

# **Stadt Lützen**

# **Flächennutzungsplan (FNP)**

## **1. Änderung**

---



Wenzel & Drehmann P\_E\_M GmbH

**Teil A**

**Begründung**

**Entwurf**

**Beschluss**

**vom 29.04.2025**

## Auftraggeber:

**Stadt Lützen**

Markt 1

06686 Lützen

T: +49 34444 3150

M: [rathaus@stadt-luetzen.de](mailto:rathaus@stadt-luetzen.de)



## Auftragnehmer:

**Wenzel & Drehmann P\_E\_M GmbH**

Jüdenstraße 31

06667 Weißenfels

T: 0 34 43 / 28 43 90

M: [info@wenzel-drehmann-pem.de](mailto:info@wenzel-drehmann-pem.de)



# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                 |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>                                                                              | <b>6</b> |
| <b>Abbildungsverzeichnis .....</b>                                                                              | <b>7</b> |
| <b>Tabellenverzeichnis .....</b>                                                                                | <b>8</b> |
| <b>1 Ausgangsbedingungen .....</b>                                                                              | <b>9</b> |
| 1.1 Planungsanlass .....                                                                                        | 9        |
| 1.2 Rechtscharakter und Aufgabe des Flächennutzungsplans .....                                                  | 9        |
| 1.3 Plangrundlage .....                                                                                         | 10       |
| 1.4 Rechtsgrundlage und Planungsverfahren.....                                                                  | 10       |
| 1.5 Lageeinordnung .....                                                                                        | 11       |
| 1.6 Räumlicher Geltungsbereich – Änderungsbereiche (AEB) .....                                                  | 11       |
| 1.7 Ortschaften mit ihren Ortsteilen .....                                                                      | 12       |
| 1.8 Ziele der Raumordnung.....                                                                                  | 14       |
| 1.8.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt.....                                                          | 15       |
| 1.8.2 Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion (REP) Halle .....                                          | 26       |
| 1.8.3 Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) Profen .....                                                        | 34       |
| 1.9 Sonstige städtebauliche und kommunale Planungen .....                                                       | 35       |
| 1.9.1 Länderübergreifendes Regionales Entwicklungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft Profen (LüREK) .....   | 35       |
| 1.9.2 Regionales Entwicklungskonzept (REK) der Stadt Lützen .....                                               | 37       |
| 1.9.3 Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) der Stadt Lützen .....                                             | 41       |
| 1.10 Bedarfsermittlung und Bilanzierung von Bauflächen für die Wohnnutzung .....                                | 43       |
| 1.10.1 Vorbemerkungen und Herangehensweise zur Wohnbedarfsanalyse und neuen Bauflächen für die Wohnnutzung..... | 45       |
| 1.10.2 Einwohnerbasis .....                                                                                     | 46       |
| 1.10.3 Wohnbedarfsanalyse .....                                                                                 | 49       |
| 1.10.4 Auslastung bestehender Bebauungspläne.....                                                               | 52       |
| 1.10.5 Entwicklungsflächen für die Wohnnutzung.....                                                             | 54       |
| 1.10.6 Bilanzierung der Bauflächen für die Wohnnutzung .....                                                    | 54       |
| 1.11 Bestandsbeschreibung und Bedarfsermittlung gewerblicher Bauflächen.....                                    | 55       |
| 1.11.1 Ausgangssituation der regionalen Wirtschaftsentwicklung .....                                            | 56       |

---

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.11.2 Aktuelle Bestandsdarstellung und Auslastung gewerblicher Bauflächen..... | 57        |
| 1.11.3 Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Lützen .....      | 58        |
| 1.11.4 Trend und Entwicklungsprognose .....                                     | 59        |
| 1.11.5 Nachfrage für großflächige Industrie- und Gewerbeflächen .....           | 60        |
| 1.11.6 Fazit zur Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung.....                | 61        |
| <b>2 Inhalte der Planänderung.....</b>                                          | <b>63</b> |
| 2.1 Übersicht über die Änderungsbereiche (AEB) .....                            | 63        |
| 2.2 Dehlitz (De) .....                                                          | 65        |
| 2.2.1 Lösau (Lö) – De-Lö-1.....                                                 | 65        |
| 2.3 Großgörschen (Gr).....                                                      | 66        |
| 2.3.1 Großgörschen (Gr) – Gr-Gr-1 .....                                         | 66        |
| 2.3.2 Kaja (Ka) – Gr-Ka-1 .....                                                 | 67        |
| 2.3.3 Rahna (Ra) – Gr-Ra-1 .....                                                | 68        |
| 2.4 Lützen (L).....                                                             | 69        |
| 2.4.1 Lützen (L) – L-1 .....                                                    | 69        |
| 2.4.2 Lützen (L) – L-2 .....                                                    | 70        |
| 2.4.3 Lützen (L) – L-3 .....                                                    | 71        |
| 2.4.4 Lützen (L) – L-4 .....                                                    | 72        |
| 2.5 Meuchen (Me).....                                                           | 73        |
| 2.5.1 Meuchen (Me) – Me-1 .....                                                 | 73        |
| 2.5.2 Meuchen (Me) – Me-2 .....                                                 | 74        |
| 2.6 Muschwitz (Mu).....                                                         | 75        |
| 2.6.1 Kreischau (Kr) – Mu-Kr-1.....                                             | 75        |
| 2.6.2 Kreischau (Kr) – Mu-Kr-2.....                                             | 76        |
| 2.6.3 Kreischau (Kr) – Mu-Kr-3.....                                             | 77        |
| 2.6.4 Tornau (To) – Mu-To-1 .....                                               | 78        |
| 2.7 Poserna (Po).....                                                           | 79        |
| 2.7.1 Poserna (Po) – Po-1 .....                                                 | 79        |
| 2.8 Rippach (Ri) .....                                                          | 80        |
| 2.8.1 Großgöhren (Gr) – Ri-Gr-1 .....                                           | 80        |
| 2.8.2 Pörsten (Pö) – Ri-Pö-1 .....                                              | 81        |
| 2.8.3 Pörsten (Pö) – Ri-Pö-2 .....                                              | 82        |
| 2.9 Röcken (Rö).....                                                            | 83        |

---

|        |                                                  |    |
|--------|--------------------------------------------------|----|
| 2.9.1  | <i>Bothfeld (Bo) – Rö-Bo-1</i> .....             | 83 |
| 2.9.2  | <i>Bothfeld (Bo) – Rö-Bo-2</i> .....             | 84 |
| 2.9.3  | <i>Michlitz (Mi) – Rö-Mi-1</i> .....             | 85 |
| 2.10   | <i>Sössen (Sö)</i> .....                         | 86 |
| 2.10.1 | <i>Gostau (Go) – Sö-Go-1</i> .....               | 86 |
| 2.11   | <i>Starsiedel (St)</i> .....                     | 87 |
| 2.11.1 | <i>Starsiedel (St) – St-St-1</i> .....           | 87 |
| 2.11.2 | <i>Starsiedel (St) – St-St-2</i> .....           | 88 |
| 2.12   | <i>Zorbau (Zo)</i> .....                         | 89 |
| 2.12.1 | <i>Gerstewitz (Ge) – Zo-Ge-1</i> .....           | 89 |
| 2.12.2 | <i>Gerstewitz (Ge) – Zo-Ge-2</i> .....           | 90 |
| 2.12.3 | <i>Nellschütz (Ne) – Zo-Ne-1</i> .....           | 91 |
| 2.12.4 | <i>Nellschütz (Ne) – Zo-Ne-2</i> .....           | 92 |
| 2.12.5 | <i>Nellschütz (Ne) – Zo-Ne-3</i> .....           | 93 |
| 2.12.6 | <i>Zorbau (Zo) – Zo-Zo-1</i> .....               | 94 |
| 2.12.7 | <i>Zorbau (Zo) – Zo-Zo-2</i> .....               | 95 |
| 2.13   | <i>Flächenbilanz der Änderungsbereiche</i> ..... | 96 |

## Abkürzungsverzeichnis

|             |                                                            |
|-------------|------------------------------------------------------------|
| AEB         | Änderungsbereich                                           |
| BauGB       | Baugesetzbuch                                              |
| BauNVO      | Baunutzungsverordnung                                      |
| BauO LSA    | Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt                       |
| BP          | Bebauungsplan                                              |
| FNP         | Flächennutzungsplan                                        |
| IEK         | Integriertes Entwicklungskonzept                           |
| KVG LSA     | Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt        |
| LEP         | Landesentwicklungsplan                                     |
| LSA         | Land Sachsen-Anhalt                                        |
| LüREK       | Länderübergreifendes Regionales Entwicklungskonzept        |
| LVerGeo LSA | Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt |
| ÖPNV        | öffentlicher Personennahverkehr                            |
| PlanZV      | Planzeichenverordnung                                      |
| PV          | Photovoltaik                                               |
| REK         | Regionales Entwicklungskonzept                             |
| REP         | Regionaler Entwicklungsplan                                |
| ROG         | Raumordnungsgesetz                                         |
| TEP         | Teilgebietsentwicklungsprogramm                            |
| WE          | Wohneinheit                                                |

---

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1 - Ausschnitt aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild.....     | 37 |
| Abb. 2 - Ortschaftsprofile im REK der Stadt Lützen .....             | 39 |
| Abb. 3 - Verteilung der Ortschaftsprofile im Stadtgebiet Lützen..... | 40 |
| Abb. 4 - Übersicht der Handlungsfelder im IEK der Stadt Lützen.....  | 43 |
| Abb. 5 - Änderungsbereich Zo-Ge-2.....                               | 90 |
| Abb. 6 - Änderungsbereich Zo-Ne-1 .....                              | 91 |
| Abb. 7 - Änderungsbereich Zo-Ne-2 .....                              | 92 |
| Abb. 8 - Änderungsbereich Zo-Zo-2 .....                              | 95 |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1 - Bezeichnungsliste der Änderungsbereiche (AEB).....                                                      | 12 |
| Tabelle 2 - Ortschaften und Ortsteile der Stadt Lützen .....                                                        | 13 |
| Tabelle 3 - Entwicklung der Einwohnerzahl in Lützen seit 2000 (Stichtag: 31.12. des jeweiligen Jahres) .....        | 46 |
| Tabelle 4 - prognostizierte Einwohnerentwicklung in Lützen bis 2035 (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres).....      | 47 |
| Tabelle 5 - Einwohnerzahlen nach der Altersstruktur in Lützen im Jahr 2023 (Stichtag: 31.12.2023).....              | 48 |
| Tabelle 6 - Einwohnerzahlen nach Altersgruppen in Lützen (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres).....                 | 48 |
| Tabelle 7 - Einwohnerentwicklung nach Ortschaften in Lützen bis 2023 (Stichtag: 31.12. des jeweiligen Jahres).....  | 49 |
| Tabelle 8 - Anzahl an Wohngebäuden und Wohneinheiten auf Landes-, Landkreis- und Gemeindeebene.....                 | 49 |
| Tabelle 9 - Bestandsentwicklung der Wohngebäude in der Stadt Lützen 2017-2022.....                                  | 52 |
| Tabelle 10 - Auslastung in Bebauungsplänen festgesetzter Wohngebiete.....                                           | 53 |
| Tabelle 11 - zukünftige Bauflächen für die Wohnnutzung in der Stadt Lützen .....                                    | 54 |
| Tabelle 12 - Bilanzierung der Bauflächen für die Wohnnutzung nach Ortschaften in Lützen                             | 55 |
| Tabelle 13 - Auslastung in Bebauungsplänen festgesetzter Industrie- und Gewerbegebiete in Lützen .....              | 57 |
| Tabelle 14 - Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Jahren 2020-2023.....                | 58 |
| Tabelle 15 - Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Zahl der Pendler 2020-2023.....         | 58 |
| Tabelle 16 - Regionaler Vergleich der Pendlerzahlen, Einwohnerzahl und Arbeitsplatzzentralität .....                | 59 |
| Tabelle 17 - Nachfragen für industrielle und gewerbliche Bauflächen in Lützen 2019-2023..                           | 60 |
| Tabelle 18 - Übersicht aller Änderungen der 1. Änderung des FNP Lützen .....                                        | 64 |
| Tabelle 19 - Liste der Änderungsbereiche flächenhafter Darstellungen .....                                          | 96 |
| Tabelle 20 - Bilanz der Neuausweisung und Rückentwicklung von Bauflächen in m <sup>2</sup> .....                    | 97 |
| Tabelle 21 - Flächenbilanz der Änderungsbereiche zur 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen (in m <sup>2</sup> )..... | 97 |

# 1 Ausgangsbedingungen

## 1.1 Planungsanlass

Die Stadt Lützen verfügt nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung vom 22.10.2018 (Az. 305.1.1. – 21101 – BLK/315) über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für ihr gesamtes Stadtgebiet.

Der Stadt Lützen stehen aktuell keine attraktiven Entwicklungsflächen für die Wohnnutzung zur Verfügung, da die früheren Angebotsflächen mittlerweile bebaut sind bzw. für eine perspektivische Bebauung nicht mehr infrage kommen. Die Entwicklung der Siedlungsflächen ist an vielen Stellen bereits über das im Rahmen der Flächennutzungsplanung von 2018 ausgewiesene Maß hinausgegangen.

Mit der 1. Änderung des FNP aktualisiert und präzisiert die Stadt Lützen ihre räumlichen Entwicklungsziele hinsichtlich der Flächennutzung von Teilräumen. Dies betrifft sowohl gewerbliche Bauflächen als auch Bauflächen mit gemischter Nutzung und Wohnnutzung. Ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Planänderung sind einige redaktionelle Anpassungen, welche lediglich im Sinne einer korrigierenden Darstellung erfolgen.

Der Stadtrat Lützen hat daher am 26.10.2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen gefasst.

## 1.2 Rechtscharakter und Aufgabe des Flächennutzungsplans

Die Stadt Lützen legt mit dem FNP fest, wie die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen erfolgen soll. Er ist gemäß verwaltungsinterner Abstimmung für alle Stellen der Stadt bindend.

Der FNP soll dem Nachhaltigkeitsprinzip gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB folgen. Dies beinhaltet sowohl eine sparsame und schonende Inanspruchnahme neuer Flächen für bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen, die Aufbereitung und Wiedernutzbarmachung brachgefallener oder ungenutzter Bau- und Infrastrukturen als auch die Offenhaltung geeigneter Entwicklungsflächen für nachfolgende Generationen.

Sofern während ihrer Beteiligung im Verfahren der 1. Änderung des FNP kein Widerspruch erfolgte, haben die Behörden und sonstigen Einrichtungen, die Träger öffentlicher Belange sind, ihre Fachplanungen dem FNP entsprechend anzupassen. Ein Widerspruch zum FNP setzt voraus, dass die für die abweichende Planung geltenden Belange gegenüber den städtebaulichen Belangen der Stadt Lützen deutlich überwiegen (§ 7 BauGB).

Gegenüber dem Bürger besteht keine unmittelbare Rechtswirkung durch den FNP. Die darin dargestellten Nutzungsziele unterliegen der Planungshoheit der Stadt Lützen. Sie können jederzeit im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung geändert werden, ohne dass sich daraus Entschädigungsansprüche Privater ableiten lassen könnten.

Genehmigungen von Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB sind jedoch mit einer mittelbaren Betroffenheit für den Bürger verbunden. Der FNP mit seinen Darstellungen

dokumentiert den Planungswillen der Stadt Lützen und erlangt rechtliche Bedeutung als öffentlicher Belang. Im Außenbereich gilt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des FNP widerspricht.

Für die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB ist der FNP unbeachtlich. Sie erfolgt ausschließlich auf Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse.

Das Entwicklungsgebot für Bebauungspläne mit daraus folgendem verbindlichem Baurecht besagt entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese aus dem FNP zu entwickeln sind. Bebauungspläne konkretisieren die Aussagen des FNP innerhalb des städtebaulich gebotenen Rahmens und dürfen nicht grundsätzlich von den FNP-Darstellungen abweichen.

Bei der Erstellung der 1. Änderung des FNP Lützen werden übergeordnete Planungen wie LEP, REP etc. berücksichtigt. Anderweitige Planungen, die nicht unmittelbar die hier vorliegenden Änderungsbereiche berühren können nicht berücksichtigt werden und wären Gegenstand späterer Änderungen des Flächennutzungsplans.

### **1.3 Plangrundlage**

Die Plangrundlage der vorliegenden 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen sind die für das Plangebiet vorliegenden Topographischen Karten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA) im Maßstab 1:10.000.

Die vorliegenden Daten basieren vorwiegend auf Angaben der Stadt Lützen sowie dem Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt und dem Burgenlandkreis.

### **1.4 Rechtsgrundlage und Planungsverfahren**

Die 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen erfolgt im Deckblattverfahren, da die Größe der Geltungsbereiche der einzelnen Änderungsbereiche (AEB) gegenüber der Gesamtgemeinde untergeordnet ist. Geändert werden nur die Darstellungen innerhalb der Geltungsbereiche zu den AEB.

Das Verfahren zur 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuell geltenden Fassung:

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

Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für die Änderung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB. Somit ist für die 1. Änderung des FNP Lützen eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu absolvieren. Das Änderungsverfahren ändert nicht den wirksamen FNP Lützen außerhalb des Geltungsbereiches bzw. der AEB.

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

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des BauGB, der BauNVO sowie der Landesgesetze.

Die Stadt Lützen führt das Verfahren zur 1. Änderung des FNP gemäß den Vorgaben des BauGB unter Durchführung von zwei Beteiligungsstufen<sup>1</sup> der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch.

## 1.5 Lageeinordnung

Die Stadt Lützen liegt im südlichen Teil von Sachsen-Anhalt sowie im nordöstlichen Teil des Burgenlandkreises. Sie befindet sich ca. 120 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg. In der Nähe befinden sich die Großstädte Leipzig (ca. 25 km), Halle (Saale) (ca. 30 km) und Gera (ca. 45 km).

Das Stadtgebiet Lützen grenzt im Osten an den Freistaat Sachsen und im Norden an den Saalekreis. Nördlich grenzt die Stadt Bad Dürrenberg an das Stadtgebiet Lützen an. Im Osten liegen die Städte Markranstädt und Pegau (beide im Freistaat Sachsen). Im Süden befinden sich die Stadt Hohenmölsen und die Einheitsgemeinde Stadt Teuchern sowie im Westen die Stadt Weißenfels.

Hervorzuheben ist der direkte Anschluss an zwei Bundesautobahnen. Zum einen ist die Bundesautobahn A9 als Nord-Süd-Verbindung in Richtung Berlin sowie München zu nennen. Zum anderen handelt es sich um die Bundesautobahn A38 als Ost-West-Achse.

## 1.6 Räumlicher Geltungsbereich – Änderungsbereiche (AEB)

Die vorliegende 1. Änderung des FNP Lützen gliedert sich in mehrere räumlich voneinander getrennte Änderungsbereiche innerhalb des kommunalen Hoheitsgebietes der Stadt Lützen.

Die Bezeichnung der AEB erfolgt nach dem Muster *Ortschaft-Ortsteil-laufende Nummer* unter Verwendung des bzw. der jeweiligen Anfangsbuchstaben, z.B. Dehlitz-Lösau-1 = De-Lö-1. Da für die Ortslagen Lützen, Meuchen und Poserna keine Unterteilung erforderlich ist, werden diese AEB mit L-1 (Lützen-1), Meuchen-1 (Me-1), Poserna-1 (Po-1) usw. bezeichnet.

In nachstehender Tabelle sind sämtliche AEB aufgeführt, die Bestandteil des Verfahrens zur 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen sind.

---

<sup>1</sup> frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf) gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie förmliche Beteiligung (Entwurf) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

| <b>Ortschaft</b>         | <b>Ortsteil</b>   | <b>Bezeichnung AEB</b> |
|--------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Dehlitz (De)</b>      | Lösau (Lö)        | De-Lö-1                |
| <b>Großgörschen (Gr)</b> | Großgörschen (Gr) | Gr-Gr-1                |
|                          | Kaja (Ka)         | Gr-Ka-1                |
|                          | Rahna (Ra)        | Gr-Ra-1                |
| <b>Lützen (L)</b>        | Lützen            | L-1                    |
|                          | Lützen            | L-2                    |
|                          | Lützen            | L-3                    |
|                          | Lützen            | L-4                    |
| <b>Meuchen (Me)</b>      | Meuchen           | Me-1                   |
|                          | Meuchen           | Me-2                   |
| <b>Muschwitz (Mu)</b>    | Kreischau (Kr)    | Mu-Kr-1                |
|                          | Kreischau (Kr)    | Mu-Kr-2                |
|                          | Kreischau (Kr)    | Mu-Kr-3                |
|                          | Tornau (To)       | Mu-To-1                |
| <b>Poserna (Po)</b>      | Poserna           | Po-1                   |
| <b>Rippach (Ri)</b>      | Großgöhren (Gr)   | Ri-Gr-1                |
|                          | Pörsten (Pö)      | Ri-Pö-1                |
|                          | Pörsten (Pö)      | Ri-Pö-2                |
| <b>Röcken (Rö)</b>       | Bothfeld (Bo)     | Rö-Bo-1                |
|                          | Bothfeld (Bo)     | Rö-Bo-2                |
|                          | Michlitz (Mi)     | Rö-Mi-1                |
| <b>Sössen (Sö)</b>       | Gostau (Go)       | Sö-Go-1                |
| <b>Starsiedel (St)</b>   | Starsiedel (St)   | St-St-1                |
|                          | Starsiedel (St)   | St-St-2                |
| <b>Zorbau (Zo)</b>       | Gerstewitz (Ge)   | Zo-Ge-1                |
|                          | Gerstewitz (Ge)   | Zo-Ge-2                |
|                          | Nellschütz (Ne)   | Zo-Ne-1                |
|                          | Nellschütz (Ne)   | Zo-Ne-2                |
|                          | Nellschütz (Ne)   | Zo-Ne-3                |
|                          | Zorbau (Zo)       | Zo-Zo-1                |
|                          | Zorbau (Zo)       | Zo-Zo-2                |

Tabelle 1 - Bezeichnungsliste der Änderungsbereiche (AEB)  
Eigene Darstellung

## 1.7 Ortschaften mit ihren Ortsteilen

Die Stadt Lützen setzt sich aus der Kernstadt Lützen und den Ortschaften zusammen. Die Ortschaften sind wiederum teilweise in Ortsteile gegliedert. Insgesamt besteht die Stadt Lützen

aus elf Ortschaften und 34 Ortsteilen. Die folgende Tabelle zeigt eine Zuordnung der Ortsteile zu den Ortschaften und gibt Informationen über die Eingemeindung wieder.

| Nr. | Ortschaft    | Ortsteil      | Eingemeindung |
|-----|--------------|---------------|---------------|
| 1   | Lützen       | Lützen        |               |
| 2   | Meuchen      | Meuchen       | 01.06.1973    |
| 3   | Röcken       | Röcken        | 01.07.2009    |
|     |              | Bothfeld      |               |
|     |              | Michlitz      |               |
|     |              | Schweißwitz   |               |
| 4   | Großgörschen | Großgörschen  | 01.01.2010    |
|     |              | Kaja          |               |
|     |              | Kleingörschen |               |
|     |              | Rahna         |               |
| 5   | Muschwitz    | Muschwitz     | 01.01.2010    |
|     |              | Göthewitz     |               |
|     |              | Kreischau     |               |
|     |              | Pobles        |               |
|     |              | Söheften      |               |
|     |              | Tornau        |               |
|     |              | Wuschlaub     |               |
| 6   | Poserna      | Poserna       | 01.01.2010    |
| 7   | Rippach      | Rippach       | 01.01.2010    |
|     |              | Großgöhren    |               |
|     |              | Kleingöhren   |               |
|     |              | Pörsten       |               |
| 8   | Starsiedel   | Starsiedel    | 01.01.2010    |
|     |              | Kölzen        |               |
| 9   | Sössen       | Sössen        | 01.01.2011    |
|     |              | Gostau        |               |
|     |              | Stößwitz      |               |
| 10  | Dehlitz      | Dehlitz       | 01.01.2011    |
|     |              | Lösau         |               |
|     |              | Oeglitzsch    |               |
| 11  | Zorbau       | Zorbau        | 01.01.2011    |
|     |              | Gerstewitz    |               |
|     |              | Nellschütz    |               |
|     |              | Zörbitz       |               |

Tabelle 2 - Ortschaften und Ortsteile der Stadt Lützen  
Quelle: Stadt Lützen 2024

## 1.8 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechende Bindungswirkung ist unter § 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vorgegeben. So sind in Anlehnung an § 4 Abs. 1 ROG bei

1. raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen,
2. Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen,
3. Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen,

die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Ziele der Raumordnung werden durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Abteilung *Städtebau, Bauaufsicht und Landesentwicklung* als oberste Landesentwicklungsbehörde und die Regionale Planungsgemeinschaft der Planungsregion Halle mitgeteilt.

Der FNP der Stadt Lützen stellt eine raumbedeutsame Planung einer öffentlichen Stelle dar.

Die Erfordernisse, Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß § 3 ROG sind entsprechend ihres Grades der Verbindlichkeit bei der 1. Änderung des FNP Lützen und bei der Auflistung der Ziele, Erfordernisse und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes sowie des Regionalplanes zu beachten sowie bei der Abwägungsdiskussion anzuwenden.

Im ROG vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), ist in § 7 Abs. 3 ROG die Hierarchie der Gebietsfestlegungen normiert.

Es wird unterschieden in Gebiete,

1. die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind (Vorranggebiete),
2. die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete),
3. in denen bestimmten raumbedeutsamen Maßnahmen oder Nutzungen, die städtebaulich nach § 35 des BauGB zu beurteilen sind, andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen, wobei diese Maßnahmen oder Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind (Eignungsgebiete),
4. die im Meeresbereich liegen und in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen, wobei diese Funktionen oder Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind (Eignungsgebiete für den Meeresbereich).

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt enthält die rechtlichen Grundlagen zur Organisation, Aufgaben, Verfahren und Instrumenten der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt. Dieses Gesetz ist am 01.07.2015 in Kraft getreten, zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203). Gleichzeitig trat das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466), außer Kraft.

Die für die 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung befinden sich in den folgenden Planwerken:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010),
- Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle) und dem
- Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm Profen (TEP Profen).

Nachfolgend werden alle relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Bezug auf die 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen aufgeführt und bei Bedarf erläutert. Hierbei werden Ziele mit Z und Grundsätze mit G gekennzeichnet.

### 1.8.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt

Grundsätzlich gilt für den Landesentwicklungsplan und seine Entwürfe, dass diese keine parzellenscharfe Darstellung vornehmen, sodass Flächen der 1. Änderung des FNP Lützen, die in Randbereichen von Zieldarstellungen des LEP liegen eines gewissen Interpretationsspielraum unterliegen. Darüber hinaus befindet sich der LEP des Landes Sachsen-Anhalts in Neuaufstellung. Die Inhalte der Neuaufstellung werden in der 1. Änderung des FNP Lützen berücksichtigt.

Der aktuelle Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt ist am 12.03.2011 in Kraft getreten. Die Raumstruktur des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) wird im LEP 2010 LSA gegliedert in den Ordnungsraum (bestehend aus dem Verdichtungsraum und den Verdichtungsraum umgebenden Raum) und den ländlichen Raum. Die Stadt Lützen befindet sich in dem Verdichtungsraum umgebenden Raum, welcher einen Bestandteil des Ordnungsraums darstellt. Lützen liegt im Burgenlandkreis, der dem Oberzentrum Halle (Saale) zugeordnet wird. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Weißenfels und Merseburg.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP 2010, die für den FNP der Stadt Lützen von Relevanz sind, aber allgemeingültigen Charakter besitzen, werden nachstehend nicht in ihrem Wortlaut angeführt. Ziele und Grundsätze mit Benennung konkreter Ortslagen, welche sich im Stadtgebiet Lützen befinden, werden nachfolgend vollständig in ihrem Wortlaut übernommen. Folgende Ziele und Grundsätze sind von allgemeiner Gültigkeit für die Raumstruktur, die Siedlungsstruktur, zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur sowie der Freiraumstruktur des LSA und gelten somit auch für den FNP der Stadt Lützen:

**Z 11, Z 12, G 12, G 13, Z 22, Z 23, Z 53, Z 54, G 45, G 46, Z 55, Z 56, G 47, G 48, Z 59, Z 60, G 49, G 50, Z 78, Z 122, G 91, Z 133, Z 134, Z 135** (LEP 2010 (2011), Seite 2-105<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt 2024: Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ([https://mid.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik\\_und\\_Verwaltung/MLV/MID/Infrastruktur/Raumordnung-Landesentwicklung/LEP/Landesentwicklungsplan-Sachsen-Anhalt-2010-nicht-amtliche-Lesefassung.pdf](https://mid.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/MID/Infrastruktur/Raumordnung-Landesentwicklung/LEP/Landesentwicklungsplan-Sachsen-Anhalt-2010-nicht-amtliche-Lesefassung.pdf), letzter Abruf am 19.03.2024)

Darüber hinaus sind für den FNP der Stadt Lützen im Einzelnen von Relevanz:

### **Z 57**

Als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen werden die nachstehenden Standorte festgelegt. Diese Standorte sind mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähig große Industrieflächen vorzuhalten.

- [u.a.] Weißenfels an der A9

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

#### *Begründung:*

*Aufgabe des Landesentwicklungsplanes ist es, die vielfältigen Flächenansprüche der Wirtschaft abzusichern, hierbei Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit konkurrierenden Flächenansprüchen vorzunehmen. Unter diesem Gesichtspunkt werden im Landesentwicklungsplan neben den bestehenden Industriestandorten auch die Standorte räumlich gesichert, die sich im Planungsstadium befinden oder für die eine erhebliche Erweiterung an vorhandenen Standorten vorgesehen ist. Sie sollen für das Land als zentrale Investitionsvorrangstandorte wirken.*

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

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

*wurden 6 Vorrangstandorte mit überregionaler strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt.*

### **Z 123**

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern: [u.a.] Saale

#### *Begründung:*

*Der Hochwasserschutz stellt einen bedeutsamen Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge dar. Vorbeugender Hochwasserschutz ist nicht ausschließlich eine wasserwirtschaftliche, sondern eine umfassende, fachübergreifende und grenzüberschreitende Aufgabe. Die Hochwasservorsorge ist eine wichtige Säule der Hochwasserschutzkonzepte und -pläne. Gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie der EU sind für alle hochwassergefährdeten Flussgebiete Hochwasserrisikomanagementpläne aufzustellen, deren Ergebnisse in einen Maßnahmenkatalog münden, der die umzusetzenden Maßnahmen und deren Reihenfolge beinhalten soll.*

## **Z 125**

In den Regionalen Entwicklungsplänen sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz an den Gewässern: [u.a.] Rippach festzulegen.

### *Begründung:*

*Im Landesentwicklungsplan wurden die Überschwemmungsbereiche der Gewässer, deren kartographische Darstellung maßstäblich sinnvoll ist, als Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgelegt. An weiteren Gewässern sind in den Regionalen Entwicklungsplänen ebenfalls Flächen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz zu sichern. Dabei sollen auch die weiteren Überschwemmungsgebiete, die durch die Fachplanung im Zusammenhang mit der Erstellung von Hochwasserschutzplänen ausgewiesen werden, einfließen.*

## **Z 129**

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

## **G 122**

Als Vorbehaltsgebiete werden festgelegt:

- [u.a.] 10. Gebiet um Weißenfels

### *Begründung:*

*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. 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. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist die landwirtschaftliche Nutzung insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Anforderung an eine ausreichende Versorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen im Zusammenhang mit der Zunahme der Weltbevölkerung, der Veränderung der Ernährungsgewohnheiten, dem ständig zunehmenden Energieverbrauch, der Verknappung und Verteuerung der fossilen Energieträger sowie dem erwarteten bzw. bereits stattfindenden Klimawandel und der sich ständig verschärfenden Konkurrenz zwischen Flächen für Futter- und Nahrungsmittelproduktion, für nachwachsende Rohstoffe sowie für Infrastruktur- oder Naturschutzmaßnahmen mit erhöhtem Gewicht in die Abwägung einzustellen.*

## Z 136

Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt [u.a.]:

- VIII. Braunkohle Profen/Domsen

*Begründung:*

*Die größte z.Z. in Förderung stehende Braunkohlelagerstätte Sachsen-Anhalts befindet sich mit dem laufenden Tagebau Profen im Südraum des Landes. Die gewonnene Braunkohle dient hauptsächlich der Versorgung des Kraftwerksstandortes Schkopau sowie eines neu zu errichtenden Kraftwerkes (Ersatz auslaufender Altanlagen) und der Zuckerfabrik Zeitz. Die Lagerstätte ist Basis einer umfassenden stofflichen Nutzung der bitumenreichen Braunkohle im Rohstoffverbund der mitteldeutschen Chemiestandorte. Mit dem zu erwartenden Auslaufen der Förderung in ca. 20 bis 25 Jahren, auch unter Einbeziehung des Westflügels des Bergwerkseigentums Domsen, wird diese Lagerstätte erschöpft sein.*

- X. Braunkohle Lützen

*Begründung:*

*Nach dem Energiekonzept des Landes Sachsen-Anhalt ist für die Energiegewinnung auch zukünftig ein Mix mit dem Rohstoff Braunkohle erforderlich.*

*Die landesplanerische Sicherung der nachgewiesenen Braunkohleressourcen im Feld Lützen ist eine entscheidende Voraussetzung für die langfristige Versorgung des Südtails von Sachsen-Anhalt (z.B. Weiterbetrieb des Kraftwerken Schkopau über die geplante Laufzeit hinaus, Zuckerfabrik Zeitz) mit diesem Energieträger und Voraussetzung für Investitionen zur Errichtung eines neuen Kraftwerkes am Standort Profen als Ersatz für Altanlagen (Mumsdorf, Deuben).*

*Im Zusammenhang mit dem Erfordernis eines Kraftwerkneubaus am Standort Profen ist eine Erweiterung der bisher zur Gewinnung freigegebenen Vorräte erforderlich. Den unmittelbaren Anschluss an den laufenden Abbau im Weißelsterbecken bildet das Braunkohlenfeld Lützen. Zahlreiche Altbohrungen belegen die geologische Fortsetzung der Braunkohlenverbreitung. Damit stellt der Standort unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten eine optimale Nutzungsvariante für den lückenlosen Anschluss zum Tagebau Profen dar. Die Lagerstätte ist Basis einer umfassenden stofflichen Nutzung der bitumenreichen Braunkohle im Rohstoffverbund der mitteldeutschen Chemiestandorte.*

## Neuaufstellung des LEP

Durch die Landesregierung Sachsen-Anhalt wurde am 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des LEP Sachsen-Anhalt beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.03.2022 auf der Homepage des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales bekannt gemacht. Nach derzeitigem Planungsstand (März 2024) soll der neue LEP zum Ende der aktuellen Legislaturperiode im Jahr 2026 vorliegen. Als Anlässe für die Neuaufstellung nennt das

Ministerium im Wesentlichen die veränderten gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungsansprüche<sup>3</sup>. Diese sind u.a. im demographischen Wandel, Fragen des Klimaschutzes und Klimawandel, dem Ausbau der erneuerbaren Energien und dem wirtschaftlichen Strukturwandel begründet.

Die Neuaufstellung des LEP ist durch folgende Schwerpunkte gekennzeichnet<sup>4</sup>:

- Weiterentwicklung des Zentrale-Orte-Systems zur Herstellung gleicher Lebensverhältnisse, Entwicklung und Sicherung von Versorgungseinrichtungen sowie zur Stärkung des ländlichen Raumes als Wohn- und Wirtschaftsstandort;
- Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund des Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen sowie der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen;
- Entwicklung raumordnerischer Ansätze zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sowie zur Erreichung der Klimaschutzziele;
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für den Ausbau erneuerbarer Energien (insbesondere Windkraft und Photovoltaik);
- Freiraumschutz und Freiraumnutzung in den Bereichen Hochwasserschutz, Rohstoff-sicherung sowie Land- und Forstwirtschaft.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorentwurfsfassung zur 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen befand sich der 1. Entwurf zur Neuaufstellung des LEP in der öffentlichen Auslage. Die darin formulierten Ziele sollen in aktuellen Planungen berücksichtigt werden. Für den FNP Lützen betrifft das insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze:

### **G 1.1-2 Strukturwandel im Mitteldeutschen Revier**

Der Strukturwandel im Mitteldeutschen Revier soll in regionaler Zusammenarbeit gestaltet werden. Unter Berücksichtigung des Strukturentwicklungsprogramms für das Mitteldeutsche Revier soll durch regionale Konzepte zur Ausweisung und konzeptionellen Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen, zur Daseinsvorsorge, zur Gestaltung und Entwicklung von Mobilitätsinfrastruktur und -angeboten und zur Siedlungsentwicklung der Strukturwandel raumplanerisch nachhaltig unterstützt werden.

#### *Begründung:*

*Das Mitteldeutsche Revier umfasst in Sachsen-Anhalt die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Mansfeld-Südharz, Saalekreis, Burgenlandkreis sowie die kreisfreie Stadt Halle (Saale). Vordringliche Aufgaben bei der Gestaltung des Strukturwandels im Mitteldeutschen Revier sind die Stärkung bestehender und die Schaffung neuer Wertschöpfungsketten sowie zukunftssicherer Arbeitsplätze in einem attraktiven Arbeits- und Lebensumfeld. Hierbei besteht ein besonderes Erfordernis einer regional stark aufgestellten Zusammenarbeit, die die verschiedenen Planungsprozesse zusammenführt.*

---

<sup>3</sup> Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt 2024: Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes (<https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans#c313267>, letzter Abruf am 19.03.2024)

<sup>4</sup> Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt 2024: Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes (<https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans#c313267>, letzter Abruf am 19.03.2024)

*Raumordnerische Konzepte sollen diesen Prozess planerisch flankieren und sowohl die Nachfolgenutzung als auch zukunftsfähige Gestaltung des Reviers unterstützen. Um eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung zu gewährleisten, sind die Menschen in der Region, die Entscheidungsträger aller Ebenen, Unternehmen und alle weiteren relevanten Akteurinnen und Akteure einzubinden.*

### **Z 2.3.2-1 Entwicklungsziele**

Der ländliche Raum ist unter Berücksichtigung seiner Besonderheiten und seiner Vielfalt als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Hierzu sollen

- die Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und weiterentwickelt,
- die für die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung notwendigen Dienstleistungen und Infrastrukturen unter Beachtung des Zentrale-Orte-Systems gewährleistet und bei Bedarf ausgebaut,
- die Erreichbarkeit der Einrichtungen der überörtlichen Daseinsvorsorge und gesellschaftlichen Teilhabe gesichert und bei Bedarf ausgebaut und
- die landschaftliche und kulturlandschaftliche Vielfalt und Eigenart erhalten und gestaltet werden.

### **Z 2.4-1 Überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen**

Überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen von europäischer, nationaler und landesweiter Bedeutung sind zur Gewährleistung des Leistungsaustauschs zwischen europäischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Berücksichtigung der Mittelzentren und zur Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen und trans-europäischen Netze (TEN) weiterzuentwickeln.

Der Verlauf der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen des Landes ergibt sich aus der Festlegungskarte 1. Diese sind generalisiert dargestellt.

*Hinweis:*

*Die Stadt Lützen grenzt an die überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachse Schwerin/Rostock – Magdeburg – Bernburg (Saale) – Halle (Saale) – Merseburg – Weißenfels – Erfurt/München bzw. verläuft die genannte Achse östlich des Stadtgebiets Lützen.*

*Weiterhin durchquert das TEN-Kernnetz, welches in Richtung Potsdam/Berlin bzw. in Richtung Erfurt/München verläuft, das Stadtgebiet von Lützen in Nord-Süd-Richtung.*

### **G 2.4-1 Verbesserung der Standortbedingungen**

Die überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen und zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen.

Dazu

- soll der Bedeutung der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen bei der Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur des Landes Rechnung getragen werden,

- sollen die Verbindungs- und Entwicklungsachsen als Orientierungspunkte für die Vorrangstandorte für landes- und regionalbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dienen und
- soll das Potenzial der Verbindungs- und Entwicklungsachsen für die Errichtung von Logistikstandorten sowie von Verteilzentren von Unternehmen berücksichtigt werden.

### **G 2.6-1 Besondere Funktion von Schwerpunkorten**

In den Regionalen Entwicklungsplänen können zur Wahrnehmung bestimmter Funktionen in Ergänzung zu den Zentralen Orten Schwerpunkorte mit besonderer Funktion festgelegt werden.

*Begründung:*

*Entsprechend § 13 Abs. 5 ROG können in den Raumordnungsplänen Festlegungen zur Raumstruktur getroffen werden, wonach in den Gemeinden besondere Funktionen in Entwicklungsschwerpunkten und Entlastungsorten zur Steuerung der räumlichen Entwicklung und Siedlungsstruktur möglich sind.*

*Für nicht-zentrale Orte [...] können in den Regionalen Entwicklungsplänen besondere Funktionen festgelegt werden. Eine besondere Funktion für einen nicht-zentralen Ort [...] ist eine Funktion, die den wirtschaftlichen und sozialen Charakter des Ortes prägt und in ihrer raumstrukturellen Wirkung deutlich über den eigenen Ort hinausgeht.*

*Schwerpunkorte können insofern der Regionalplanung als hilfreiches Instrument dienen, um einzelne Ausprägungen von Orten sichtbar zu machen und Eignungen dieser zu unterstützen.*

*Hinweis:*

*Für die Stadt Lützen kommt eine Schwerpunktsetzung mit der „Funktion Wohnen“ in Frage.*

### **Z 3.1-4 Siedlungsentwicklung in nicht-zentralen Orten**

In nicht-zentralen Orten ist die Ausweisung neuer Bauflächen für die Siedlungs- und Verkehrsflächen auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

*Begründung:*

*Die Ausweisung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen ist in den nicht zentralen Orten auf die Eigenentwicklung zu beschränken.*

*Die Eigenentwicklung meint den Bauflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung in der Gemeinde, variiert je nach örtlichen Spezifika und basiert maßgeblich auf dem Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Zudem sind die weiteren Bedarfe zu beachten:*

- *Ersatzbedarf aufgrund von alternder Bausubstanz und Sanierungsmaßnahmen,*
- *Auflockerungsbedarf aufgrund der Haushaltsentwicklung, Veränderungen in der Haushaltsstruktur und aufgrund der erhöhten Nachfrage nach größeren Wohnflächen und*
- *Bedarf für die Barrierefreiheit aufgrund von barrierefreien/-armen Wohneinheiten.*

*[...] Um auch dem Aspekt der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung gerecht zu werden, gilt es einerseits, die Potenziale der Innenentwicklung insgesamt zu entwickeln [...]. Andererseits ist bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen für Eigenheime in den Kommunen dem Aspekt der demografischen Veränderungen auch insofern Rechnung zu tragen, als die Zahl der Haushalte von älteren Menschen in*

*mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden.*

### **G 3.1-4 Bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung**

Im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung sollen die sich aus dem demografischen Wandel ergebenden vielfältigen Anforderungen, insbesondere die Alters- und Haushaltsstruktur, besonders berücksichtigt werden. [...]

*Begründung:*

*Bei der Planung und Entwicklung von Wohnbauflächen soll das Angebot den künftigen Bedarf an Wohnraum decken; eine angemessene Versorgung mit Wohnraum soll sichergestellt werden. Dabei sollen vor allem die demografischen und sozialen Veränderungen und Herausforderungen sowie die voraussehbaren Bedürfnisse in den Kommunen – insbesondere vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung und von bezahlbarem Wohnraum – berücksichtigt werden.*

*Hierfür sollen geeignete Maßnahmen und Strategien unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen entwickelt werden, die nachhaltiges und bedarfsgerechtes Wohnen ermöglichen sowie den örtlichen Bedarf an Wohnraum nicht übersteigen. Unter dem örtlichen Bedarf sind der Neubedarf, der Ersatz- und Nachholbedarf zu verstehen. Um den Ersatz- und Neubedarf zu decken, gehören der Umbau, die Aufwertung sowie die Instandsetzung der Wohnungsbestände zu einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung. Der Neubedarf ist der zusätzliche Wohnungsbedarf, der sich hauptsächlich aus dem Saldo der Haushaltsentwicklungen ergibt.*

*[...] Eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung [...] verbessert langfristig die Standort- und Lebensqualität für die Bevölkerung. [...]*

### **Z 5.1.1-3 Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen**

Die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sind in Abbildung 5 festgelegt. [...]

*Begründung:*

*Die Festlegung von Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen erfolgt, um mit qualitativ hochwertigen Flächenangeboten die Wettbewerbsfähigkeit des Landes insbesondere im Standortwettbewerb um national und international stark umworbene Investitionen zu sichern. Diese Flächen sind demnach für arbeitsplatzintensive Unternehmen mit hoher Wertschöpfung vorzuhalten. [...]*

*Hinweis:*

*Für die Planungsregion Halle ist u.a. Lützen Ortsteil Zorbau als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt.*

### **Z 5.1.1-4 Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie und Gewerbeflächen mit herausgehobener Bedeutung**

Aufgrund ihrer besonderen Entwicklungschancen sind folgende Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit einer herausgehobenen Bedeutung festgelegt:

- [u.a.] Weißenfels Ortsteil Langendorf – Lützen Ortsteil Zorbau – Hohenmölsen Ortsteil Granschütz – Teuchern Ortsteil Nessa.

**Begründung:**

*Mit den festgelegten Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen gehen aufgrund ihrer Größe, Lage im Raum sowie ihrer Anbindung an leistungsfähige Verkehrsstrassen unterschiedliche Entwicklungsvoraussetzungen und -chancen einher. Den als mit herausgehobener Bedeutung ausgewiesenen Standorten kommt im Hinblick auf eine gleichwertige wirtschaftliche Entwicklung im Land eine bedeutsame Stellung zu. Deren Auswahlmaßstab sind die Entwicklungschancen der einzelnen Standorte aufgrund ihrer spezifischen Voraussetzungen zur Ansiedlung von arbeitsplatz- und flächenintensiven Unternehmen im Vergleich zu den anderen Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen der Planungsregion [...]. Die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit herausgehobener Bedeutung dienen in diesem Sinne als wirtschaftliche Ankerpunkte einer erfolgreichen Ansiedlungspolitik des Landes.*

**G 5.1.1-4 Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung**

Die Ausweisung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen soll in allen Teilräumen des Landes insbesondere an Zentralen Orten, in räumlicher Nähe zu den Vorrangstandorten für Industrie- und Gewerbeflächen und unter Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrsnetzes konzentriert werden.

**Begründung:**

*Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 Satz 1 ROG sollen alle Teilräume des Landes im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige, räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen entwickelt werden. Im Sinne einer leistungs- und wettbewerbsfähigen Wirtschaft bedarf es optimaler Standortbedingungen, welche unter anderem die Erreichbarkeit von Absatz- und Beschaffungsmärkten, die zweckdienliche Verkehrsanbindung sowie ein ausreichendes Angebot von Arbeitskräften umfassen.*

*Daher soll insbesondere an Zentralen Orten, in räumlicher Nähe zu Vorrangstandorten für landesbedeutsame und regionalbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und unter Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrsnetzes die Verfügbarkeit an attraktiven Industrie- und Gewerbeflächen zur Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Unternehmen konzentriert werden [...].*

**Z 5.1.1-5 Erweiterung vor Neuausweisung**

In allen Teilräumen des Landes hat die Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen.

**Begründung:**

*Durch die Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete werden in breitem Maße Synergien generiert. Dies dient zum einen der Minimierung des Bodenverbrauches im Rahmen einer Flächenneuanspruchnahme und der Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte. Zum anderen geht damit die Hebung von Kostensenkungspotenzialen [...] sowie die Möglichkeit des Auf- und Ausbaus von Wertschöpfungsketten zwischen den bereits angesiedelten Unternehmen einher.*

*Im Fall der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbegebiete hat die Kommune die Auslastung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen und somit der verfügbaren Flächen zu beachten, um so den Bodenverbrauch durch eine zusätzliche potenziell nicht notwendige Flächenneuanspruchnahme anderenorts zu reduzieren.*

#### **G 7.1.1-7 Schwerpunkttraum für die Landwirtschaft**

Vorranggebiete für Landwirtschaft sollen insbesondere innerhalb des in der Erläuterungskarte dargestellten Schwerpunkttraums für die Landwirtschaft festgelegt werden. Darüber hinaus können in allen Teilen des Landes großräumige, zusammenhängende Flächen mit Böden, die sowohl über ein regional überdurchschnittliches ackerbauliches Ertragspotenzial als auch über ein regional überdurchschnittliches Wasserhaltevermögen verfügen, als Vorranggebiete für Landwirtschaft bestimmt werden.

*Begründung:*

*Der in der Erläuterungskarte dargestellte Schwerpunkttraum für die Landwirtschaft bildet die vorrangige Suchraumkulisse für die Regionalplanung zur Identifizierung von Vorranggebieten für Landwirtschaft. Der Schwerpunkttraum wurde auf der Grundlage von Gemeinden des Landes abgegrenzt, die nachweislich über Gebiete mit einem landesweit weit überdurchschnittlichen ackerbaulichen Ertragspotenzial sowie mit einem landesweit weit überdurchschnittlichen Wasserhaltevermögen verfügen.*

*Folgende Verbands- und Einheitsgemeinden bilden den Schwerpunkttraum für die Landwirtschaft: [u.a.] Stadt Lützen.*

#### **G 7.1.1-8 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft**

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind: [u.a.]

10. Gebiet um Weißenfels.

*Begründung:*

*Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen der Sicherung von Böden mit einem mindestens mittleren ackerbaulichen Ertragspotenzial oder der Sicherung von Böden, die sich für den Anbau von Sonderkulturen besonders gut eignen. [...]*

*Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind in der Hauptkarte des Landesentwicklungsplans zeichnerisch festgelegt. [...]*

*Hinweis:*

*Das dargestellte Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft 10. Gebiet um Weißenfels erstreckt sich u.a. im Stadtgebiet Lützen.*

#### **Z 7.1.4-2 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung**

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind: [u.a.]

II. Braunkohle Lützen,

III. Braunkohle Profen/Domsen.

**Begründung:**

*[...] Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen, besonders vor Verbauung und somit der Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen. Es werden Lagerstätten gesichert. Aus landesplanerischer Sicht steht in diesen Gebieten raumbedeutsamen Vorhaben zur Rohstoffgewinnung grundsätzlich nichts entgegen [...].*

*Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen beziehungsweise strategischen Bedeutung geschützt werden soll. [...]*

*Zu II.: Diese Braunkohlenlagerstätte wurde für die stoffliche Verwertung im ibi-Projekt (Innovative Braunkohlenintegration Mitteldeutschland) als lückenloser Anschluss für die Nachfolge zum Tagebau Profen/Domsen ausgewiesen. Bei der stofflichen Verwertung werden aus der Braunkohle elementare Grundstoffe für die chemische Industrie hergestellt. Bezweckt wird, Importabhängigkeiten für Erdöl zu minimieren. Erdöl unterliegt sehr starken Preisschwankungen auf dem internationalen Rohstoffmarkt. Diese Alternative ist auf die Gewährleistung einer stabilen Rohstoffbasis für die chemische Industrie in Mitteldeutschland ausgerichtet. Dazu wurde 2008 ein Rohstoffverbund mit den mitteldeutschen Chemiestandorten gegründet.*

*Zu III.: Die größte zurzeit in Förderung stehende Braunkohlenlagerstätte Sachsen-Anhalts befindet sich mit dem laufenden Tagebau Profen im Südraum des Landes. Die gewonnene Braunkohle dient hauptsächlich der Versorgung des Kraftwerksstandortes Schkopau.*

*Mit dem Ausstieg aus der Braunkohlenverstromung wird mit den Planungen zur Einstellung des Gewinnungsbetriebes begonnen. Entsprechend läuft die Fortschreibung des Teilgebietsentwicklungsplans Profen. Nach aktuellem Stand, wird die Lagerstätte mit Einstellung des Gewinnungsbetriebes nicht ausgekohlt sein. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Braunkohle der Lagerstätte die Voraussetzung für eine umfassende stoffliche Nutzung bietet (Herstellung von chemischen Grundstoffen und/oder synthetischem Erdgas) und könnte damit im Rohstoffverbund der mitteldeutschen Chemiestandorte genutzt und damit die Importabhängigkeit von Erdöl reduziert beziehungsweise ersetzt werden.*

### **Z 7.2.1-1 Vorranggebiete für Hochwasserschutz**

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind:

- Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern,
- Gebiete zum Hochwasserrückhalt durch vorhandene und geplante Flutpolder,
- Gebiete zur Rückgewinnung von Retentionsräumen sowie
- Gebiete um vorhandene und geplante Hochwasserrückhaltebecken.

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind in Aktualisierung, Konkretisierung und Ergänzung der im Landesentwicklungsplan räumlich gesicherten Gebiete durch die Regionalplanung zeichnerisch festzulegen.

**Begründung:**

*Vorranggebiete für Hochwasserschutz dienen der Sicherung großflächiger Retentionsräume für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss, erhalten Flussniederungen und vermeiden nachteilige Flächenentwicklungen bei konkurrierenden Interessen. Bereiche, in denen*

*vorsorgende Maßnahmen vorgesehen sind, um Hochwasserereignisse zu verhindern, zu reduzieren oder ihre Auswirkungen zu minimieren, sind als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festzulegen. [...]*

*Hinweis:*

*In der Hauptkarte zum 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP sind Teilbereiche des Stadtgebiets Lützen als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt.*

### **Z 7.2.1-2 Bebauung in Vorranggebieten für Hochwasserschutz**

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind in ihrer natürlichen Funktion als Retentionsräume und zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung dauerhaft freizuhalten und zu entwickeln. Hochwasserempfindliche oder den Hochwasserrückhalt und Hochwasserabfluss behindernde raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, besonders weitere Bauflächen und Siedlungsbereiche, sind in diesen Gebieten auszuschließen. Der sich im Vorranggebiet für Hochwasserschutz befindende Gebäudebestand ist hochwasserangepasst zu entwickeln.

*Begründung:*

*Vorranggebiete für Hochwasserschutz dienen der Sicherung großflächiger Retentionsräume für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss, erhalten Flussniederungen und vermeiden nachteilige Flächenentwicklungen bei konkurrierenden Interessen. [...]*

*Die wirksamste Vorsorgemaßnahme in Vorranggebieten für Hochwasserschutz ist der Verzicht auf Bebauung. Um Leben und Gesundheit der Bevölkerung zu schützen und Schäden weitgehend vermeiden zu können, ist die Errichtung von Neubauten für gewerbliche und Wohnzwecke in den Vorranggebieten für Hochwasserschutz auszuschließen. Bei der Erweiterung bestehender Bebauung sowie der Errichtung standortgebundener Anlagen [...] sind die Risiken der Standortwahl sorgfältig abzuwägen. [...]*

Der FNP der Stadt Lützen nimmt auf die benannten Ziele und Grundsätze Bezug, indem er durch die Darstellung von Bauflächen die perspektivische Siedlungsentwicklung der Stadt Lützen vorgibt. Hierbei berücksichtigt der FNP in seinen Darstellungen sowohl den aktuellen, als auch den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen.

## **1.8.2 Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion (REP) Halle**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde am 27.05.2010 und am 26.10.2010 durch die Regionalversammlung beschlossen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigte diesen mit den Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010. Der REP Halle ist mit der letzten öffentlichen Bekanntmachung am 21.12.2010 in Kraft getreten.

Die im REP Halle genannten maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden nachfolgend zitiert:

### **Ordnungsraum**

#### **5.1.2.5. Z**

Innerhalb des Ordnungsraumes Halle ist die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration auf die Zentralen Orte auszurichten. [...]

#### **5.1.2.8. Z**

Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Die Entwicklung übergemeindlicher Gewerbestandorte unter Bündelung regionaler Potenziale ist zu unterstützen.

*Hinweis:*

*Der Ordnungsraum setzt sich aus dem Verdichtungsraum und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zusammen. Entsprechend Karte 2 zur Raumstruktur des REP Halle befindet sich das Stadtgebiet Lützen innerhalb des den Verdichtungsraum umgebenden Raum.*

#### **Grundzentren**

#### **5.2.18. Z**

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. [...]

#### **5.2.19. Z**

Grundzentren sind [u.a.]: Lützen.

#### **Vorranggebiete für Hochwasserschutz**

#### **5.3.4.2. Z**

Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

#### **5.3.4.3. Z**

Im LEP LSA sind [als] Vorranggebiete für Hochwasserschutz folgende Gebiete festgelegt [u.a.]:

- die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer [u.a.] Rippach [und] Saale.

#### **5.3.4.4. Z**

In der Planungsregion Halle werden folgende [...] festgelegte Vorranggebiete für Hochwasserschutz in der zeichnerischen Darstellung präzisiert [u.a.]:

- II. Saale (MSH, SK, HAL, BLK).

#### **Vorranggebiete für Wassergewinnung**

#### **5.3.5.4. Z**

In der Planungsregion Halle werden folgenden Vorranggebieten für Wassergewinnung festgelegt [u.a.]:

- IV. Lützen
- V. Weißenfels/Stößen.

## **Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung**

### **5.3.6.5. Z**

Zur Sicherung und Gewinnung qualitativ hochwertiger Rohstoffe [werden] folgende regional bedeutsame Lagerstätten oberflächennaher Baurohstoffe als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung in der Planungsregion Halle festgelegt [u.a.]:

- VII. Kiessandlagerstätte Lösau
- X. Kiessandlagerstätte Zorbau-Nellschütz.

## **Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe**

### **5.5.1.2. Z**

Industrie- und Gewerbeansiedlungen, die auf Grund ihrer Größenordnung entsprechend der zentralörtlichen Gliederung über den örtlichen Bereich hinausreichen, werden im Regionalen Entwicklungsplan als regionalbedeutsame Standorte festgelegt.

### **5.5.1.3. Z**

Für die Planungsregion Halle werden folgende regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe außerhalb des Oberzentrums Halle und der Mittelzentren mit bzw. ohne Teilfunktion eines Oberzentrums festgelegt, wobei sich der größere Teil der Standorte auch außerhalb von Grundzentren befindet [u.a.]:

- 9. Industrie- und Gewerbestandort Zorbau.

## **Regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege**

### **5.5.7.2. Z**

Regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege werden zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. In der Planungsregion als Teil des Kernlandes der deutschen Geschichte handelt es sich vorrangig um Standorte mit Baudenkmalern von herausragender Bedeutung sowie um Städte und Gemeinden, die aufgrund ihrer Kulturgüter und/oder ihrer geschichtlichen Entwicklung eine Bereicherung der Kulturlandschaft darstellen.

### **5.5.7.3. Z**

Als regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege werden in der Planungsregion Halle festgelegt [u.a.]:

- Stadt Lützen mit Gustav-Adolf-Gedenkstätte und historischer Innenstadt
- Geschichtslandschaft Napoleonische Befreiungskriege Großgörschen und Umland
- Dorfanlage Dehlitz mit Gutshof, Herrenhaus, Kirche und Landschaftspark nebst mittelalterlichen Wallanlagen der Umgebung (Wüstung Treben).

## **Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen**

### **5.6.1.1. Z**

Für die Planungsregion Halle werden folgende Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen festgelegt [u.a.]:

Sanierungsgebiete des aktiven Bergbaus:

- Planungsraum des Braunkohletagebaus Profen.

### **Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft**

#### **5.7.1.3. Z**

Entsprechend den im LEP LSA festgelegten Vorbehaltsgebieten werden [...] weitere Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft für die Planungsregion Halle präzisiert und festgelegt [u.a.]:

- 7. Gebiete der Lützen-Hohenmölsener Platte einschließlich der Gemüseanbauflächen um Bad Dürrenberg.

### **Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems**

#### **5.7.3.4. Z**

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ergänzen die Vorranggebiete für Natur und Landschaft und wurden aus den im LEP LSA festgelegten Vorbehaltsgebieten für die Planungsregion Halle entwickelt. Folgende Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt [u.a.]:

- 5. Saaletal und Nebentäler (SK, MSH, HAL, BLK)
- 18. Rippachtal (BLK).

### **Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung**

#### **5.7.5.1. Z**

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. Aufforstungen werden dabei insbesondere auf landwirtschaftlichen Grenzertragsböden, zur Renaturierung von Bergbaufolgelandschaften und zur Schutzwaldbegründung vorgesehen. Sie sollen naturnah, standort- und funktionsgerecht erfolgen.

Im Einzelnen werden folgende Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung festgelegt [u.a.]:

- 32. Aufforstung Bergbaufolgelandschaft Profen.

### **Einzel fachliche Grundsätze**

#### **6.1. G Natur und Landschaftsschutz**

Im Rahmen der Gestaltung und Entwicklung der Region sind die Belange von Natur und Landschaft entsprechend zu berücksichtigen. Dabei sind die Großlandschaften Sachsen-Anhalts einschließlich ihrer Untergliederung in individuelle Landschaftseinheiten gemäß Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (1994, aktualisiert 2001) zu Grunde zu legen. [...]

Für die Planungsregion sind folgende Großlandschaften und Landschaftseinheiten festgelegt [u.a.]:

- Ackerebene: Lützener-Hohenmölsener Platte.

## **Fortschreibung/ Planänderung des REP Halle**

Der Aufstellungsbeschluss zur Planänderung des REP Halle 2010 erfolgte am 27.03.2012 in der Regionalversammlung. Am 04.04.2012 fand die öffentliche Bekanntmachung zur Fortschreibung des REP Halle durch die Regionale Planungsgemeinschaft statt. Anlass ist die Anpassung des REP Halle an die Vorgaben des LEP LSA 2010. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 05.05.2021 und 12.09.2023 die Planänderung des REP Halle gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 des Landentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt beschlossen. Mit dem Bescheid vom 27.11.2023 hat das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde die Planänderung des REP Halle genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 28.11.2023 auf der Homepage der Planungsregion Halle sowie im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Nr. 12 vom 15.12.2023.

Mit der Planänderung gilt die Ursprungsfassung des REP Halle weiter fort. Dies betrifft sämtliche Flächendarstellungen bzw. Gebietsausweisungen, für die sich aus den Vorgaben des LEP LSA 2010 kein Anpassungsbedarf ergeben hat. Die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, welche in der Planänderung des REP Halle 2023 benannt sind, werden nachfolgend zitiert:

### ***Raumstruktur der Planungsregion Halle/ Ziele und Grundsätze zur Entwicklung***

Die Karte 2 Raumstruktur im Regionalen Entwicklungsplan Halle 2010 wird aufgehoben und unter Beachtung der Ziele sowie Berücksichtigung der Grundsätze des LEP LSA 2010 neu festgelegt.

### ***Ordnungsraum***

Der Ordnungsraum Halle ist in der Karte 2 festgelegt.

#### *Hinweis:*

*Der Ordnungsraum besteht aus dem Verdichtungsraum und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum. Gemäß Karte 2 zur Raumstruktur des REP Halle befindet sich das Stadtgebiet Lützen innerhalb des Ordnungsraums.*

### ***Der den Verdichtungsraum Halle umgebende Raum***

Der den Verdichtungsraum Halle umgebende Raum ist in der Karte 2 festgelegt. [...]

**Z** Der den Verdichtungsraum umgebende Raum in der Planungsregion Halle umfasst den räumlichen Bereich der Gemeinden [u.a.] Lützen.

Der den Verdichtungsraum umgebende Raum in der Planungsregion Halle gehört raumstrukturell zum ländlichen Raum. [...]

### ***Ländlicher Raum***

Der Ländliche Raum in der Planungsregion Halle, räumlich präzisiert nach den 3 Grundtypen gemäß Z 1, ist in der Karte 2 festgelegt. [...]

Darüber hinaus wird das Folgende festgelegt:

**Z 1** Der ländliche Raum in der Planungsregion Halle wird räumlich differenziert nach den Grundtypen

- Ländlicher Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Halle - der den Verdichtungsraum umgebende Raum
  - Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus sowie
  - Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben
- neu festgelegt.

*Hinweis:*

*In der Karte 2 zur Raumstruktur des REP Halle wird der Bereich der Stadt Lützen dem ländlichen Raum und der den Verdichtungsraum umgebende Raum zugeordnet.*

**Ländlicher Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Halle – der den Verdichtungsraum umgebende Raum**

**Z 1** Der ländliche Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Halle ist ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien in der Flächennutzung bzw. bei der Neuinanspruchnahme von Wohn- und Gewerbebauland. Der Freiraumsicherung ist hier ein hoher Stellenwert einzuräumen.

**Vorranggebiete für Hochwasserschutz**

Das Kapitel 5.3.4. Vorranggebiete für Hochwasserschutz im Regionalen Entwicklungsplan Halle 2010 wird aufgehoben. [...]

**Z 1** In der Planungsregion Halle werden Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern als Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgelegt und in der kartografischen Darstellung räumlich abgegrenzt [u.a.]:

- I. Saale (MSH, SK, HAL, BLK).

**Z 2** Darüber hinaus werden als Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgelegt [u.a.]:

- die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer [u.a.] Rippach.

**Vorranggebiete für Wassergewinnung**

**Z** [...] Weiterhin wird folgendes [...] festgelegte Vorranggebiet für Wassergewinnung in der kartografischen Darstellung räumlich geändert festgelegt:

- V. Weißenfels/Stößen (BLK).

**Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung**

Das Kapitel 5.3.6. Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung im Regionalen Entwicklungsplan Halle 2010 wird aufgehoben. [...]

**Z 1** Folgende im Z 136 LEP LSA festgelegten Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden räumlich präzisiert festgelegt [u.a.]:

- III. Braunkohle Profen/Domsen
  - V. Braunkohle Lützen.
- Z 2** Wegen der Standortgebundenheit von Rohstoffen werden zur Sicherung und Gewinnung qualitativ hochwertiger Rohstoffe folgende regional bedeutsame Lagerstätten als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung in der Planungsregion Halle festgelegt [u.a.]:
- XVI. Kiessand Lösau (BLK)
  - XXV. Kiessand Zorbau-Nellschütz (BLK).
- Z 3** In den Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung stellt der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von der Vorranggebietsfestlegung ausgenommen.

### **Vorrangstandorte**

Die Kapitel 5.4.1. Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen und 5.4.2. Vorrangstandorte für landesbedeutsame Verkehrsanlagen im Regionalen Entwicklungsplan Halle 2010 werden aufgehoben.

### **Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen**

- Z** Als Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen gemäß Z 57 LEP LSA 2010 werden räumlich präzisiert festgelegt [u.a.]:
- 2. Weißenfels an der A 9.

### **Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe**

Das Kapitel 5.5.1. Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe im Regionalen Entwicklungsplan Halle 2010 wird aufgehoben.

- Z 1** Folgende Industrie- und Gewerbeansiedlungen außerhalb der Zentralen Orte, die auf Grund ihrer Größenordnung entsprechend der zentralörtlichen Gliederung über den örtlichen Bedarf hinausgehen, werden als Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe festgelegt und in die kartografische Darstellung Karte 1 aufgenommen [u.a.]:
- 12. Industrie- und Gewerbebestandort Zorbau (BLK).
- Z 2** Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe sind bedarfsgerecht und durch interkommunale Kooperation zu entwickeln. Sie dienen der Schaffung und Sicherung eines vielseitigen Arbeitsplatzangebotes in den Bereichen des produzierenden Gewerbes sowie produktionsorientierter Dienstleistungen.
- G** Zur Verwirklichung einer länderübergreifend abgestimmten Gewerbeflächenentwicklung soll die „Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung in der Region Leipzig/Halle“ verstetigt werden. Dazu sollen gemeinsame Potenziale und ergänzende Ressourcen erschlossen sowie Synergien erzeugt werden, die der Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit im nationalen und europäischen Maßstab dienen.

### **Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft**

In allen im LEP LSA 2010 festgelegten Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft bestehen im REP Halle 2010 sowie in der Planänderung zum REP Halle 2010 räumlich präzisierte regionalplanerische Festlegungen zu Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft oder zu Vorranggebieten für Landwirtschaft. [...]

- G** Die folgenden im Punkt 5.7.1.3. Z festgelegten Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft werden in der kartografischen Darstellung räumlich geändert festgelegt [u.a.]:
- 7. Gebiete der Lützen-Hohenmölsener Platte einschließlich der Gemüseanbauflächen um Bad Dürrenberg (BLK, SK).

### **Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems**

In allen im LEP LSA 2010 festgelegten Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems bestehen im REP Halle 2010 sowie in der Planänderung zum REP Halle 2010 räumlich präzisierte regionalplanerische Festlegungen zu Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems oder zu Vorranggebieten für Natur und Landschaft. [...]

- G** Die folgenden im Punkt 5.7.3.4. Z festgelegten Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden in der kartografischen Darstellung räumlich geändert festgelegt [u.a.]:
- 18. Rippachtal (BLK).

### **Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege**

**G 2** Als Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege werden im REP Halle Gebiete festgelegt, deren Bau- und Bodendenkmale, Gesamtanlagen sowie Belange der Denkmalpflege bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen sind.

- G 3** Folgende Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege werden festgelegt [u.a.]:
- 2. Geschichtslandschaft Napoleonische Befreiungskriege Großgörschen und Umland (BLK)
  - 3. Geschichtslandschaft Schlachtfeld nordöstlich Lützen (BLK).

### **1.8.3 Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) Profen**

Das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) für den Planungsraum Profen wurde durch die Landesregierung Sachsen-Anhalt am 09.01.1996 beschlossen und im Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt vom 05.06.1996 bekannt gemacht. Der TEP Profen gibt die Ziele der Raumordnung für die längerfristige Weiterführung des Braunkohlenbergbaus sowie für die Gestaltung der Bergbaufolgelandschaften vor. Im TEP Profen sind regionalplanerische Aussagen zur Weiterführung des Braunkohlenbergbaus und zur Entwicklung des Planungsraums enthalten. Der südliche Teil des FNP der Stadt Lützen befindet sich im Planungsraum des TEP Profen. Aus dem Stadtgebiet Lützen überlagern sich die Ortsteile der Ortschaft Muschwitz mit dem Planungsraum des TEP Profen. Für den FNP der Stadt Lützen relevante Aussagen des TEP Profen werden nachfolgend zitiert:

#### **1.1.2. Landesplanung/ Regionalplanung**

[...] Die im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung gelten uneingeschränkt auch für die regionale Entwicklung.

Die im Landesentwicklungsprogramm und im regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Halle festgelegten konkreten Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung werden in das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm, soweit sie für den Planungsraum zutreffen, übernommen. Im Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm werden diese Ziele der Landesentwicklung näher festgelegt und ergänzt.

[...] Das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm bildet eine Grundlage für die Entwicklung der Landkreise und der Gemeinden im Planungsraum Profen. [...]

#### **4.2.2.1. Vorranggebiete für Landwirtschaft**

[...] Vorranggebiete für Landwirtschaft sind [u.a.]:

- Gebiet um Weißenfels.

Diese umfassen im Planungsraum und seinen Randbereichen Flächen mit hoher Bonität auf gewachsenen Böden in den Räumen [u.a.]:

- Großgörschen-Muschwitz-Webau-Granschütz-Nessa-Hohenmölsen.

#### **4.2.2.2. Vorranggebiete für Natur und Landschaft**

Durch die Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, ökologisch wertvolle Bereiche vor nachhaltigen Störungen und schädigenden Einflüssen aus entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu schützen. [...]

Diese Ziele werden für den Planungsraum wie folgt ergänzt und präzisiert [u.a.]:

- Talauen [u.a.] Teilbereiche Rippachtal.

#### **4.2.2.6. Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung**

Auf der Basis der Standortgebundenheit von Rohstoffen soll mit der Festlegung von Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung den Erfordernissen der vorsorgenden Sicherung sowie der geordneten Aufsuchung und Gewinnung von Rohstoffen unter Beachtung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Erfordernisse Rechnung getragen werden.

- [u.a.] Braunkohlentagebau Domsen/Profen,

- Kieslagerstätte Nellschütz

Diese Ziele werden wie folgt präzisiert und ergänzt:

- Abbau und Sanierungsbereich Braunkohlentagebau Profen/Schwerzau/Domsen (Sicherheitslinie).

Bei der Nutzung abbauwürdiger Rohstoffvorkommen ist insbesondere zu sichern, dass Beeinträchtigung oder Gefährdungen von bestehenden und künftigen Erholungs- und Naturraumfunktionen im Planungsraum möglichst vermieden werden.

#### **4.2.3.2. Regional bedeutsame Standorte für Gewerbe**

Grundsätzlich sind Planungen zur Abdeckung des örtlichen gewerblichen Bedarfs in allen Orten zulässig. Neben den zentralen Orten werden als weitere regional bedeutsame Standorte für Gewerbe festgelegt [u.a.]:

- Zorbau/Langendorf.

#### **4.4.2.2. Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft**

- [u.a.] Rippachtal

Diese Ziele werden für den Planungsraum wie folgt ergänzt und präzisiert [u.a.]:

- Rippachtal im Raum zwischen Granschütz, Poserna, Starsiedel, Muschwitz, Hohenmölsen, Teuchern und Rippachnebtäler im Raum Nessa-Webau.

### **Fortschreibung des TEP Profen**

Die Regionale Planungsgemeinschaft der Planungsregion Halle hat mit Bekanntmachung vom 14.07.2022 ihre Planungsabsicht zur Fortschreibung des TEP Profen mitgeteilt. Gegenstand der Fortschreibung sind Änderungen bzw. Ergänzungen des TEP Profen. Das Erfordernis einer Fortschreibung ergibt sich einerseits aus veränderten Erfordernissen an die Bergbauentwicklungen bzw. Bergbaufolgeentwicklungen durch den Ausstieg aus der Kohleverstromung im Jahr 2038 sowie andererseits aufgrund von informellen Planungen (LÜREK, neues Revierkonzept MIBRAG) im Planungsraum Profen. Im Rahmen der Planfortschreibung erfolgt eine Überprüfung der Festlegungen des TEP Profen von 1996 sowie eine Anpassung an die raumordnerischen Erfordernisse des LEP LSA 2010. Weiterhin werden die raumordnerischen Festlegungen des TEP hinsichtlich der Erfordernisse an die Bergbauentwicklung und Bergbaufolgelandschaften geprüft und geändert.

## **1.9 Sonstige städtebauliche und kommunale Planungen**

### **1.9.1 Länderübergreifendes Regionales Entwicklungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft Profen (LÜREK)**

Im Jahr 2021 wurde das „Länderübergreifende Regionale Entwicklungskonzept für die Bergbaufolgelandschaft Profen“ (LÜREK) als ein Projekt der Metropolregion Mitteldeutschland aufgestellt.

Die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland (EMMD) entwickelt im Rahmen des Strukturwandelprojektes „Innovationsregion Mitteldeutschland“ neue Strategien und Projekte für Innovation und Wertschöpfung im Sinne einer aktiven Gestaltung des Strukturwandels in der Region. Das Konzept zielt sowohl auf die Entwicklung einer nachhaltigen industriellen Wertschöpfung, als auch auf eine gemeinsame neue Identitätsfindung ab.

Vordergründige Zielstellung des Konzepts ist die Erarbeitung eines gemeinsam getragenen regionalen Leitbildes zur Entwicklung und Nutzung der Bergbaufolgelandschaft Profen. Im Sinne einer nachhaltigen Gesamtentwicklung definiert das LüREK sowohl Ziele als auch Lösungswege im Umgang mit den strukturwandelbedingten Herausforderungen. Primäres Ziel ist die Sicherung der Region als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Industriestandort und damit als qualitätsvoller Lebensort. Aus dem entwickelten Leitbild folgt die Ableitung von Handlungsfeldern sowie Maßnahmen und Projekte, welche zur Erreichung der formulierten Ziele dienen.

Der Betrachtungsraum der Bergbaufolgelandschaft Profen liegt am Drei-Länder-Eck von Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets erfolgt anhand der sieben vom Bergbau betroffenen Kommunen. So ist die Stadt Lützen ebenfalls räumlicher Bestandteil des Untersuchungsraumes, welcher sich über die beiden Bundesländer Sachsen-Anhalt und Sachsen bzw. den dazugehörigen Landkreisen Burgenlandkreis und Landkreis Leipzig erstreckt.

Das integrierte räumliche Entwicklungsleitbild des LüREK enthält die vier nachstehenden Themenkomplexe:

- Verkehrsinfrastruktur
- Natur und Landschaft
- Wirtschaft, Industrie und Arbeitsmarkt
- Kultur, Tourismus und Erholung

Für das Stadtgebiet Lützen sind nachfolgende Punkte bzw. Themen von Relevanz:

- Grüne Vernetzung (Realisierung von Renaturierungsaufgaben über regionale Vernetzung von Naturräumen; Bewahrung, Entstehung sowie Gestaltung von naturräumlichen Qualitäten und Retentionsflächen als wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung; Schaffung eines attraktiven vielfältigen Lebensumfelds mit gesunden öffentlichen Räumen, einem positiven Mikroklima und einer hohen gestalterischen Qualität)
- Wirtschaftsstruktur (Weiterentwicklung sowie Ausbau der bestehenden Wirtschaftsstrukturen und Wirtschaftskraft auf Basis innovativer Anpassungs- und Wandlungsprozesse sowie der Ausrichtung auf zukunftsfähige Wirtschaftsschwerpunkte bzw. Leitbranchen)
- Flächennutzung (Aufwertung der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete durch Qualifizierung und Ausbau mit einer leistungsfähigen Infrastruktur als Grundlage bedeutender Wirtschaftsstandorte; Profilierung der Industrie- und Gewerbebestände; Nutzung regionaler Flächenressourcen durch Revitalisierung und Qualifizierung von Altindustriestandorten sowie Erweiterung und Ausbau von bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen)
- Beschäftigung, Arbeitsplätze und Ausbildung (Kompensation wegfallender Industriearbeitsplätze im Montansektor durch Schaffung neuer, qualitätsvoller Arbeitsplätze sowie attraktiver Ausbildungsplätze in zukunftsfähigen Wirtschaftsbranchen)

Die Bestandteile des räumlichen Entwicklungsleitbildes werden bei der Darstellung im Rahmen der 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen – soweit planungsrechtlich möglich – berücksichtigt.

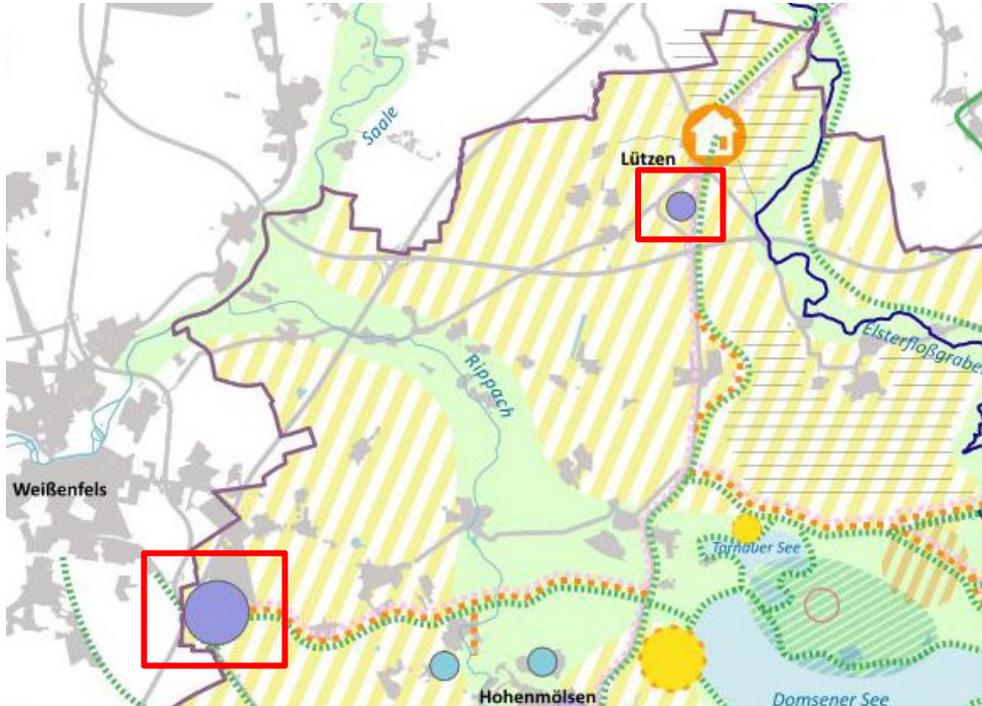


Abb. 1 - Ausschnitt aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild  
Quelle: LüREK 2021

Die obige Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem räumlichen Entwicklungsleitbild mit Fokus auf das Stadtgebiet Lützen. Entsprechend dieser Kartendarstellung sind Flächen in der Ortschaft Zorbau sowie im Süden der Kernstadt Lützen für eine Erweiterung für Industrie und Gewerbe gekennzeichnet. Die Punktsignatur in der Ortschaft Zorbau liegt südlich des bereits existierenden Industrie- und Gewerbegebiets Zorbau. Gemäß REP Halle handelt es sich bei dem bestehenden Industrie- und Gewerbebestandort Zorbau um einen regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe. Der im LüREK gekennzeichnete Bereich ist im LEP Sachsen-Anhalt sowie im REP Halle als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit herausgehobener Bedeutung bzw. als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt. Die Punktsignatur südlich der Kernstadt Lützen befindet sich unmittelbar am bestehenden Gewerbegebiet Starsiedeler Straße. Gemäß FNP der Stadt Lützen aus dem Jahr 2018 ist das Areal als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen wird das Areal als gewerbliche Baufläche in der Planzeichnung abgebildet (vgl. Kapitel 2).

### 1.9.2 Regionales Entwicklungskonzept (REK) der Stadt Lützen

Aufgabe des FNP ist es, die Ziele des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) der Stadt Lützen auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu übertragen. Primäres Ziel des REK ist die Erarbeitung eines Leitbildes zur räumlichen Entwicklung der Stadt Lützen sowie die Definition von Entwicklungsschwerpunkten innerhalb des gesamten Stadtgebietes.

Im Rahmen der Konzeptionsphase des REK wurde eine Untersuchung und Diskussion aller innergemeindlichen Potenziale und Alleinstellungsmerkmale vorgenommen. Darauf beruht bzw. begründet sich die innergemeindliche Festlegung von Entwicklungszielen bzw. Entwicklungsschwerpunkten unter Berücksichtigung der Auswirkungen des demografischen Wandels. Die auf eine Schwerpunktsetzung ausgerichtete Flächen- und Raumnutzung umfasst nachstehende Themenbereiche: Gewerbeansiedlungen, Versorgungseinrichtungen, Infra-struktur, Wohnbauflächen sowie Konsolidierungsbedarfe.

Das REK der Stadt Lützen dient als belastbare Grundlage für nachfolgende formelle Planungen. Die Ziele und inhaltlichen Aussagen dieser Entwicklungsstrategie sind in der kommunalen Bauleitplanung der Stadt Lützen verankert und sollen konsequent in Form einer Leitlinie berücksichtigt werden. Dies ermöglicht eine verbesserte und nachhaltige Qualität städtischer Raumordnung und Flächennutzung. Mit dieser Herangehensweise reagiert die Stadt Lützen zum einen auf neue Rahmenbedingungen. Zum anderen zielt die Stadt damit langfristig auf eine ressourcensparende sowie auf definierte Schwerpunkte ausgerichtete gemeindliche Gesamtentwicklung.

Das REK der Stadt Lützen ist aus dem Jahr 2013 und auf einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren ausgerichtet. Zentrale Planungsaussagen in dieser Konzeption, welche für den FNP der Stadt Lützen von Bedeutung sind, werden nachfolgend aufgeführt:

Das im REK der Stadt Lützen verankerte Leitbild als Zielvorstellung eines fortan angestrebten und zu erreichenden Entwicklungsstands macht zum einen die langfristig angelegten Entwicklungs- und Handlungsziele transparent. Zum anderen dient es als gemeinsamer Orientierungsrahmen für das zukünftige schwerpunktmäßige Handeln. Das Leitbild beinhaltet die Themen der Zukunftsfähigkeit Lützens im ländlichen Raum sowie die spezifischen Prägungen der einzelnen Ortschaften, welche mithilfe einer innergemeindlichen Schwerpunktsetzung nachhaltig entwickelt werden sollen. Weiterführend wird die Wertschöpfung vor Ort, basierend auf den eigenen Stärken und Entwicklungschancen unter Berücksichtigung der Folgen des demografischen Wandels, hervorgehoben. Im Vordergrund steht eine überregionale Profilierung der Stadt Lützen unter dem Image einer besonderen, geschichtsträchtigen Region. Außerdem wird die Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft benannt, um eine Wertschöpfung vor Ort gewährleisten zu können sowie neue Wertschöpfungsmöglichkeiten zu erschließen.

Als direkter Ansatz zur Umsetzung des Leitbildes fand eine Bewertung aller Ortschaften der Stadt Lützen statt. Diese basiert auf einer umfangreichen Bestandsanalyse. Dabei wurden Gebäude- und Wohnungsbestand, Einwohnerentwicklung, wirtschaftliche Entwicklung, Gemeinbedarfsangebot sowie Naturraumpotenziale und räumliche Anbindung untersucht. Im Ergebnis sind 6 Ortschaftsprofile definiert, wobei jede Ortschaft zu diesen Profilen zugeordnet wurde. Somit konnte ein auf spezifische Charakteristika basierendes System der innergemeindlichen Schwerpunktsetzung etabliert werden. Dies ist vor allem für die räumlichen Entwicklungsperspektiven der Ortschaften von Belang, deren Umsetzung ein aktives Handeln erfordert.

Es wurden die sechs nachstehenden Ortschaftsprofile definiert:

- Schwerpunktort gemeindlicher Daseinsvorsorge
- Landwirtschaftliche Prägung
- Industrielle/ gewerbliche Prägung
- Historische/ kulturelle Prägung

- Naturräumliche Prägung
- Konsolidierungsbedarf

| Schwerpunktort<br>gemeindlicher<br>Daseinsvor-<br>sorge                           | Landwirtschaft-<br>liche Prägung                                                  | Industrielle/<br>gewerbliche<br>Prägung                                           | Historische/<br>kulturelle<br>Prägung                                             | Naturräumliche<br>Prägung                                                           | Konsolidie-<br>rungsbedarf                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |

Abb. 2 - Ortschaftsprofile im REK der Stadt Lützen  
Quelle: REK der Stadt Lützen 2013

### **Ortschaftsprofil 1: Schwerpunktort gemeindlicher Daseinsvorsorge**

Die Funktionszuweisung als Schwerpunktort gemeindlicher Daseinsvorsorge soll räumliche Entwicklungsschwerpunkte bezüglich der Versorgung der Bevölkerung setzen sowie diese mittel- und langfristig sichern. Die Schwerpunktsetzung erfolgt unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen und möglichen perspektivischen Entwicklungen. Es zielt auf die Vorhaltung einer am Bedarf ausgerichteten Versorgungsinfrastruktur. Mit der Funktionszuweisung eines Schwerpunktortes für die gemeindliche Daseinsvorsorge werden auch Siedlungsentwicklungen ermöglicht, welche über die Eigenentwicklung einer Ortschaft hinausgehen können. Dabei wird auf das Potenzial bereits ausgewiesener Bauflächen sowie möglicher Nach- und Zwischennutzungen zurückgegriffen. Damit sollen möglichst effektive bauliche Strukturen erhalten bzw. erreicht werden und die Innenentwicklung im Fokus stehen.

### **Ortschaftsprofil 2: Landwirtschaftliche Prägung**

Ortschaften mit dem Schwerpunktprofil Landwirtschaftliche Prägung weisen bedingt durch ihren historischen Kontext auch heute noch Bezüge zur Landwirtschaft auf. Zum einen werden diese Orte von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen umgrenzt. Zum anderen wird die ländliche Prägung auch innerhalb der Ortschaften durch die ursprünglich landwirtschaftliche Gebäudesubstanz oder aktive landwirtschaftliche Betriebe deutlich.

### **Ortschaftsprofil 3: Industrielle/ gewerbliche Prägung**

Innerhalb des Stadtgebiets Lützen sind die Standorte zur industriell- gewerblichen Nutzung sehr heterogen verteilt. Größe und Auslastung dieser Flächen hängen u.a. von der Anbindung an die überregionalen Verkehrsnetze sowie der räumlichen Nähe zu weiteren Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten ab. Orte, welche dem Ortschaftsprofil einer industriell- gewerblichen Prägung zugeordnet wurden, weisen aktuell und perspektivisch gute Rahmenbedingungen bezüglich der benannten Eigenschaften auf. In den entsprechenden Ortschaften sollen die infrastrukturellen Vorteile genutzt werden.

#### **Ortschaftsprofil 4: Historische/ kulturelle Prägung**

Aufgrund ihrer historischen Vergangenheit ist die Stadt Lützen als geschichtsträchtiger Raum zu bezeichnen, wobei dieses historische Erbe die Identität Lützens entscheidend prägt. Die Förderung der kulturellen Tradition vergrößert sowohl den Bekanntheitsgrad der Stadt Lützen. Zudem kann dies auch die Heimatverbundenheit der Einwohner Lützens stärken und folglich Abwanderungstendenzen abmildern.

#### **Ortschaftsprofil 5: Naturräumliche Prägung**

Ortschaften mit einer besonderen naturräumlichen Ausstattung verfügen über ein spezifisches Entwicklungspotenzial dar. Es gilt, die bestehenden Potenziale in Wert zu setzen, zu verknüpfen und Synergien zu generieren. In den betreffenden Ortschaften soll die Wohn- und Erholungsfunktion gefördert und qualitativ aufgewertet werden.

#### **Ortschaftsprofil 6: Konsolidierungsbedarf**

Einige Ortschaften innerhalb des Stadtgebiets Lützen weisen keine spezifischen Charakteristika auf. Des Weiteren besteht – infolge der Auswirkungen des demografischen Wandels – oftmals Anpassungsbedarf im Gebäudebestand. Die Bewahrung der Ortsbilder sowie die Belebung der noch vorhandenen Wohnformen im ländlichen Raum sind in diesen Ortschaften von entscheidender Bedeutung.

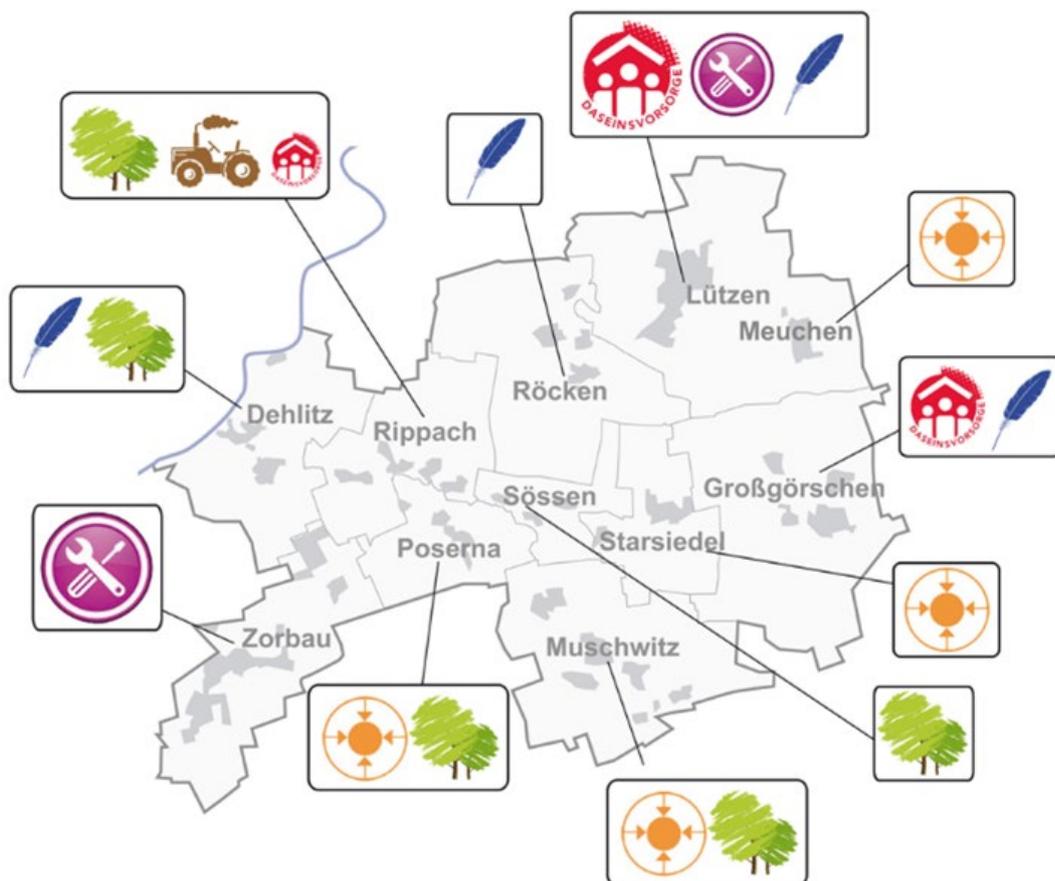


Abb. 3 - Verteilung der Ortschaftsprofile im Stadtgebiet Lützen  
Quelle: REK der Stadt Lützen 2013

Die obige Abbildung veranschaulicht die räumliche Verteilung der Ortschaftsprofile innerhalb des Stadtgebiets Lützen. Es zeigt sich, dass einzelne Ortschaften teils mehreren Ortschaftsprofilen zugeordnet werden konnten.

Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist im REK für die künftige Raum- und Flächenentwicklung der Stadt Lützen verankert. Die nachstehenden Prinzipien sollen bei der Verfolgung dieses Grundsatzes eingehalten werden:

- keine zusätzliche Bauflächenausweisung an den Randlagen der Ortskerne,
- Rückführung von nicht oder schwach ausgelasteten Bauflächen im FNP,
- vorhandene innerörtliche Baulücken als Baulandpotenzial aktivieren,
- Neuansiedlungen auf die entsprechenden Schwerpunkttorte der Ortschaftsprofile begrenzen.

### **1.9.3 Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) der Stadt Lützen**

Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) der Stadt Lützen wurde am 27.06.2016 durch den Stadtrat beschlossen. Die wesentlichen inhaltlichen Aussagen und Zielstellungen des IEK werden im folgenden Kapitel zusammengefasst.

Als übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung Lützens definiert das IEK, die Funktion der Stadt Lützen sowohl als Bildungs-, Erziehungs- und Wohnstandort als auch touristischen Anlaufpunkt zu stärken und die Zukunftsfähigkeit sowie die Attraktivität der Stadt für alle Generationen weiter auszubauen und zu steigern.

Die Aufstellung des IEK bildet die Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (KSG). Das Konzept formuliert Ansätze für die zukünftige Stadtentwicklung Lützens im Sinne eines nachhaltigen und integrierten Entwicklungsprozesses. Somit dient das IEK mit dessen umsetzungsorientierten Strategie als Handlungsgrundlage für klare Entscheidungen der Akteure der Stadtentwicklung.

Das REK der Stadt Lützen (vgl. Kapitel 1.9.2) stellt eine überörtlich abgestimmte, räumliche Planung für das Stadtgebiet Lützen dar, aus der das IEK der Stadt Lützen abgeleitet wurde. Infolge dessen wurden die im REK der Stadt Lützen definierten übergeordneten Leitziele in das IEK der Stadt Lützen übernommen. Weiterhin wurde der im REK der Stadt Lützen entwickelte konzeptionelle Ansatz bezüglich der formulierten Ortschaftsprofile auch im IEK der Stadt Lützen weiterverfolgt. Für die Kernstadt Lützen betrifft dies drei Schwerpunktsetzungen (Schwerpunkttort gemeindlicher Daseinsvorsorge, historische/ kulturelle Prägung, industrielle/ gewerbliche Prägung), wobei die beiden erstgenannten für das IEK von besonderer Bedeutung sind.

Demzufolge resultieren für eine zukünftige Positionierung und Entwicklung der Kernstadt Lützen innerhalb ihres Vernetzungsraums im Stadtgebiet die beiden nachstehenden grundlegenden Zielstellungen:

- Erhalt des Status Grundzentrum sowie langfristige und nachhaltige Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die gesamte Einheitsgemeinde
  - a. quantitative und qualitative Anpassung von Einrichtungen und Infrastruktur (aufgrund veränderter Nachfragestrukturen)

- b. Schaffung attraktiver Standorte der Daseinsvorsorge sowie Behebung bzw. Milderung von Funktionsverlusten
- c. Sanierung und bedarfsgerechter Umbau genutzter und ungenutzter Gebäude der Daseinsvorsorge
- d. Stärkung und Aufwertung der Stadt als Schul- und Bildungsstandort sowie als Tourismus- und Gewerbestandort
- e. Erreichbarkeit der Kernstadt aus den Ortschaften gewährleisten
- Stärkung sowie Weiterentwicklung der historisch-touristischen Anziehungspunkte
  - a. Profilierung und Etablierung von Alleinstellungsmerkmalen mit überregionaler Ausstrahlung und Wahrnehmbarkeit zur Bewahrung des kulturellen Erbes
  - b. Ausbau der touristischen Infrastruktur sowie Erreichbarkeit der touristischen Anlaufpunkte sicherstellen
  - c. Verknüpfung historischer/ touristischer Angebote und naturräumliche Potenziale in der Kernstadt Lützen und innerhalb des gesamten Stadtgebiets
  - d. Entwicklung einer attraktiven, historischen Altstadt als zentraler Treffpunkt sowie lebendiger Mittel- und Anlaufpunkt durch eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verweildauer für Bewohner und Besucher
  - e. wirksames, gemeinsames Marketing

Für die Umsetzung der Leitlinien wurde eine Zuordnung der allgemeinen Entwicklungsziele zu einzelnen Themenfeldern vorgenommen. Diese sechs Handlungsfelder bedürfen einer ganzheitlichen Betrachtung, da untereinander Wechselwirkungen bestehen. Die nachstehende Abbildung zeigt eine Übersicht der Handlungsfelder im IEK der Stadt Lützen. Im Zentrum des Schaubilds (vgl. Abbildung 4) steht das Handlungsfeld überörtliche Zusammenarbeit/ interkommunale bzw. intrakommunale Kooperation, da dies ein zentrales Thema darstellt und folglich alle Handlungsfelder betrifft. Im IEK der Stadt Lützen sind im Sinne einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Lützens die folgenden Handlungsfelder aufgeführt:

- Daseinsvorsorge mit Schwerpunkt auf Bildung/ Erziehung
- Daseinsvorsorge mit Schwerpunkt auf Kultur/ Freizeit
- Städtebau/ Wohnen/ Siedlungsentwicklung
- Gewerbliche Entwicklung
- Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung
- Bürgerschaftliches Engagement

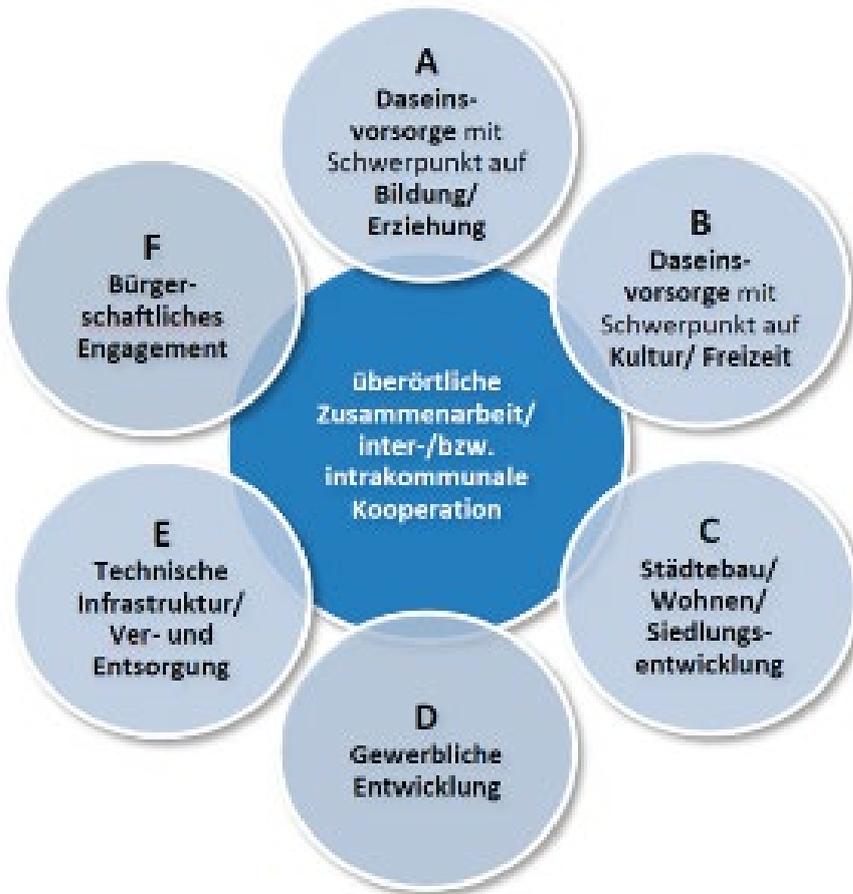


Abb. 4 - Übersicht der Handlungsfelder im IEK der Stadt Lützen  
Quelle: IEK der Stadt Lützen 2016

## 1.10 Bedarfsermittlung und Bilanzierung von Bauflächen für die Wohnnutzung

Die 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen wird mit Bezugshorizont bis zum Jahr 2035 aufgestellt. Die Darstellungen von Bauflächen werden hinsichtlich der Flächengrößen an den zu prognostizierten Bedarf bis zum Jahr 2035 ausgerichtet.

Vorbemerkend wird darauf hingewiesen, dass die Bedarfsermittlung der Bauflächen für die Wohnnutzung in der Stadt Lützen nicht allein auf der Grundlage einer rechnerischen Analyse erfolgen kann, da die Entwicklungen in der Stadt Lützen im Zusammenhang mit erheblichen Strukturwandelprozessen im Mitteldeutschen Braunkohlerevier stehen.

Aufgrund der räumlichen Lage und den engen Bezügen zum Mitteldeutschen Braunkohlerevier besteht bei Einwohnern und lokalen Unternehmen in der Stadt Lützen eine enge Beziehung und gewachsene Identifikation mit der Montanwirtschaft. Die Energiewende und der damit verbundene mittel- bis langfristige Ausstieg aus der Braunkohleverstromung ist bereits heute mit besonderen lokalen Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Industrieentwicklung verbunden.

Diese Entwicklungen sind auch bei der Bedarfsermittlung der Wohnangebote in der Stadt Lützen zu beachten. So ist es notwendig, Gestaltungsmöglichkeiten einer Kommune bei der Ausweisung von Bauflächen für die Wohnnutzung zu zulassen. Diese muss im Kontext zu den zukünftigen Entwicklungen in den bereits bestehenden überregional bedeutsamen Industrie-

und Gewerbegebieten sowie den Renaturierungsprozessen durch die Beendigung des Braunkohletagebaus im Mitteldeutschen Revier betrachtet werden.

Die Stadt Lützen nimmt keine zentralörtlichen Funktionen wahr. Gemäß Z 26 im LEP LSA (2010) ist *die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.* Dementsprechend ist eine Neuausweisung von Bauflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfs zur 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen befindet sich der 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP LSA in der öffentlichen Auslage und wird in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Z 3.1-4 trifft bezüglich der Siedlungsentwicklung in nicht-zentralen Orten ebenfalls folgende Aussage: *In nicht-zentralen Orten ist die Ausweisung neuer Bauflächen für die Siedlungs- und Verkehrsflächen auf die Eigenentwicklung zu beschränken.*

Das Maß der Eigenentwicklung kann aber überschritten werden, wenn bestimmte Kriterien des Regionalen Planungsverbandes Halle erfüllt sind. Dies ist der Fall, wenn die Kommune entweder nahe an einem Zentralen Ort liegt, gut an den schienengebundenen Personennahverkehr angebunden ist und über eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung verfügt oder wenn es in der Kommune Entwicklungen im Zusammenhang mit erheblichem wirtschaftlichem Strukturwandel (Braunkohleabbau) gibt.

Die Stadt Lützen erfüllt die genannten Kriterien nicht in Gänze. Das Mittelzentrum Weißenfels mit seinen Funktionen als Versorgungs- und Wohnstandort grenzt im Westen an das Stadtgebiet Lützen. Eine Anbindung der Stadt Lützen an den schienengebundenen ÖPNV liegt nicht vor. Im Stadtgebiet Lützen existiert ein Busliniennetz mit diversen Buslinien, welche die einzelnen Ortschaften in Lützen miteinander verbinden sowie eine Verbindung zu den nächstgelegenen Bahnhöfen in den umliegenden Kommunen gewährleisten. Die Region um die Stadt Lützen zählt zu den wirtschaftlich leistungsstarken Standorten in Mitteldeutschland. Die Standorte und Anlagen der zahlreichen angesiedelten Industrie- und Gewerbeunternehmen sind raumprägend für die Region. Von überregionaler Bedeutung ist u.a. der Industrie- und Gewerbestandort in Zorbau (Stadt Lützen). Außerdem liegt das Stadtgebiet Lützen im Mitteldeutschen Braunkohlerevier. Die Beendigung des Braunkohleabbaus steht im direkten Zusammenhang mit dem Strukturwandel, welcher tiefgreifende Auswirkungen in der gesamten Region zur Folge haben wird.

Die Bedarfsermittlung an Bauflächen für die Wohnnutzung erfolgt anhand einer rechnerischen Analyse. Diese beinhaltet Angaben zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur der ortsansässigen Einwohner, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und die Entwicklung der Haushaltsstruktur. Einbezogen werden zudem die Leerstandsquote, Mobilitätsreserve, Nebenwohnsitz- und Ersatzbedarf sowie Angaben zur Baulandnachfrage bzw. Bautätigkeit.

Abschließend wird der Bedarf an Bauflächen für die Wohnnutzung bis zum Jahr 2035 den im Zuge der 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen neu dargestellten Bauflächen sowie den freien bzw. aktivierbaren Bauplätzen aus Bebauungsplänen gegenübergestellt.

### **1.10.1 Vorbemerkungen und Herangehensweise zur Wohnbedarfsanalyse und neuen Bauflächen für die Wohnnutzung**

Ziel des FNP ist es, das Potenzial für eine Eigenentwicklung der Orte durch ein adäquates Bauflächenangebot, insbesondere auch in den Orten ohne zentralörtliche Funktion, langfristig zu sichern. Zu den konkreten Zielsetzungen gehören die Vermeidung der Abwanderungen vor allem junger Menschen und der Erhalt der Lebensqualität in den Ortschaften.

Die anhand der amtlichen Statistik prognostizierte Entwicklung ermöglicht es nicht, alle denkbaren Einflussfaktoren, insbesondere die der erheblichen Strukturwandelprozesse, zu berücksichtigen. Zum einen werden Prognosen von unvorhergesehenen Entwicklungen (positiv wie negativ) überholt. Zum anderen sind Vorhersagen ungeeignet, um subjektive Faktoren (wie z.B. Lebensqualität und sich ändernde gesellschaftliche oder wirtschaftliche Belange) abzubilden. Gerade diese Aspekte spielen eine bedeutende und zunehmende Rolle. Daher müssen diese Faktoren für das Erreichen der Entwicklungsziele berücksichtigt werden.

Für die Stadt Lützen bedeutet dies in erster Linie, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren, ihre Einwohner stärker an sich zu binden und die Nachfrage von Wohnraum konsequent im gesamten Stadtgebiet zu befriedigen. Dabei soll eine ausreichende Flexibilität beim Angebot sichergestellt werden.

Der FNP der Stadt Lützen mit einem Bezugshorizont bis zum Jahr 2035 kann daher nur bedingt eine sachliche Bedarfsermittlung und Bilanzierung von Wohnbauflächen darstellen. Die Bewertung einer realistischen Aktivierung von Bauflächen sowie die Umsetzung von Bauvorhaben erfolgt im Hinblick auf einen Zeithorizont von 5 bis 10 Jahren. Die Stadt Lützen wird aufgrund dieser Ausgangslage ihre Flächennutzungsplanung regelmäßig evaluieren und bei Bedarf entsprechend anpassen.

In Bezug auf die nachfolgende Analyse muss darauf hingewiesen werden, dass Daten zur Berechnung bedarfsrelevanter Wohneinheiten bzw. von Bauplätzen im engen Zusammenhang mit der Aktivierbarkeit von bestehendem Bauland sowie leerstehenden Wohneinheiten gesehen werden müssen, da diese Bauflächen aufgrund fehlender Eigentümeraktivität perspektivisch keiner Nutzung zugeführt werden. So stehen z.B. bei der Betrachtung des Gesamt leerstands im Wohnungsbestand die Fluktuationsreserve und der funktionelle Leerstand dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Entgegenstehende Gründe für eine Aktivierbarkeit der Bauflächen sind u.a. Eigentums- und Erschließungssachverhalte oder fehlende Verkaufs- und Nutzungsabsichten der Eigentümer bzw. Eigentümerinteressen. Diese Aspekte sind jedoch die Voraussetzung für eine Inanspruchnahme zur Befriedigung des ermittelten Wohnungsbedarfs. Allerdings sind diese Faktoren kaum durch die Kommune zu beeinflussen und stehen folglich einer (gewünschten) Entwicklung entgegen.

Da die Bautätigkeit der letzten Jahre in der Stadt Lützen vorrangig den Bau von Einfamilienhäusern betraf und diese Wohnform weiterhin die örtliche Nachfrage bestimmen wird, legt der FNP bei der Betrachtung von Entwicklungsbauf Flächen für zukünftige Bauplätze eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> brutto zugrunde. Diese Flächenangabe bezieht notwendige Erschließungsflächen ein und deckt nicht bebaubare Grundstücksteile (bspw. rückwärtige Grünbereiche) ab. Für die Belange des Bedarfes entspricht ein Einfamilienhaus einem Haushalt bzw. einer Wohneinheit.

### 1.10.2 Einwohnerbasis

Die statistisch nachgewiesene Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Lützen ist in den vergangenen Jahren von einem Rückgang geprägt. Wesentlicher Faktor dieser Entwicklung ist die anhaltend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (höhere Sterberate als Geburtenrate).

In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Einwohnerzahl seit dem Jahr 2000 dargestellt. Grundlage der Darstellung bilden die amtlichen Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt. Von 2000 bis 2022 ist die Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt Lützen um 1.739 Einwohner bzw. um ca. 17 % gesunken.

| Jahr | EW insgesamt | EW männlich | EW weiblich |
|------|--------------|-------------|-------------|
| 2000 | 10.178       | 4.995       | 5.183       |
| 2001 | 9.998        | 4.913       | 5.085       |
| 2002 | 9.893        | 4.870       | 5.023       |
| 2003 | 9.837        | 4.834       | 5.003       |
| 2004 | 9.781        | 4.810       | 4.971       |
| 2005 | 9.680        | 4.763       | 4.917       |
| 2006 | 9.619        | 4.741       | 4.878       |
| 2007 | 9.556        | 4.695       | 4.861       |
| 2008 | 9.421        | 4.645       | 4.776       |
| 2009 | 9.299        | 4.593       | 4.706       |
| 2010 | 9.250        | 4.591       | 4.659       |
| 2011 | 9.053        | 4.476       | 4.577       |
| 2012 | 8.871        | 4.393       | 4.478       |
| 2013 | 8.720        | 4.318       | 4.402       |
| 2014 | 8.695        | 4.307       | 4.388       |
| 2015 | 8.625        | 4.282       | 4.343       |
| 2016 | 8.612        | 4.267       | 4.345       |
| 2017 | 8.557        | 4.239       | 4.318       |
| 2018 | 8.546        | 4.246       | 4.300       |
| 2019 | 8.523        | 4.213       | 4.310       |
| 2020 | 8.458        | 4.190       | 4.268       |
| 2021 | 8.443        | 4.185       | 4.258       |
| 2022 | 8.439        | 4.188       | 4.251       |

Tabelle 3 - Entwicklung der Einwohnerzahl in Lützen seit 2000 (Stichtag: 31.12. des jeweiligen Jahres)  
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2024

Für die Darstellung der zukünftigen Einwohnerbasis sind die Zahlen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose heranzuziehen, die durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt

veröffentlicht wurden. Diese Prognose stellt die erwartete Einwohnerentwicklung der Jahre 2019 bis 2035 dar.

Die prognostizierten Aussagen stellen einerseits das für die erforderliche Bedarfsableitung belastbare Material auf einer wissenschaftlich fundierten Methode dar. Andererseits muss darauf hingewiesen werden, dass regional oder lokal spezifische Sonderereignisse zu deutlichen Abweichungen prognostizierter Zahlen führen können. Als Beispiele sind die Auswirkungen (über-)regionaler Infrastrukturprojekte, Großansiedlungen oder auch Abwanderungen von Industrie und Forschungseinrichtungen sowie Migrationsbewegungen zu nennen.

Die in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose angenommene Einwohnerentwicklung für die Stadt Lützen spiegelt sich in nachstehender Tabelle wider.

| <b>Jahr</b>             | <b>EW insgesamt</b> |
|-------------------------|---------------------|
| <b>2019 (Basisjahr)</b> | 8.523               |
| <b>2020</b>             | 8.458               |
| <b>2021</b>             | 8.336               |
| <b>2022</b>             | 8.226               |
| <b>2023</b>             | 8.128               |
| <b>2024</b>             | 8.033               |
| <b>2025</b>             | 7.923               |
| <b>2026</b>             | 7.815               |
| <b>2027</b>             | 7.709               |
| <b>2028</b>             | 7.604               |
| <b>2029</b>             | 7.487               |
| <b>2030</b>             | 7.385               |
| <b>2031</b>             | 7.280               |
| <b>2032</b>             | 7.177               |
| <b>2033</b>             | 7.075               |
| <b>2034</b>             | 6.975               |
| <b>2035</b>             | 6.880               |

Tabelle 4 - prognostizierte Einwohnerentwicklung in Lützen bis 2035 (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres)  
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2021 (7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose)

Gemäß der amtlichen Prognose des LSA wird die Einwohnerzahl der Stadt Lützen zwischen 2019 und 2035 von 8.523 auf etwa 6.880 Einwohner zurückgehen. Dies entspricht einem Rückgang um rund 19 %.

Die Altersstruktur in der Stadt Lützen stellte sich 2023 wie folgt dar:

| Jahr                  | 2023         |              |              |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
|                       | EW insgesamt | EW männlich  | EW weiblich  |
| unter 6 Jahre         | 382          | 188          | 194          |
| 6 bis unter 15 Jahre  | 733          | 369          | 364          |
| 15 bis unter 25 Jahre | 640          | 351          | 289          |
| 25 bis unter 45 Jahre | 1.810        | 912          | 898          |
| 45 bis unter 65 Jahre | 2.663        | 1.390        | 1.273        |
| 65 bis unter 75 Jahre | 1.248        | 598          | 650          |
| 75 Jahre und älter    | 994          | 400          | 594          |
| <b>Gesamt</b>         | <b>8.470</b> | <b>4.208</b> | <b>4.262</b> |

Tabelle 5 - Einwohnerzahlen nach der Altersstruktur in Lützen im Jahr 2023 (Stichtag: 31.12.2023)  
Quelle: Stadt Lützen 2024

Die Verteilung der Einwohner nach Altersgruppen in der Stadt Lützen sowie deren prozentuale Veränderung bis zum Jahr 2035 wird vom Statistischen Landesamt LSA gemäß der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wie folgt prognostiziert.

| Jahr                  | 2019 (Basisjahr) | 2035 (Prognosejahr) | Entwicklung<br>2019-2035 in % |
|-----------------------|------------------|---------------------|-------------------------------|
|                       | EW Lützen        | EW Lützen           |                               |
| unter 20 Jahre        | 1.495            | 1.229               | -17,8                         |
| 20 bis unter 67 Jahre | 5.148            | 3.553               | -31,0                         |
| 67 Jahre und älter    | 1.880            | 2.098               | +11,6                         |
| <b>Gesamt</b>         | <b>8.523</b>     | <b>6.880</b>        | <b>-19,3</b>                  |

Tabelle 6 - Einwohnerzahlen nach Altersgruppen in Lützen (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres)  
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2021 (7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose)

Interpretiert wird die absolute Verteilung der Altersgruppen bzw. deren prozentuale Entwicklung von 2019 bis 2035 wie folgt: Die Altersgruppe der Personen 67 Jahre und älter wird um ca. 11,6 % zunehmen. Für die arbeitsfähige Bevölkerung von 20 bis unter 67 Jahre wird ein Rückgang um ca. 31,0 % prognostiziert. Gleiches gilt für die Bevölkerungsgruppe unter 20 Jahre, die um etwa 17,8 % sinken wird.

In nachstehender Tabelle ist zum einen die Entwicklung der Einwohnerzahl auf Ebene der elf Ortschaften in der Stadt Lützen von 2012 bis 2023 in absoluten Zahlen aufgeführt. Zum anderen zeigt sich der prozentuale Anteil der Einwohner einer jeweiligen Ortschaft an der Gesamtbevölkerung der Stadt Lützen im Jahr 2023. Grundlage dieser Darstellung bilden die Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Lützen. Hierbei ist anzumerken, dass die oben aufgeführten amtlichen Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (vgl. Tabelle 3) bezüglich der Einwohnerzahlen in der Stadt Lützen mit den unten angegebenen Daten des Ein-

wohnermeldeamtes der Stadt Lützen nicht übereinstimmen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl zeigt auf der Ebene der Ortschaften in den Jahren 2012 bis 2023 einen unterschiedlich stark ausgeprägten Bevölkerungsrückgang.

| Ortschaft                 | 2012         | 2015         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         | Entwicklung 2012-2023 | %-Anteil an Gesamtbevölkerung 2023 |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|------------------------------------|
| Kernstadt Lützen          | 3.039        | 2.994        | 2.962        | 2.934        | 2.914        | 2.859        | - 180                 | 34,2                               |
| Meuchen                   | 313          | 301          | 314          | 319          | 317          | 305          | - 8                   | 3,7                                |
| Röcken                    | 549          | 528          | 518          | 513          | 506          | 505          | - 44                  | 6,0                                |
| Großgörschen              | 784          | 776          | 729          | 748          | 741          | 733          | - 51                  | 8,8                                |
| Muschwitz                 | 986          | 963          | 992          | 983          | 997          | 974          | - 12                  | 11,7                               |
| Poserna                   | 331          | 331          | 302          | 318          | 317          | 313          | - 18                  | 3,7                                |
| Rippach                   | 609          | 586          | 592          | 581          | 592          | 610          | + 1                   | 7,3                                |
| Starsiedel                | 635          | 627          | 611          | 604          | 588          | 579          | - 56                  | 6,9                                |
| Sössen                    | 225          | 200          | 216          | 216          | 210          | 207          | - 18                  | 2,5                                |
| Dehlitz                   | 485          | 469          | 468          | 474          | 475          | 466          | - 19                  | 5,6                                |
| Zorbau                    | 785          | 774          | 809          | 805          | 787          | 801          | + 16                  | 9,6                                |
| <b>Gesamtstadt Lützen</b> | <b>8.741</b> | <b>8.549</b> | <b>8.513</b> | <b>8.495</b> | <b>8.444</b> | <b>8.352</b> | <b>- 389</b>          | <b>100</b>                         |

Tabelle 7 - Einwohnerentwicklung nach Ortschaften in Lützen bis 2023 (Stichtag: 31.12. des jeweiligen Jahres)

Quelle: Stadt Lützen 2024

### 1.10.3 Wohnbedarfsanalyse

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt führt eine Statistik zum Wohnungsbestand. Dargestellt werden die Anzahl der Wohngebäude und Anzahl an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Wohneinheiten). Grundlage für den Datenbestand bilden ab dem Jahr 2011 die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Für das Jahr 2022 sind für das Land Sachsen-Anhalt, den Burgenlandkreis und die Stadt Lützen die folgenden Daten gemäß nachstehender Tabelle aufgeführt.

| 2022            | Wohngebäude insgesamt | Wohneinheiten insgesamt |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|
| Sachsen-Anhalt  | 585.206               | 1.265.996               |
| Burgenlandkreis | 47.739                | 102.936                 |
| Lützen          | 2.863                 | 4.553                   |

Tabelle 8 - Anzahl an Wohngebäuden und Wohneinheiten auf Landes-, Landkreis- und Gemeindeebene

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2024

Im Jahr 2022 lebten nach den oben dargestellten Ausführungen im Stadtgebiet Lützen 8.439 Einwohner in 4.553 Wohneinheiten (WE). Somit ergibt sich eine Belegungsdichte von 8.439 EW : 4.553 WE = 1,85 Einwohner je Wohneinheit (ohne Leerstandbetrachtung).

Als aktuell maßgebliche Leerstandsquote wird im vorliegenden Fall die des kommunalen Wohnungsbestandes des Burgenlandkreises nach Informationen des Verbands der Wohnungswirtschaft (VdW) Sachsen-Anhalt betrachtet: Sie lag im Jahr 2022 bei etwa 21 %. Berechnet man die Haushaltsgröße unter Berücksichtigung dieser Leerstandsquote, so ergibt sich eine Größe von 2,35 Einwohnern je Wohneinheit für 2022 (8.439 EW : 3.597 WE).

Das Statistische Landesamt LSA rechnet mit einem Gesamtrückgang der Haushalte im Burgenlandkreis von 2022 bis 2035 um etwa 13 %. Dies lässt erwarten, dass sich die derzeit bewohnten 3.597 WE in der Stadt Lützen bis zum Jahr 2035 auf einen **Nettowohnungsbedarf** von rund **3.129 WE** ( $3.597 \text{ WE} * 0,87$ ) reduzieren werden.

In der Bundesrepublik Deutschland vollzieht sich seit vielen Jahren ein Trend zur Verringerung der Haushaltsgröße. Laut Statistischem Landesamt LSA wird sich der Trend der Haushaltsgrößenverringering im Cluster 3 Sachsen-Anhalts (Dessau-Roßlau, Altmarkkreis Salzwedel, Anhalt-Bitterfeld, Burgenlandkreis, Harz, Mansfeld-Südharz, Stendal, Wittenberg) fortsetzen: von durchschnittlich 1,88 Personen pro Haushalt im Jahr 2019 auf 1,83 Personen pro Haushalt im Jahr 2035. Die Gründe hierfür liegen in der sinkenden Alterssterblichkeit, der höheren Lebenserwartung von Frauen, der Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung sowie der hohen beruflichen Mobilität.

Der Anteil an Einpersonenhaushalten an der Gesamtbevölkerung wird auch infolge der zu erwartenden Alterung weiter steigen. Gleichzeitig werden laut der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes LSA im Jahr 2035 etwa 6.880 Menschen in der Stadt Lützen leben. Bei einer durchschnittlich angenommenen Haushaltsgröße von 1,83 im Bezugsjahr 2035 leitet sich daraus folgender **Nettowohnungsbedarf** ab:  $6.880 \text{ EW} : 1,83 = 3.760 \text{ WE}$ .

Aus beiden Betrachtungen ergibt sich ein Nettowohnungsbedarf in der Stadt Lützen von 3.129 bis 3.760 WE im Jahr 2035.

Bei der Prüfung des Wohnungsbedarfes muss generell eine **Mobilitätsreserve** (oder Fluktuationsreserve) beachtet werden, die für das Funktionieren eines in Teilbereichen mietorientierten Wohnungsmarktes notwendig ist. Für die Stadt Lützen wird der Bedarf für die Mobilitätsreserve mit fünf Prozent zum Nettowohnungsbedarf angesetzt. Die Mobilitätsreserve beträgt demnach **156 bis 188 WE** ( $3.129$  bzw.  $3.760 \text{ WE} * 0,05$ ) im Jahr 2035.

Bedingt durch gesellschaftliche Tendenzen, wie der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung, besteht ein Bedarf an Zweitwohnungen. Der **Nebenwohnsitzbedarf** besteht für Wohnungen, die in der Stadt Lützen als Nebenwohnsitz nur an bestimmten Werktagen bewohnt werden. In diese Kategorie können indirekt ebenso Wohneinheiten eingeordnet werden, die als Hauptwohnung aufrecht erhalten bleiben, während die Berufstätigkeit an anderen Orten wahrgenommen wird. Im Stadtgebiet Lützen waren nach Datengrundlage der Stadt Lützen im Jahr 2023 392 Nebenwohnsitze gemeldet. Dies ergibt einen Nebenwohnsitzbedarf von ca. 9 %, der zum Nettowohnungsbedarf gerechnet wird ( $392 * 100 : 4.553 \text{ WE}$ ). Der Nebenwohnsitzbedarf beträgt **282 bis 338 WE** ( $3.129$  bzw.  $3.760 \text{ WE} * 0,09$ ) im Jahr 2035.

Eine weitere Einflussgröße bei der Ermittlung des Bedarfes an Wohnbauflächen ist der **Ersatzbedarf** aufgrund funktionellen Leerstands. Dies bedeutet, dass Wohngebäude nach Jahren des Leerstandes in einem zunehmend schlechteren Bauzustand sind, der letztendlich zu einem nicht mehr nutzbaren Zustand der Wohnungen in diesen Gebäuden führt. Wohngebäude und Wohneinheiten in einem sehr schlechten Bauzustand stehen für die Deckung des

Wohnungsbedarfes nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Lützen ist von einem derartigen Leerstand eingeschränkt betroffen. Für den Fall eines Ersatzneubaus kann davon ausgegangen werden, dass auf den betreffenden Baugrundstücken zumindest überwiegend keine neuen Wohngebäude in Geschossbauweise errichtet werden, sondern eher Ein- bis Zweifamilienhäuser. Für den Ersatz zurückgebauter Wohnungen entsteht somit rechnerisch ein bestimmter, neuer Flächenbedarf. Für die Stadt Lützen wird der Ersatzbedarf mit einem Prozent vom Nettowohnungsbedarf gerechnet. Der Ersatzbedarf beträgt demnach **31 bis 38 WE** (3.129 bzw.  $3.760 \text{ WE} * 0,01$ ) im Jahr 2035.

Der **Wohnungsbedarf** im Stadtgebiet Lützen mit Zielhorizont 2035 entsteht aus der Summe von Nettowohnungsbedarf, Mobilitätsreserve, Nebenwohnsitzbedarf und Ersatzbedarf. Er beträgt: 3.129 bis 3.760 WE + 156 bis 188 WE + 282 bis 338 WE + 31 bis 38 WE = **3.598 bis 4.324 WE**.

## Fazit

Im Jahr 2035 besteht in der Stadt Lützen ein Bedarf an 3.598 bis 4.324 Wohnungen. Im Vergleichsjahr 2022 gab es in der Stadt Lützen insgesamt 4.553 Wohnungen. Unter anderem begründet in der Leerstandsquote von etwa 21 %, beläuft sich der Überhang auf 229 bis 955 Wohnungen. Dies bedeutet, dass sich der Bedarf an Wohnbauflächen im Zieljahr 2035 am aktuellen Bestand an Wohnbauflächen abbilden lässt.

Demgegenüber besteht ein anhaltender Trend der Nachfrage von Ein- bis Zweifamilienhäusern und Wohneigentum (mit Anteilsverschiebung zwischen den Wohnungsmarktsegmenten) sowie die weiter fortschreitende Haushaltsverkleinerung und die Nachfrage nach altersgerechten (kleineren) Wohnungen, die in die Betrachtungen einbezogen werden müssen. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (2010) weist auf diesen Punkt hin: *Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. [...] Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich* (REP Halle (2010), 4.26. G). Eine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist im Bereich der Eigenentwicklung jeder Ortschaft möglich und muss sich an Abrundungen, Baulückennutzung usw. orientieren.

Die vorgenannten Ausführungen orientieren sich bisher ausschließlich an statistischen Bedarfswerten als Mindestversorgungsziel. Bedarfswerte folgen statistischen Theorieansätzen und sind abzugrenzen von Wohnungsmarktfaktoren. Um z.B. für das Halten wegzugsbereiter Einwohner am Wohnungsmarkt für alle nachgefragten Wohnungssegmente Angebote bereitstellen zu können, braucht es demgegenüber Möglichkeiten, Wohnungsbaualternativen außerhalb der theoretisch und statistisch geprägten Versorgungszielstellungen (Bedarfswerte) vorhalten zu können. In diesem Rahmen steht den Kommunen ein begrenzter Handlungsspielraum zur Verfügung, um über diesen Weg eine aktive Gegenstrategie dem drohenden (prognostizierten) Bevölkerungsverlust entgegensetzen zu können.

Ein weiterer Bedarf für die Handlungsnotwendigkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen besteht im Kontext mit den erheblichen Strukturwandelprozessen aufgrund des mittel- bis langfristigen Ausstiegs aus der Braunkohleverstromung, welcher in den letzten Jahren durch die

Wirtschaftsunternehmen (insbesondere durch die Montanindustrie) vor Ort bereits eingeleitet wurde. Die Stadt Lützen ist von diesem Strukturwandel ebenfalls betroffen.

Durch die stabile Entwicklung der Beschäftigungszahlen in den vergangenen Jahren in der Stadt Lützen und den weiteren Ausbau industriell-gewerblicher Bauflächen verfolgt die Stadt Lützen einen strategischen Kurs bezüglich der Wohnbauflächenausweisung. Grundlagen dafür sind u.a. die regionalen Entwicklungsstrategien sowie sonstige städtebauliche und kommunale Planungen (vgl. Kapitel 1.9). Zudem werden die Aspekte der räumlichen Nachfrage mit Faktoren wie bspw. der Anbindung an Hauptverkehrsverbindungen (Bundesautobahn, Bundesstraßen etc.) verbunden.

Die Entwicklung des Wohngebäudebestandes, welche in nachstehender Tabelle ersichtlich ist, unterstützt die Annahmen und Ansätze der strategischen Ausrichtung der Stadt Lützen bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen. In den Jahren 2017 bis 2022 entstanden im Stadtgebiet Lützen insgesamt 42 Wohngebäude mit einer WE sowie keine Wohngebäude mit zwei oder mehr Wohneinheiten.

| Wohngebäude                    | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | Veränderung<br>2017-2022 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------|
| Wohngebäude mit 1 WE           | 2.090        | 2.100        | 2.111        | 2.121        | 2.130        | 2.132        | + 42                     |
| Wohngebäude mit 2 WE           | 473          | 473          | 472          | 473          | 471          | 471          | - 2                      |
| Wohngebäude mit 3 oder mehr WE | 259          | 259          | 259          | 259          | 259          | 259          | ± 0                      |
| Wohnheime                      | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | ± 0                      |
| <b>Gesamt</b>                  | <b>2.823</b> | <b>2.833</b> | <b>2.843</b> | <b>2.854</b> | <b>2.861</b> | <b>2.863</b> | <b>+ 40</b>              |

Tabelle 9 - Bestandsentwicklung der Wohngebäude in der Stadt Lützen 2017-2022  
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2024

Daraus resultierend wird von einer Bautätigkeit von durchschnittlich 6,7 WE bzw. Bauplätzen pro Jahr ausgegangen. In den kommenden Jahren ist mit einer weiterhin positiven Entwicklung bei der Bautätigkeit von Wohngebäuden zu rechnen. Für die Bedarfsberechnung werden die durchschnittlichen 6,7 WE bzw. Bauplätze pro Jahr auf die nächsten 13 Jahre bzw. bis zum Zielhorizont 2035 fortgeschrieben. Demzufolge wird rein rechnerisch mit einem Bedarf von etwa 87 WE bzw. Bauplätzen bis zum Jahr 2035 ausgegangen. Zu diesem errechneten Bedarf muss der schwer zu beziffernde Bedarf, welcher aus dem Strukturwandel infolge des Ausstiegs aus der Braunkohlenverstromung resultieren wird, gerechnet werden. Dieser wird mit zusätzlichen 15 WE bzw. Bauplätzen angenommen. Insgesamt wird für die Stadt Lützen von einem Bedarf von 102 WE bzw. Bauplätzen bis zum Jahr 2035 ausgegangen.

#### 1.10.4 Auslastung bestehender Bebauungspläne

Im Stadtgebiet Lützen sind diverse Bauflächen für den Wohnungsbau über Bebauungspläne ausgewiesen. Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über bestehende Bebauungspläne (BP) in der Stadt Lützen einschließlich deren jeweilige Auslastung und die Anzahl der aktivierbaren Bauplätze.

| Ortschaft        | Name B-Plan                                              | Art | Auslastung in % | Bemerkung                       | aktivierbare Bauplätze |
|------------------|----------------------------------------------------------|-----|-----------------|---------------------------------|------------------------|
| Kernstadt Lützen | BP Nr. 2 Gustav-Adolf-Straße                             | MI  | 100             |                                 | 0                      |
|                  | BP Nr. 4 Eigentumswohnungen und Hotel Merseburger Straße | WA  | 100             |                                 | 0                      |
|                  | BP Nr. 6 Martzsch-Straße                                 | WA  | 100             |                                 | 0                      |
|                  | BP Nr. 9a Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen              | WA  | 32              | 18 von 55 Grundstücken verkauft | 37                     |
|                  | BP Nr. 11 Am Rosental                                    | WA  | 100             |                                 | 0                      |
|                  | BP Nr. 13 Schweßwitzer Straße                            | MI  | 100             |                                 | 0                      |
|                  | BP Nr. 14 An der Alten Mühle                             | MI  | 100             |                                 | 0                      |
| Röcken           | BP Abrundungssatzung OT Schweßwitz                       | MI  | 100             |                                 | 0                      |
| Großgörschen     | BP Mühlenweg                                             | WA  | 75              |                                 | 1                      |
|                  | BP An der Meuchener Straße                               | WA  | 100             |                                 | 0                      |
| Muschwitz        | BP Nr. 2 Am Steinberg                                    | WA  | 100             |                                 | 0                      |
| Rippach          | BP Heerweg                                               | WA  | 100             |                                 | 0                      |
|                  | BP Heerweg II                                            | WA  | 0               | soll aufgehoben werden          | 0                      |
|                  | BP An der Weißenfelser Straße                            | MI  | 100             |                                 | 0                      |
|                  | BP Schulstraße Großgöhren                                | MI  | 100             |                                 | 0                      |
| Starsiedel       | BP ST 1 Hinter dem Dorfe                                 | WA  | 100             |                                 | 0                      |
|                  | BP Wohngebiet Erlenweg Starsiedel                        | WA  | 78              | 18 von 23 Grundstücken verkauft | 5                      |
| Sössen           | BP Nr. 4 Ortsabrundung OT Sössen                         | WA  | 100             |                                 | 0                      |
| Zorbau           | BP Nr. 3 Zörbitzer Gärten                                | WA  | 100             |                                 | 0                      |
|                  | BP Nr. 4 Am Wiesengrund                                  | MI  | 100             |                                 | 0                      |
|                  | BP Nr. 6 Weißenfelser Straße                             | MI  | 100             |                                 | 0                      |
| <b>Gesamt</b>    |                                                          |     |                 |                                 | <b>43</b>              |

Tabelle 10 - Auslastung in Bebauungsplänen festgesetzter Wohngebiete  
Quelle: Stadt Lützen 2024

Die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne in der Stadt Lützen, die Wohngebiete ausweisen, sind größtenteils vollständig oder bereits mehrheitlich ausgelastet. Die Flächen der Bebauungspläne „Wohngebiet Erlenweg Starsiedel“ sowie „Mühlenweg“ in Großgörschen sind mit 78 % bzw. 75 % bereits in großen Teilen ausgelastet und verfügen über 5 bzw. 1 aktivierbaren Bauplatz. Der Bebauungsplan Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“ in der Kernstadt ist derzeit zu etwa einem Drittel ausgelastet. Hier sind 18 von 55 Grundstücken verkauft, womit noch weitere 37 aktivierbare Bauplätze zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan „Heerweg II“ in der Ortschaft Rippach ist bislang noch nicht umgesetzt und soll aufgehoben werden. In Summe ergeben sich 43 aktivierbare Bauplätze, welche in bestehenden Bebauungsplänen eine Wohnnutzung vorsehen.

### 1.10.5 Entwicklungsflächen für die Wohnnutzung

Im Zuge der 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen werden insgesamt rund 35.300 m<sup>2</sup> als neue Bauflächen für die Wohnnutzung dargestellt. Wie eingangs beschrieben, wird für die Berechnung der zukünftigen Bauplätze auf den Entwicklungsflächen für die Wohnnutzung eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> brutto = 1 Bauplatz angenommen. Hiervon ausgenommen sind die Änderungsbereiche L-3, Rö-Mi-1 sowie Ri-Pö-2, da für die beiden genannten Flächen konkretere Planungen vorliegen (siehe Bemerkung). In Summe ergeben sich 28 neue Bauplätze auf Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im gesamten Stadtgebiet Lützen.

Die Verteilung dieser zukünftigen Bauflächen für die Wohnnutzung auf die einzelnen Ortschaften ist nachstehender Tabelle zu entnehmen. Die einzelnen Bauflächen für die Wohnnutzung sind entsprechend ihrer Bezeichnung als Änderungsbereich gelistet. Dies dient einer exakten Identifizierung der Flächen in der Planzeichnung.

| Ortschaft        | Bauflächen für die Wohnnutzung (Ortsteil) | AEB     | Größe in m <sup>2</sup> | Bauplätze | Bemerkung                                                                                                   |
|------------------|-------------------------------------------|---------|-------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kernstadt Lützen | Schweißwitzer Straße                      | L-3     | 4.400                   | 2         | Neubau von Eigenheimen und Bau einer Halle für landwirtschaftliche Zwecke                                   |
| Röcken           | Korbethaer Straße (Bothfeld)              | Rö-Bo-1 | 4.600                   | 5         |                                                                                                             |
|                  | Ring (Michlitz)                           | Rö-Mi-1 | 4.700                   | 1         | Lage im LSG, Neubau von 1 Eigenheim                                                                         |
| Rippach          | Weißenfesler Straße (Pörsten)             | Ri-Pö-2 | 2.100                   | 1         | Neubau eines Wohngebäudes mit Mietwohnungen                                                                 |
| Großgörschen     | Scharnhorststraße (Großgörschen)          | Gr-Gr-1 | 5.400                   | 5         | seitens der Stadt Lützen ist die Entwicklung einer städtischen Einrichtung geplant                          |
|                  | Bergerstraße (Rahna)                      | Gr-Ra-1 | 2.200                   | 2         |                                                                                                             |
| Zorbau           | Sorbenaue (Zorbau)                        | Zo-Zo-1 | 11.900                  | 12        | Entwurfsplanung zum Bau von Eigenheimen oder einer Wohnanlage für ältere Menschen bzw. ein Betreutes Wohnen |
| <b>Gesamt</b>    |                                           |         | <b>35.300</b>           | <b>27</b> |                                                                                                             |

Tabelle 11 - zukünftige Bauflächen für die Wohnnutzung in der Stadt Lützen  
Quelle: Stadt Lützen 2024

### 1.10.6 Bilanzierung der Bauflächen für die Wohnnutzung

Die folgende Bilanzierung zur Bedarfsermittlung von Bauflächen für die Wohnnutzung stellt als Übersicht zusammengefasst den Bedarf an Bauplätzen bis zum Jahr 2035 den potenziellen Bauplätzen im Stadtgebiet Lützen gegenüber. Sowohl der Bedarf an Bauplätzen, als auch die potenziellen Bauplätze, sind jeweils nach Ortschaften aufgelistet. Die potenziellen Bauplätze insgesamt ergeben sich aus den aktivierbaren Bauplatz-Potenzialen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie den neu dargestellten Bauplätzen im Zuge der 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen.

| Ortschaft        | Bedarf an Bauplätzen bis 2035 | aktivierbare Bauplatz-Potenziale aus BP | neu dargestellte Bauplätze | potenzielle Bauplätze Gesamt |
|------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Kernstadt Lützen | 35                            | 37                                      | 2                          | <b>39</b>                    |
| Meuchen          | 4                             | 0                                       | 0                          | <b>0</b>                     |
| Röcken           | 6                             | 0                                       | 6                          | <b>6</b>                     |
| Großgörschen     | 9                             | 1                                       | 7                          | <b>8</b>                     |
| Muschwitz        | 12                            | 0                                       | 0                          | <b>0</b>                     |
| Poserna          | 4                             | 0                                       | 0                          | <b>0</b>                     |
| Rippach          | 7                             | 0                                       | 0                          | <b>0</b>                     |
| Starsiedel       | 7                             | 5                                       | 0                          | <b>5</b>                     |
| Sössen           | 2                             | 0                                       | 0                          | <b>0</b>                     |
| Dehlitz          | 6                             | 0                                       | 0                          | <b>0</b>                     |
| Zorbau           | 10                            | 0                                       | 12                         | <b>12</b>                    |
| <b>Gesamt</b>    | <b>102</b>                    | 43                                      | 27                         | <b>70</b>                    |

Tabelle 12 - Bilanzierung der Bauflächen für die Wohnnutzung nach Ortschaften in Lützen  
Quelle: Stadt Lützen 2024

Die prognostizierten Bedarfswahlen an Bauplätzen in Lützen bis zum Jahr 2035 resultieren aus den Angaben der Stadt Lützen sowie den amtlichen Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (Einbezug der örtlichen Bevölkerungsentwicklung und Einwohnerstruktur sowie Fortschreibung der Bautätigkeit). Die entsprechenden Ausführungen hierzu sind in den vorangestellten Kapiteln beschrieben.

Der Bedarf an Bauplätzen bis 2035 in den einzelnen Ortschaften errechnet sich unter Berücksichtigung des derzeitigen prozentualen Anteils der Bevölkerung einer jeweiligen Ortschaft an der Gesamtbevölkerung in der Stadt Lützen. Der berechnete Bedarf an Bauplätzen in den einzelnen Ortschaften kann sich von den im Zuge der 1. Änderung des FNP ausgewiesenen und dargestellten Flächen unterscheiden. Einerseits verhindern teilweise Restriktionen, wie Lage und Eigentümerverhältnisse, die Ausweisung neuer Bauflächen für die Wohnnutzung in den Ortschaften. Andererseits werden bei der Neuausweisung von Bauflächen bestehende Planungen und Entwicklungsziele der Stadt Lützen (z.B. LüREK, REK und IEK) einbezogen.

### 1.11 Bestandsbeschreibung und Bedarfsermittlung gewerblicher Bauflächen

Die Stadt Lützen gehört zu den wirtschaftlich stark aufgestellten Kommunen in der Region und weist für ein Grundzentrum vergleichsweise leistungsstarke Wirtschaftsindikatoren auf. Die Schwerpunkte der Wirtschaftsleistung bilden dabei die zwei großen Gewerbestandorte „Industrie- und Gewerbestandort Zorbau“, der im Regionalen Entwicklungsplan als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe festgelegt ist (vgl. Kap. 1.8.2) und das Gewerbegebiet im Süden der Kernstadt Lützen (gewerbliche Bauflächen um die „Starsiedeler Straße“). Im gesamten Stadtgebiet befinden sich darüber hinaus zahlreiche kleine Gewerbestandorte.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt steht in Verbindung mit der regional bedeutsamen Braunkohlegewinnung des Mitteldeutschen Braunkohlereviere und der infrastrukturell sehr guten Anbindung an die Bundesautobahnen A9 und A38 (vgl. Kap. 1.5). Die Nähe zu den Oberzentren Leipzig und Halle sowie die Lage im Ballungsraum bzw. innerhalb der Metropolregion sind weitere positive Standortfaktoren.

In den letzten Jahren hat die Stadt Lützen ihre vorhandenen Flächenpotenziale im Bestand zur Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen genutzt. Weitere Ansiedlungsmöglichkeiten sind nur begrenzt möglich. Zudem haben sich die Rahmenbedingungen der regionalen Nachfrage nach Gewerbeflächen aufgrund der wirtschaftlichen Dynamik in den vergangenen Jahren verändert. Unter diesen Ausgangsbedingungen und auf der Grundlage der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der Zielsetzungen der übergeordneten und informellen Planungen und Konzepte wurde durch die Stadt Lützen in den letzten Jahren eine Neubewertung zur strategischen Entwicklung der gewerblichen Bauflächen vorgenommen.

Zielsetzung der Stadt Lützen sind zum einen die Sicherung und der Erhalt der Wirtschaftskraft sowie von Arbeitsplätzen. Zum anderen liegt die Zielstellung in der Sicherung von Möglichkeiten, um bedarfsgerecht auf Ansiedlungsanfragen reagieren zu können.

### **1.11.1 Ausgangssituation der regionalen Wirtschaftsentwicklung**

Seit der Aufstellung des FNP im Jahr 2018 haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, teils erheblich, verändert. Zudem erfolgten Anpassungen im Bereich der übergeordneten Planungsebenen sowie durch die Aufstellung regionaler Entwicklungskonzepte (vgl. Kap. 1.8 und 1.9).

Insbesondere infolge des Strukturwandels in Bezug auf den Ausstieg aus der Kohleverstromung unterliegt die Region zum einen einer dynamischen Entwicklung bezüglich der Flächen- nachfrage für Industrie- und Gewerbestandorte. Zum anderen liegt eine veränderte Ausgangs- lage für die zukünftige Entwicklung des Tagebaus Profen vor, der sich über den südöstlichen Teil des Stadtgebiets Lützen erstreckt. Aufgrund der vorzeitigen Einstellung der Braunkoh- leförderung bis zum Jahr 2034 ergeben sich allgemein stark veränderte Rahmenbedingungen und Herausforderungen. Für die Wirtschaft und der damit verbundenen Flächennutzung sind dies speziell die notwendigen Umstrukturierungen von Unternehmen und Nachfolgeindustrien sowie der Erhalt bzw. die Sicherung von lokalen Arbeitsplätzen.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, wurde 2021, gemeinsam durch die Anrainer- kommunen des Tagebaus Profen, das LÜREK (vgl. Kap 1.9.1) erarbeitet. Dieses Entwick- lungskonzept formuliert die Zielstellung eines regionalen Leitbildes zur Entwicklung und Nut- zung der Bergbaufolgelandschaft Profen inklusive von Lösungswegen im Umgang mit den strukturwandelbedingten Herausforderungen. Ein Ziel ist die Sicherung der Region als attrak- tiver Wohn-, Arbeits- und Industriestandort. Konkret als Maßnahme hinterlegt, sind die Erwei- terungen der beiden Gewerbestandorte in der Stadt Lützen.

Die derzeit in Erarbeitung befindliche Fortschreibung des TEP Profen (vgl. Kap. 1.8.3) prüft, ergänzt und ändert, aufgrund der Erfordernisse der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die raumordnerischen Festlegungen, u.a. in Bezugnahme auf das LÜREK.

Durch diese Rahmenbedingungen hat sich zusätzlich die Nachfrage nach (insbesondere großflächigen und in Autobahnnähe gelegenen) Standorten für Industrie- und Gewerbeansiedlungen erhöht. Aufgrund der Auslastung des derzeitigen Bestandes, der Struktur noch zur Verfügung stehender Flächen und der Anforderungen an nachgefragte Flächen ist es für die Stadt Lützen derzeit nicht möglich, Anfragen bedienen zu können (vgl. Kap. 1.11.5).

### 1.11.2 Aktuelle Bestandsdarstellung und Auslastung gewerblicher Bauflächen

Der wirksame FNP für das Stadtgebiet Lützen weist etwa 163 ha gewerbliche Bauflächen aus, von denen der größte Anteil auf den Standort Zorbau entfällt. Die gewerblichen Bauflächen im Süden der Kernstadt bilden den zweiten Schwerpunkt der städtischen Gewerbeansiedlungen. Die weiteren, im Stadtgebiet verteilten, Standorte spielen aufgrund ihrer Größe und ihrer Entwicklung eine untergeordnete Bedeutung. Diese Flächen waren bereits zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP Lützen 2018 ausgelastet bzw. vollständig belegt.

Bis zum Jahr 2024 wurden darüber hinaus außerhalb der dargestellten gewerblichen Bauflächen keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die Auslastung der beiden großen Gewerbegebiete lag im Jahr 2018 bei jeweils 70 %. Durch die stetige Weiterentwicklung werden 2024 ein aktueller Auslastungsgrad von 90 % am regional bedeutsamen Industrie- und Gewerbebestandort Zorbau und eine Auslastung von 86 % am Standort Lützen-Süd erreicht (vgl. nachstehende Tabelle). Dementsprechend wurden in den zurückliegenden sechs Jahren etwa zwei Drittel der 2018 noch vorhandenen Flächenpotenziale ausgeschöpft.

| Industrie- und Gewerbegebiete                 | Auslastung in % |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Starsiedeler Straße (Lützen)                  | 86              |
| Zorbau Süd (Zorbau)                           | 90              |
| Kiessandtagebau Nellschütz (Zorbau)           | 100             |
| Bad Dürrenberger Straße (Dehlitz)             | 100             |
| Asphaltmischanlage (Dehlitz)                  | 100             |
| Am Kieswerk (Dehlitz)                         | 100             |
| Spedition Götzl (Dehlitz)                     | 100             |
| Erweiterung Gewerbebestandort Lösau (Dehlitz) | 100             |

Tabelle 13 - Auslastung in Bebauungsplänen festgesetzter Industrie- und Gewerbegebiete in Lützen  
Quelle: Stadt Lützen 2024

Die Angaben verdeutlichen damit, dass der Stadt Lützen kaum noch gewerbliche Flächenreserven zur Vermarktung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind die noch vorhandenen Flächen kleinteilig (geringe zusammenhängende Flächengrößen, Flächenzuschnitte) und entsprechen qualitativ nicht den Anforderungen der Nachfrage, was durch die Auslastungskennzahlen nicht abgebildet werden kann.

Die 1. Änderung des FNP sieht daher im Ergebnis die Erweiterung des Gewerbegebietes Lützen-Süd (Änderungsbereich L-1) sowie die Erweiterung von gewerblichen Bauflächen in Starsiedel (Änderungsbereich St-St-2) vor. In diesem Kontext konzentriert sich die Stadt Lützen,

im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung, auf die Standortentwicklung von Bestandsflächen. Eine Entwicklung der weiteren gewerblichen Bauflächen steht nicht im Fokus der städtischen Planungen und soll in erster Linie über den Eigenbedarf und die lokale Bestandsentwicklung erfolgen.

### 1.11.3 Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Lützen

Die Indikatoren der Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung in Lützen sind als gut zu bewerten. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort verläuft stabil und ist vergleichsweise hoch für ein Grundzentrum mit insgesamt knapp 8.500 Einwohnern.

| <b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Stadt Lützen nach Wirtschaftszweigen</b> | <b>2020</b>  | <b>2021</b>  | <b>2022</b>  | <b>2023</b>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Land- und Forstwirtschaft, Fischerei                                                                | -            | -            | -            | -            |
| Produzierendes Gewerbe                                                                              | -            | -            | -            | 936          |
| Handel, Verkehr und Gastgewerbe                                                                     | 1.321        | 1.331        | 1.418        | 1.445        |
| Sonstige Dienstleistungen                                                                           | 1.066        | 984          | 1.052        | -            |
| <b>Summe</b>                                                                                        | <b>2.387</b> | <b>2.315</b> | <b>2.470</b> | <b>2.381</b> |

Tabelle 14 - Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Jahren 2020-2023  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06. des jeweiligen Jahres)

Betrachtet man die Kennwerte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Lützen und die damit verbundenen Angaben zu den Pendlerbewegungen, fällt das für ein Grundzentrum ungewöhnlich niedrige Pendlersaldo auf. Dies begründet sich durch die wirtschaftliche Stärke der Kommune, ihrer Industrie- und Gewerbestandorte und der zuvor beschriebenen Standortfaktoren, in erster Linie die unmittelbare Erreichbarkeit über die vorhandenen Autobahnen. Lützen besitzt dadurch eine entsprechende Bedeutung für die umliegenden Gemeinden, insbesondere in Bezug auf die Bereitstellung von Arbeitsplätzen in der Region.

| <b>Jahr</b>                                                              | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Stadt Lützen</b> | 3.557       | 3.554       | 3.573       | 3.605       |
| <b>Einpendler</b>                                                        | 2.827       | 2.759       | 2.910       | 2.616       |
| <b>Auspendler</b>                                                        | 2.932       | 2.927       | 2.927       | 2.967       |
| <b>Pendlersaldo</b>                                                      | -105        | -168        | -17         | -351        |

Tabelle 15 - Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Zahl der Pendler 2020-2023  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06. des jeweiligen Jahres)

Der regionale Vergleich mit den Nachbarkommunen der Stadt Lützen (vgl. nachfolgende Tabelle) zeigt diese Bedeutung klar auf. Hervorzuheben ist dabei die Kennzahl der Arbeitsplatz-zentralität, die in Lützen beim Faktor 1,0 liegt. Sie ist damit höher als die des benachbarten

Mittelzentrum Stadt Weißenfels und liegt deutlich über den Werten der weiteren Nachbarkommunen.

|                                  | Einpendler<br>(2023) | Pendlersaldo<br>(2023) | Einwohner<br>(2023) | Arbeitsplatz-<br>zentralität<br>(2021) |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------|----------------------------------------|
| Lützen (Burgenlandkreis)         | 2.616                | -351                   | 8.423               | 1,0                                    |
| Bad Dürrenberg (Saalekreis)      | 1.534                | -2.365                 | 11.771              | 0,5                                    |
| Hohenmölsen (Burgenlandkreis)    | 987                  | -2.060                 | 9.409               | 0,4                                    |
| Markranstädt (Landkreis Leipzig) | 3.936                | -1.590                 | 16.129              | 0,7                                    |
| Pegau (Landkreis Leipzig)        | 659                  | -1.661                 | 6.578               | 0,4                                    |
| Teuchern (Burgenlandkreis)       | 686                  | -2.240                 | 8.013               | 0,4                                    |
| Weißenfels (Burgenlandkreis)     | 8.333                | -252                   | 38.832              | 0,9                                    |

Tabelle 16 - Regionaler Vergleich der Pendlerzahlen, Einwohnerzahl und Arbeitsplatzzentralität

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2024 und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2024 (Stichtag: 30.06. des jeweiligen Jahres) und [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

#### 1.11.4 Trend und Entwicklungsprognose

Ziel der Stadt Lützen ist es, diesen wirtschaftlichen Status zu erhalten. Aufgrund der derzeitigen Dynamik und den bekannten Entwicklungen in der Region in Bezug auf die Neuansiedlung von Unternehmen und der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen<sup>5</sup> besteht für die Kommune Reaktionsbedarf. Die Ausweisung von bedarfs- und nachfragegerechten Potenzialflächen ist nötig, um den wirtschaftlichen Status der Kommune sichern zu können.

Die Entwicklung und Steigerung der Auslastung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen in den letzten Jahren zeigt, dass der lokale Bedarf, insbesondere an den infrastrukturell gut angebundenen Standorten weiterhin besteht. Zeitgleich besteht eine weiter anhaltende Nachfrage auf überregionaler Ebene. Nach Angaben der Wirtschaftsförderung verstärkt sich der Trend für die Nachfrage zu großflächigen Gewerbeansiedlungen weiter, wie beispielsweise im LÜREK und in weiterführenden Studien, wie der „Potenzialstudie Industrie- und Gewerbeflächen“ (2021, Georg Consulting)<sup>6</sup> dargestellt.

Im Rahmen der Betroffenheit und dem Strukturwandel in Bezug auf den Ausstieg aus der Kohleverstromung bestehen demnach ein großer Flächenbedarf sowie die Notwendigkeit der Qualifizierung von Industrie- und Gewerbeansiedlungen. Festgestellt wird zugleich, dass die Industrie- und Gewerbeflächen in der Region als nicht ausreichend leistungsfähig bzw. anspruchsgerecht für den wirtschaftlichen Strukturwandel bewertet werden. Eine Qualifizierung und die für den Transformationsprozess notwendigen Anpassungen sind auf den noch vorhandenen Restflächen in Lützen nicht möglich. Eine Weiterentwicklung der bereits erschlossenen und bestehenden Standorte in der Kommune ist demgegenüber möglich und wirtschaftlich bzw. nachhaltig sinnvoll.

<sup>5</sup> Beschlusslagen im Burgenlandkreis, informelle Konzepte und Planungen sowie Vorhaben der regionalen Wirtschaftsakteure und Unternehmen

<sup>6</sup> veröffentlicht unter: <https://www.innovationsregion-mitteldeutschland.com/service/#publikationen>

### 1.11.5 Nachfrage für großflächige Industrie- und Gewerbeflächen

Wie beschrieben führt der wirtschaftliche Strukturwandel zur erhöhten regionalen Nachfrage von Industrie- und Gewerbeflächen, mit der sich auch die Stadt Lützen konfrontiert sieht. Dabei sind die Anforderungen der Unternehmen sehr hoch.

Anfragen werden in erster Linie durch die sehr guten Standortbedingungen nach Lützen gelenkt, vorwiegend aufgrund der infrastrukturellen Direktanbindungen der beiden vorhandenen Gewerbestandorte an die Autobahnen. Nachgefragt werden zumeist Flächen in Größenordnung mehrerer Hektar und mit weiteren Grundvoraussetzungen, wie etwa rechtwinklige Flächenzuschnitte sowie die Anforderung nach modernen Industrie- und Gewerbeflächen. Demgegenüber verfügt die Stadt derzeit nur über Grundstücke kleinteiliger Flächengrößen und ungünstiger Grundstückszuschnitte, die die Standortvorteile nicht aufwiegen und die Nutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten stark einschränken.

Nachstehende Tabelle zeigt die direkten Nachfragen an die Stadt Lützen für Industrie- oder Gewerbevorhaben (aufgeschlüsselt nach Branchen) im Zeitraum über die letzten vier Jahre. In der Auflistung berücksichtigt wurden Anfragen mit Flächengrößen über 1 ha je Vorhaben und in Bezug auf die unmittelbare Anbindung an die Autobahnen A9 oder A38. Lokale und kleinteilige Vorhaben oder Erweiterungsvorhaben des Eigenbedarfs sind nicht enthalten.

| Branche                               | Anzahl der Anfragen | Flächennachfrage in ha |
|---------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Produktion                            | 8                   | 58                     |
| Dienstleistung                        | 6                   | 14,5                   |
| Logistik/Lager                        | 7                   | 49                     |
| Sonstige                              | 3                   | 7                      |
| <b>Gesamt</b>                         | <b>24</b>           | <b>128,5</b>           |
| <b>Durchschnittliche Flächengröße</b> | -                   | <b>5,4</b>             |

Tabelle 17 - Nachfragen für industrielle und gewerbliche Bauflächen in Lützen 2019-2023  
Quelle: Stadt Lützen 2024

Enthalten in den jeweiligen Flächenbedarfen sind unter anderem drei Anfragen mit einer Größe von ca. 5 ha im Bereich der landwirtschaftlichen Produktion (Saatgutproduktion), Lohnunternehmung sowie der Instandhaltung von Landmaschinen.

Weiterhin entfallen ca. 28 ha auf Unternehmen der Bauwirtschaft, im konkreten Fall der Produktion von Fertigbauteilen aus Beton sowie Holz. Im Bereich der Produktion von Medizintechnik und der Metallproduktion liegen Anfragen in einer Größenordnung von ca. 18 ha vor.

Über diese Nachfrage hinaus erreichen die Stadt Lützen regelmäßig Anfragen über die regionale und überregionale Wirtschaftsförderung<sup>7</sup>. In diesem Rahmen liegen der Stadt Lützen weitere Flächennachfragen für über 40 Vorhaben vor, die sich allein auf Ansiedlungen in der Region mit mindestens 10 ha oder mehr Fläche beziehen. Schlüsselanfragen dieser Art kann die Stadt Lützen, trotz Ausweisung eines regional bedeutsamen Standorts für Industrie und Gewerbe im Stadtgebiet, nicht bedienen. Dabei handelt es sich allein im Jahr 2024 unter anderem

<sup>7</sup> bspw. über den Burgenlandkreis oder die Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

um Anfragen im Bereich Automotive (ca. 240 ha), Chemieindustrie (ca. 120 ha) und Baugewerbe (ca. 60 ha).

Allein die tabellarisch erfassten Anfragen in obenstehender Tabelle umfassen eine Gesamtflächengröße von fast 130 ha, wobei die durchschnittliche Flächengröße mit über 5 ha pro Vorhaben im Durchschnitt dem zuvor beschriebenen Entwicklungstrend entspricht.

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage werden die Vermarktungsmöglichkeiten der Kommune als allgemein unzureichend bewertet. Es besteht kein ausreichendes Angebot an bedarfsgerechten und großflächigen Grundstücken, um selbst kleinere Vorhaben im Kontext der derzeitigen Dynamik realisieren zu können. In ihrer Funktion als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe will die Stadt Lützen der Entwicklung mit einer angemessenen Wirtschafts- und Standortentwicklung begegnen und den Bestand erweitern.

Aufgrund dessen beabsichtigt die Stadt Lützen die zuvor beschriebenen Nachfragen auch auf den Standort der bereits im Süden der Kernstadt befindlichen Gewerbeflächen zu lenken. Die Stadt Lützen sieht die Erweiterung dieses Standorts durch die Entwicklungsfläche L-1 als geeignet an.

Für eine Fortschreibung des Flächenbedarfs geht die Kommune von einer Gesamtnachfrage von ca. 30 ha pro Jahr aus (was allein den Anfragen gemäß obiger Tabelle entspricht). Die weiterführenden überregionalen Anfragen sind hierbei nicht enthalten. Legt man eine realistische Umsetzung von 10 % dieser Nachfrage zugrunde, ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von ca. 3 ha an Gewerbe- und Industrieflächen im Schnitt pro Jahr. Dies entspricht immer noch weniger als der durchschnittlich angefragten Flächengröße einer einzelnen Anfrage.

Im Ergebnis nimmt die Kommune eine Neubewertung und Nachsteuerung ihrer Bedarfe für gewerbliche Bauflächen vor. Die 1. Änderung des FNP sieht dementsprechend die Erweiterung des Gewerbegebietes Lützen-Süd (Änderungsbereich L-1) vor, die vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Flächennachfrage nach Gewerbeflächen steht. Der zweite Änderungsbereich in Starsiedel (St-St-2) steht im Zusammenhang mit den lokalen Erweiterungsinteressen am Bestandsstandort.

#### **1.11.6 Fazit zur Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung**

Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbebestandes Stadt Lützen zur Sicherung der wirtschaftlichen Ausgangssituation ist eine zentrale Zielstellung der Kommune. Anhand der wirtschaftlichen Kennziffern und der aktuellen Trends, die durch die mittlerweile erreichte hohe Auslastung der Gewerbeflächen bestätigt wird, geht die Kommune von einer weiteren positiven zukünftigen Entwicklung aus.

Der wirtschaftliche Strukturwandel und die darauf basierenden regionalen Entwicklungen erfordern ein entsprechendes Handeln auf mehreren Ebenen, um den Status als starker Wirtschaftsstandort erhalten zu können. Die bedarfsgerechte und gezielte Ausweisung neuer Gewerbeflächen, ohne die die anhaltende Nachfrage nicht gedeckt werden kann, ist Teil des Handelns der Kommune.

Das Ziel der Stadt Lützen ist es, die Attraktivität der Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten und die bestehenden Arbeitsplätze zu sichern. Der Status quo der Arbeitsplatzzentralität soll, insbesondere mit Bezug auf die regionalen Entwicklungsvorhaben, gefestigt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch ein entsprechendes Angebot an Wohnraum notwendig, um Arbeitnehmer in der Stadt zu halten, den weiteren Einwohnerverlust zu verringern (Negativspiralen aufbrechen) und Angebote zum Zuzug, auch von Arbeitnehmern, zu schaffen. Die Erweiterung von gewerblichen Bauflächen in der Stadt Lützen steht daher im direkten Zusammenhang mit den Änderungsbereichen für die Wohnnutzung (vgl. Kap. 1.10).

## 2 Inhalte der Planänderung

### 2.1 Übersicht über die Änderungsbereiche (AEB)

Es folgt ein tabellarischer Überblick über die Inhalte der vorliegenden 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen. Hierbei werden die AEB entsprechend ihrer Lage in der jeweiligen Ortschaft und dem darin befindlichen Ortsteil bezeichnet<sup>8</sup>.

Die räumliche Verortung der AEB ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die folgenden Kapitel dieser Begründung beinhalten eine Erläuterung aller AEB.

Für die einzelnen AEB erfolgt die Angabe der Darstellung im bisherigen FNP 2018 mit einer Gegenüberstellung der geänderten Darstellung für das vorliegende Verfahren zur 1. Änderung des FNP Lützen.

Darauf aufbauend wird jeder AEB gemäß vorliegender Änderungsinhalte (Spalte *Anmerkung*) in eine der folgenden vier Kategorien eingeordnet:

- **Rückentwicklung:**  
Hier werden planerisch bestehende Bauflächen erfasst, welche aus Sicht des Plangebers für die bauliche Entwicklung nicht mehr benötigt werden. Eine Bebauung dieser Flächen hat sich über die letzten Jahre nicht vollzogen und wird künftig als nicht realistisch eingestuft. Es handelt sich um eine Rückentwicklung von Bauflächen, für die das Planungsziel der Bebaubarkeit zurückgenommen wird.
- **Neuausweisung:**  
Die Neuausweisung schließt Planänderungen ein, in denen eine Inanspruchnahme von bisher nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen als künftige Bauflächen erfolgt. Für diese Flächen wird das kommunale Planungsziel formuliert, bisher nicht genutzte Flächen einer geplanten Bebaubarkeit zu zuführen.
- **Übernahme Bestand:**  
Die Anmerkung *Übernahme Bestand* erfasst Flächen, welche im Ergebnis einer bereits vollzogenen, also im Bestand vorhandenen (baulichen) Entwicklung stehen oder sich der bestehenden Siedlungsstruktur der Ortslage zuordnen lassen. Diese AEB sind von den Kategorien Neuausweisung und Rückentwicklung zu unterscheiden, da hier keine neuen Planungsziele formuliert werden. Es erfolgen keine planungsbedingten Eingriffe in die Umweltschutzgüter, da die geänderten Plandarstellungen in der Realität vorliegen und die Eingriffe daher bereits erfolgt sind.
- **Redaktionelle Korrektur:**  
Die Anpassungen in diesen AEB erfolgen im Sinne eines klarstellenden, korrigierenden und präzisierenden Planeintrags, welches nicht die Flächendarstellung betrifft. Für redaktionelle Korrekturen wird auf die Erstellung einer Planzeichnung als Deckblatt verzichtet. Die räumliche Verortung und Darstellung sowie eine Erläuterung der redaktionellen Korrekturen erfolgt in den nachgeordneten Kapiteln dieser Begründung.

---

<sup>8</sup> Erläuterung zur Bezeichnung der AEB siehe Kapitel 1.6 Räumlicher Geltungsbereich – Änderungsbereiche (AEB)

| AEB     | FNP Bestand 2018               | FNP 1. Änderung                | Anmerkung         |
|---------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| De-Lö-1 | gewerbliche Baufläche          | Landwirtschaft                 | Rückentwicklung   |
| Gr-Gr-1 | Landwirtschaft                 | Wohnbaufläche                  | Neuweisung        |
| Gr-Ka-1 | Grünfläche                     | gemischte Baufläche            | Übernahme Bestand |
| Gr-Ra-1 | Grünfläche                     | gemischte Baufläche            | Neuweisung        |
| L-1     | Landwirtschaft                 | gewerbliche Baufläche          | Neuweisung        |
| L-2     | Wohnbaufläche                  | Wohnbaufläche                  | Übernahme Bestand |
|         |                                | gemischte Baufläche            | Übernahme Bestand |
|         |                                | Landwirtschaft                 | Rückentwicklung   |
| L-3     | Grünfläche                     | gemischte Baufläche            | Neuweisung        |
| L-4     | Grünfläche                     | Grünfläche [Freibad]           | Neuweisung        |
| Me-1    | Wohnbaufläche                  | Wohnbaufläche                  | Übernahme Bestand |
| Me-2    | Landwirtschaft                 | gemischte Baufläche            | Übernahme Bestand |
| Mu-Kr-1 | Grünfläche                     | gemischte Baufläche            | Übernahme Bestand |
| Mu-Kr-2 | Grünfläche                     | gemischte Baufläche            | Übernahme Bestand |
| Mu-Kr-3 | Grünfläche                     | gemischte Baufläche            | Übernahme Bestand |
|         |                                | <i>redaktionelle Korrektur</i> |                   |
| Mu-To-1 | Landwirtschaft                 | gemischte Baufläche            | Übernahme Bestand |
| Po-1    | Grünfläche                     | gemischte Baufläche            | Übernahme Bestand |
| Ri-Gr-1 | Wohnbaufläche                  | Landwirtschaft                 | Rückentwicklung   |
| Ri-Pö-1 | Wald                           | gemischte Baufläche            | Übernahme Bestand |
| Ri-Pö-2 | Grünfläche                     | gemischte Baufläche            | Neuweisung        |
| Rö-Bo-1 | Grünfläche                     | gemischte Baufläche            | Neuweisung        |
| Rö-Bö-2 | Landwirtschaft                 | Gemeinbedarfsfläche            | Neuweisung        |
|         |                                |                                | Übernahme Bestand |
| Rö-Mi-1 | Grünfläche                     | gemischte Baufläche            | Neuweisung        |
|         |                                |                                | Übernahme Bestand |
| Sö-Go-1 | Landwirtschaft                 | gemischte Baufläche            | Neuweisung        |
| St-St-1 | Wohnbaufläche                  | Wohnbaufläche                  | Übernahme Bestand |
| St-St-2 | Landwirtschaft                 | gewerbliche Baufläche          | Neuweisung        |
| Zo-Ge-1 | Grünfläche                     | Wohnbaufläche                  | Übernahme Bestand |
| Zo-Ge-2 | <i>redaktionelle Korrektur</i> |                                |                   |
| Zo-Ne-1 | <i>redaktionelle Korrektur</i> |                                |                   |
| Zo-Ne-2 | <i>redaktionelle Korrektur</i> |                                |                   |
| Zo-Ne-3 | gewerbliche Baufläche          | Sonderbaufläche                | Übernahme Bestand |
| Zo-Zo-1 | Grünfläche                     | gemischte Baufläche            | Neuweisung        |
| Zo-Zo-2 | <i>redaktionelle Korrektur</i> |                                |                   |

Tabelle 18 - Übersicht aller Änderungen der 1. Änderung des FNP Lützen  
Eigene Darstellung

## 2.2 Dehlitz (De)

### 2.2.1 Lösau (Lö) – De-Lö-1

#### Lage:

Der AEB De-Lö-1 befindet sich im Nordosten der Ortslage Lösau der Ortschaft Dehlitz. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 12.000 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer gewerblichen Baufläche (FNP Lützen 2018, Planungsfläche G1) zu einer Fläche für die Landwirtschaft. Es handelt sich hierbei um die planerische Rückentwicklung einer Baufläche.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| gewerbliche Baufläche  |   | Fläche für die Landwirtschaft      |

#### Anlass und Ziel:

Der FNP Lützen 2018 hat für den AEB De-Lö-1 eine gewerbliche Baufläche als Planungs- bzw. Erweiterungsfläche dargestellt, da zu dieser Zeit die Erweiterung eines örtlich bestehenden Gewerbebetriebes geplant war. Die Erweiterungsabsicht liegt aktuell nicht mehr vor und perspektivisch ist damit nicht zu rechnen. Ziel dieser Plananpassung ist die Rückentwicklung einer Baufläche, da diese für die bauliche Entwicklung nicht erforderlich ist.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Durch die Änderung der Darstellung des FNP Lützen im AEB von einer gewerblichen Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft erfolgt die Rückentwicklung einer Baufläche. Es handelt sich um eine planerische Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bzw. Siedlungsfläche, da die ursprünglich geplante Erweiterungsabsicht des Gewerbebetriebes bis dato nicht realisiert wurde und die dafür vorgesehene Erweiterungsfläche nicht mehr benötigt wird. Mit dieser Planänderung ist eine Bebauung der Flächen im AEB nicht mehr möglich. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 2.3 Großgörschen (Gr)

### 2.3.1 Großgörschen (Gr) – Gr-Gr-1

#### Lage:

Der AEB Gr-Gr-1 befindet sich im Nordwesten der Ortslage Großgörschen der gleichnamigen Ortschaft. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 5.400 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Fläche für die Landwirtschaft (FNP Lützen 2018) zu einer Wohnbaufläche. Es handelt sich hierbei um die planerische Neuausweisung einer Baufläche.

|                               |   |                                    |
|-------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b>        | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Fläche für die Landwirtschaft |   | Wohnbaufläche                      |

#### Anlass und Ziel:

Ziel dieser Plananpassung ist die Erweiterung der Siedlungsfläche für die Wohnnutzung in der Ortslage Großgörschen. Zudem ist von der Stadt Lützen die Entwicklung einer städtischen Einrichtung auf dem Gelände geplant.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Aus planerischem Betrachtungswinkel zieht die Änderung der Fläche für die Landwirtschaft (FNP Lützen 2018) in eine Wohnbaufläche die Neuinanspruchnahme einer Baufläche nach sich. Mit der Neuausweisung der Baufläche formuliert die Stadt Lützen das Planungsziel, dieser Fläche eine zukünftige Bebaubarkeit zu zuführen.

#### Hinweise:

Ein Bedarfsnachweis für die Entwicklung der Fläche liegt der Stadt Lützen vor.

### 2.3.2 Kaja (Ka) – Gr-Ka-1

#### Lage:

Der AEB Gr-Ka-1 befindet sich im Südosten der Ortslage Kaja der Ortschaft Großgörschen. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 1.100 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer bereits vollzogenen bzw. bestehenden baulichen Entwicklung.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Grünfläche             |   | gemischte Baufläche                |

#### Anlass und Ziel:

Es handelt sich um eine Bestandskorrektur. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

#### Auswirkungen der Planänderung:

keine

#### Hinweise:

Aufgrund der Lage im Ort handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Nach § 2 Abs.1 KampfM-GVO ist der Fund von Kampfmitteln unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

### 2.3.3 Rahna (Ra) – Gr-Ra-1

#### Lage:

Der AEB Gr-Ra-1 befindet sich im Norden der Ortslage Rahna der Ortschaft Großgörschen. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 3.600 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Hierbei handelt es sich einerseits um eine planerische Neuausweisung einer Baufläche, im nördlichen Teil aber auch um eine Bestandsübernahme

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Grünfläche             |   | gemischte Baufläche                |

#### Anlass und Ziel:

Ziel dieser Plananpassung ist die Erweiterung der Siedlungsfläche in der Ortslage Rahna. Der AEB liegt im direkten Anschluss an die Ortslage Rahna und ist bereits mit öffentlichen Verkehrswegen erschlossen. Die Neuausweisung einer Baufläche ist als Lückenschluss zwischen der bereits vorhandenen Bebauung im Norden und Süden des AEB zu sehen. Aufgrund dessen bietet sich das Areal für eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche an.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Aus planerischer Perspektive beinhaltet die Änderung der Grünfläche (FNP Lützen 2018) in eine gemischte Baufläche die Neuinanspruchnahme einer Baufläche. Mit dieser Neuausweisung verfolgt die Stadt Lützen das kommunale Planungsziel, im AEB eine künftige Bebauung zu ermöglichen.

#### Hinweise:

Ein Bedarfsnachweis für die Entwicklung der Fläche liegt der Stadt Lützen vor.

## 2.4 Lützen (L)

### 2.4.1 Lützen (L) – L-1

#### Lage:

Der AEB L-1 befindet sich im Süden der Ortslage Lützen der gleichnamigen Ortschaft. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 266.000 m<sup>2</sup> (26,6 ha).

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Fläche für die Landwirtschaft (FNP Lützen 2018) zu einer gewerblichen Baufläche. Es handelt sich hierbei um die planerische Neuausweisung einer Baufläche.

|                               |   |                                    |
|-------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b>        | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Fläche für die Landwirtschaft |   | gewerbliche Baufläche              |

#### Anlass und Ziel:

Die Stadt Lützen sieht in der Fläche eine Potenzialfläche zur Gestaltung des Strukturwandels. Damit entspricht die Entwicklung der Flächen, den, im LüREK formulierten Zielen und Maßnahmen zur strukturellen Profilierung als Wirtschaftsstandort in Mitteldeutschland. Auf dem Areal soll ein Angebot zur künftigen Gewerbeentwicklung geschaffen werden, um dem Strukturwandel mit der Schaffung von Arbeitsplätzen im Industrie- und Gewerbesektor begegnen zu können. Darüber hinaus liegen der Stadt seit dem Jahr 2019 Anfragen nach Flächen von einer Gesamtgröße von ca. 130ha vor, die durch die Fläche L-1 zum Teil bedient werden können (siehe Kap. 1.11). Die Lage der Fläche in direkter räumlicher Angrenzung an bestehende Gewerbeflächen sowie vorhandene leistungsfähige Erschließungswege führen zu einer besonderen Eignung des Areals für eine gewerbliche Nutzung.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Aus planerischer Sicht beinhaltet die Änderung der Fläche für die Landwirtschaft (FNP Lützen 2018) in eine gewerbliche Baufläche die Neuinanspruchnahme einer Baufläche. Die Stadt Lützen kommt mit dieser Planänderung, dem kommunalen Planungsziel einer zukünftigen industriell- gewerblichen Nutzung des Areals nach. Die Planänderung des AEB ermöglicht und sichert die Entwicklung des Areals für eine zukünftige Bebauung. Damit verbunden ist der Verlust einer Fläche für die Landwirtschaft.

#### Hinweise:

Im Plangebiet des AEB verläuft die Grenze des Vorranggebiets für die Rohstoffgewinnung, namentlich genannt mit VRG Nr. V Lützen. Diese Darstellung erfolgt als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung.

Innerhalb des AEB befinden sich die Ferngasleitungen FGL 108 und FGL 226 sowie LWL-Kabel.

Der AEB L-1 befindet sich innerhalb des Gebiets des Flurbereinigungsverfahrens „Großgörschen – A38, Verf.-Nr.: 61-7 WSF003“

Aufgrund der Lage im Ort handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Nach § 2 Abs.1 KampfM-GVO ist der Fund von Kampfmitteln unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

## 2.4.2 Lützen (L) – L-2

### Lage:

Der AEB L-2 befindet sich im Westen der Ortslage Lützen der gleichnamigen Ortschaft. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 19.000 m<sup>2</sup>.

### Inhalt der Planänderung:

Mittels Dreiteilung erfolgt im Geltungsbereich die Änderung der Flächendarstellung von einer Wohnbaufläche in Planung (FNP Lützen 2018) zu einer Wohnbaufläche (Bestand), eine gemischte Baufläche (Bestand) sowie eine Fläche für die Landwirtschaft. Insofern handelt es sich zum einen um eine planerische Rückentwicklung einer Baufläche und zum anderen um eine Übernahme von bereits vollzogenen bzw. bestehenden baulichen Entwicklungen.

|                         |   |                                    |
|-------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b>  |   | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Wohnbaufläche (Planung) | → | Wohnbaufläche (Bestand)            |
|                         |   | gemischte Baufläche (Bestand)      |
|                         |   | Fläche für die Landwirtschaft      |

### Anlass und Ziel:

Der AEB ist im FNP 2018 der Stadt Lützen als Planungsfläche für die Wohnnutzung dargestellt. Im Ergebnis der vollzogenen baulichen Entwicklungen in den vergangenen Jahren sollen die Bereiche an der Schweißwitzer Straße als Wohnbauflächen gesichert werden. Allerdings sollen die rückwärtigen Bereiche der ehemals geplanten Wohnbaufläche nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

### Auswirkungen der Planänderung:

Durch die Änderung der Darstellung des FNP Lützen im südwestlichen Teil des AEB von einer geplanten Wohnbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft erfolgt die Rückentwicklung dieser ehemaligen Planungsfläche für die Wohnnutzung. Konkret beinhaltet die Plananpassung eine planerische Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bzw. Siedlungsfläche, da

eine Wohnbebauung auf der Potenzialfläche in den zurückliegenden Jahren nicht realisiert wurde. Hiernach wird die dafür vorgesehene Erweiterungsfläche für eine Wohnnutzung nicht mehr benötigt und soll zukünftig keiner neuen Bebauung unterliegen. Mit der Änderung im FNP ist eine Bebauung der Flächen im rückwärtigen Teil des AEB nicht mehr möglich. Weitere Auswirkungen sind im gesamten AEB nicht zu erwarten.

### 2.4.3 Lützen (L) – L-3

#### Lage:

Der AEB L-3 befindet sich im Westen der Ortslage Lützen der gleichnamigen Ortschaft. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 4.400 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Es handelt sich hierbei um die planerische Neuausweisung einer Baufläche.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Grünfläche             |   | gemischte Baufläche                |

#### Anlass und Ziel:

Ziel dieser Planänderung ist die Neuausweisung einer Baufläche in der Ortslage Lützen. Der AEB ist bereits von öffentlichen Verkehrswegen erschlossen, wobei die direkt südlich verlaufende Schweßwitzer Straße die Erschließung sichert. Das Areal schließt sich unmittelbar im Westen an bestehende Bebauung an, welche im FNP der Stadt Lützen 2018 ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt ist. In Summe stellt der AEB eine geeignete Fläche für die Siedlungserweiterung dar. Die planerische Neuausweisung des AEB als gemischte Baufläche resultiert aus dem Umstand, dass für das Areal der Neubau von Eigenheimen in Kombination mit dem Bau einer Halle für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen ist.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Aus planerischer Betrachtungsweise zieht die Änderung der Grünfläche (FNP Lützen 2018) in eine gemischte Baufläche die Neuinanspruchnahme einer Baufläche nach sich. Mit dieser Planänderung bringt die Stadt Lützen das kommunale Planungsziel zum Ausdruck, dem Areal eine Bebauung zu zuführen. Die Plananpassung des AEB ermöglicht und sichert eine zukünftige Bebaubarkeit des Areals im Sinne einer geringfügigen Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs.

#### Hinweise:

Ein Bedarfsnachweis für die Entwicklung der Fläche liegt der Stadt Lützen vor.

#### 2.4.4 Lützen (L) – L-4

Lage:

Der AEB L-4 befindet sich im Norden des unmittelbaren Stadtgebiets von Lützen. Die Flächen-  
größe des AEB beträgt 4.900m<sup>2</sup>

Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich der Planänderung erfolgt die Ausweitung von einer unbestimmten Grün-  
fläche (FNP Lützen 2018) zu einer Grünfläche mit Zweckbestimmung als Freibad.

| FNP Lützen 2018 |   | 1. Änderung FNP Lützen 2024 |
|-----------------|---|-----------------------------|
| Grünfläche      | → | Grünfläche                  |
|                 |   | Zweckbestimmung Freibad     |

Anlass und Ziel:

Ziel der Änderung soll die Erweiterung auf die Fläche und die zukünftige Nutzung des Ände-  
rungsbereichs durch das Lützener Freibad sein. Das Gelände hat durch die unmittelbare Nähe  
zum Freibad bereits eine Vorprägung und stellt somit eine geeignete Fläche für eine Freibader-  
weiterung dar.

Auswirkungen der Planänderung:

Aus planerischer Sicht zieht die Änderung der Grünfläche (FNP Lützen 2018) in eine Grünflä-  
che mit Zweckbestimmung Freibad keine Folgen nach sich.

## 2.5 Meuchen (Me)

### 2.5.1 Meuchen (Me) – Me-1

#### Lage:

Der AEB Me-1 befindet sich im Nordosten der Ortslage Meuchen der gleichnamigen Ortschaft. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 12.700 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Wohnbaufläche in Planung (FNP Lützen 2018) zu einer Wohnbaufläche (Bestand). Folglich handelt es sich hierbei um eine Anpassung der Darstellung, welche keine Änderung der Planungsaussage beinhaltet.

|                         |   |                                    |
|-------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b>  | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Wohnbaufläche (Planung) |   | Wohnbaufläche (Bestand)            |

#### Anlass und Ziel:

Es handelt sich um eine Bestandskorrektur. Weitergehende Ausführungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

#### Auswirkungen der Planänderung:

keine

## 2.5.2 Meuchen (Me) – Me-2

### Lage:

Der AEB Me-2 befindet sich im Norden der Ortslage Meuchen der gleichnamigen Ortschaft. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 1.100 m<sup>2</sup>.

### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Fläche für die Landwirtschaft (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer bereits vollzogenen bzw. bestehenden baulichen Entwicklung.

|                               |   |                                    |
|-------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b>        | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Fläche für die Landwirtschaft |   | gemischte Baufläche                |

### Anlass und Ziel:

Es handelt sich um eine Bestandskorrektur. Weitergehende Ausführungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

### Auswirkungen der Planänderung:

keine

## 2.6 Muschwitz (Mu)

### 2.6.1 Kreischau (Kr) – Mu-Kr-1

#### Lage:

Der AEB Mu-Kr-1 befindet sich im Nordwesten der Ortslage Kreischau der Ortschaft Muschwitz. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer bereits vollzogenen bzw. bestehenden baulichen Entwicklung.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Grünfläche             |   | gemischte Baufläche                |

#### Anlass und Ziel:

Anlass dieser Plananpassung ist die Übernahme einer bereits bestehenden baulichen Entwicklung in den letzten Jahren. Gemäß der vollzogenen Entwicklung wird eine Bestandskorrektur in der Planzeichnung vorgenommen.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Keine

#### Hinweise:

Aufgrund der Lage im Ort handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Nach § 2 Abs.1 KampfM-GVO ist der Fund von Kampfmitteln unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

## 2.6.2 Kreischau (Kr) – Mu-Kr-2

### Lage:

Der AEB Mu-Kr-2 befindet sich im Nordosten der Ortslage Kreischau der Ortschaft Muschwitz. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer bereits vollzogenen bzw. bestehenden baulichen Entwicklung.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Grünfläche             |   | gemischte Baufläche                |

### Anlass und Ziel:

Anlass dieser Planänderung ist die Übernahme einer bereits vollzogenen baulichen Entwicklung in den vergangenen Jahren. Es handelt sich hierbei um eine Bestandskorrektur, welche entsprechend ihrer vollzogenen Entwicklung abgebildet wird. Weitergehende Ausführungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

### Auswirkungen der Planänderung:

Keine

### Hinweise:

Aufgrund der Lage im Ort handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Nach § 2 Abs.1 KampfM-GVO ist der Fund von Kampfmitteln unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

### 2.6.3 Kreischau (Kr) – Mu-Kr-3

#### Lage:

Der AEB Mu-Kr-3 befindet sich im Osten der Ortslage Kreischau der Ortschaft Muschwitz. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer bereits vollzogenen bzw. bestehenden baulichen Entwicklung.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Grünfläche             |   | gemischte Baufläche                |

Darüber hinaus wird im AEB eine redaktionelle Korrektur durch das Entfernen des Planeintrages für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung *Feuerwehr* vorgenommen. Da an diesem Standort keine Ortsfeuerwehr mehr existiert, wird das entsprechende Planzeichen entfernt.

#### Anlass und Ziel:

Anlass dieser Planänderung ist sowohl die Übernahme einer bereits vollzogenen baulichen Entwicklung in der Siedlungslage von Kreischau als auch eine redaktionelle Korrektur hinsichtlich des Symbols für die örtliche Feuerwehr.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Keine

#### Hinweise:

Aufgrund der Lage im Ort handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Nach § 2 Abs.1 KampfM-GVO ist der Fund von Kampfmitteln unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

## 2.6.4 Tornau (To) – Mu-To-1

### Lage:

Der AEB Mu-To-1 befindet sich im Osten der Ortslage Tornau der Ortschaft Muschwitz. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Fläche für die Landwirtschaft (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer bereits vollzogenen bzw. bestehenden baulichen Entwicklung.

|                               |   |                                    |
|-------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b>        | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Fläche für die Landwirtschaft |   | gemischte Baufläche                |

### Anlass und Ziel:

Anlass dieser Planänderung ist die Übernahme einer bereits vollzogenen baulichen Entwicklung in den vergangenen Jahren. Es wird lediglich eine Bestandskorrektur in der Planzeichnung vorgenommen. Daher sind weitergehende Ausführungen nicht notwendig.

### Auswirkungen der Planänderung:

keine

### Hinweise:

Im Plangebiet des AEB verläuft die Grenze eines Vorranggebiets für die Rohstoffgewinnung, namentlich genannt mit VRG Nr. V Lützen. Diese Grenze durchquert den AEB in Ost-West-Richtung und wird in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Angrenzend liegt das Bergwerkseigentum „Domsen/Großgrimma“ (III-A-b-355/90/983).

## 2.7 Poserna (Po)

### 2.7.1 Poserna (Po) – Po-1

#### Lage:

Der AEB Po-1 befindet sich im Süden der Ortslage Poserna der gleichnamigen Ortschaft. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer bereits vollzogenen bzw. bestehenden baulichen Entwicklung.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Grünfläche             |   | gemischte Baufläche                |

#### Anlass und Ziel:

Anlass dieser Planänderung ist die Übernahme einer bereits vollzogenen baulichen Entwicklung in den letzten Jahren. So wird lediglich eine Bestandskorrektur in der Planzeichnung durchgeführt. Folglich sind keine weitergehenden Anmerkungen zu tätigen.

#### Auswirkungen der Planänderung:

keine

## 2.8 Rippach (Ri)

### 2.8.1 Großgöhren (Gr) – Ri-Gr-1

#### Lage:

Der AEB Ri-Gr-1 befindet sich im Norden der Ortslage Großgöhren der Ortschaft Rippach. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 11.200 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Wohnbaufläche (FNP Lützen 2018) zu einer Fläche für die Landwirtschaft. Insofern handelt es sich hierbei um die planerische Rückentwicklung einer Baufläche.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Wohnbaufläche          |   | Fläche für die Landwirtschaft      |

#### Anlass und Ziel:

Der AEB ist im FNP 2018 der Stadt Lützen als Wohnbaufläche dargestellt. Im Ergebnis der vollzogenen baulichen Entwicklung in den vergangenen Jahren fand keine Bebauung des Areals an der Schulstraße statt. Perspektivisch ist nicht damit zu rechnen, dass die Fläche für eine Wohnnutzung bebaut wird. Infolgedessen soll das Areal nicht mehr als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen. Ziel dieser Planänderung ist die Rückentwicklung einer Baufläche, da diese für eine Wohnnutzung nicht mehr erforderlich ist. Der nötige Aufhebungsbeschluss wird durch den Rat der Stadt Lützen gefasst werden.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Durch die Änderung der Darstellung des FNP Lützen im AEB von einer Wohnbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft erfolgt die planerische Rückentwicklung einer Siedlungsfläche. Konkret beinhaltet die Plananpassung eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bzw. Siedlungsfläche, da auf dem Areal eine Bebauung für die Wohnnutzung in den letzten Jahren nicht realisiert wurde. Hiernach wird die einstige Wohnbaufläche nicht mehr als Baufläche für die Wohnnutzung benötigt und soll zukünftig keiner neuen Bebauung unterliegen. Mit der Änderung im FNP ist eine Bebauung im AEB nicht mehr möglich. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 2.8.2 Pörsten (Pö) – Ri-Pö-1

### Lage:

Der AEB Ri-Pö-1 befindet sich im Osten der Ortslage Pörsten der Ortschaft Rippach. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Fläche für Wald (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Es handelt sich hierbei um eine korrigierende Bestandsübernahme.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Fläche für Wald        |   | gemischte Baufläche                |

### Anlass und Ziel:

Anlass dieser Planänderung ist die Übernahme einer bereits vollzogenen baulichen Entwicklung in den zurückliegenden Jahren. Es handelt sich hierbei um eine Bestandskorrektur, weshalb keine weiterführenden Anmerkungen zu treffen sind.

### Auswirkungen der Planänderung:

Keine

### Hinweise:

Der AEB liegt innerhalb des Trassenkorridors der SüdOstLink Hochspannungsgleichstromübertragung, allerdings außerhalb des temporären Arbeitsstreifen und dauerhaft freizuhaltenen Schutzstreifen.

### 2.8.3 Pörsten (Pö) – Ri-Pö-2

#### Lage:

Der AEB Ri-Pö-2 befindet sich im Süden der Ortslage Pörsten der Ortschaft Rippach. Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 2.100m<sup>2</sup>

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Grünfläche zu einer gemischten Baufläche. Dabei handelt es sich um eine planerische Neuausweisung einer Baufläche.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Grünfläche             |   | gemischte Baufläche                |

#### Anlass und Ziel:

Ziel dieser Planänderung ist die Neuausweisung einer Baufläche in der Ortslage Pörsten. Der Änderungsbereich ist bereits durch die Weißenfelder Straße als öffentlichen Verkehrsweg erschlossen. Die Fläche des Änderungsbereichs schließt im Osten unmittelbar an bestehende Bebauung, die bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist an und hat durch eine Bebauung mit einer Laube bereits eine bauliche Vorprägung. Für die Fläche des AEB ist der Neubau eines Wohngebäudes vorgesehen ist.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Die Planänderung hat eine Neuinanspruchnahme einer Baufläche zur Folge. Durch die Änderung der Darstellung des FNP Lützen im AEB von einer Grünfläche in eine gemischte Baufläche drückt die Stadt Lützen das kommunale Ziel aus, die Fläche einer Bebaubarkeit und der Schaffung von Wohnraum zuzuführen.

#### Hinweise:

Der AEB liegt innerhalb des Trassenkorridors der SüdOstLink Hochspannungsgleichstromübertragung, allerdings außerhalb des temporären Arbeitsstreifen und dauerhaft freizuhalten- den Schutzstreifen.

Ein Bedarfsnachweis für die Entwicklung der Fläche liegt der Stadt Lützen vor.

## 2.9 Röcken (Rö)

### 2.9.1 Bothfeld (Bo) – Rö-Bo-1

#### Lage:

Der AEB Rö-Bo-1 befindet sich im Nordwesten der Ortslage Bothfeld der Ortschaft Röcken. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 4.600 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Es handelt sich hierbei um die planerische Neuausweisung einer Baufläche.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Grünfläche             |   | gemischte Baufläche                |

#### Anlass und Ziel:

Ziel dieser Planänderung ist die Erweiterung der Siedlungsfläche für die Wohnnutzung. Der AEB liegt im direkten Anschluss an den baulichen Zusammenhang der Ortslage Bothfeld. Gemäß FNP der Stadt Lützen 2018 schließen sich im Osten Wohnbauflächen sowie im Süden gemischte Bauflächen an. Mittels dieser Neuausweisung soll ein Lückenschluss zur unmittelbar benachbarten Bebauung erfolgen. Weiterhin ist der AEB bereits mit öffentlichen Verkehrswegen erschlossen, wobei die Erschließung über die Korbethaer Straße und Hauptstraße gesichert wird. Aufgrund dessen kommt die Fläche für eine Neuausweisung einer Baufläche infrage. Das Areal soll planerisch in die Siedlungsfläche der Ortslage Bothfeld integriert werden.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Aus planerischem Blickwinkel hat die Änderung einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) in eine gemischte Baufläche die Neuinanspruchnahme einer Baufläche zur Folge. Die Stadt Lützen formuliert damit das kommunale Planungsziel, dem Areal eine Bebaubarkeit zu zuführen. Die Planänderung des AEB ermöglicht und sichert eine zukünftige Bebauung des Areals zur Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur in Form eines Lückenschluss.

## 2.9.2 Bothfeld (Bo) – Rö-Bo-2

### Lage:

Der AEB Rö-Bo-2 liegt im Norden der Ortslage Bothfeld der Ortschaft Röcken. Die Flächen-  
größe des AEB beträgt ca. 4.250m<sup>2</sup>

### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Fläche für die Land-  
wirtschaft (FNP Lützen 2018) zu einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für die  
Feuerwehr.

|                               |   |                                    |
|-------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b>        | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Fläche für die Landwirtschaft |   | Gemeinbedarfsfläche                |

### Anlass und Ziel:

Die Darstellung des AEB als Gemeinbedarfsfläche mit einer Signatur für die Feuerwehr soll  
vorbereitend die Zusammenlegung der Standorte der drei Ortsfeuerwehren von Bothfeld, Mi-  
chlitz und Röcken an einem gemeinsamen Standort ermöglichen. Die bisherigen drei Einzel-  
standorte erfüllen nicht mehr die Anforderungen die an einen modernen Feuerwehrstandort  
gestellt werden.

### Auswirkungen der Planänderung:

Aus Sicht der Planung hat die Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft (FNP Lützen 2018)  
in eine Gemeinbedarfsfläche die Neuinanspruchnahme der Baufläche zur Folge. Die Stadt  
Lützen drückt die Stadt Lützen das Ziel aus, die Fläche einer Bebaubarkeit zuzuführen. Die  
Planänderung sichert die Möglichkeit der Bebauung auf dieser Fläche mit einem Feuerwehr-  
standort.

### Hinweise:

Ein Bedarfsnachweis für die Entwicklung der Fläche liegt der Stadt Lützen vor.

### 2.9.3 Michlitz (Mi) – Rö-Mi-1

#### Lage:

Der AEB Rö-Mi-1 befindet sich im Westen der Ortslage Michlitz der Ortschaft Röcken. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 7.700 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Zum einen handelt es sich um die planerische Neuausweisung einer Baufläche mit einer Flächengröße von ca. 4.700 m<sup>2</sup>. Zum anderen bezieht sich die Planänderung auf die Übernahme einer bereits vollzogenen bzw. bestehenden baulichen Entwicklung auf einer Flächengröße von etwa 3.000 m<sup>2</sup>.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Grünfläche             |   | gemischte Baufläche                |

#### Anlass und Ziel:

Anlass dieser Plananpassung ist einerseits die Übernahme einer bereits bestehenden baulichen Entwicklung in den zurückliegenden Jahren. So wird eine Bestandskorrektur entsprechend der vollzogenen Entwicklung im südlichen Teil des AEB in der Planzeichnung vorgenommen. Andererseits liegt das Ziel dieser Planänderung in der Neuausweisung einer Baufläche für eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur. Dem FNP der Stadt Lützen 2018 zufolge schließen sich im Osten des AEB gemischte Bauflächen an.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Aus planerischer Betrachtung bringt die Änderung einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) in eine gemischte Baufläche die Neuinanspruchnahme einer Baufläche mit sich. Mit der Neuausweisung einer Baufläche bringt die Stadt Lützen das kommunale Planungsziel zum Ausdruck, auf dem Areal eine Bebauung zu zulassen. Die Planänderung ermöglicht und sichert damit eine zukünftige Bebauung des Areals zur Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

#### Hinweise:

Der AEB liegt in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB). Für die Errichtung einer Bebauung im Landschaftsschutzgebiet Saaletal (Gebietsnummer LSG0034) ergeben sich besondere Genehmigungserfordernisse. Nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 der Verordnung über das LSG Saaletal bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art einer vorherigen schriftlichen Erlaubnis durch die Naturschutzbehörde. Die Kommune beabsichtigt, die Flächen des Änderungsbereichs aus dem LSG herauszulösen. Ein entsprechendes Verfahren wird eingeleitet.

Ein Bedarfsnachweis für die Entwicklung der Fläche liegt der Stadt Lützen vor.

## 2.10 Sössen (Sö)

### 2.10.1 Gostau (Go) – Sö-Go-1

#### Lage:

Der AEB Sö-Go-1 befindet sich im Osten der Ortslage Gostau der Ortschaft Sössen. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 400 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Fläche für die Landwirtschaft (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Es handelt sich hierbei um die planerische Neuausweisung einer Baufläche.

|                               |   |                                    |
|-------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b>        | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Fläche für die Landwirtschaft |   | gemischte Baufläche                |

#### Anlass und Ziel:

Ziel dieser Planänderung ist die Neuausweisung einer Baufläche als gemischte Baufläche. Südlich des AEB befindet sich aktuell der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Sössen, dessen Lage im FNP der Stadt Lützen 2018 mittels Planeintrages für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gekennzeichnet ist. Die unmittelbar angrenzende Fläche im Norden des heutigen Standorts der Feuerwache soll zukünftig für eine geplante Erweiterung der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung stehen.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Aus planerischem Gesichtspunkt hat die Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft (FNP Lützen 2018) in eine gemischte Baufläche die Neuinanspruchnahme einer Baufläche zur Folge. Die Stadt Lützen äußert mit der Neuausweisung ihr kommunales Planungsziel, auf dem Areal eine Bebauung zu zulassen. Die Planänderung des AEB ermöglicht und sichert eine spätere Bebaubarkeit des Areals für die geplante Erweiterung der örtlichen Feuerwehr.

#### Hinweis:

Ein Bedarfsnachweis für die Entwicklung der Fläche liegt der Stadt Lützen vor.

## 2.11 Starsiedel (St)

### 2.11.1 Starsiedel (St) – St-St-1

#### Lage:

Der AEB St-St-1 befindet sich im Norden der Ortslage Starsiedel der gleichnamigen Ortschaft. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 25.200 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Wohnbaufläche in Planung (FNP Lützen 2018) zu einer Wohnbaufläche (Bestand). Es handelt sich hierbei lediglich um eine Anpassung der Darstellung, welche keine Änderung der Planungsaussage beinhaltet.

|                         |   |                                    |
|-------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b>  | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Wohnbaufläche (Planung) |   | Wohnbaufläche (Bestand)            |

#### Anlass und Ziel:

Die im FNP 2018 der Stadt Lützen vorbereitete Wohnnutzung ist im Rahmen eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB verbindlich festgesetzt. Der Bebauungsplan „Wohngebiet Er-lenweg Starsiedel“ wurde am 26.01.2021 vom Stadtrat der Stadt Lützen beschlossen. Dem-nach ist die Fläche nicht mehr als Planungsfläche, sondern als Bestandsfläche für die Wohn-nutzung einzuordnen.

#### Auswirkungen der Planänderung:

keine

### 2.11.2 Starsiedel (St) – St-St-2

#### Lage:

Der AEB St-St-2 befindet sich im Nordwesten der Ortslage Starsiedel der gleichnamigen Ortschaft. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 39.900 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Fläche für die Landwirtschaft (FNP Lützen 2018) zu einer gewerblichen Baufläche. Es handelt sich hierbei um die planerische Neuausweisung einer Baufläche.

|                               |   |                                    |
|-------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b>        | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Fläche für die Landwirtschaft |   | gewerbliche Baufläche              |

#### Anlass und Ziel:

Ziel dieser Planänderung ist die Neuausweisung einer Baufläche als gewerbliche Baufläche. Westlich des AEB sind gemäß FNP der Stadt Lützen 2018 gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, welche aktuell einer Nutzung unterliegen. Die Lage des AEB in direkter räumlicher Angrenzung an bestehende Gewerbeflächen sowie die bereits vorhandenen Erschließungswege führen zu einer besonderen Eignung des Areals für eine gewerbliche Nutzung. Ferner sieht die Stadt Lützen in dieser Fläche eine Potenzialfläche für die Erweiterung ansässiger Unternehmen sowie für die Neuansiedlung weiterer Betriebe.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Durch die Änderung der Darstellung des FNP der Stadt Lützen von einer Fläche für die Landwirtschaft (FNP Lützen 2018) in eine gewerbliche Baufläche erfolgt die Neuausweisung einer Baufläche. Mit dieser planerischen Neuinanspruchnahme einer Baufläche verfolgt die Stadt Lützen das kommunale Planungsziel, eine potenzielle Fläche zur gewerblichen Nutzung bereitzustellen und eine spätere Bebaubarkeit des Areals zu ermöglichen.

## 2.12 Zorbau (Zo)

### 2.12.1 Gerstewitz (Ge) – Zo-Ge-1

#### Lage:

Der AEB Zo-Ge-1 befindet sich im Norden der Ortslage Gerstewitz der Ortschaft Zorbau. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 17.900 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) zu einer Wohnbaufläche. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer bereits vollzogenen bzw. bestehenden baulichen Entwicklung.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Grünfläche             |   | Wohnbaufläche                      |

#### Anlass und Ziel:

Anlass dieser Planänderung ist die Übernahme einer in Teilen bereits vollzogenen Entwicklung der zurückliegenden Jahre. Es wird ausschließlich eine Bestandskorrektur in der Planzeichnung vorgenommen, wodurch keine weiteren Ausführungen notwendig sind. Die Fläche ist Bestandteil der sich im Verfahren befindenden Einbeziehungssatzung „Gerstewitzer Kirchrain“.

#### Auswirkungen der Planänderung:

keine

#### Hinweise:

AEB ist teilweise durch Braunkohlentiefbau beeinflusst (Altbergbau Grube 436 bei Zorbau)

Der AEB liegt innerhalb des Trassenkorridors der SüdOstLink Hochspannungsgleichstromübertragung, allerdings außerhalb des temporären Arbeitsstreifen und dauerhaft freizuhaltenden Schutzstreifen.

## 2.12.2 Gerstewitz (Ge) – Zo-Ge-2

### Lage:

Der AEB Zo-Ge-2 befindet sich in der Ortschaft Zorbau im Ortsteil Gerstewitz.

### Inhalt der Planänderung:

Inhalt der redaktionellen Anpassung ist eine Bearbeitung der Beschriftung für das Planzeichen der bestehenden Fernwärmeleitung. Konkret erfolgt die Streichung des Betreibers der Fernwärmeleitung. Um die Planzeichnung frei von fehlerhaften Angaben zu halten, wird auf die Angabe zum Betreiber der Fernwärmeleitung verzichtet. Die Angabe von Betreiberfirmen in der Planzeichnung eines FNP ist nicht erforderlich und besitzt keine planerische Aussage. Die entsprechenden Informationen gehen hierdurch nicht verloren, da Leitungs- und Betreiberrechte auf anderen Grundlagen gesichert werden.

### Anlass und Ziel:

Anlass dieser Plananpassung ist das Entfernen der Beschriftung der Fernwärmeleitung mit dessen Betreiber. Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur der Darstellung ohne planerische Auswirkung. Aus diesem Grund wird kein Deckblatt zu diesem AEB erstellt.

### Auswirkungen der Planänderung:

keine



Abb. 5 - Änderungsbereich Zo-Ge-2  
Eigene Darstellung

### 2.12.3 Nellschütz (Ne) – Zo-Ne-1

#### Lage:

Der AEB Zo-Ne-1 befindet sich in der Ortschaft Zorbau im Ortsteil Nellschütz.

#### Inhalt der Planänderung:

Inhalt der redaktionellen Anpassung ist eine Bearbeitung der Beschriftung für das Planzeichen der bestehenden Fernwärmeleitung. Konkret erfolgt die Streichung des Betreibers der Fernwärmeleitung. Um die Planzeichnung frei von fehlerhaften Angaben zu halten, wird auf die Angabe zum Betreiber der Fernwärmeleitung verzichtet. Die Angabe von Betreiberfirmen in der Planzeichnung eines FNP ist nicht erforderlich und besitzt keine planerische Aussage. Die entsprechenden Informationen gehen hierdurch nicht verloren, da Leitungs- und Betreiberrechte auf anderen Grundlagen gesichert werden.

#### Anlass und Ziel:

Anlass dieser Plananpassung ist das Entfernen der Beschriftung der Fernwärmeleitung mit dessen Betreiber. Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur der Darstellung ohne planerische Auswirkung. Daher wird kein Deckblatt zu diesem AEB erstellt.

#### Auswirkungen der Planänderung:

keine

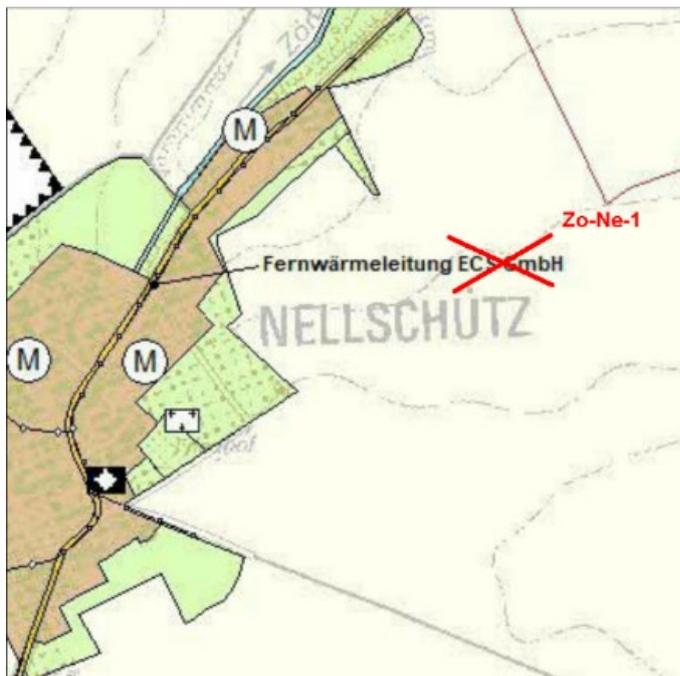


Abb. 6 - Änderungsbereich Zo-Ne-1  
Eigene Darstellung

## 2.12.4 Nellschütz (Ne) – Zo-Ne-2

### Lage:

Der AEB Zo-Ne-2 befindet sich in der Ortschaft Zorbau im Ortsteil Nellschütz.

### Inhalt der Planänderung:

Inhalt der redaktionellen Anpassung ist eine Bearbeitung der Beschriftung für das Planzeichen der bestehenden Fernwärmeleitung. Konkret erfolgt die Streichung des Betreibers der Fernwärmeleitung. Um die Planzeichnung frei von fehlerhaften Angaben zu halten, wird auf die Angabe zum Betreiber der Fernwärmeleitung verzichtet. Die Angabe von Betreiberfirmen in der Planzeichnung eines FNP ist nicht erforderlich und besitzt keine planerische Aussage. Die entsprechenden Informationen gehen hierdurch nicht verloren, da Leitungs- und Betreiberrechte auf anderen Grundlagen gesichert werden.

### Anlass und Ziel:

Anlass dieser Plananpassung ist das Entfernen der Beschriftung der Fernwärmeleitung mit dessen Betreiber. Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur der Darstellung ohne planerische Auswirkung. Daher wird kein Deckblatt zu diesem AEB erstellt.

### Auswirkungen der Planänderung:

keine

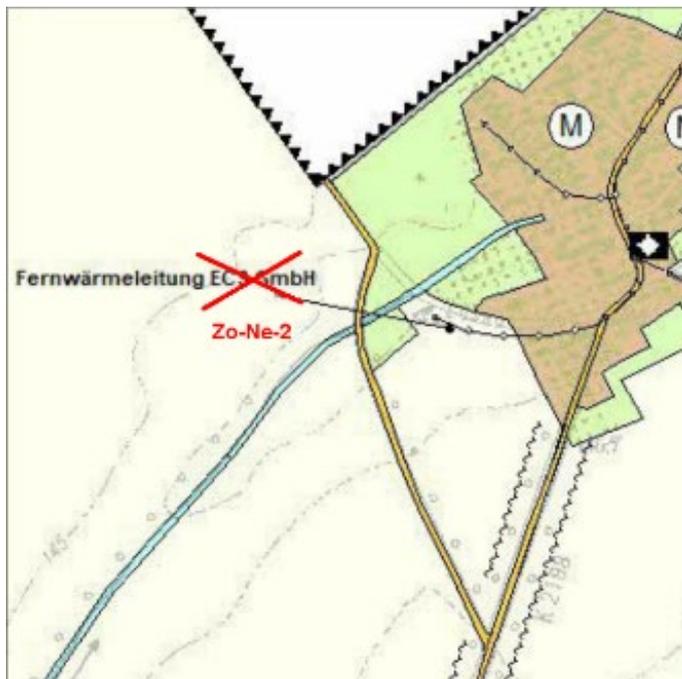


Abb. 7 - Änderungsbereich Zo-Ne-2  
Eigene Darstellung

### 2.12.5 Nellschütz (Ne) – Zo-Ne-3

#### Lage:

Der AEB Zo-Ne-3 befindet sich westlich der Ortslage Nellschütz der Ortschaft Zorbau. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 55.800 m<sup>2</sup>.

#### Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer gewerblichen Baufläche (FNP Lützen 2018) zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (PV). Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer bereits vollzogenen bzw. bestehenden baulichen Entwicklung.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| gewerbliche Baufläche  |   | Sonderbaufläche (PV)               |

#### Anlass und Ziel:

Für die Fläche im AEB liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Solarpark Nellschütz“ aus dem Jahr 2021 vor, welcher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie* festsetzt.

Flächen zur Nutzung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen erfordern aus bauplanungsrechtlicher Sicht die Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung im Bebauungsplan. Dies wurde in jüngerer Vergangenheit durch übergeordnete Planungsträger klargestellt<sup>9</sup>.

Anlass und Ziel der Stadt Lützen bleibt mit der Nutzung der Fläche für PV aufrechterhalten. Anderweitige gewerbliche Nutzungen sollen vor Ort nicht stattfinden. Dadurch ergibt sich aus planungsrechtlicher Sicht ein Anlass zur Änderung der Bauflächendarstellung im FNP von einer gewerblichen Baufläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung PV.

#### Auswirkungen der Planänderung:

Aus planungsrechtlicher Sicht hat die Änderung zur Folge, dass örtlich nun ausschließlich die Nutzung der Fläche durch PV zulässig ist. Übrige gewerbliche Nutzungen, welche vormals aus einer gewerblichen Baufläche entwickelbar gewesen waren, sind nun unzulässig.

Es findet keine Neuinanspruchnahme oder Rückentwicklung einer Baufläche statt. Die Sonderbaufläche für PV entspricht in ihrer flächenhaften Dimension der früheren gewerblichen Baufläche.

<sup>9</sup> u.a. in: Handreichung für die Errichtung von großflächigen Photovoltaikfreiflächenanlagen und deren raumordnerische Bewertung in Sachsen-Anhalt (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, 17.04.2020)

Hinweise:

Die Darstellung der Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen und der Verweis auf das Bewilligungsfeld Nellschütz, Berechtsame-Nummer II-B-f-1/91 (Gewinnung des Bodenschatzes Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen) wird nachrichtlich in der Planzeichnung fortgeführt. Die Rohstoffgewinnung am Standort erfolgte bis ins Jahr 1993 und ist örtlich beendet. Ausgekieste Bereiche sind wieder verfüllt.

Die Fläche des AEB befindet sich seit 04.06.2024 nicht mehr unter Bergaufsicht.

Aufgrund der Lage im Ort handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Nach § 2 Abs.1 KampfM-GVO ist der Fund von Kampfmitteln unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

**2.12.6 Zorbau (Zo) – Zo-Zo-1**

Lage:

Der AEB Zo-Zo-1 befindet sich im Westen der Ortslage Zorbau der gleichnamigen Ortschaft. Die Flächengröße des AEB beträgt ca. 11.900 m<sup>2</sup>.

Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Flächendarstellung von einer Grünfläche (FNP Lützen 2018) zu einer gemischten Baufläche. Es handelt sich hierbei um die planerische Neuausweisung einer Baufläche.

|                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| <b>FNP Lützen 2018</b> | → | <b>1. Änderung FNP Lützen 2024</b> |
| Grünfläche             |   | gemischte Baufläche                |

Anlass und Ziel:

Ziel dieser Planänderung ist die Neuausweisung einer Baufläche als gemischte Baufläche in der Ortslage Zorbau. Gemäß FNP der Stadt Lützen 2018 wird der AEB ringsum – mit Ausnahme im Nordwesten (Fläche für die Landwirtschaft) – von gemischten Bauflächen umschlossen. So befindet sich der AEB im direkten Anschluss an den baulichen Zusammenhang der Siedlungsfläche. Die Stadt Lützen sieht in dem Areal eine geeignete Potenzialfläche zur Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die planerische Neuausweisung des AEB als gemischte Baufläche resultiert aus dem Umstand, dass für das Areal eine Entwurfsplanung zur Errichtung von Eigenheimen oder einer Wohnanlage für ältere Menschen bzw. ein Betreutes Wohnen vorliegt. Die Planänderung zielt auf die Bereitstellung von Bauflächen für eine mögliche spätere Bebauung. Hierbei soll die Fläche planerisch in die Siedlungsfläche der Ortslage Zorbau integriert werden.

### Auswirkungen der Planänderung:

Aus planerischem Betrachtungswinkel geht die Änderung der Grünfläche (FNP Lützen 2018) in eine gemischte Baufläche mit der Neuinanspruchnahme einer Baufläche einher. Mit der planerischen Neuausweisung bringt die Stadt Lützen ihr kommunales Planungsziel zum Ausdruck, eine zukünftige Bebaubarkeit des Areals zur Realisierung der geplanten Neubebauung zu ermöglichen bzw. zu sichern.

### Hinweis:

Ein Bedarfsnachweis für die Entwicklung der Fläche liegt der Stadt Lützen vor.

## **2.12.7 Zorbau (Zo) – Zo-Zo-2**

### Lage:

Der AEB Zo-Zo-2 befindet sich in der Ortschaft Zorbau des gleichnamigen Ortsteils.

### Inhalt der Planänderung:

Inhalt der redaktionellen Anpassung ist eine Bearbeitung der Beschriftung für das Planzeichen der bestehenden Fernwärmeleitung. Konkret erfolgt die Streichung des Betreibers der Fernwärmeleitung. Um die Planzeichnung frei von fehlerhaften Angaben zu halten, wird auf die Angabe zum Betreiber der Fernwärmeleitung verzichtet. Die Angabe von Betreiberfirmen in der Planzeichnung eines FNP ist nicht erforderlich und besitzt keine planerische Aussage. Die entsprechenden Informationen gehen hierdurch nicht verloren, da Leitungs- und Betreiberrechte auf anderen Grundlagen gesichert werden.

### Anlass und Ziel:

Anlass dieser Planänderung ist das Entfernen der Beschriftung der Fernwärmeleitung mit dessen Betreiber. Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur der Darstellung ohne planerische Auswirkung. Aus diesem Grund wird kein Deckblatt zu diesem AEB erstellt.

### Auswirkungen der Planänderung:

keine



Abb. 8 - Änderungsbereich Zo-Zo-2  
Eigene Darstellung

## 2.13 Flächenbilanz der Änderungsbereiche

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über sämtliche flächenhafte Änderungsbereiche. Die Zusammenstellung listet Angaben zu den einzelnen Flächengrößen, der Flächendarstellung im FNP 2018 und, den im Rahmen der 1. Änderung des FNP Lützen geänderten Flächendarstellungen auf. Redaktionelle Änderungen werden nicht aufgelistet.

| AEB     | Fläche <sup>10</sup><br>(m <sup>2</sup> ) | FNP Bestand (2018)    | FNP 1. Änderung       | Anmerkung              |
|---------|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| De-Lö-1 | 12.000                                    | gewerbliche Baufläche | Landwirtschaft        | <b>Rückentwicklung</b> |
| Gr-Gr-1 | 5.400                                     | Landwirtschaft        | Wohnbaufläche         | <b>Neuweisung</b>      |
| Gr-Ka-1 | 1.100                                     | Grünfläche            | gemischte Baufläche   | Übernahme Bestand      |
| Gr-Ra-1 | 3.600                                     | Grünfläche            | gemischte Baufläche   | <b>Neuweisung</b>      |
|         |                                           |                       |                       | Übernahme Bestand      |
| L-1     | 266.000                                   | Landwirtschaft        | gewerbliche Baufläche | <b>Neuweisung</b>      |
| L-2     | 19.000                                    | Wohnbaufläche         | Wohnbaufläche         | Übernahme Bestand      |
|         |                                           |                       | gemischte Baufläche   | Übernahme Bestand      |
|         |                                           |                       | Landwirtschaft        | <b>Rückentwicklung</b> |
| L-3     | 4.400                                     | Grünfläche            | gemischte Baufläche   | <b>Neuweisung</b>      |
| Me-1    | 12.700                                    | Wohnbaufläche         | Wohnbaufläche         | Übernahme Bestand      |
| Me-2    | 1.100                                     | Landwirtschaft        | gemischte Baufläche   | Übernahme Bestand      |
| Mu-Kr-1 | 600                                       | Grünfläche            | gemischte Baufläche   | Übernahme Bestand      |
| Mu-Kr-2 | 1.400                                     | Grünfläche            | gemischte Baufläche   | Übernahme Bestand      |
| Mu-Kr-3 | 1.200                                     | Grünfläche            | gemischte Baufläche   | Übernahme Bestand      |
| Mu-To-1 | 2.500                                     | Landwirtschaft        | gemischte Baufläche   | Übernahme Bestand      |
| Po-1    | 1.000                                     | Grünfläche            | gemischte Baufläche   | Übernahme Bestand      |
| Ri-Gr-1 | 11.200                                    | Wohnbaufläche         | Landwirtschaft        | <b>Rückentwicklung</b> |
| Ri-Pö-1 | 1.800                                     | Wald                  | gemischte Baufläche   | Übernahme Bestand      |
| Ri-Pö-2 | 2.100                                     | Grünfläche            | gemischte Baufläche   | <b>Neuweisung</b>      |
| Rö-Bo-1 | 4.600                                     | Grünfläche            | gemischte Baufläche   | <b>Neuweisung</b>      |
| Rö-Bo-2 | 4.200                                     | Landwirtschaft        | Gemeinbedarfsfläche   | <b>Neuweisung</b>      |
|         |                                           |                       |                       | <b>Neuweisung</b>      |
| Rö-Mi-1 | 7.700                                     | Grünfläche            | gemischte Baufläche   | <b>Neuweisung</b>      |
|         |                                           |                       |                       | Übernahme Bestand      |
| Sö-Go-1 | 400                                       | Landwirtschaft        | gemischte Baufläche   | <b>Neuweisung</b>      |
| St-St-1 | 25.200                                    | Wohnbaufläche         | Wohnbaufläche         | Übernahme Bestand      |
| St-St-2 | 39.900                                    | Landwirtschaft        | gewerbliche Baufläche | <b>Neuweisung</b>      |
| Zo-Ge-1 | 17.900                                    | Grünfläche            | Wohnbaufläche         | Übernahme Bestand      |
| Zo-Ne-3 | 55.800                                    | gewerbliche Baufläche | Sonderbaufläche       | Übernahme Bestand      |
| Zo-Zo-1 | 11.900                                    | Grünfläche            | gemischte Baufläche   | <b>Neuweisung</b>      |

Tabelle 19 - Liste der Änderungsbereiche flächenhafter Darstellungen  
Eigene Darstellung

Die untenstehende Tabelle zeigt die Gesamtsumme an Rückentwicklungen und Neuweisungen von Bauflächen im Rahmen der 1. Änderung des FNP Lützen. Nicht aufgeführt in

<sup>10</sup> Flächenangaben sind auf volle 100 m<sup>2</sup> auf- bzw. abgerundet

der Berechnung sind Änderungen der Flächendarstellung einer redaktionellen Korrektur, nachrichtliche Übernahme oder Korrekturen der örtlich bestehenden Nutzung und bereits vollzogene Entwicklungen. Diese Flächen sind in der Tabelle 19 mit der Anmerkung *Übernahme Bestand* aufgeführt.

Im Endergebnis der 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen beträgt die Neuinanspruchnahme an Bauflächen ca. 345.700 m<sup>2</sup>. Mit etwa 293.900 m<sup>2</sup> entfällt bereits ein wesentlicher Anteil (ca. 85 %) auf die gewerblichen Bauflächen. Die Flächenbilanz der gemischten Bauflächen liegt bei einer Flächenneuanspruchnahme von ca. 30.300 m<sup>2</sup>. Hingegen weist die Flächenbilanz aus der Neuweisung und Rückentwicklung von Wohnbauflächen mit etwa -12.300 m<sup>2</sup> einen negativen Wert auf.

| Flächennutzung        | Neuweisung       | Rückentwicklung | Saldo            |
|-----------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Wohnbaufläche         | 5.400            | 17.700          | - 12.300         |
| gemischte Baufläche   | 30.300           | 0               | + 30.300         |
| gewerbliche Baufläche | 305.900          | 12.000          | + 293.900        |
| Gemeinbedarfsfläche   | 4.200            | 0               | + 4.200          |
| <b>Gesamt</b>         | <b>+ 345.700</b> | <b>- 29.700</b> | <b>+ 316.000</b> |

Tabelle 20 - Bilanz der Neuweisung und Rückentwicklung von Bauflächen in m<sup>2</sup>  
Eigene Darstellung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz aller flächenhaften Änderungen die im Rahmen der 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen vollzogen werden. Differenziert wird nach Art der Nutzung der Bauflächen sowie der geänderten Darstellung im FNP. Insgesamt ergibt sich eine Fläche von 139.000m<sup>2</sup> als Bestandsübernahme in der 1. Änderung des FNP Lützen. Dies beinhaltet alle in Tabelle 19 als *Übernahme Bestand* gekennzeichneten Flächen. Bei diesen Flächen ist die Darstellung entsprechend der vollzogenen bzw. bestehenden baulichen Entwicklung seit dem Jahr 2018 übernommen worden. Insgesamt zeigt sich, dass die im Rahmen der 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen planerisch vorbereiteten Wohn- und Mischbauflächen durch Neuweisung, die seit dem FNP 2018 bereits in Anspruch genommenen Flächen unterschreiten. Demnach übersteigt die tatsächliche Entwicklung an Wohnbau- und gemischten Flächen der vergangenen Jahre die im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen vorbereitete Entwicklung.

| Flächennutzung        | Neuweisung       | Rückentwicklung | Übernahme Bestand |
|-----------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Wohnbaufläche         | 5.400            | 17.700          | 64.500            |
| gemischte Baufläche   | 30.300           | 0               | 18.700            |
| gewerbliche Baufläche | 305.900          | 12.000          | 0                 |
| Gemeinbedarfsfläche   | 4.200            | 0               | 0                 |
| Sonderbaufläche       | 0                | 0               | 55.800            |
| <b>Gesamt</b>         | <b>+ 345.700</b> | <b>- 29.700</b> | <b>+ 139.000</b>  |

Tabelle 21 - Flächenbilanz der Änderungsbereiche zur 1. Änderung des FNP der Stadt Lützen (in m<sup>2</sup>)  
Eigene Darstellung