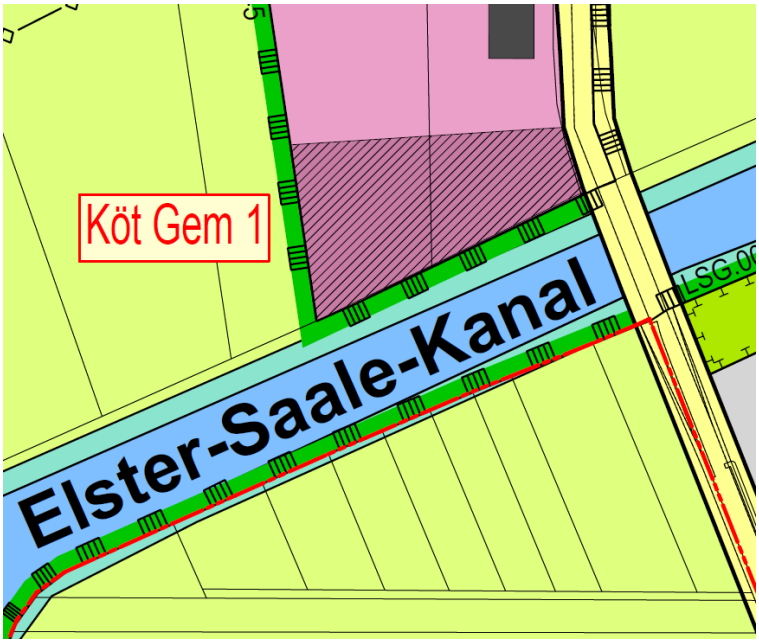
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung erfolgt über den Logistik-Standort.	2
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Die Erschließung erfolgt über den Logistik-Standort.	2
Umgebende Nutzung	Bestehendes Gewerbegebiet im Norden. BAB 9 im Osten, freie Feldflur im Westen	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Dreieckszuschnitt ungünstig für Gewerbeansiedlung	3
Städtebauliche Integration / Planverfahren	B-Plan erforderlich.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Planung entspricht der Raumordnung und stellt eine Komplettierung der gewerblichen Entwicklung in Günthersdorf / Kötschlitz dar.	2

4.4.2.30 **KÖTSCHLITZ** **Köt-M 2**

ORTSTEIL ZSCHÖCHERGEN		**KÖT-M 2**
Aktuelle Nutzung	Gartenland	
Geplante Nutzung	Mischbaufläche	
Flächengröße	5.060 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass der Planung	Der Ortsgrundriss soll in der nordwestlichen Ecke von Zschöchergen durch gemischte Nutzung aufgefüllt werden.	

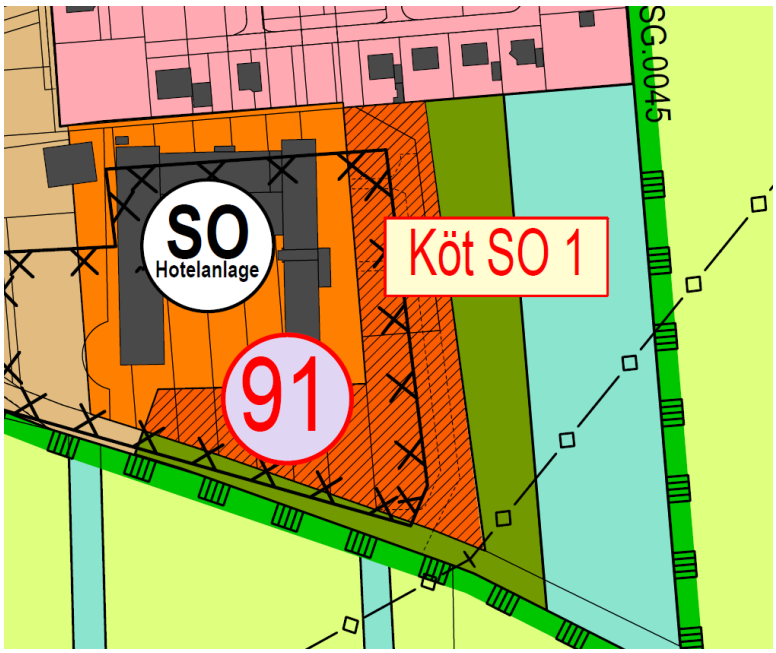
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung ist zu erweitern. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1-2
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz ist zu erweitern.	1-2
Umgebende Nutzung	Mischbauflächen im Süden und Osten. Westlich: freie Feldflur. Nördlich Gehölzbestand.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Baumbestand und Gartennutzung.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Mit Einschränkungen gegeben B-Plan	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Als Siedlungsarrondierung ist die Planung vertretbar. Die Darstellung ist im Zusammenhang mit der Umgebung zu sehen und nicht solitär. Es handelt sich um ein Gesamtgebiet als gemischte Baufläche. Planerische Zielsetzung der Stadt ist, hier gemischte Nutzungsstrukturen zu ermöglichen. Aus einer M Baufläche kann auch ein dörfliches Wohngebiet entwickelt werden.	1-2

4.4.2.31 KÖTSCHLITZ Köt-Gem 1

ORTSTEIL KÖTSCHLITZ		KÖT-GEM 1
Aktuelle Nutzung	Scherrasen mit Böschung zum Saale-Elster-Kanal; Teil der Sportplatzanlage als Naturtribüne zum Rasenplatz	
Geplante Nutzung	Einbeziehung in die Gemeinbedarfsfläche für die Sportanlage	
Flächengröße	6.791 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass der Planung	Der Spotplatz soll entsprechend seiner bestehenden Ausdehnung im FNP dargestellt werden	

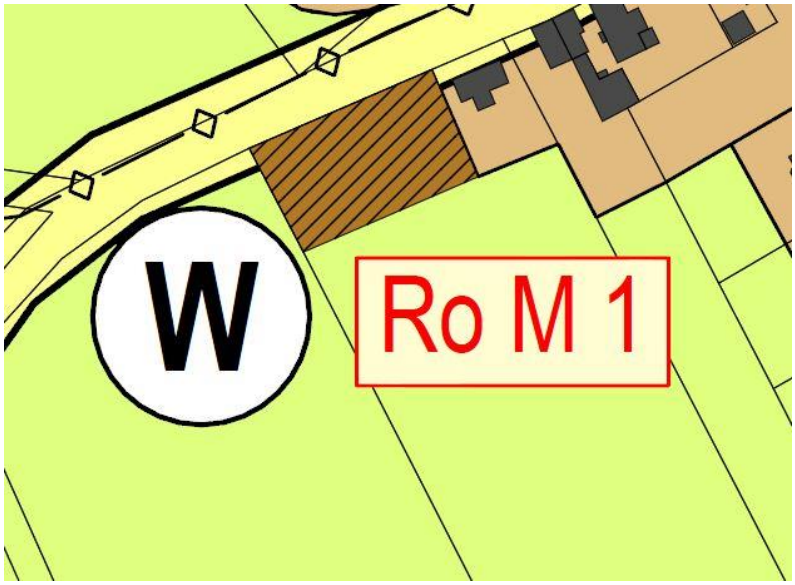
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung vorhanden. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1
Topographie	Böschungsbereich in Richtung Saale-Elster-Kanal.	2
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz-	1
Umgebende Nutzung	Das Areal ist bereits Teil der bestehenden Sportanlage. Östlich verläuft die K 2172. Südlich liegt der Saale-Elster-Kanal. Westlich: freie Feldflur.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Bei der Erweiterung baulicher Anlagen ist die Böschung zum Saale-Elster-Kanal zu beachten.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	gegeben § 34 BauGB	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Konflikte: Städtebauliche Konflikte: keine, da geplante Nutzung bereits ausgeübt wird. Ferngasleitung ist zu beachten. Gehölzbestand oder sonstige Biotopstrukturen: keine	1

4.4.2.32 **KÖTSCHLITZ** **Köt-So 1**

ORTSTEIL KÖTSCHLITZ		**KÖT-SO 1**
Aktuelle Nutzung	Aussenanlage Hotel	
Geplante Nutzung	Hotelerweiterung	
Flächengröße	8.280 m²	
Lagebezeichnung	„Holiday Inn Leipzig-Günthersdorf“	
Anlass der Planung	Der Hotelstandort soll auf dem bestehenden Areal erweitert werden.	

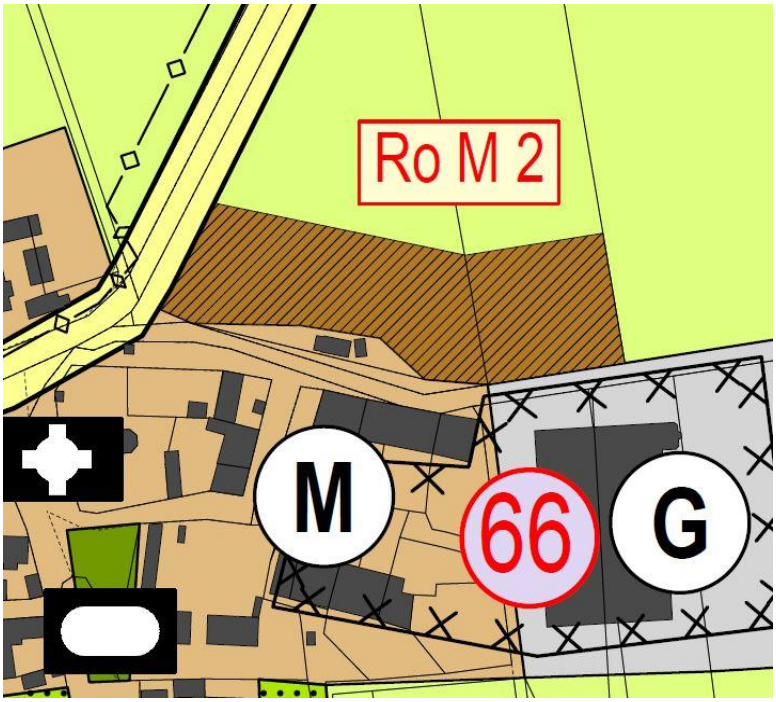
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung vorhanden.	1
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz-	1
Umgebende Nutzung	Das Areal ist bereits Teil der bestehenden Hotelanlage. Nach Osten und Süden Freiraum	1
Einschränkung / Zwangspunkte	-	-
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Als Erweiterung einer bestehenden Anlage ohne signifikante Inanspruchnahme von Freiraum gegeben B-Plan erforderlich	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Städtebauliche Konflikte: keine, da geplante Nutzung am Standort bereits ausgeübt wird.	1

4.4.2.33 **RODDEN Ro-M 1**

RODDEN		**RO-M1**
Aktuelle Nutzung	Im Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche	
Geplante Nutzung	Mischbaufläche	
Flächengröße	1.209 m²	
Lagebezeichnung	Südlich der L 185 Ortsausgang Richtung Pissen	
Anlass und Ziel der Planung	Da in Rodden keine Wohnbauflächen für den Eigenbedarf bestehen, ist die Fläche am Ortsausgang neu zu entwickeln.	

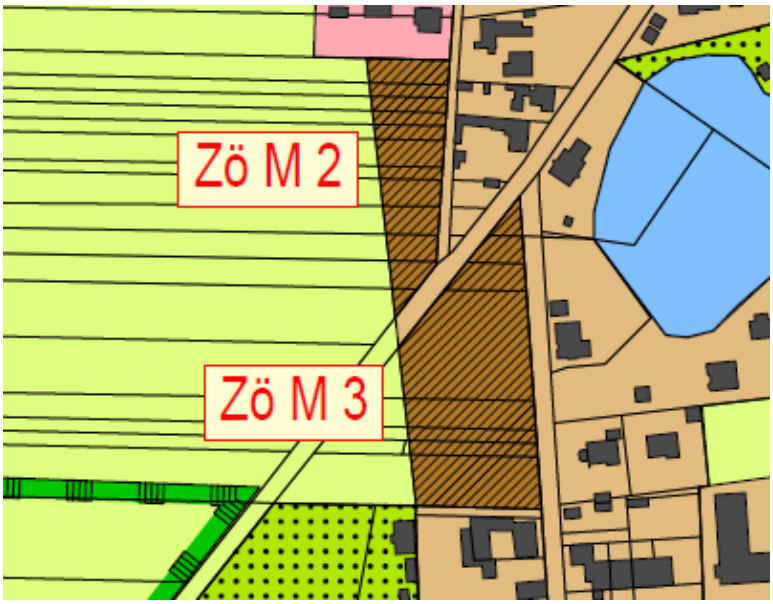
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Vorhanden über L 185 ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1-2
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhanden bzw. erweiterbar	1-2
Umgebende Nutzung	Das Areal ist eine Verlängerung der Ortschaft entlang der L 185. Im übrigen grenzt freie Feldflur an.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Geräuschemissionen der Landesstraße sind zu beachten. Gerüche aus der Landwirtschaft sind wahrnehmbar. 20 KV Freileitung ist zu beachten.	2-3
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Da es sich nur um eine Straßenrandbebauung handelt, der auf Grund der geringen Größe nicht die Eigenschaft einer bandartigen Siedlung zukommt, ist die Erweiterung als Arrondierung zu verstehen. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung oder B-Plan erforderlich.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Städtebauliche Konflikte: keine Die Fläche stellt eine Straßenrandbebauung in Ergänzung zum bestehenden Siedlungskörper dar, mit teilweise gegenüberliegender Bebauung. Der Verlauf einer 20-kV-Freileitung ist zu beachten. Die Fläche ist geeignet für max. zwei Baugrundstücke. Aus einer M Baufläche kann auch ein dörfliches Wohngebiet entwickelt werden. Außerdem ist die Fläche Teil eines Gesamt-Gebietes. Ziel der Planung ist hier die Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen.	2

4.4.2.34 **RODDEN Ro-M 2**

ORTSTEIL PISSEN		**RO-M 2**
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem Nebengebäude und Baumgruppe hinter dem Nebengebäude	
Geplante Nutzung	Mischgebietsfläche	
Flächengröße	6.950 m²	
Lagebezeichnung	Fläche am Reiterhof	
Anlass und Ziel der Planung	Die Fläche steht im städtischen Eigentum. Die Mobilisierung ist damit gegeben. Als gemischte Baufläche für 6 Grundstücke (Kleingewerbe und Wohnen) ist sie geeignet, da die Erschließung vorhanden ist. In Rodden besteht ansonsten nur die Potentialfläche Ro M 1, die aber nur 2 Baugrundstücken Platz bietet. Der Eigenbedarf kann nur gemeinsam mit Ro M 2 gedeckt werden.	

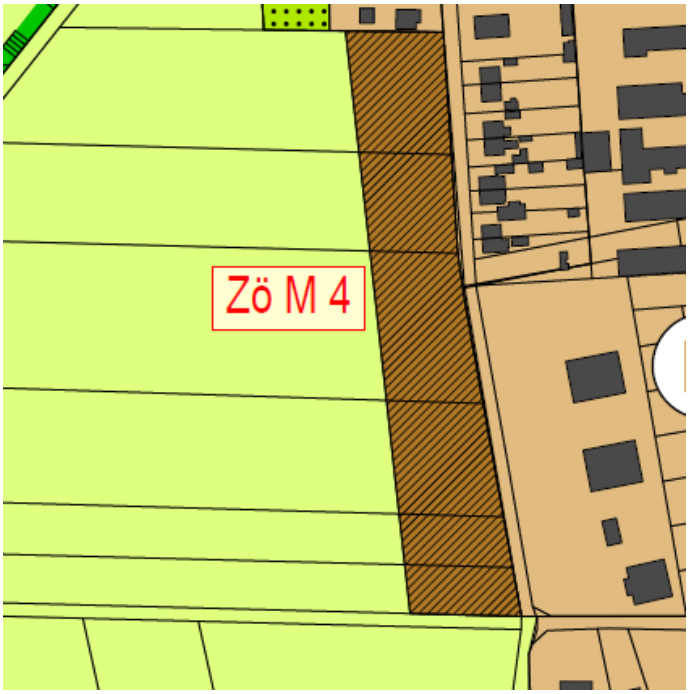
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Vorhandener Weg ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1
Topographie	eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz-	1
Umgebende Nutzung	Reiterhof und gemischte Bebauung auf der Südseite, sonst freie Feldflur.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Baumbestand ist zu beachten. Zufahrt zum Obstgroßhandel mit LKW-Verkehrslärm.	2-3
Städtebauliche Integration	Städtebaulich ist mit der Fläche weder eine Arrondierung noch eine Auffüllung bestehender Lücken im Ortsgrundriss verbunden.	3
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Städtebauliche Eignung: Ortsbildbeeinträchtigung vor dem historischen Reiterhof. Keine Arrondierung des Siedlungskörpers. Aus einer M Baufläche kann auch ein dörfliches Wohngebiet entwickelt werden. Außerdem ist die Fläche Teil eines Gesamt-Gebietes. Ziel der Planung ist hier die Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen. Beachtung der Baumgruppen.	2-3

4.4.2.35 ZÖSCHEN Zö-M 2 + Zö-M 3

ORTSTEIL ZSCHERNEDEL		ZÖ-M 2 + ZÖ-M3
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche ohne Gehölzbestand	
Geplante Nutzung	Mischbaufläche.	
Flächengröße	7.289 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass und Ziel der Planung	Die Beplanung folgt dem bestehenden Ortsgrundriss und der Erschließung. Sie stellt somit eine Auffüllung vorhandener Lücken dar. Als Mischbaufläche sollen die Bereiche dargestellt werden, da eine Vielzahl kleingewerblicher Nutzungen entlang der Erschließungsstraße historisch besteht und diese Struktur fortentwickelt werden soll. Es sind rund 7 Grundstücke möglich.	

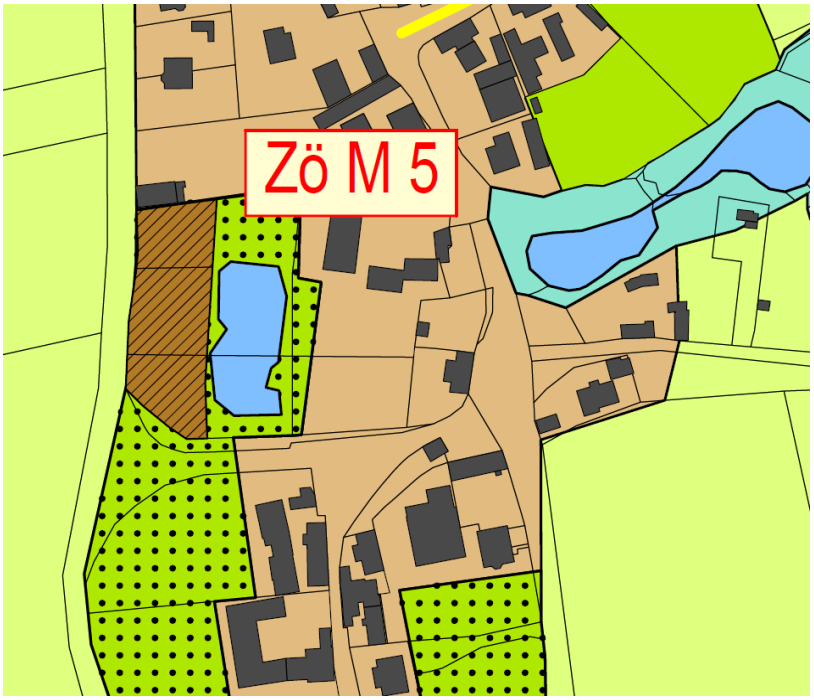
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Vorhanden, ggf. zu ergänzen und auszubauen. ÖPNV: nächstliegende Haltestelle ca. 500 – 800 m entfernt	1-2
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandene Netze, die ggf. zu ergänzen sind.-	1-2-
Umgebende Nutzung	Das Areal ist dreiseitig von Ortsbereich umgeben. Nach Westen freie Feldflur	1
Einschränkung / Zwangspunkte	20 KV Freileitung in Fläche Zö M 3	1-2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Die Ausweisung ist eine Nachverdichtung entlang bestehender Straßen durch Lückenschließung.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Fläche stellt eine Arrondierung des Siedlungskörpers dar und ist somit konfliktfrei. Aus einer M Baufläche kann auch ein dörfliches Wohngebiet entwickelt werden. Außerdem ist die Fläche Teil eines Gesamt-Gebietes. Ziel der Planung ist hier die Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen.	1

4.4.2.36 **ZÖSCHEN Zö-M 4**

ORTSTEIL ZSCHERNEDDEL		**ZÖ-M 4**
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche ohne Gehölzbestand	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche.	
Flächengröße	12.715 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass und Ziel der Planung	Die Planung folgt dem bestehenden Wegenetz und stellt eine Komplettierung der vorhandenen einseitigen Straßenrand-Bebauung dar. Als Mischbaufläche soll der Bereich dargestellt werden, da eine Vielzahl kleingewerblicher Nutzungen entlang der Erschließungsstraße historisch besteht und diese Struktur fortentwickelt werden soll. Es sind rund 12 Grundstücke möglich.	

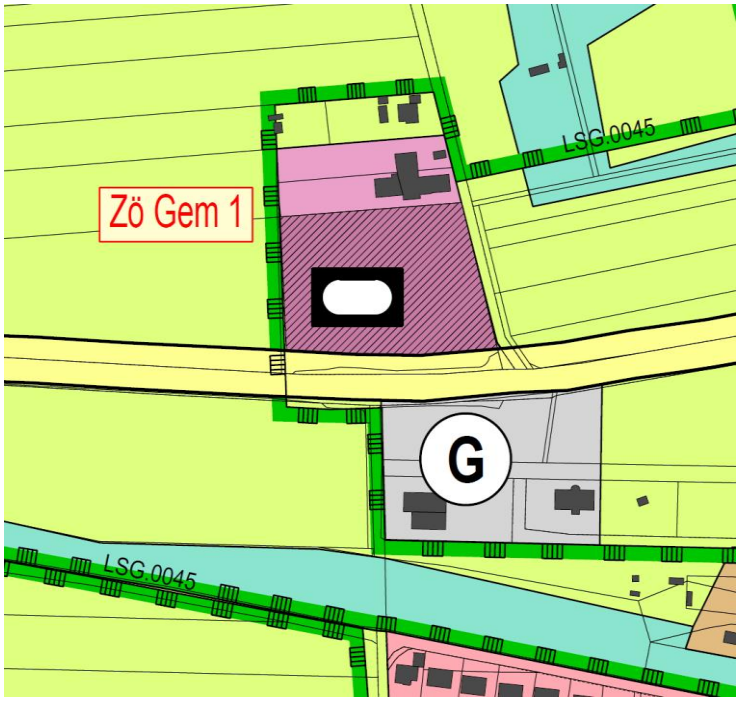
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Vorhandene Straße kann genutzt werden. ÖPNV: nächstliegende Haltestelle ca. 500 – 800 m entfernt	1
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz kann genutzt werden.-	1
Umgebende Nutzung	Das Areal ist zweiseitig von Ortsbereich umgeben. Nach Westen und Süden freie Feldflur.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Durch den im südöstlich gelegenen Gewerbebetrieb sind Geräuschemissionen zu erwarten.	2-3
Städtebauliche Integration	Die Ausweisung ist eine Komplettierung einer einseitig bestehenden Straßenrandbebauung.	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Städtebauliche Konflikte: Die Fläche stellt eine Straßenrandbebauung mit einseitig bestehender Bebauung dar und ist somit konfliktfrei. Aus einer M Baufläche kann auch ein dörfliches Wohngebiet entwickelt werden. Außerdem ist die Fläche Teil eines Gesamt-Gebietes. Ziel der Planung ist hier die Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen.	1-2

4.4.2.37 **ZÖSCHEN Zö-M 5**

ORTSTEIL ZSCHERNEDDEL		**ZÖ-M 5**
Aktuelle Nutzung	Grünland mit Uferbereich zu einer Wasserfläche	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Flächengröße	3.612 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass und Ziel der Planung	Der Bereich hat sich nach erfolgter Auskohlung mit Wasser gefüllt. Die Bereiche entlang der Straßen sind aber baulich nutzbar und mit Blick auf die teichartig angelegte Wasserfläche attraktiv. Eine Bebauung mit 4 Gebäuden ist möglich. Als Mischbaufläche soll der Bereich dargestellt werden, da eine Vielzahl kleingewerblicher Nutzungen entlang der Erschließungsstraße historisch besteht und diese Struktur fortentwickelt werden soll.	

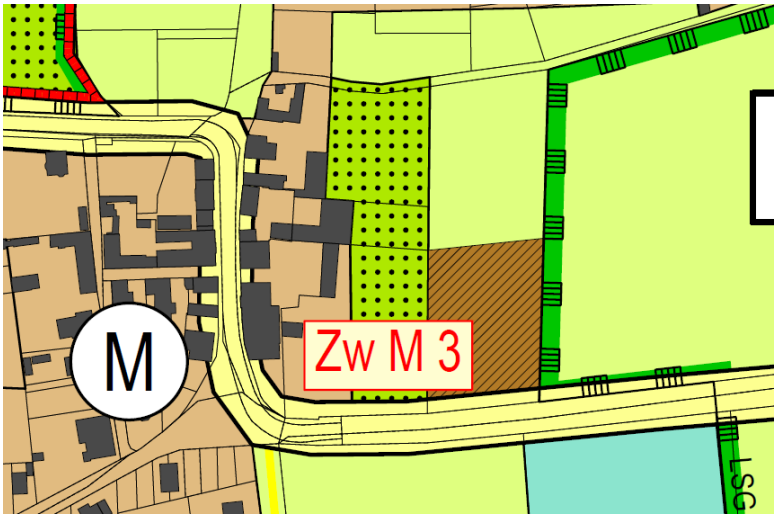
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Vorhandene Straße kann genutzt werden. ÖPNV: nächstliegende Haltestelle ca. 500 – 800 m entfernt	1
Topographie	Die Fläche fällt in Richtung Osten zu einer Wasserfläche hin ab.	3
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz kann genutzt werden.-	1
Umgebende Nutzung	Das Areal liegt in einer Grünanlage mit landwirtschaftlicher Prägung.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Durch die Wasserfläche mit Uferböschungen ist das Gebiet nur eingeschränkt nutzbar.	3
Städtebauliche Integration	Der Zuschnitt der nutzbaren Fläche schränkt die bauliche Nutzung ein; die Integrierbarkeit in den Siedlungskörper kann aber als gegeben angesehen werden.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Inanspruchnahme der Wasserfläche mit den Uferböschungen macht eine Beplanung als Baufläche städtebaulich nicht sinnvoll. Die Fläche wurde daher im Verfahren reduziert auf die Bereiche, die nicht vom Uferschutzabstand berührt sind. Die beiden Baugrundstücke (östlich bereits bebaut und westlich noch unbebaut) wurden zusammen in den FNP als Bauflächen aufgenommen. Eines davon (östlich) wurde nun schon realisiert. Das westliche Grundstück ist erschlossen und soll auch bebaut werden können. Den Abschluss der Siedlungsstruktur zum Außenbereich bildet hier die Verkehrsfläche und nicht die Teichanlage.	2-3

4.4.2.38 **ZÖSCHEN Zö-Gem 1**

ORTSTEIL ZÖSCHEN		**ZÖ-Gem 1**
Aktuelle Nutzung	Sportplatz mit Rasenplatz und Nebenplatz (Training / Bolzplatz). Der Nebenplatz liegt im Landschaftsschutzgebiet	
Geplante Nutzung	Gemeinbedarfsfläche Sportplatz	
Flächengröße	9.836 m²	
Lagebezeichnung	Silberberg	
Anlass und Ziel der Planung	Die bestehende Sportanlage soll im FNP dargestellt werden. Der Bereich im LSG ist Bolzplatz ohne bauliche Anlagen. Eine Veränderung ist nicht geplant. Wegen des LSG erfolgt keine Darstellung des Bolzplatzes im FNP.	

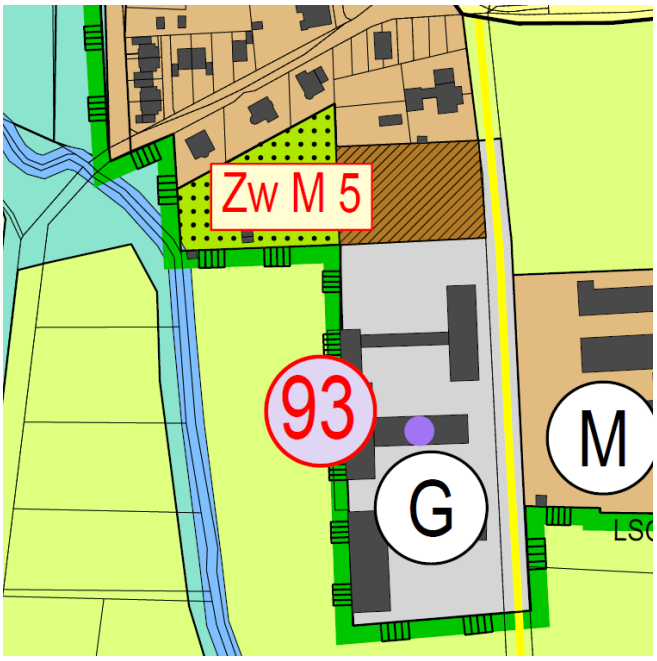
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	vorhanden ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	vorhanden-	1
Umgebende Nutzung	Das Areal liegt im Außenbereich / Lärmkonflikte werden dadurch minimiert.	1
Einschränkung / Zwangspunkte	Lage teilweise im LSG.	2-3
Städtebauliche Integration	Bestehende Anlage mit im Hinblick auf Minimierung der Geräuschkonflikte günstigem Standort.	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Unproblematisch, da bestehende Anlage. Aufgehende bauliche Anlagen sind im LSG nicht möglich.	1-2

4.4.2.39 **ZWEIMEN Zw-M 3**

ORTSTEIL DÖLKAU		**ZW-M 3**
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche, kein Baumbestand	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Flächengröße	3.402 m²	
Lagebezeichnung	Ortseingang an der K 2178	
Anlass der Planung	Die Teilfläche Zw M 3 wurde auf Grund der Ergebnisse der 1. Offenlage des FNP-Entwurfes durch die weitere Neuausweisung Zw M 6 (Umwandlung von SO Gärtnerei in M-Baufläche) auf 3.402 m² von bislang 8.947 m² verkleinert. Eine vollständige Herausnahme der Fläche Zw M 3 aus dem FNP-Entwurf, wie vom Saalekreis im Rahmen der 1. Offenlage angeregt, wird seitens der Stadt nicht verfolgt. Die Fläche ist neben Zw M 5 die einzige verbleibende Potenzialfläche in Zweimen. Zweimen ist durch Landschaftsschutzgebiete und andere Schutzregime in seiner baulichen Entwicklung sehr stark eingeschränkt. Die Fläche Zw M 3 für rund vier Baugrundstücke ist städtebaulich vertretbar am Ortseingang der Ortschaft Dölkau. Die Zäsur zur Ortslage ist gewollt, da der Zwischenbereich weiterhin als Gartenanlagen genutzt werden soll. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht in Frage gestellt. Der Ortseingang wird neu definiert und ausgebildet.	

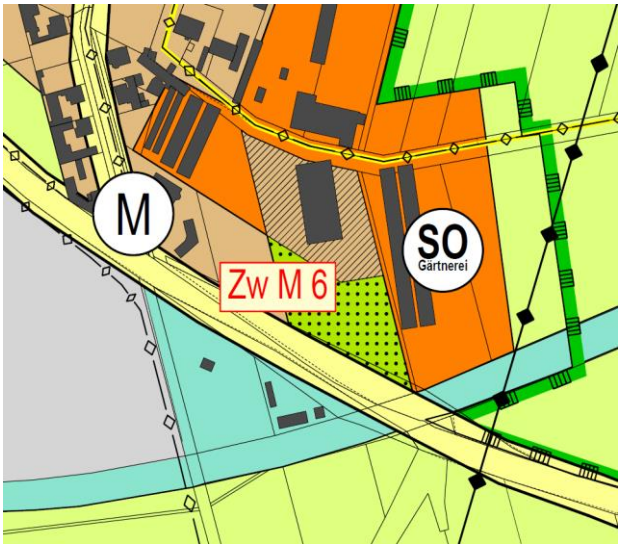
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Über K 2178 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze gegeben. Die Tiefenerschließung muß erstmalig hergestellt werden. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	2
Topographie	Die Fläche ist eben.	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz, welches in das Gebiet hinein zu verlängern ist-	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt westlich an Gartenanlagen. Östlich liegt freie Feldflur. Südlich befindet sich die K 2178.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Das Siedlungsbild wird durch die Flächenplanung vor dem historischen Siedlungsrand beeinträchtigt aber nicht nachhaltig gestört.	2-3
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Die Zäsur zur Ortslage ist gewollt, da der Zwischenbereich weiterhin als Gartenanlagen genutzt werden soll. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht in Frage gestellt. Der Ortseingang wird neu definiert und ausgebildet.	2-3
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Da die LSG die Ortschaft einschnüren, bestehen keine günstigeren Alternativen zur Planung. Im Bebauungsplan kann die Grünfläche westlich gesichert werden. Die gegenüberliegende Fläche kommt als Alternative nicht in Frage, da sie erheblich vorbelastet ist auf Grund der früheren Nutzung.	2

4.4.2.40 **ZWEIMEN Zw-M 5**

ORTSTEIL DÖLKAU		**ZW-M 5**
Aktuelle Nutzung	Ackerland	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche	
Flächengröße	2.802 m²	
Lagebezeichnung		
Anlass und Ziel der Planung	Siehe Zw M 3	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	über Ortsverbindungsstraße gegeben. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz, welches zu verlängern ist-	2
Umgebende Nutzung	Östlich: Betriebsbrache Südlich: GE-Gebiet Nördlich M-Gebiet Westlich: Gartenland.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	GE-Nutzung im Süden	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Die Ausweisung füllt den Bereich zwischen GE-Gebiet und Ortsrand auf. Bauplanungsrechtlich muß mit Bebauungsplan vorgegangen werden.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Städtebauliche Konflikte: keine Die Planung ist im Zusammenhang mit Zw M 3 zu sehen.	1-2

4.4.2.41 **ZWEIMEN Zw-M 6**

ORTSTEIL GÖHREN		**ZW-M 6**
Aktuelle Nutzung	Sondergebiet	
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche und Private Grünfläche „Hausgärten“	
Flächengröße	4.446 m²	
Lagebezeichnung	Gärtnereien an der B 181	
Anlass und Ziel der Planung	Im südlichen Ortsbereich befindet sich ein Gebiet mit Gärtnereibetrieben. Ein Betrieb ist seit Jahren stillgelegt und ein Käufer kann nicht gefunden werden. Auf Anregung des Eigentümers wurde die nördliche Teilfläche des Gärtnereiareals, welche abgewandt von der B 181 gelegen ist, als gemischte Baufläche im FNP dargestellt. Damit entstehen für das brachgefallene Grundstück erstmalig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeiten. Die Fläche hat eine Größe von 4.446 m². Für diese Neuausweisung wurde eine Teilfläche in Dölkau (Zw M 3) in gleicher Größe aus dem FNP herausgenommen. Die Teilfläche Zw M 3 wurde auf 3.402 m² von bislang 8.947 m² verkleinert.	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	über Ortsstraße gegeben. ÖPNV: innerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Bushaltestellen	1
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz	2
Umgebende Nutzung	Östlich: Gärtnerei Südlich: B 181 Nördlich Gärtnerei Westlich: Gärtnerei	2
Einschränkung / Zwangspunkte	B 181 in der Nähe	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Die Ausweisung ist eine sinnvolle Folgenutzung für den aufgegebenen Gärtnereibetrieb. Ggf. Bebauungsplan erforderlich.	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Städtebauliche Konflikte: keine Die Planung ist im Zusammenhang mit der Reduzierung von Zw M 3 zu sehen.	1-2

5 Flächenbilanz

Leuna Gesamt

	Gesamtgemeinde	
Gesamtgröße	8798,18 ha	
Einwohner 2020	14.164 EW	
Baulücken Anzahl	102	
Baulücken Flächengröße	20,84 ha	
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	39,83 ha	

Flächenausweisungen Bestand

	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	189,11 ha	189,11 ha
	M	292,03 ha	146,02 ha
	Gemeinbedarf	32,81 ha	
	G	878,12 ha	
	SO	67,41 ha	
	Grünfläche, innerörtl.	82,32 ha	
	Grünfläche, außerörtl.	67,36 ha	
	Verkehrsfläche	288,00 ha	

Flächenneuausweisungen

	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	15,90 ha	15,90 ha
	M	7,09 ha	3,54 ha
	Gemeinbedarf	11,44 ha	
	G	20,33 ha	
	SO	3,60 ha	
	Grünfläche	2,39 ha	
	Verkehrsfläche	0,00 ha	

Flächeninanspruchnahme

	Flächengröße
Landwirtschaftliche Nutzfläche	4991,64 ha
Umweltgrün	933,53 ha
Forstwirtschaftliche Flächen	672,46 ha
Wasserfläche	172,36 ha
Versorgung/Entsorgung	70,28 ha

Kernstadt Leuna

Ortsteile:

Ockendorf	Neu-Rössen	Daspig
Rössen	Göhlitzsch	Kröllwitz

		Gesamtgemeinde	Anteil
Gesamtgröße	1370,68 ha	8798,18 ha	15,58 %
Einwohner 2020	6.312 EW	14.164 EW	44,56 %
Baulücken Anzahl	14	102	13,73 %
Baulücken Flächengröße	5,37 ha	20,84 ha	25,74 %
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	18,09 ha	39,83 ha	45,41 %

Flächenausweisungen Bestand

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	126,49 ha	126,49 ha
	M	57,53 ha	28,76 ha
	Gemeinbedarf	22,66 ha	
	G	332,02 ha	
	SO	1,81 ha	
	Grünfläche, innerörtl.	19,45 ha	
	Grünfläche, außerörtl.	11,19 ha	
	Verkehrsfläche	58,53 ha	

Rücknahme von Flächen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	M zu Grünfläche	1,46 ha	
	M zu LW	0,75 ha	
	W zu Grünfläche	1,73 ha	
	W zu Umweltgrün	0,11 ha	
	G zu Grünfläche	1,24 ha	

Flächenneuausweisungen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	10,23 ha	10,23 ha
	M	0,00 ha	0,00 ha
	Gemeinbedarf	1,76 ha	
	G	4,61 ha	
	SO	0,78 ha	
	Grünfläche	0,77 ha	
	Verkehrsfläche	0,00 ha	

Flächeninanspruchnahme

	Flächengröße
Landwirtschaftliche Nutzfläche	291,79 ha
Umweltgrün	319,44 ha
Forstwirtschaftliche Flächen	18,71 ha
Wasserfläche	23,72 ha
Versorgung/Entsorgung	69,19 ha

Spergau

Ortsteile:

		Gesamtgemeinde	Anteil
Gesamtgröße	1079,47 ha	8798,18 ha	12,27 %
Einwohner 2020	1.091 EW	14.164 EW	7,70 %
Baulücken Anzahl	10	102	9,80 %
Baulücken Flächengröße	2,21 ha	20,84 ha	10,58 %
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	3,02 ha	39,83 ha	7,59 %

Flächenausweisungen Bestand

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	7,11 ha	7,11 ha
	M	33,35 ha	16,68 ha
	G	446,59 ha	
	SO	2,80 ha	
	Grünfläche, innerörtl.	18,70 ha	
	Grünfläche, außerörtl.	7,36 ha	
	Verkehrsfläche	95,78 ha	

Rücknahme von Flächen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	M zu Grünfläche	0,21 ha	
	W zu Grünfläche	2,11 ha	
	W zu Umweltgrün	0,23 ha	
	W zu LW	2,42 ha	
	G zu LW	1,61 ha	
	SO zu Umweltgrün	4,61 ha	

Flächenneuausweisungen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	0,00 ha	0,00 ha
	M	0,41 ha	0,20 ha
	Gemeinbedarf	7,63 ha	
	G	5,65 ha	
	SO	0,00 ha	
	Grünfläche	1,62 ha	
	Verkehrsfläche	0,00 ha	

Flächeninanspruchnahme

	Flächengröße
Landwirtschaftliche Nutzfläche	350,86 ha
Umweltgrün	94,66 ha
Forstwirtschaftliche Flächen	6,75 ha
Wasserfläche	0,18 ha

Friedensdorf

Ortsteile:

		Gesamtgemeinde	Anteil
Gesamtgröße	329,35 ha	8798,18 ha	3,74 %
Einwohner 2020	295 EW	14.164 EW	2,08 %
Baulücken Anzahl	1	102	0,98 %
Baulücken Flächengröße	0,33 ha	20,84 ha	1,60 %
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	0,82 ha	39,83 ha	2,05 %

Flächenausweisungen Bestand

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	2,82 ha	2,82 ha
	M	16,48 ha	8,24 ha
	G	0,00 ha	
	SO	2,41 ha	
	Grünfläche, innerörtl.	2,65 ha	
	Grünfläche, außerörtl.	0,39 ha	
	Verkehrsfläche	4,16 ha	

Rücknahme von Flächen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	M zu Grünfläche	0,00 ha	

Flächenneuausweisungen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	1,62 ha	1,62 ha
	M	0,00 ha	0,00 ha
	Gemeinbedarf	0,38 ha	
	G	0,00 ha	
	SO	0,00 ha	
	Grünfläche	0,00 ha	
	Verkehrsfläche	0,00 ha	

Flächeninanspruchnahme

	Flächengröße
Landwirtschaftliche Nutzfläche	232,25 ha
Umweltgrün	55,19 ha
Forstwirtschaftliche Flächen	6,31 ha
Wasserfläche	4,69 ha

Kötzschau mit den Ortsteilen

Ortsteile:

Kötzschau	Rampitz	Schladebach
Witzschersdorf	Thalschütz	

		Gesamtgemeinde	Anteil
Gesamtgröße	1681,67 ha	8798,18 ha	19,11 %
Einwohner 2020	1.746 EW	14.164 EW	12,33 %
Baulücken Anzahl	26	102	25,49 %
Baulücken Flächengröße	4,68 ha	20,84 ha	22,45 %
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	4,83 ha	39,83 ha	12,14 %

Flächenausweisungen Bestand

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	19,85 ha	19,85 ha
	M	53,79 ha	26,89 ha
	Gemeinbedarf	3,20 ha	
	G	6,05 ha	
	SO	3,94 ha	
	Grünfläche, innerörtl.	9,34 ha	
	Grünfläche, außerörtl.	13,76 ha	
	Verkehrsfläche	49,41 ha	

Rücknahme von Flächen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	M zu Grünfläche	0,00 ha	

Flächenneuausweisungen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	2,57 ha	2,57 ha
	M	0,59 ha	0,29 ha
	G	0,00 ha	
	SO	0,00 ha	
	Grünfläche	0,00 ha	
	Verkehrsfläche	0,00 ha	

Flächeninanspruchnahme

	Flächengröße
Landwirtschaftliche Nutzfläche	1083,96 ha
Umweltgrün	139,56 ha
Forstwirtschaftliche Flächen	268,45 ha
Wasserfläche	27,20 ha

Kreypau mit den Ortsteilen

Ortsteile:

Kreypau Wölkau Wüsteneutzsch

		Gesamtgemeinde	Anteil
Gesamtgröße	1245,96 ha	8798,18 ha	14,16 %
Einwohner 2020	291 EW	14.164 EW	2,05 %
Baulücken Anzahl	9	102	8,82 %
Baulücken Flächengröße	0,95 ha	20,84 ha	4,54 %
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	0,81 ha	39,83 ha	2,02 %

Flächenausweisungen Bestand

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	2,78 ha	2,78 ha
	M	17,07 ha	8,53 ha
	G	2,93 ha	
	SO	4,23 ha	
	Grünfläche, innerörtl.	2,59 ha	
	Grünfläche, außerörtl.	8,41 ha	
	Verkehrsfläche	16,76 ha	

Rücknahme von Flächen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	M zu Grünfläche	0,00 ha	

Flächenneuausweisungen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	0,63 ha	0,63 ha
	M	1,50 ha	0,75 ha
	G	0,00 ha	
	SO	1,99 ha	
	Grünfläche	0,00 ha	
	Verkehrsfläche	0,00 ha	

Flächeninanspruchnahme

	Flächengröße
Landwirtschaftliche Nutzfläche	945,25 ha
Umweltgrün	102,57 ha
Forstwirtschaftliche Flächen	108,07 ha
Wasserfläche	31,18 ha

Günthersdorf

Ortsteile:

		Gesamtgemeinde	Anteil
Gesamtgröße	340,94 ha	8798,18 ha	3,88 %
Einwohner 2020	1.336 EW	14.164 EW	9,43 %
Baulücken Anzahl	3	102	2,94 %
Baulücken Flächengröße	0,71 ha	20,84 ha	3,38 %
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	3,70 ha	39,83 ha	9,29 %

Flächenausweisungen Bestand

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	13,74 ha	13,74 ha
	M	9,73 ha	4,87 ha
	G	27,36 ha	
	SO	15,75 ha	
	Grünfläche, innerörtl.	3,03 ha	
	Grünfläche, außerörtl.	2,08 ha	
	Verkehrsfläche	11,39 ha	

Rücknahme von Flächen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	M zu Grünfläche	0,11 ha	
	W zu Grünfläche	0,45 ha	
	SO zu Umweltgrün	1,55 ha	

Flächenneuausweisungen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	0,86 ha	0,86 ha
	M	0,00 ha	0,00 ha
	G	10,07 ha	
	SO	0,00 ha	
	Grünfläche	0,00 ha	
	Verkehrsfläche	0,00 ha	

Flächeninanspruchnahme

	Flächengröße
Landwirtschaftliche Nutzfläche	188,13 ha
Umweltgrün	33,23 ha
Forstwirtschaftliche Flächen	21,53 ha
Wasserfläche	4,03 ha

Horburg-Maßlau

Ortsteile:

Horburg Maßlau

		Gesamtgemeinde	Anteil
Gesamtgröße	397,70 ha	8798,18 ha	4,52 %
Einwohner 2020	516 EW	14.164 EW	3,64 %
Baulücken Anzahl	4	102	3,92 %
Baulücken Flächengröße	0,38 ha	20,84 ha	1,81 %
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	1,43 ha	39,83 ha	3,59 %

Flächenausweisungen Bestand

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	0,00 ha	0,00 ha
	M	12,61 ha	6,31 ha
	G	0,00 ha	
	SO	0,00 ha	
	Grünfläche, innerörtl.	7,20 ha	
	Grünfläche, außerörtl.	1,85 ha	
	Verkehrsfläche	9,50 ha	

Rücknahme von Flächen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W zu Grünfläche	1,30 ha	1,30 ha
	W zu Umweltgrün	0,11 ha	0,11 ha

Flächenneuausweisungen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	0,00 ha	0,00 ha
	M	0,00 ha	0,00 ha
	G	0,00 ha	
	SO	0,00 ha	
	Grünfläche	0,00 ha	
	Verkehrsfläche	0,00 ha	

Flächeninanspruchnahme

	Flächengröße
Landwirtschaftliche Nutzfläche	181,02 ha
Umweltgrün	25,94 ha
Forstwirtschaftliche Flächen	153,02 ha
Wasserfläche	6,55 ha

Kötschlitz mit den Ortsteilen

Ortsteile:

Kötschlitz Möritzsch Zschöchergen

		Gesamtgemeinde	Anteil
Gesamtgröße	528,74 ha	8798,18 ha	6,01 %
Einwohner 2020	1.020 EW	14.164 EW	7,20 %
Baulücken Anzahl	11	102	10,78 %
Baulücken Flächengröße	1,51 ha	20,84 ha	7,27 %
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	2,82 ha	39,83 ha	7,09 %

Flächenausweisungen Bestand

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	10,33 ha	10,33 ha
	M	19,31 ha	9,65 ha
	Gemeinbedarf	4,00 ha	
	G	30,25 ha	
	SO	33,10 ha	
	Grünfläche, innerörtl.	4,57 ha	
	Grünfläche, außerörtl.	6,86 ha	
	Verkehrsfläche	21,99 ha	

Rücknahme von Flächen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	M zu Grünfläche	0,61 ha	0,31 ha
	W zu Grünfläche	0,81 ha	0,81 ha
	W zu Umweltgrün	0,17 ha	0,17 ha
	W zu LW	0,33 ha	0,33 ha
	G zu LW	1,19 ha	
	SO zu Umweltgrün	1,07 ha	

Flächenneuausweisungen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	0,00 ha	0,00 ha
	M	0,51 ha	0,25 ha
	G	0,00 ha	
	SO	0,83 ha	
	Grünfläche	0,00 ha	
	Verkehrsfläche	0,00 ha	
	Gemeinbedarf	0,68 ha	

Flächeninanspruchnahme

	Flächengröße
Landwirtschaftliche Nutzfläche	307,79 ha
Umweltgrün	59,23 ha
Forstwirtschaftliche Flächen	9,50 ha
Wasserfläche	18,94 ha
Versorgung/Entsorgung	0,86 ha

Rodden mit den Ortsteilen

Ortsteile:

Rodden Pissen

		Gesamtgemeinde	Anteil
Gesamtgröße	364,73 ha	8798,18 ha	4,15 %
Einwohner 2020	251 EW	14.164 EW	1,77 %
Baulücken Anzahl	7	102	6,86 %
Baulücken Flächengröße	1,19 ha	20,84 ha	5,70 %
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	0,70 ha	39,83 ha	1,75 %

Flächenausweisungen Bestand

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	0,00 ha	0,00 ha
	M	13,63 ha	6,81 ha
	G	1,26 ha	
	SO	0,00 ha	
	Grünfläche, innerörtl.	1,96 ha	
	Grünfläche, außerörtl.	0,00 ha	
	Verkehrsfläche	5,07 ha	

Rücknahme von Flächen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	M zu Grünfläche	0,00 ha	

Flächenneuausweisungen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	0,00 ha	0,00 ha
	M	0,82 ha	0,41 ha
	G	0,00 ha	
	SO	0,00 ha	
	Grünfläche	0,00 ha	
	Verkehrsfläche	0,00 ha	

Flächeninanspruchnahme

	Flächengröße
Landwirtschaftliche Nutzfläche	331,73 ha
Umweltgrün	4,99 ha
Forstwirtschaftliche Flächen	3,02 ha
Wasserflächen	2,27 ha

Zöschen mit den Ortsteilen

Ortsteile:

Zöschen Zscherneddel

		Gesamtgemeinde	Anteil
Gesamtgröße	723,90 ha	8798,18 ha	8,23 %
Einwohner 2020	1.003 EW	14.164 EW	7,08 %
Baulücken Anzahl	9	102	8,82 %
Baulücken Flächengröße	2,25 ha	20,84 ha	10,81 %
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	2,78 ha	39,83 ha	6,97 %

Flächenausweisungen Bestand

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	5,98 ha	
	M	40,13 ha	
	Gemeinbedarf	2,94 ha	
	G	10,76 ha	
	SO	0,48 ha	
	Grünfläche, innerörtl.	9,67 ha	
	Grünfläche, außerörtl.	8,23 ha	
	Verkehrsfläche	4,47 ha	

Rücknahme von Flächen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	M zu Grünfläche	0,00 ha	

Flächenneuausweisungen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	0,00 ha	0,00 ha
	M	2,20 ha	1,10 ha
	G	0,00 ha	
	SO	0,00 ha	
	Grünfläche	0,00 ha	
	Verkehrsfläche	0,00 ha	
	Gemeinbedarf	0,98 ha	

Flächeninanspruchnahme

	Flächengröße
Landwirtschaftliche Nutzfläche	548,82 ha
Umweltgrün	46,76 ha
Forstwirtschaftliche Flächen	8,03 ha
Wasserfläche	34,45 ha

Zweimen mit den Ortsteilen

Ortsteile:

Zweimen Dölkau Göhren

		Gesamtgemeinde	Anteil
Gesamtgröße	735,04 ha	8798,18 ha	8,35 %
Einwohner 2020	303 EW	14.164 EW	2,14 %
Baulücken Anzahl	8	102	7,84 %
Baulücken Flächengröße	1,27 ha	20,84 ha	6,11 %
Wohnbauflächenbedarf bis 2030	0,84 ha	39,83 ha	2,11 %

Flächenausweisungen Bestand

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	0,00 ha	0,00 ha
	M	18,41 ha	9,21 ha
	G	20,90 ha	
	SO	2,89 ha	
	Grünfläche, innerörtl.	3,16 ha	
	Grünfläche, außerörtl.	7,24 ha	
	Verkehrsfläche	10,94 ha	

Rücknahme von Flächen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	M zu Grünfläche	0,00 ha	

Flächenneuausweisungen

Ord.-Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße	W-Potential
	W	0,00 ha	0,00 ha
	M	1,07 ha	0,53 ha
	G	0,00 ha	
	SO	0,00 ha	
	Grünfläche	0,00 ha	
	Verkehrsfläche	0,00 ha	

Flächeninanspruchnahme

	Flächengröße
Landwirtschaftliche Nutzfläche	530,04 ha
Umweltgrün	51,94 ha
Forstwirtschaftliche Flächen	69,08 ha
Wasserfläche	19,16 ha
Versorgung/Entsorgung	0,22 ha

6 Zusammenfassung

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Ein gesamtstädtischer Flächennutzungsplan für die Stadt Leuna ist erstmalig erforderlich, nachdem im Zuge der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt die Einheitsgemeinde Leuna entstand, zu der seit dem 1. Januar 2010 neben der Kernstadt Leuna die Ortschaften Friedensdorf, Günthersdorf, Horburg-Maßlau, Kötschlitz, Kötzschau, Kreypau, Rodden, Spergau, Zöschen und Zweimen gehören. Flächennutzungspläne gab es vor der Kommunalreform nur für die zuvor selbständigen Gemeinden Leuna, Günthersdorf, Kötschlitz, Horburg-Maßlau, Rodden und Spergau.

Mit der Aufstellung dieses Flächennutzungsplans für ihr gesamtes Gebiet beabsichtigt die Stadt Leuna die Setzung von Vorgaben und Leitlinien für dessen zukünftige räumliche Ordnung und Entwicklung.

Im Flächennutzungsplan erfolgen die Darlegungen und Bewertungen zum erreichten Entwicklungszustand der Gemeinde in Bezug auf Landschaft und Erholung, Wirtschaft, soziale Infrastruktur, Bevölkerung sowie Wohnungs- und Baulandangebot. Für einen Zielhorizont der künftigen rund 10 Jahre werden sodann die im Gemeindegebiet beabsichtigten und erforderlichen städtebaulichen Entwicklungen und Maßnahmen definiert. Die umweltbezogenen Aspekte werden im Umweltbericht bewertet.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet u.a. die Darstellung von Siedlungsflächen (Bauflächen und Baugebiete mit jeweils gesonderter Nutzungszuweisung) sowie von Außenbereichsflächen, zu denen landwirtschaftlich genutzte Bereiche, Grünflächen, Gewässer sowie außerhalb der Siedlungen gelegene und für die räumliche Entwicklung des Stadtgebiets gelegene Infrastrukturen und sonstige Nutzungen zählen.

Die Darstellungen wurden – soweit Flächennutzungspläne in den zuvor eigenständigen Gemeinden vor der Kommunalreform bereits vorhanden waren (siehe oben) – aus diesen bestehenden, bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses neuen Flächennutzungsplanes noch gültigen Flächennutzungsplänen abgeleitet. Bei der Übernahme wurden die Darstellungen auf Grund der kleineren Maßstabsebene stärker generalisiert und zusammengefasst (u.a. Bauflächen statt Baugebiete). Wo Bebauungspläne vorliegen wurden die festgesetzten Gebietsarten der Darstellung im Flächennutzungsplan zu Grunde gelegt. Soweit bislang keine Flächennutzungspläne vorlagen erfolgten die Darstellungen in diesem ersten gesamtstätischen Flächennutzungsplan anhand des realisierten Bestandes begrenzt auf den beplanten und unbeplanten Innenbereich zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplanes. Neuausweisungen (Siedlungserweiterungen) und Änderungen gegenüber dem bisherigen Bestand oder im Verhältnis zu den bislang bestehenden Flächennutzungsplänen wurden kommentiert und begründet.

Die Neuausweisungen im Segment Wohnungsbau (W-Flächen sowie M-Flächen zu 50v.H) erfolgten auf der Basis einer zuvor durchgeführten und landesplanerisch abgestimmten Wohnungsbaulandbedarfsprognose (siehe Anhang D01). Die Ausweisungen erreichen den prognostizierten Bedarf bis 2030. Die Verteilung auf die Kernstadt Leuna und die Ortschaften ist ausgewogen und entspricht den jeweils örtlichen Verhältnissen und Funktionen.

Im Segment Gewerbe / Industrie erfolgen nur kleinräumige Erweiterungen, da die Einheitsgemeinde Leuna über große Potentiale bereits verfügt (Industriestandort im Westen, Grünes Gewerbegebiet Göhren im Zentrum und der Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Kötschlitz-Günthersdorf an der BAB A 9 im Osten). Arrondierungen sind lediglich an der Spergauer

Straße in Leuna sowie im südlichen Bereich vom Gewerbe- und Einzelhandelsstandort in Günthersdorf Teil dieser Flächennutzungsplanung. Der Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Günthersdorf-Kötschlitz wird anhand der bestehenden Genehmigungslage im neuen Flächennutzungsplan im Verhältnis zur noch gültigen früheren Flächennutzungsplanung der damals eigenständigen Gemeinden Günthersdorf und Kötschlitz justiert.

Die derzeitige Ausstattung des Gemeindegebietes mit öffentlicher Infrastruktur im Gemeinbedarfsbereich ist gut. Ergänzungen erfolgen in Friedensdorf (Kita, Feuerwehr), in Spergau (Sportanlagen an der Jahrhunderthalle) und in Leuna (Grundschulstandort).

Sondergebiete wurden nur aus dem genehmigten Bestand entwickelt (u.a. Nahversorgung in Zöschen, Photovoltaik in Kreypau, Gartenbaubetrieb in Göhren sowie einzelne frühere LPG-Standorte, die als Sondergebiete Landwirtschaft im Außenbereich definiert wurden). Der Hotelstandort in Kötschlitz erhält eine Erweiterungsfläche am Standort.

In Beikarten erfolgen informative Hinweise zur Ausstattung des Gemeindegebietes u.a. mit Kulturdenkmälern, Rad- und Wanderwegen, Bildungseinrichtungen, Spielplätze und Sportanlagen, Anlagen für das Gemeinschaftsleben sowie Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge.

Als für dieses Planwerk wesentliche Grundzüge der Planung sind bereits im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Leitbilds Leuna 2020plus die Beibehaltung des polyzentrischen Aufbaus des Siedlungsgebiets sowie im Zusammenhang damit die Sicherung ausreichender Spielräume für die zukünftige Eigenentwicklung in allen Ortsteilen festgelegt worden.

Der Flächennutzungsplan ist nur behördenverbindlich. Seine Aufstellung bedeutet daher in der Regel keine Eingriffe in ausgeübte Eigentumsrechte. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans bedürfen insoweit der Konkretisierung und rechtlichen Umsetzung in nachfolgenden Verfahren. Dies gilt insbesondere auch für die Abgrenzung von Siedlungsbereichen.

B Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung beigefügt.

C Anhang

Die im Kapitel 2 der Flächennutzungsplanbegründung dargelegten Merkmale des Stadtgebiets sowie seiner Ausstattung sind in themenbezogenen Kartendarstellungen zusammengefasst, die dem Flächennutzungsplan zum besseren Verständnis als Beikarten angefügt sind.

In der vorgelegten Fassung des Planwerks stehen die folgenden Beikarten zur Verfügung:

- K01 Kulturdenkmäler
- K02 Rad- und Wanderwege
- K03 Bildungseinrichtungen
- K04 Spielplätze und Sportanlagen
- K05 Gemeinschaftsleben
- K06 Kommunale Daseinsvorsorge
- K07 Altlasten
- K08 Baulücken
- K09 Trassenkorridor (Süd/Ost Link)

In der Fassung des Planwerks stehen die folgenden Dokumente zur Verfügung:

- D01 Wohnbauflächenbedarfsberechnung
- D02 Baulücken
- D03 Altlastenstandorte