

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Offentliche
Straßenverkehrsflächen

2. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Lagerplatz

3. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen
(mit Nummer der Grünfläche GF)

Öffentliche Grünflächen
(mit Nummer der Grünfläche GF)

4. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen
(Fließgewässer II. Ordnung)

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Waldflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

7. Nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung von Schutzgebieten und
Schutzobjekten im Sinne des
Naturschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)

Landschaftsschutzgebiet
oberirdische Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

9. Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, unter
denen der Bergbau umgeht
(hier: Altbergbau)
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1, Nr. 2 und
Abs. 6 BauGB)

Allstienverdachtsstandorte
mit Nummer Fachinformati-
onsystem Bodenschutz

Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenze

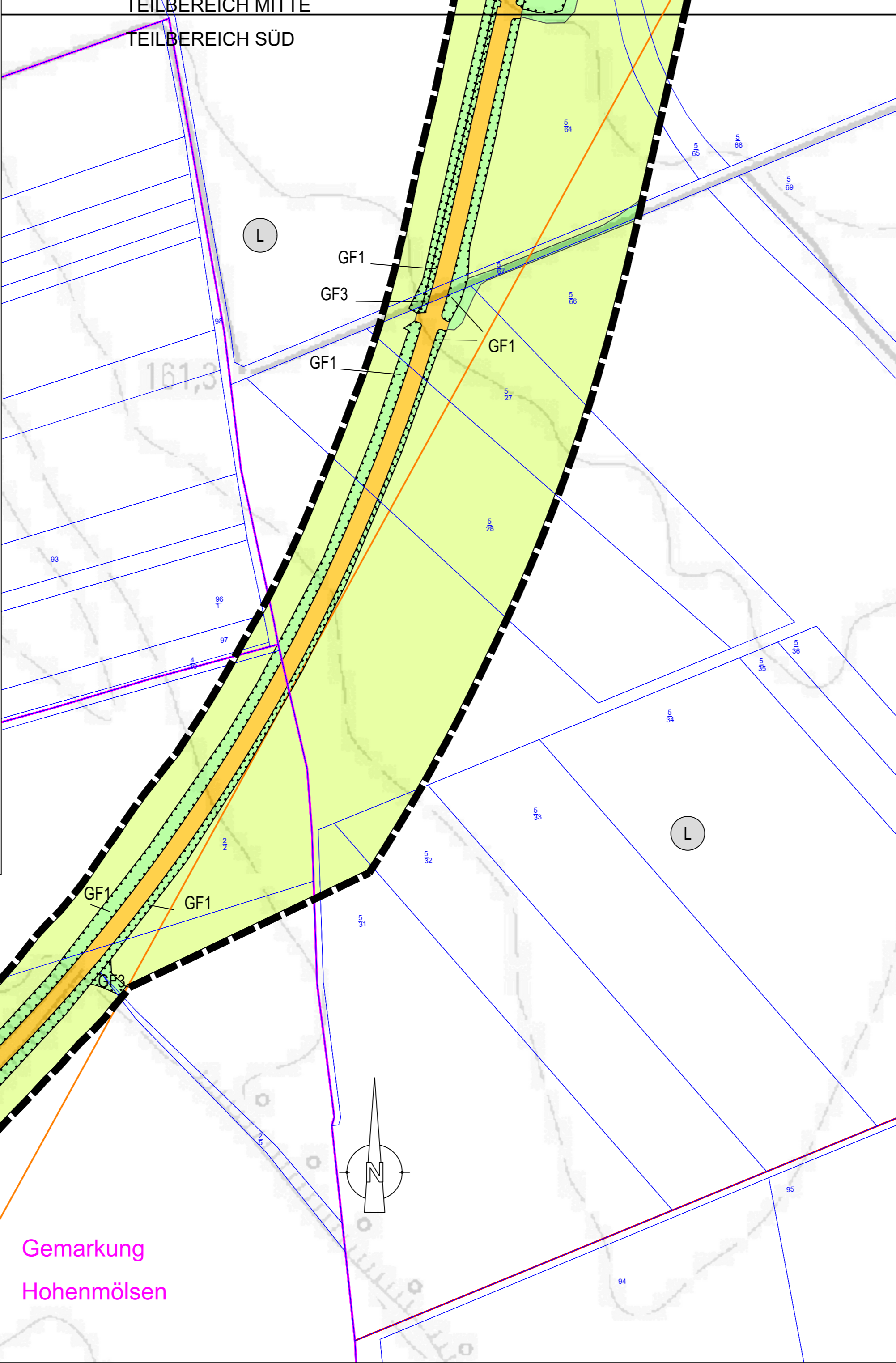
Flurstücksnummer

Brücke

63

8

TEIL A: PLANZEICHNUNG - TEILBEREICH SÜD (Die Planzeichnung besteht aus den Teilbereichen NORD, MITTE und SÜD)



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Planungsverband "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" hat in seiner Sitzung am 09.10.2025 den Aufstellungsbeschluss zum planfeststellungsetzenden Bebauungsplan Nr. PV 1 "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" gefasst. Der Beschluss ist gemäß den Vorgaben der jeweiligen Hauptsatzungen der Mitgliedskommunen des Planungsverbandes am 31.10.2025 (Stadt Hohenmölsen) bzw. am 14.11.2025 (Stadt Lützen) ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Planungsverband "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" hat in seiner Sitzung am 09.10.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. PV 1 "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" freigegeben und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
- Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung, war der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. PV 1 "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" vom 2025 bis einschließlich 2025 auf den in den Bekanntmachungen vom 2025 bzw. 2025 genannten Internetpräsenzen der Mitgliedskommunen des Planungsverbandes einsehbar. Darüber hinaus war der Vorentwurf über das zentrale Geodatenportal des Landes Sachsen-Anhalt (Sachsen-Anhalt-Viewer/ Kartenauswahl/ Themenkarten/ Planen und Bauen/ kommunale Bauleitplanung) öffentlich zugänglich. Außerdem hat der Vorentwurf zu den in den Bekanntmachungen genannten Orts- und Zeilangaben zur Einsicht öffentlich ausgelegen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2025 über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. PV 1 sowie zur Äußerung im Hinblick auf den notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- Der Planungsverband "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" hat in seiner Sitzung am 2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. PV 1 "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" beschlossen und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Entwurfsbeschluss ist gemäß den Vorgaben der jeweiligen Hauptsatzungen der Mitgliedskommunen des Planungsverbandes am 2026 (Stadt Hohenmölsen) bzw. am 2026 (Stadt Lützen) mit den Hinweisen bekannt gemacht worden, welche Unterlagen und Informationen im Rahmen der Offenlage zur Verfügung stehen, wie Stellungnahmen abgegeben werden können und das die Möglichkeit der Erörterung besteht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. PV 1 "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" sowie die umweltrelevanten Informationen und Unterlagen waren im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 2026 bis einschließlich 2026 auf den in den Bekanntmachungen vom 2026 bzw. 2026 genannten Internetpräsenzen der Mitgliedskommunen des Planungsverbandes sowie über das zentrale Geodatenportal des Landes Sachsen-Anhalt (Sachsen-Anhalt-Viewer/ Kartenauswahl/ Themenkarten/ Planen und Bauen/ kommunale Bauleitplanung) öffentlich zugänglich. Weiterhin hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. PV 1 zu den in den Bekanntmachungen genannten Orts- und Zeilangaben zur Einsicht öffentlich ausgelegen.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) fest. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Errichtung und die Nutzung von Straßen einschließlich der baulich verbundenen und mit der Straßennutzung in Zusammenhang stehenden Nebenanlagen nach den geltenden technischen Richtlinien zulässig.
 - Bankettflächen gelten als Nebenanlagen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gem. Pkt. 1.1. Bankettflächen sind in folgender Qualität zu entwickeln: Gebrauchsrasen Standard (RSM 2.1) als Scherassen.
 - Auf den Flurstücken 6/9 sowie 38 und 39 der Flur 6 der Gemarkung Hohenmölsen ist bei Vollzug der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch den Bau einer öffentlichen Straße und durch die Errichtung eines Brückenbauwerkes zu gewährleisten, dass die unterhalb der öffentlichen Straße verlaufende Bahnanlage der Kohlebahn uneingeschränkt weiter betrieben werden kann. Die Bestimmungen der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung in der geltenden Fassung sind bei der Planung der Straßenbrücke zu beachten.
- Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt Versorgungsflächen fest.
 - Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Lagerplatz" ist die Lagerung von Stoffen und Materialien zulässig, die dem Straßenbau bzw. dem Straßen-Winterdienst dienen.
- Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bzw. in Kombination mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB für Festsetzung 3.3)**
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt gem. Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Eine Querung der festgesetzten Grünflächen zu Zwecken der Erschließung anliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen, für Wege des landwirtschaftlichen und des Radverkehrs sowie zu Zwecken der Vieh- und Entorgung ist zulässig.
 - Für die Grünflächen mit der Kennzeichnung GF1 ist der Erhalt der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Biotypen am 02.05.2025 vorgefundenen Vegetationsstrukturen einer **Scherassenfläche** festgesetzt.
 - [Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Kombination mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB] Für die Grünflächen mit der Kennzeichnung GF2 ist der Erhalt der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Biotypen am 02.05.2025 vorgefundenen Vegetationsstrukturen einer **Scherassenfläche** festgesetzt. Außerdem ist auf den Flächen mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung" der Unterhalt von Regenwasserrückhaltebecken sowie der mit diesen in Verbindung stehenden Neben- und Erschließungsanlagen zulässig.
 - Für die Grünflächen mit der Kennzeichnung GF 3 ist der Erhalt der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Biotypen am 02.05.2025 vorgefundenen Vegetationsstrukturen einer **Ruderalfur** festgesetzt.
 - Für die Grünflächen mit der Kennzeichnung GF 4 ist der Erhalt der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Biotypen am 02.05.2025 vorgefundenen Vegetationsstrukturen einer **Baumreihe** festgesetzt.
 - Für die Grünflächen mit der Kennzeichnung GF 5 ist der Erhalt der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Biotypen am 02.05.2025 vorgefundenen Vegetationsstrukturen von **Gehölzen** festgesetzt.
 - Für die Grünflächen mit der Kennzeichnung GF 6 ist der Erhalt der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Biotypen am 02.05.2025 vorgefundenen Vegetationsstrukturen von **Robustem** auf den Böschungen entlang des Bahndamms der Kohlebahn festgesetzt. Zur Gewährleistung der Anforderungen des Bahnverkehrs, ist zum Erhalt des Zustands dieser Fläche der Rückschnitt bzw. die Rodung aufkommenden Gehölzaufwuchses entlang der Kohlebahn episodisch zulässig.
- Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)**

Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB gem. Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) fest. Die Querung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch diese Wasserflächen ist in Pkt. 6.4 geregelt.
- Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

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

 - landwirtschaftliche Nutzung gem. § 201 BauGB,
 - Feldwege zur Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen,
 - Rast- und Wanderwege als Ausnahme, soweit eine Zustimmung des zuständigen Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) vorliegt,
 - Strauch- und Baumgruppen, die nicht als Wald- oder Grünflächen festgesetzt werden.
- Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**

Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB fest. Die festgesetzten Waldflächen gem. Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) sind zu erhalten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Beiderseits der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen, oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Mittelspannungsleitung) gilt ein generelles Leitungsrecht **LR 1** von jeweils 8,0 Meter Breite zugunsten von MIBRAG GmbH.
 - Beiderseits der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen, oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Mittelspannungsleitung) gilt ein generelles Leitungsrecht **LR 2** von jeweils 8,0 Meter Breite zugunsten von MIBRAG GmbH.
 - Beiderseits der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen, oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Mittelspannungsleitung) gilt ein generelles Leitungsrecht **LR 3** von jeweils 8,0 Meter Breite zugunsten von MIBRAG GmbH.
 - Im Bereich des unterirdischen Leitungsrechtes **LR 4** ist die Unterhaltung einer Unterquerung der Straßenverkehrsfläche durch einen Graben zulässig. Begünstigter der unterirdischen Leitungsrechtes **LR 4** ist der zuständige Unterhaltungsverband.
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 setzt in der Planzeichnung (Teil A) eine Fläche für das Fahrrecht **FR 5** fest. Es gilt unterhalb der Straßenverkehrsfläche, die als Brückenbauwerk die Kohlebahn von MIBRAG GmbH überquert. Begünstigter des Fahrrechtes **FR 5** ist MIBRAG GmbH bzw. der Rechtsinhaber der Kohlebahn. Ein uneingeschränkter Betrieb der Kohlebahn ist zu gewährleisten und es sind die Bestimmungen der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung in der geltenden Fassung zu beachten.
 - Beiderseits der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen, unterirdischen Hauptversorgungsleitung (Wasserleitung) gilt ein generelles Leitungsrecht **LR 6** von jeweils 4,0 Meter Breite zugunsten der MIDEWA GmbH.
 - Beiderseits der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen, unterirdischen Hauptversorgungsleitung (Wasserleitung) gilt ein generelles Leitungsrecht **LR 7** von jeweils 4,0 Meter Breite zugunsten der MIDEWA GmbH.
 - Beiderseits der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen, oberirdischen Hauptversorgungsleitung (Mittelspannungsleitung) gilt ein generelles Leitungsrecht **LR 8** von jeweils 8,0 Meter Breite zugunsten der Mitteldeutschen Netzbetreiber AG (MITNETZ STROM).

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2026 über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. PV 1 "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" aufgefordert.

Hohenmölsen, ____2026

Verbandsvorsitzende(r)

Der Planungsverband "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" hat in seiner Sitzung am ____2026 die im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. PV 1 "Verbindungsstraße" L 191 - K 2196 - L 189" abgegebenen Stellungnahmen abschließend geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ____2026 mitgeteilt worden.

Hohenmölsen, ____2026

Verbandsvorsitzende(r)

Der Planungsverband "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" hat in seiner Sitzung am ____2026 den Bebauungsplan Nr. PV 1 "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht begibt.

Hohenmölsen, ____2026

Verbandsvorsitzende(r)

Der Bebauungsplan Nr. PV 1 "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" wird hiermit ausgefertigt.

Hohenmölsen, ____2026

Verbandsvorsitzende(r)

- Der Bebauungsplan Nr. PV 1 "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" wurde gemäß § 16 der Hauptsatzung des Planungsverbandes entsprechend der jeweiligen Hauptsatzungen der Verbandsglieder (Städte Hohenmölsen und Lützen) in ihrer zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Planung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Der Bebauungsplan Nr. PV 1 "Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189" tritt mit der Bekanntmachung vom ____2026 in Kraft.

Hohenmölsen, ____2026

Verbandsvorsitzende(r)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- § 9 Abs. 6 BauGB**
- Die Bahnanlagen der MIBRAG GmbH unterliegen nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches. Um die Funktionsfähigkeit der Kohlebahn zu gewährleisten, wird die Bahnfläche nachrichtlich übernommen.
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 tangiert bzw. schneidet die Vorranggebiete "VIII. Braunkohle Profen / Domsen" sowie "X. Braunkohle Lützen". Die Beeinträchtigung der Belange des zuständigen Rechtsinhabers (MIBRAG GmbH) ist auszuschließen.
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 schneidet das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Saalefai". Die Bestimmungen der Verordnung über das LSG "Saalefai" sind zu beachten.
 - Der Bebauungsplan Nr. PV 1 wird an mehreren Stellen in Ost-Westrichtung durch oberirdische Hauptversorgungsleitungen gequert. Eine Beeinträchtigung der Belange der zuständigen Leitungsträger ist auszuschließen.

KENNZEICHNUNGEN

- § 9 Abs. 6 BauGB**
- Altbergbau**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. PV 1 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 Patzschke bei Muschwitz,
 - Privatbraunkohlegruben 13 u. 156 bei Muschwitz.
- Die Auswirkungen des Altbergbaus auf die Gründungsverhältnisse und den Bodenaufbau wurden durch ein geotechnisches Gutachten erkundet. Die daraus resultierenden Anforderungen wurden bei der Herstellung der Verbindungsstraße beachtet.
- Allstien**
- Im Fachinformationssystem Bodenschutz sind zwei Allstienverdachtsstandorte eingetragen, die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. PV 1 angrenzen:
- 13148
 - 13096
- Die Kennzeichnung erfolgt in der Planzeichnung (Teil A). Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. PV 1 ist eine Gefährdungsabschätzung in Bezug auf die beabsichtigte Nutzung enthalten.

Plangeber:

Planungsverband
"Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189"

Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. PV 1
"Verbindungsstraße L 191 - K 2196 - L 189"

Planungsstand:

VORENTWURF
Sachstand: 28.11.2025
Planzeichnung (Teil A) - Teilbereich SÜD -
mit textlichen Festsetzungen (Teil B)

Maßstab:

1 : 2000 (im Originalformat DIN A0)

Geobasisdaten:

Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0

Übersichtsplan

Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN PEM GmbH
Judenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 03443 / 28 43 90
E-Mail: info@wenzel-drehmann-pem.de