

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Wenzel Drehmann PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels

Bauordnungsamt
Bauleitplanung und Städtebau
Rückfragen an:
Gabriele Frenzel
Telefon: 03443 372150
Telefax: 03443 372156
E-Mail: frenzel.gabriele@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:
Am Stadtpark 6
06667 Weißenfels
Zimmer-Nr. 14

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
26.06.2024

Mein Zeichen
51100101 15304 2024

Datum
29.07.2024

Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lützen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lützen (Stand 25.06.2024) erhielt der Burgenlandkreis die Möglichkeit, die von ihm zu vertretenen Belange geltend zu machen, die durch die Planung berührt sein können und sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Nachfolgend gebe ich Ihnen die Hinweise betroffener Fachbehörden meines Hauses zu der Planung bekannt.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Bauordnungsamt

Bauleitplanung und Städtebau

Zum Planinhalt werden aus städtebaulicher Sicht folgende Hinweise gegeben:

Im Übersichtsplan und in der Begründung ist Bezug genommen auf zu ergänzende Planzeichen bzw. zu streichende Bezeichnungen im Bestandsplan, für die es kein Deckblatt gibt, hier:

Göthewitz- Mu-Gö-1

Nellschütz – Zo-Ne-1

Nellschütz – Zo-Ne-2



Zorbau –Zo-Zo-2.

Eine Berichtigung oder redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Gegenstand eines Verfahrens zu sein) setzt in der Regel ein Inkrafttreten eines im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellten Bebauungsplans voraus. Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden so obsolet, so dass dieser lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen wäre. Dies ist hier nicht der Fall.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans gelten, soweit sie nicht geändert werden. Sie können allerdings dann *keine Rechtswirkungen* mehr erzeugen, wenn sie seit ihrem Inkrafttreten durch die zwischenzeitliche Entwicklung überholt sind, d.h. wenn die Entwicklung des Baugeschehens ihnen in einem sowohl qualitativ wie quantitativ so erheblichem Maße zuwiderläuft, dass die Verwirklichung der ihnen zugrundeliegenden Planungsabsichten entscheidend beeinträchtigt ist (BVerwG Urteil v. 28.2.1975 – IV 30.73). D.h., die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind entsprechend anzupassen und die Deckblätter zu ergänzen.

Bezüglich der Übernahme des Standortes der Feuerwehr im Ortsteil Göthewitz (Mu-Gö-1) in den Flächennutzungsplan sollte die zusätzliche Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB geprüft werden, um dem Grundsatz der Planbestimmtheit zu entsprechen. Mithin würde es sich bei der Verwendung des Symbols „Feuerwehr“ innerhalb einer Grünfläche um konkurrierende Darstellungen handeln.

Der Bereich des Ortes Michlitz, wo eine neue gemischte Baufläche (Rö-Mi-1) ausgewiesen werden soll, ist als ein „Sackgassendorf“ zu beschreiben. D.h., die Bebauung wird in 2. Reihe erfolgen. Problematisch kann in diesem Zusammenhang die Erschließung sein.

Zudem befindet sich die geplante Baufläche innerhalb der Grenzen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“.

Die geplante Wohnbaufläche in Meuchen (Me-2) wurde in eine Bestandsdarstellung geändert. Tatsächlich ist nur teilweise eine Bebauung vorhanden, die keiner Wohnbaufläche entspricht.

Die Stadt Lützen hat im Jahr 2021 ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes MEU-Nr. 01 „Wohngebiet am Feldrain Meuchen“ nach § 13 b BauGB beschlossen. 2023 folgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Da das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB nicht mehr anwendbar ist, verweise ich auf die (zeitlich begrenzte) Möglichkeit des 215 a BauGB.

Bezüglich der Ausweisung einer gemischten Baufläche in Rahna (Gr-Ra-1) zwischen Ortslage und der Bebauung in der Bergerstraße ist nicht nachvollziehbar, warum die letztgenannte Bebauung (Bergerstraße 1 und 2) nicht Bestandteil dieser Baufläche ist.

Im Zusammenhang mit der Umplanung des ursprünglich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes in Großgöhrn in eine Fläche für die Landwirtschaft liegt dem Burgenlandkreis Informationen zu einem Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 3 „Am Heerweg II“ vor (siehe auch <https://www.stadt-luetzen.de/de/bauleitplanung.html>). Zu prüfen ist, inwieweit vor Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung eine Rückplanung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Neuausweisung der Wohnbaufläche in Großgörschen (Gr-Gr-1) als Bestand ist als solche in der Örtlichkeit nicht nachzuvollziehen. Es handelt sich um eine dem Außenbereich zuzuordnende Grünfläche und wäre als Planfläche darzustellen.

Der Änderungsbereich in Gerstewitz (Zo-Ge-1) von Grünfläche in eine Bestands-Wohnbaufläche befindet sich überwiegend nicht im baulichen Bestand.

Die Stadt Lützen hat im Jahr 2019 ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Zörbitzer Kirchrain“ nach § 13 b BauGB beschlossen. Ebenso im Jahr 2019 folgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Da das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB nicht mehr anwendbar ist, verweise ich auf die (zeitlich begrenzte) Möglichkeit des 215 a BauGB.

Für den Änderungsbereich in Nellschütz (Zo-Ne-3) von Gewerbegebiet in eine Sonderbaufläche für Photovoltaik wird auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Nellschütz“ verwiesen. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 bzw. 4 Abs. 1 und §§ 3 bzw. 4 Abs. 2 BauGB sind bereits erfolgt.

Generell sollte in der Begründung der Flächenänderungen Bezug auf rechtskräftige bzw. im Verfahren befindliche Bauleitplanungen genommen werden.

Rechts- und Ordnungsamt

Der angefragte Bereich wurde durch das Rechts- und Ordnungsamt, SG Untere Waffen-, Jagd- und Fischereibehörde, geprüft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Überprüfung ausschließlich im Zuge der bereitgestellten Planunterlagen erfolgt ist.

Die Überprüfung der betroffenen Flächen anhand der gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnissen hat ergeben, dass sich in folgend aufgeführten Ortschaften Kampfmittelverdachtsfläche befindet:

1. Großgörschen – Kaja (Gr-Ka-1)

2. Lützen (L1)
3. Muschwitz-Kreischau (Mu-Kr-1, Mu-Kr-2 und Mu-Kr-3)
4. Zorbau – Nellschütz (Zo-Ne-3)

Hinsichtlich der weiteren, im Plangebiet liegenden Ortschaften, ist nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht mit dem Auffinden von Kampfmittel zu rechnen. Jedoch befinden sich im gesamten Plangebiet mehrere, in unmittelbarer Nähe liegende Kampfmittelverdachtsflächen.

Um exakte Aussagen treffen zu können, werden genaue Informationen (Gemarkung, Flur sowie Flurstücksbezeichnung) benötigt.

Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass es im Sinne der Gefahrenminimierung zwingend notwendig ist, die Belastung des gesamten Baubereiches anzugeben. Dies umfasst nicht nur die Baugrube und Baustelle, sondern auch alle angrenzenden benachbarten Bereiche, die durch die Baumaßnahme, z.B. durch das Einbringen von Ankern, beeinflusst wird. Insofern dies nicht berücksichtigt wurde, ist eine Überarbeitung der Planunterlagen erforderlich.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen in diesem Bereich vor dem Beginn dieser Arbeiten eine entsprechende Einzelanfrage zu der Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln mit folgenden Angaben und Unterlagen für das Amtshilfeersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich:

Angaben zu der prüfenden Fläche

- Angaben zum Antragsteller, Ansprechpartner und Telefonnummer
- Lage der Antragsfläche (Straße, PLZ, Ort/Ortsteil),
- Liegenschaftsinformationen zum Bauvorhaben (Gemarkung, Flur, von Maßnahme betroffene(s) Flurstück(e),
- Eigentümerinformationen (Grundbuchauszug, Kaufvertrag, Auszug aus dem Liegenschaftskataster -> Ausnahme bei Trassen/Straßen etc. tabellarische Auflistung (Gemarkung, Flur, Flurstück, Eigentümer),
- Informationen zum Bauvorhaben (Art des Bauvorhabens z.B. Garage, EFH, ... usw., bei Trassen z.B. Leitungen Straßen ... - Angabe der Trassenbreite, geplante Bauweise, Gründungstiefe bzw. Art und Umfang der Erdeingriffe)
- Besonderheiten der Bauwerksgründung (Rammarbeiten, Berliner Verbau, Pfahlgründungen etc.)
- Weitere Kenntnisse zu bisherigen Bodeneingriffen (Aufschüttungen, Bodenumlagerungen, vorhandene Gebäude mit Baujahr)
- Voraussichtlicher Beginn der Maßnahme

Arbeitskarten

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster 1:1000 mit Eintrag des geplanten Vorhabens bzw. Kennzeichnung der durch das Bauvorhaben in Anspruch genommenen Fläche, und
- Maßstäblicher Lageplan mit Grenzbezug und Einzeichnung der vorhandenen Bebauung und des geplanten Vorhabens, oder
- Übersendung digitaler Geo-Daten (Shape, dxf, dwg) per E-Mail oder Datenträger im amtlichen Lagebezugssystem ETRS89 UTM 32
- Bei Medienverlegungen über 250m sind zwingend digitale Geodaten des Vorhabens beizufügen

Der Antrag ist dann beim Burgenlandkreis, Rechts- und Ordnungsamt, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg zu stellen. Die Antragsunterlagen sind in Papierform auf dem Postweg bei uns einzureichen.

Die Bearbeitungszeit beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beträgt derzeit ca. 20 Wochen.

Ungeachtet dessen besteht jedoch auch jederzeit die Möglichkeit, selbst und auf eigene Kosten eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma mit der Überprüfung der von der Maßnahme betroffenen Fläche zu beauftragen. Eine aktuelle Liste einer Auswahl von Kampfmittelräumfirmen, die im Land Sachsen-Anhalt tätig sind, könnte auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

In kampfmittelverdächtigen Bereichen, wo nachweislich innerhalb von Tiefenlagen bestehender Medienträger oder innerhalb von vorhandenen Trassen, die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut und/oder saniert worden sind, könnten entsprechende Arbeiten durchgeführt werden.

Diese Nachweise sollten Ihnen dann aber vorliegen.

Für die o.g. Bereiche, vorausgesetzt die Nachweise liegen alle vor, wird die Unbedenklichkeit bescheinigt. Ein minimales, nicht auszuschließendes Restrisiko bleibt natürlich auch für diese Bereiche bestehen. Auf die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 wird ausdrücklich hingewiesen.

Alle Bereiche, die außerhalb der Tiefenlage bestehender Medienträger oder außerhalb vorhandener Trassen, die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut und/oder saniert worden sind, oder gänzlich außerhalb bestehender Medienträger oder vorhandener Trassen sind und wofür solche Nachweise nicht vorliegen unterliegen der kampfmitteltechnischen Prüfpflicht.

Umweltamt

**Untere Naturschutz- und Forstbehörde, Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde,
Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, UVP-Stelle**

Die Stellungnahmen dieser Fachbehörden werden umgehend nachgereicht.

Stabsstelle Strukturwandel

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit den vorliegenden Planungen beabsichtigt die Stadt Lützen räumliche Entwicklungsziele hinsichtlich der Flächennutzung von Teilräumen bezüglich gewerblicher Bauflächen, Bauflächen mit gemischter Nutzung und Wohnnutzung zu aktualisieren und präzisieren. Damit sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Die Änderung gliedert sich in mehrere, räumlich voneinander getrennte, Bereiche innerhalb der Stadt Lützen, zu denen nachfolgende Hinweise gegeben werden:

Den Änderungsbereichen in Dehlitz, Großgörschen, Meuchen, Muschwitz, Poserna, Rippach, Sössen, Starsiedel und Zorbau wird zugestimmt.

Lützen:

Im System der Zentralen Orte wird der Stadt Lützen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Gemäß Z 31 LEP LSA 2010 ist der Zentrale Orte im Einvernehmen mit den jeweiligen Städten oder Gemeinden durch die Regionalplanung räumlich abzugrenzen. Für die Planungsregion Halle erfolgt die Umsetzung dieses Zieles mit dem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“.

Die Änderungsflächen L-2 (ca. 1,9 ha) - hier: Rückentwicklung einer nicht realisierten Teilfläche sowie Anpassung an aktuell bestehende bauliche Entwicklungen - und L-3 (ca. 0,44 ha) - hier: Neuausweisung einer Baufläche in der Ortslage Lützen - befindet sich innerhalb der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Lützen. Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken erhoben.

Die Begründung zum AEB L-1 (Gewerbliche Baufläche, 27 ha) sollte weiter vertieft werden. Der Hinweis allein auf den Strukturwandel ist nicht ausreichend. Gemäß Ziel 55 LEP 2010 LSA sind Industrie- und Gewerbestandorte bedarfsgerecht zu entwickeln. Die städtebaulichen Entwicklungsabsichten sind zu präzisieren. Dies erfordert aus regionalplanerischer Sicht eine Begründung in qualitativer (welche Art von Gewerbe) und quantitativer (Flächengröße) Hinsicht.

Röcken:

Ziel der Änderung im Nordwesten der Ortslage Bothfeld ist die Neufestlegung einer gemischten Baufläche (ca. 0,46 ha), um so einen Lückenschluss zur umgebenden Bebauung zu erreichen.

Die vorgesehenen Ausweisungen Rö-Bo-1 (Gemischte Baufläche; 0,46 ha) und Rö-Mi-1 (Gemischte Baufläche; 0,8 ha) befinden sich im Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Braunkohle Lützen. Gemäß Ziel 134 und 135 LEP 2010 LSA dienen Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dem Lagerstättenschutz und somit dem Schutz vor Bebauung bzw. Überbauung. Nach der Rechtsprechung des OVG Sachsen-Anhalt (vgl. Urteil vom 23.01.2014, Az: 2 K 53/12) kommt dem Vorranggebiet die Rechtswirkung einer planungsrechtlichen Veränderungssperre zu.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen mit der verfolgten städtebaulichen Planung bis zum 2. Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt zu warten, ob sich Änderungen hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung nördlich der BAB 38 ergeben. Der 2. Entwurf wird für Ende des Jahres 2024/ Anfang 2025 erwartet.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Gabriele Frenzel

