

Stadt Lützen



Gemarkung Muschwitz

2. Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Am Steinberg“

in Söhesten

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung zur Satzungsänderung

Anlage zur Begründung – Lage in der Ortschaft

Planungshoheit:
Stadt Lützen
Markt 1
06686 Lützen

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planstand: Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
B	Inhalt der Änderungen	4
C	Verfahren.....	5
D	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
E	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus der Beteiligung	8
	nach § 4 BauGB	8
F	Planungsrechtliche Zielstellung	11
G	Erforderlichkeit der Änderung	12
I	Grünplanung.....	13
J	Artenschutzrechtliche Vorschriften.....	13
K	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	15
L	Zusammenfassung.....	17

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die vormals eigenständige Gemeinde Muschwitz hatte im Jahr 1995 den Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Am Steinberg“ im Ortsteil Söhesten an der Straße nach Wunschlaub als Satzung beschlossen. Durch das Regierungspräsidium Halle wurde am 09.02.1996 eine Teilgenehmigung erteilt. Dieser teilweisen Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Muschwitz, Ortsteil Söhesten, war der Gemeinderat mit Beschluss vom 20.02.1996 beigetreten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Muschwitz hatte mit Beschluss vom 20.02.1996 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1. Änderung) gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Durch nicht mehr nachvollziehbare Darlegungen wurde versucht den Bebauungsplan im Jahr 1998 zu ändern. Diese Bestrebungen wurden allerdings nicht abgeschlossen. Somit hatte die angearbeitete Änderung keine Rechtskraft erlangt. In den zurückliegenden, mehr als 25 Jahren ist im Wohngebiet „Am Steinberg“ viel passiert. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es lediglich ein Baugrundstück, welches noch nicht bebaut wurde.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Festsetzungen enthalten, die in der Gestalt nicht mit dem aktuellen Bestand stimmig sind. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem Bestandsgebiet herzustellen, soll eine Änderung des Bebauungsplanes als 2. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Der Planungsanlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht folglich darin, dass die Entwicklung des Wohngebietes mit den Festsetzungen aus dem Rechtsplan in Einklang zu bringen, da einige Festsetzungen bisher missachtet oder nicht bzw. nicht vollständig gefolgt worden ist.

Durch den Burgenlandkreis wurden im Wesentlichen folgende Missstände festgestellt:

- Überschreitung von Baugrenzen durch Hauptnutzungen (Wohngebäude)
- Anordnung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen
- Einhaltung von Bezugspunkten
- Differenzen zum geforderten Höhenniveau

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Festsetzungen enthalten, die in der Gestalt nicht mit dem aktuellen Bestand stimmig sind. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bestandsgebiet herzustellen wird eine Änderung des Bebauungsplanes als 2. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über eine Änderung eines Bebauungsplanes zu befinden. Die in Rede gestellte 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet Nr. 2 „Am Steinberg“ Ortsteil Söhesten steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Lützen sich für die städtebauliche Ordnung in Söhesten, Gemarkung Muschwitz, einzusetzen.

Die Grundlage für die Aufstellung der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150).

Die zeichnerischen Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

B Inhalt der Änderungen

Änderungen zum 1. Entwurf

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Am Steinberg“ Ortsteil Söhesten in der Gemarkung Muschwitz umfasst folgende Flächen

Flur 5, Flurstücke 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 320, 321, 125/3, 122/5, 126/7, 126/8, 126/9, 126/5, 99/5.

Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden:

- zeichnerische, digitalisierte Darstellung auf der Grundlage des aktuellen des Liegenschaftsbestandes
- zeichnerische, digitalisierte Darstellung des Geltungsbereiches gemäß dem ursprünglichen Rechtsplan
- Anpassung der Baugrenzen nach den örtlichen Gegebenheiten
- Wegfall der Festsetzung für einen Spielplatz im Südosten des Plangebietes
- Wegfall von örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BauO LSA sowie Vorgaben zur Gestaltung unbebauter Flächen)
- Wegfall der Festlegung von Firsthöhe und Traufhöhe sowie die in diesem Zusammenhang stehende Bezugshöhe
- Klarstellung, dass Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind

⇒ Die vorgesehenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Überarbeitung zum 2. Entwurf

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde insbesondere durch das Bauordnungsamt, Sachgebiet Städtebau und Raumordnung des Burgenlandkreises der Hinweis gegeben, dass für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche (Flurstück 320) zur Ver- bzw. Entsorgung mit Energie bzw. Abwasser als solche nicht genutzt werden kann.

Die Fläche des Flurstückes 320 wurde zwischenzeitlich durch die Stadt an eine Privatperson veräußert. Das Flurstück 320 wird nunmehr dem Grundstück Am Steinberg 2 mit der Flurstücksnummer 154 zugeordnet.

Die Stadt Lützen hatte mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg (ZWA Bad Dürrenberg) einen Gestattungsvertrag abgeschlossen mit folgenden Verpflichtungen:

- Verpflichtung zur Einhaltung eines Schutzstreifens von jeweils 2 m links und rechts der Leitungsachse zur Freihaltung von:
 - jeder festen Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung,
 - keine wassergefährdenden Stoffe anzuhäufen und
 - das Gelände in den Schutzstreifen nicht zu erhöhen oder abzutragen.

Um die Verpflichtung dauerhaft aufrecht zu erhalten wurde eine dingliche Sicherung vorgenommen. Im Grundbuchamt von Weißenfels sind im Grundbuch von Muschwitz unter der Rubrik Lasten und Beschränkungen für die auf den privaten Grundstücksflächen liegenden Leitungen jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, zum Belassen, zum Betrieb, zur Instandhaltung und Erneuerung) zugunsten des Leitungsträgers eingetragen worden.

Mit der Überarbeitung zum 2. Entwurf wurde daher die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen geändert in Wohnbaufläche bzw. für den belasteten Teilbereich in private Grünfläche. Zugleich wurde das bestehende Leitungsrecht nachrichtlich übernommen und eingetragen.

C Verfahren

Gemäß § 13 BauGB gilt:

Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn

- 1) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und

- 3) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu 1) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- mit dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu 2) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- mit der vorliegend geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter.

zu 3) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BlmSchG

Nach § 50 Satz 1 BlmSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

- bei dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 2 handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

- Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben, so dass für die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Am Steinberg“ OT Söhesten ein Planverfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann.

D Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen lagen dazu in Papieraufbereitung im Bauamt der Stadt Lützen, Rathaus Lützen, Markt 1 in 06686 Lützen zur Möglichkeit der Einsichtnahme für Jedermann und Möglichkeit der Abgabe einer persönlichen Stellungnahme schriftlich, per E-Mail und / oder mündlich zur Niederschrift für einen Monat öffentlich aus.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Stadt zur Möglichkeit der Einsichtnahme eingestellt. Sie standen somit während der Auslegungszeit jederzeit uneingeschränkt einsehbar zur Verfügung.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und -städten erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Es wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben.

In den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden von den Behörden Hinweise und Anregungen gegeben. Insbesondere die Stellungnahme des Bauordnungsamtes des Burgenlandkreises beinhaltete u.a. eine wichtige Anregung. Es wurde der Hinweis ergeben, dass die für die öffentliche Ver- bzw. Entsorgung mit Energie bzw. Abwasser festgesetzte Fläche als solche nicht anderweitig genutzt werden kann. Es handelt sich um das Flurstück 320 der Flur 5 der Gemarkung Muschwitz.

Im Hinblick auf die Veräußerung der Fläche an einen privaten Flächeneigentümer wurde die Sinnfälligkeit der Flächenausweisung überprüft und bezüglich den aktuellen Nutzungsanforderungen geändert.

Der 2. Entwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit in einem zeitlich verkürzten Rahmen vom 14.07. bis einschließlich 28.07.2025 vorgestellt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt zur Möglichkeit für jedermanns Einsichtnahme eingestellt.

Mit dem Vorliegen aller Stellungnahmen, das heißt sowohl zum 1. Entwurf als auch zum 2. Entwurf seitens der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, wurde dann in öffentlicher Sitzung des Stadtrates die Abwägung vorgenommen. Dabei wurden die einzelnen Stellungnahmen gegenüber dem Planvorhaben gewichtet, abgewogen und abschließend in das Plandokument eingestellt.

Die jeweiligen Adressaten der Stellungnahmen wurden dann nach der Tagung des Stadtrates der Stadt Lützen von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt.

Die Textlichen Festsetzungen sind mit der Planzeichnung immer im Zusammenhang zu sehen. Zur Planausfertigung des Satzungsexemplars werden die notwendigen Verfahrensmerke und Textlichen Festsetzungen aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Brandschutz

Der Burgenlandkreis wurde als zuständige Sicherheitsbehörde für den vorbeugenden Brandschutz am Planverfahren beteiligt. Folgende Hinweise sollen Beachtung finden:

1. Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN14090 zu berücksichtigen. Auf Wendemöglichkeiten für Löschfahrzeuge in Sackgassen ist zu achten.
2. Es sind alle Löschwasserentnahmestellen, Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 2 dauerhaft zu kennzeichnen.
3. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich nach dem Technischen Regelwerk, Arbeitsblatt W405, der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Der ermittelte Löschwasserbedarf ist über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Das erforderliche Löschwasser muss im Umkreis von maximal 300m zur Verfügung stehen.

Kampfmittel

Durch das Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Die dem Landkreis vorliegenden Belastungskarten befinden sich in ständiger Aktualisierung. Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

Straßenverkehrsamt

Der Burgenlandkreis ist als untere Straßenverkehrsbehörde für verkehrsrechtliche Anordnungen im Zuge von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie außerörtlichen Gemeindestraßen verantwortlich. Bei innerörtlichen Gemeindestraßen liegt die Zuständigkeit bei der Stadt Lützen als örtliche Straßenverkehrsbehörde.

Das Straßenverkehrsamt des Burgenlandkreises weist darauf hin, dass bei Berührung des öffentlichen Verkehrsraumes im Zuge der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu stellen ist.

Baustellen und Zufahrten sind generell so einzurichten, dass die Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr und Anwohnern auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Sofern Haltestellen des ÖPNV tangiert werden, ist vorab die PVG Burgenlandkreis mbH einzubeziehen.

Abfall

Die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd (AöR) weist als Entsorger auf folgende Hinweise hin:

- Ungehinderte Zu- und Abfahrt der Entsorgungsfahrzeuge des jeweiligen Grundstückes ermöglichen,
- Ein Rückwärtssfahren muss vermieden werden!
- Anschlusspflicht immer am Hauptwohnsitz und/oder Gewerbestandort,
- Bei Umsetzung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass auch während der Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle angeschlossenen Grundstücke gewährleistet ist.
- Straßen bzw. Wege sollten ausreichend dimensioniert sein und keine Hindernisse aufweisen. Oktober

Abwasser

Wie der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg in der Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mitteilt, ist das Plangebiet abwasserseitig vollständig angeschlossen. Der Leitungsbestand sowie die Richtlinien des ZWA Bad Dürrenberg ist Bestandteil der Verfahrensdokumentation.

Wesentliche Richtlinien zum Schutz unterirdischer Kanäle und Rohrleitungen werden wie folgt dargelegt:

- Bei allen Erdarbeiten ist stets mit dem Vorhandensein von unterirdischen Kanälen und Rohrleitungen zu rechnen.
- Kanäle und Rohrleitungen stehen im Interesse der Allgemeinheit unter gesetzlichen Schutz.
- Folgende Abstände zu den in der Rechtsträgerschaft des ZWA Bad Dürrenberg befindenden Leitungen und Kanäle sind einzuhalten:

Parallelverlauf an Engstellen	$\geq 0,4 - 1,0\text{ m}$
Kreuzungen	$\geq 0,2\text{ m}$
Abstand zu Bauwerken	$\geq 2,0\text{ m}$
Abstand zu Entwässerungsleitungen	$\geq 1,0\text{ m}$

Netzinfrastruktur anlagen

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZSTROM) gibt in der Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Hinweise zu den im Änderungsbereich liegenden Mittel- und Niederspannungsanlagen (MS und NS), die wie folgt aufgeführt werden:

- Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigungen zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist mit uns abzustimmen.
- Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist im B-Plan ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten.
- Gemäß DIN VDE 0105-100 sind beim Einsatz von Schacht- und Hebegeräten die Mindest-Schutzabstände bei HS-/MS-Freileitungen von 3,0 m einzuhalten!
- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im unmittelbaren Bereich von Leitungstrassen nicht gestattet.
- Generell bitten wir Sie, die vorhandenen Netzinfrastrukturanlagen im Zuge der Planung so zu berücksichtigen, dass keine Konfliktpunkte entstehen.
- Sollten dennoch Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese mit uns frühzeitig abzustimmen. Dies betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage von Kabeltrassen.
- Bitte wenden Sie sich jeweils dazu an den nachfolgend genannten Ansprechpartner bzw. reichen Sie entsprechende Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten ein.
- Bei Absprachen bzw. weiteren Fragen zu den Anlagen wenden Sie sich bitte an:
MITNETZ STROM, Werkstraße 12,
06249 Mücheln, Hr. Klug, Tel.: 034632 9999-211

Die Kosten für Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender schriftlicher Antrag ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt (mindestens 6 Monate vorher) zu stellen an: MITNETZ STROM, PF 20 09 53, 06010 Halle (Saale)

- Einzelanschlussmaßnahmen an das Energieversorgungsnetz erfolgen auf der Grundlage von Bedarfserklärungen des Investors oder der Kunden. Verbindliche Kostenangebote können wir erst nach Vorlage konkreter Anmeldungen zum Netzanschluss unterbreiten. Wir bitten dazu um Kontaktaufnahme mit unserem Netzkundenservice unter folgender eMail-Adresse: Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.
- Der elektrische Leistungsbedarf erfordert zu- künftig eventuell die Errichtung einer neuen Trafostation auf dem Baugrundstück (Flächenbedarf ca. 30 m²).
- Die Anmeldeformulare sind im Internet verfügbar unter: <https://www.mitnetz-strom.de/netzanschluss>

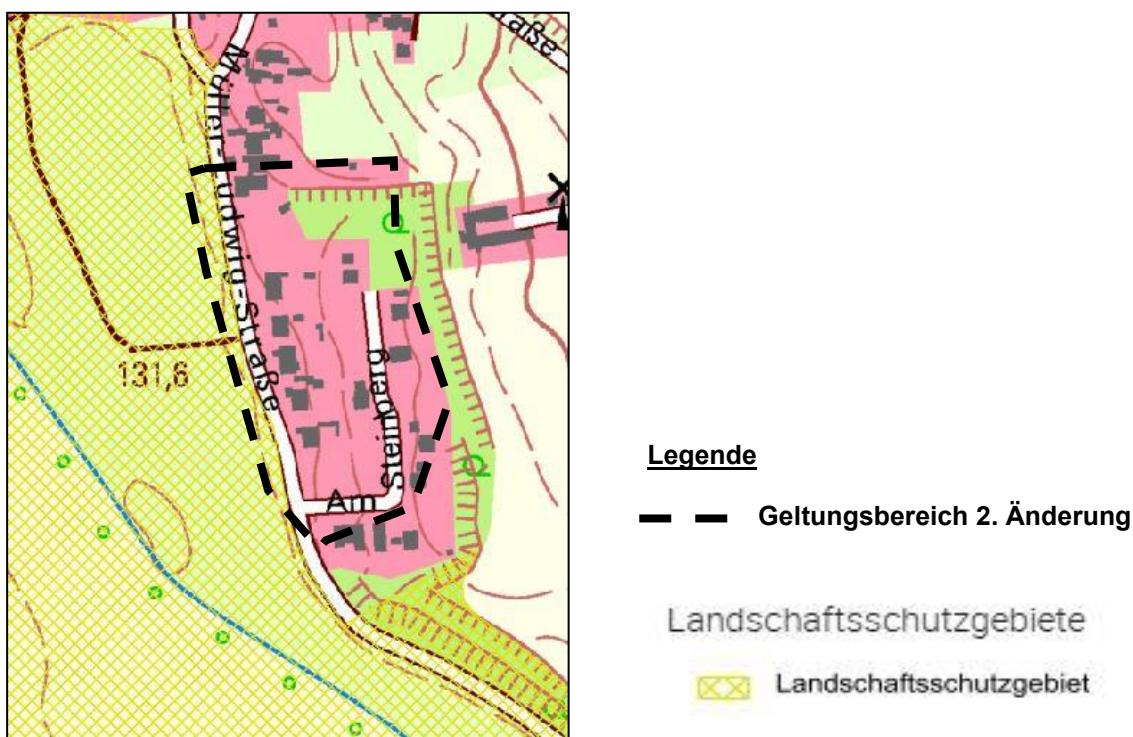
F Planungsrechtliche Zielstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Am Steinberg“ liegt südlich im Ortsteil Söhesten in der Gemarkung Muschwitz. Der Änderungsbereich umfasst den volumnfänglichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 von September 1995.

Insgesamt wurde das gesteckte Planungsziel (Wohnbebauung) in den vergangenen Jahren im Wesentlichen erreicht und die Vorgaben umgesetzt worden. In einzelnen Ansätzen wurde von der Zielsetzung von den Textlichen Festsetzungen abgewichen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 grenzt im Norden an die vorhandene Wohnsiedlung der Müller-Ludwig-Straße an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden Waldfächen und im Westen das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ (LSG0034WSF)¹ an.

Abbildung: Lage des LSG „Saaletal“ zum Gebiet der Änderung



Kartengrundlage: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA, 2011/A18-294-2009

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Am Steinberg“ Ortsteil Söhesten umfasst folgende Flächen in der Gemarkung Muschwitz:

Flur 5:

Flurstücke 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 320, 321, 125/3, 122/5, 126/7, 126/8, 126/9, 126/5, 99/5.

¹ <https://lau.sachsen-anhalt.de/naturschutz/schutzgebiete-nach-landesrecht/landschaftsschutzgebiet-lsg/lsg34-lsg56/>

Da die Grundzüge der Planung mit der beabsichtigten 2. Änderung nicht verändert werden, kann das Planverfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Lützen.

G Erforderlichkeit der Änderung

Die eigenständige Gemeinde Muschwitz hatte im Jahr 1995 den Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Am Steinberg“ im Ortsteil Söhesten durch den damaligen Gemeinderat beschlossen. 1996 hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Im gleichen Jahr erfolgte eine 1. Änderung des Bebauungsplanes. Das durchgeföhrte Änderungsverfahren ist 1996 durch das damalige Regierungspräsidium genehmigt worden. Ob hierzu eine Ausfertigung erfolgte sowie die Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Muschwitz, ist derzeit noch nicht belegt worden.

Im Jahr 1998 wurde angestrebt eine weitere Änderung des Bebauungsplanes bezüglich einiger Defizite hinsichtlich getroffener Formulierungen vorzunehmen. Das erforderliche Planverfahren ist allerdings nicht geföhrte worden und es blieb schlussendlich der Sachstand der 1. Änderung zum Bebauungsplan, welcher das rechtskräftig anzuwendende Bauplanungsrecht für das Plangebiet darstellt.

Deshalb wird mit dem nunmehr in Rede stehenden Planverfahren die 2. Änderung im vereinfachten Planverfahren eingeleitet.

In der 1. Änderung aus dem Jahr 1996 wurden Änderungen bezüglich der Festlegung des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde gewählt um Pflanzmaßnahmen entlang der Müller-Ludwig-Straße einzubeziehen.

Das Areal der Erweiterung liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Saaletal“. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt. Die Maßnahme der straßenbegleitenden Baumpflanzung könnten auch ohne den Bebauungsplan vorgenommen werden, solange diese die Zustimmung und das Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises erhält. Entscheidend ist die Zulässigkeit gemäß der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes.

Mit der hier in Rede gestellten 2. Änderung wird der Geltungsbereich des Rechtsplanes, das heißt der Urschrift des Bebauungsplanes wieder aufgenommen.

Anlass der 2. Änderung: Es wurden zum einen über die Jahre für die Errichtung der Wohnbebauung zahlreiche Freistellungsanträge zu den aus den 90er Jahren festgelegten Festsetzungen beantragt und bewilligt.

Zum anderen sind einige Festsetzungen im Zuge der Umsetzung der Wohnbebauung nicht eingehalten worden. Es zeigt sich, dass getroffene Festsetzungen nicht mehr den aktuellen, aber auch generell nicht den praktikablen Vorstellungen der Nutzer bzw. Bauherrn entsprechen.

Dies hat zur Folge, dass im Rahmen der eingereichten Bauanträge gleichzeitig auch immer wieder Anträge auf Befreiung von einzelnen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestellt worden sind.

Es muss festgestellt werden, dass die getroffenen Festsetzungen zum einen nicht mehr zeitgemäß sind und zum anderen grundsätzlich schwer praktikabel in der Ausführung waren. Fast 30 Jahre nach der Genehmigung des Bebauungsplanes ist es geboten, dass die Festsetzungen entsprechend angepasst werden sollten.

Diese veränderten Rahmenbedingungen veranlassen die Stadt zu einer 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Hierzu wird eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Planverfahren zur Abklärung öffentlicher Belange und privater Interessen der Bürger durchgeführt.

I Grünplanung

Im Rechtsplan (Stand 1996) wurden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese wurden weitgehend umgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen haben sich gut im Plangebiet entwickelt. Die Festsetzungen zu den Flächen und Standorten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden nicht in Frage gestellt und sind auch weiterhin Bestandteil der 2. Änderung.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des NatSchG LSA (§ 8 Abs. 1) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach Einschätzung der Stadt Lützen ist folgender Tatbestand gegeben und als Ausgangssituation für die Planänderung anzusehen. Die vorgesehenen Änderungen betreffen keine Flächenanteile oder eventuell weitere Eingriffe in den Naturhaushalt sowie Änderungen in Gestalt. Demzufolge wird keine Neuaufstellung einer Bilanzierung vorgenommen.

Der vorliegende Änderungsinhalt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes lässt im Abgleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine naturschutzfachlichen Qualitätsverluste erwarten.

J Artenschutzrechtliche Vorschriften

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützten Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Auch in Änderungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Änderungsfläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit europäischer Vogelarten ist ebenfalls nicht zu erwarten. Im Planbereich gibt es zahlreiche Grünflächen in den östlichen und südlichen Randbereichen. Diese Flächen sind und bleiben zum Erhalt festgesetzt und bleiben von der Änderung unberührt. Gehölze die als Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum für Vogelarten dienen können als solche weiterhin genutzt werden.

Mit dem § 39 Abs. 5 BNatSchG ist der allgemeine Artenschutz gesetzlich geregelt und bedarf keiner Festsetzung im eigentlichen Sinne.

K Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Im Rahmen der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden nachfolgend die Auswirkungen ausschließlich hinsichtlich des Änderungsinhaltes betrachtet.

1. Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang der 2. Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Das Plangebiet selbst ist durch die schon vorhandene Wohnnutzung vorgeprägt.

Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird es hinsichtlich der Festsetzungen keine Auswirkungen geben. Auch kommt es zu keiner erhöhten Lärmimmission und Luftverschmutzung.

→ Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Mit der geplanten Änderung, Anpassung der Baugrenze, Sortierung der Textlichen Festsetzungen nach den heutigen örtlichen Gegebenheiten bleiben Art und Maß der baulichen Nutzung beachtet. Es werden keine zusätzlichen Eingriffe in für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren wertvollen Flächen vorbereitet. Die Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet wird unverändert aufrechterhalten.

→ Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten

3. Schutzgut Boden/Fläche

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbarer Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen anhand einzelner Baufelder mittels Baugrenzen festgelegt. Es sind keine weiteren Flächen von der Änderung betroffen.

Die zu überbauenden Flächen bleiben gemäß dem Rechtsplan gleich. Es werden mit der Angleichung der Baugrenze keine weiteren Flächen zusätzlich versiegelt.

Die zulässige Überbauung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (hier 0,4) geregelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

- Für das Schutzgut Boden sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

4. Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird kein Anstieg von Versiegelungsflächen vorbereitet, da die zulässige Grundflächenzahl beibehalten wird.

- Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

- Für das Schutzgut Luft und Klima sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

6. Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

In den Textfestsetzungen sind ausdrücklich landschaftsschützende Festsetzungen enthalten wie bspw. der Schutz der Landschaft und des Landschaftsbildes vor zu erheblichen Eingriffen infolge von Aufschüttungen, Abgrabungen oder das Anlegen von überdimensionierten Stützmauern.

Mit der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen. Der Grünbestand der zu Erholungszwecken dienen kann bleibt erhalten.

→ Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Fazit: Mit dem Vorhaben der 2. vereinfachten Änderung sind keine Vorhaben geplant, die nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung bzw. einer Umweltverträglichkeitspflicht unterliegen. Von einer strategischen Umweltprüfung (SUP) wird abgesehen.

L Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Am Steinberg“ im Ortsteil Söhesten steht in Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Lützen sich für die Entwicklung der vorhandenen Baugebiete einzusetzen und den Bestand in seiner Entwicklung zu sichern.

Da einige Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr zeitgemäß sind bzw. den Tatsachen gerecht werden, ist für die Bestandssicherung eine Änderung im vereinfachten Verfahren notwendig.

Durch die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Durchführung der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zulässig ist.