

1. ÄNDERUNG BEBAUNGSPLAN Nr. S 09 „Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189“ STADT HOHENMÖLSEN / STADT LÜTZEN

ENTWURF

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
[TEIL B]**

**BESCHLUSS VOM
22.11.2018 HOHENMÖLSEN
26.11.2018 LÜTZEN**

Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

PRÄAMBEL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auf Grundlage von § 10 Abs. (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Lützen vom __.__.2018 und des Stadtrates der Stadt Hohenmölsen vom __.__.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 „Verbindungsstraße L 191 – K 2196 – L 189“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:2500

Teil B: Textliche Festsetzungen in gesonderter Ausfertigung

Hohenmölsen, . . .2019

Der Bürgermeister

Siegel

Lützen, . . .2019

Der Bürgermeister

Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Stadtrat Hohenmölsen hat in seiner Sitzung am 23.08.2018 den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 "Verbindungsstraße L 191 - K2196 - L 189" gefasst. Der Beschluss ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 9 / 2018 vom 31.08.2018 bekannt gemacht worden.

Hohenmölsen,

2019

Siegel

Der Bürgermeister

Der Stadtrat Lützen hat in seiner Sitzung am 27.08.2018 den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 "Verbindungsstraße L 191 - K2196 - L 189" gefasst. Der Beschluss ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Lützen Nr. 09 / 2018 vom 14.09.2018 bekannt gemacht worden.

Lützen,

2019

Siegel

Der Bürgermeister

2.

Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. 9 / 2018 vom 31.08.2018 informiert. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 hat vom 03.09.2018 bis 28.09.2018 in der Stadtverwaltung Hohenmölsen, im Fachbereich III – Technische Dienste, Platz des Bergmanns 2 in 06679 Hohenmölsen zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Es wurde darauf hingewiesen, dass während der öffentlichen Auslegung über die Planung informiert wird und eine Umweltprüfung nach BauGB erfolgt.

Hohenmölsen,

2019

Siegel

Der Bürgermeister

Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt der Stadt Lützen Nr. 09 / 2018 vom 14.09.2018 informiert. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 hat vom 17.09.2018 bis 28.09.2018 im Bauamt der Stadtverwaltung Lützen, Markt 1 in 06686 Lützen zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Es wurde darauf hingewiesen, dass während der öffentlichen Auslegung über die Planung informiert wird und eine Umweltprüfung nach BauGB erfolgt.

Lützen,

2019

Siegel

Der Bürgermeister

3.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.08. und vom 30.08.2018 über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zur frühzeitigen Planfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 „Verbindungsstraße L 191 – K 2196 – L 189“ aufgefordert.

Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister

Lützen, Siegel Der Bürgermeister

4.

In einem unabhängigen Verfahrensschritt wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 28.08. und vom 30.08.2018 zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan gem. § 4 Abs. (1) i.V.m. § 2 Abs. (4) BauGB aufgefordert.

Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister

Lützen, Siegel Der Bürgermeister

5.

Der Stadtrat der Stadt Hohenmölsen hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 „Verbindungsstraße L 191 – K 2196 – L 189“ gebilligt und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach gem. § 3 Abs. (2) BauGB sowie der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden bestimmt.

Der Beschluss ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohenmölsen Nr. __ vom __.__.2018 mit den Hinweisen bekannt gemacht worden, dass von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, die Möglichkeit der Erörterung besteht und welche wesentlichen umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 „Verbindungsstraße L 191 – K 2196 – L 189“ unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Hohenmölsen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 nicht von Bedeutung ist.

Hohenmölsen, Siegel Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 „Verbindungsstraße L 191 – K 2196 – L 189“ gebilligt und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach gem. § 3 Abs. (2) BauGB sowie der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden bestimmt.

Der Beschluss ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Lützen Nr. __ vom __.__.2018 mit den Hinweisen bekannt gemacht worden, dass von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, die Möglichkeit der Erörterung besteht und welche wesentlichen umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 „Verbindungsstraße L 191 – K 2196 – L 189“ unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Lützen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 nicht von Bedeutung ist.

Lützen,

Siegel

Der Bürgermeister

GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des gemeinsamen Bebauungsplanes Nr. S 09 der Stadt Hohenmölsen und der Stadt Lützen umfasst folgende Flurstücke:

| Stadt | Gemarkung | Flur | Flurstück | teilweise [x] |
|--------|-----------|------|-----------|---------------|
| Lützen | Muschwitz | 5 | 1/1 | X |
| | | | 233/64 | X |
| | | 4 | 40/9 | |
| | | | 40/10 | |
| | | | 22/1 | X |
| | | | 149/15 | |
| | | | 33/3 | X |
| | | | 35/1 | X |
| | | | 36/3 | X |
| | | | 36/4 | X |
| | | | 59 | X |
| | | | 37/3 | X |
| | | | 33/4 | |
| | | | 35/2 | |
| | | | 36/1 | |
| | | | 63 | |
| | | | 40/16 | |
| | | | 40/19 | |
| | | | 40/12 | |
| | | | 18/1 | X |
| | | | 20/1 | X |
| | | | 143/23 | X |
| | | | 26/1 | X |
| | | | 17/1 | X |
| | | | 27 | X |
| | | | 28 | X |
| | | | 145/15 | |
| | | | 15/4 | |
| | | | 15/5 | X |
| | | | 98/16 | X |
| | | | 61 | X |
| | | | 58 | X |
| | | | 144/15 | |
| | | | 50/6 | X |
| 40/14 | | | | |
| 40/31 | | | | |
| 18/3 | | | | |
| 48/5 | | | | |
| 50/2 | | | | |
| 40/22 | | | | |

| Stadt | Gemarkung | Flur | Flurstück | teilweise [x] |
|--------|------------|------|-----------|---------------|
| Lützen | Starsiedel | 3 | 86/1 | X |
| | | | 248/85 | |
| | | | 84/1 | X |
| | | 2 | 33/62 | X |
| | | | 33/61 | X |
| | | | 4 | 70/1 |

In Ergänzung zur Planzeichnung sind folgende Festsetzungen Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Das Baugesetzbuch wird als BauGB abgekürzt.

Die Baunutzungsverordnung wird als BauNVO abgekürzt. Sofern auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen wird, ist die Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) gemeint.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 ersetzt die rechtskräftigen Festsetzungen im vorangehend beschriebenen Geltungsbereich vollständig. Die Nummerierung gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird beibehalten. Insofern die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht geändert werden, da sie für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung gelten, werden sie nachfolgend nicht angeführt und behalten ihren satzungsmäßigen Regelungsgehalt vollumfänglich bei.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

- 1.1 Der Bebauungsplan S 09 setzt öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. Eintrag in der Planzeichnung [Teil A] fest.
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Errichtung und Nutzung von Straßen einschließlich der baulich verbundenen und mit der Straßennutzung in Zusammenhang stehenden Nebenanlagen nach den geltenden technischen Richtlinien zulässig.
- 1.2 Rasenflächen [Bankettflächen] gelten als Nebenanlagen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gem. Eintrag in der Planzeichnung [Teil A]. Rasenflächen [Bankettflächen] sind in folgender Qualität zu entwickeln: Gebrauchsrasen Standard [RSM 2.1] als Scherrasen.

3. Hauptversorgungsleitungen

§ 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB

- 3.1 Der Bebauungsplan S 09 setzt oberirdische und unterirdische Hauptversorgungsleitungen gem. Eintrag in der Planzeichnung [Teil A] fest.

5. Grünflächen

§ 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB

- 5.1 Der Bebauungsplan S 09 setzt gem. Eintrag in der Planzeichnung [Teil A] Grünflächen nach § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB fest.

| 5.2 | Grünfläche NR. | Zuweisung | Zweckbestimmung |
|-----|----------------|------------|-----------------------|
| | 37 (teilweise) | öffentlich | Pflanzgebotsfläche 19 |
| | 38 (teilweise) | öffentlich | Pflanzgebotsfläche 20 |

[Die Grünfläche Nr. 39 bzw. Nr. 40 wurde im Zuge der Entwurfserarbeitung der Grünfläche Nr. 41 bzw. Nr. 42 zugeordnet.]

| | | |
|----|------------|-----------------------|
| 41 | öffentlich | Pflanzgebotsfläche 21 |
| 42 | öffentlich | Pflanzgebotsfläche 22 |
| 43 | öffentlich | Pflanzgebotsfläche 23 |
| 44 | öffentlich | Pflanzgebotsfläche 24 |
| 45 | öffentlich | Pflanzgebotsfläche 25 |
| 46 | öffentlich | Pflanzgebotsfläche 26 |
| 52 | öffentlich | Pflanzgebotsfläche 31 |
| 53 | öffentlich | Pflanzgebotsfläche 32 |
| 54 | öffentlich | Pflanzgebotsfläche 33 |
| 55 | öffentlich | Pflanzgebotsfläche 34 |

- 5.3 In den festgesetzten Grünflächen nach § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB ist die Anlage landwirtschaftlicher Wege zur Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie mit der Straßennutzung in Zusammenhang stehenden Nebenanlagen zulässig.

7. Flächen für die Landwirtschaft **§ 9 Abs. (1) Nr. 18 BauGB**

Flächen für die Landwirtschaft

7.1 Der Bebauungsplan S 09 setzt Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. (1) Nr. 18 BauGB fest. In den festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft gem. Eintrag in der Planzeichnung [Teil A] sind zulässig:

- landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 201 BauGB
- Feldwege zur Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Erschließungswege zur Zuwegung der Regenwasserrückhaltebecken
- Rad- und Wanderwege
- Strauch- und Baumgruppen, die nicht als Wald- oder Grünflächen festgesetzt werden.

9. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen **§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB**

9.1 Der Bebauungsplan S 09 setzt gem. Eintrag in der Planzeichnung [Teil A] Flächen fest, die mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB belastet werden.

9.6 Beiderseits der in der Planzeichnung festgesetzten unterirdischen Hauptversorgungsleitung [Wasserleitung] gilt ein generelles Leitungsrecht LR 7 von jeweils 4,0 Meter Breite zugunsten der MIDEWA GmbH.

9.8 Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Flächen ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Sonstige Maßnahmen stehen unter dem Zustimmungsvorbehalt des jeweils Begünstigten des Leitungsrechtes.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauGB**

10.1 Der Bebauungsplan Nr. S 09 setzt gem. Eintrag in der Planzeichnung [Teil A] Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauGB fest [Pflanzgebotsflächen PFG]. Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

10.2 Innerhalb der in der Planzeichnung [Teil A] festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **PFG 19, PFG 20** und **PFG 34** sind Ansaaten vorzunehmen.

Anzupflanzen ist ein Landschaftsrasen mit Kräutern entsprechend der Regelsaatgutmischung [RSM] 7.1.2 sowie für die Bereiche der straßenbegleitenden Regenwassergräben ein Gebrauchsrasen Standard entsprechend der Regelsaatgutmischung [RSM] 2.1.

10.5 Innerhalb der in der Planzeichnung [Teil A] festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **PFG 21, PFG 22, PFG 23, PFG 24** und **PFG 33** ist eine Strauch-Baum-Hecke ausschließlich heimischer Arten [HHB] zu entwickeln.

- 10.6 Innerhalb der in der Planzeichnung [Teil A] abgegrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **PFG 25** sind Ansaaten vorzunehmen. Anzupflanzen ist ein Landschaftsrasen mit Kräutern entsprechend der Regelsaatgutmischung [RSM] 7.1.2 sowie für die Bereiche der straßenbegleitenden Regenwassergräben ein Gebrauchsrasen Standard entsprechend der Regelsaatgutmischung [RSM] 2.1. Zusätzlich ist die Anlage von Obstbaumreihen [HRA] auf einer Gesamtlänge von 600 m vorzunehmen.
- 10.7 Innerhalb der in der Planzeichnung [Teil A] abgegrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **PFG 26** sind Ansaaten vorzunehmen. Anzupflanzen ist ein Landschaftsrasen mit Kräutern entsprechend der Regelsaatgutmischung [RSM] 7.1.2 sowie für die Bereiche der straßenbegleitenden Regenwassergräben ein Gebrauchsrasen Standard entsprechend der Regelsaatgutmischung [RSM] 2.1. Zusätzlich ist die Anlage von Obstbaumreihen [HRA] auf einer Gesamtlänge von 550 m vorzunehmen.
- 10.9 Innerhalb der in der Planzeichnung [Teil A] abgegrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **PFG 31** sind Ansaaten vorzunehmen. Anzupflanzen ist ein Landschaftsrasen mit Kräutern entsprechend der Regelsaatgutmischung [RSM] 7.1.2 sowie für die Bereiche der straßenbegleitenden Regenwassergräben ein Gebrauchsrasen Standard entsprechend der Regelsaatgutmischung [RSM] 2.1. Zusätzlich ist die Anlage von Obstbaumreihen [HRA] auf einer Gesamtlänge von 850 m vorzunehmen.
- 10.10 Innerhalb der in der Planzeichnung [Teil A] abgegrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **PFG 32** sind Ansaaten vorzunehmen. Anzupflanzen ist ein Landschaftsrasen mit Kräutern entsprechend der Regelsaatgutmischung [RSM] 7.1.2 sowie für die Bereiche der straßenbegleitenden Regenwassergräben ein Gebrauchsrasen Standard entsprechend der Regelsaatgutmischung [RSM] 2.1. Zusätzlich ist die Anlage von Obstbaumreihen [HRA] auf einer Gesamtlänge von 250 m vorzunehmen.
- 10.11 Innerhalb der in der Planzeichnung [Teil A] festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Rasenflächen [Bankettflächen] als Nebenanlagen in folgender Qualität zu entwickeln: Gebrauchsrasen Standard [RSM 2.1] als Scherrasen.
- 10.12 Innerhalb der in der Planzeichnung [Teil A] festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB sind die Anlage landwirtschaftlicher Wege zur Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie mit der Straßennutzung in Zusammenhang stehenden Nebenanlagen zulässig.

III KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. (5) BauGB

Altbergbau

- I. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes S 09 werden Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau in Form ehemaliger Braunkohlentagebaue umging. Im Einzelnen sind dies:
- Tagebau Domsen;
 - Grube Muschwitz bei Muschwitz
 - Privatgrube S.Nr. 151 des Herrn Paschke bei Muschwitz
 - Privatbraunkohlengruben 13 u. 156 bei Muschwitz

Die Auswirkungen des Altbergbaus auf die Gründungsverhältnisse und den Bodenaufbau sind durch geeignete Baugrunduntersuchungen zu erkunden.
Die daraus resultierenden Anforderungen sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.

Altlasten

- II. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes S 09 sind im Fachinformationssystem Bodenschutz zwei Altlastenverdachtsstandorte eingetragen:
- 13148
 - 13149
- Die Kennzeichnung erfolgt in der Planzeichnung [Teil A].
In der Umweltprüfung zum rechtskräftigen Bebauungsplan S 09 ist eine Gefährdungsabschätzung in Bezug auf die beabsichtigte Nutzung enthalten.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. (6) BauGB

- I. Der Bebauungsplan Nr. S 09 tangiert bzw. schneidet die Vorranggebiete „VIII. Braunkohle Profen / Domsen“ sowie „X. Braunkohle Lützen“. Die Beeinträchtigung der Belange des zuständigen Rechtsinhabers (MIBRAG) ist auszuschließen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. S 09 schneidet das Landschaftsschutzgebiet LSG "Saaletal". Die Bestimmungen der Verordnung über das LSG "Saaletal" sind zu beachten.
- IV. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 09 tangiert die Betriebsfläche einer Bodenbörse zur Ablagerung und Aufbereitung von Abfällen. Eine Beeinträchtigung der Belange des zuständigen Rechtsinhabers ist auszuschließen.

Hohenmölsen, . . . 2019

Der Bürgermeister

Siegel

Lützen, . . . 2019

Der Bürgermeister

Siegel