

Gemeinde Kabelsketal

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3. vereinfachte Änderung



Genehmigungsfassung



INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	VORBEMERKUNGEN	3
1.2	ENTWICKLUNG DES PLANS, RECHTSLAGE, DARSTELLUNGSFORM.....	3
1.3	VERFAHREN	3
1.4	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	4
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE EINORDNUNG	4
3.2	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	11
3.2.1	Flächennutzungsplan	11
3.2.2	Planungsrecht.....	11
4	BESTANDSAUFNAHME	11
4.1	BEVÖLKERUNG	11
4.1.1	Bevölkerungsstruktur	12
4.1.2	Bevölkerungsentwicklung.....	13
4.1.3	Bevölkerungsprognose	15
4.2	WOHNBAUFLÄCHEN	19
4.2.1	Wohnungsstruktur	19
4.2.2	Haushaltsstruktur	21
4.2.3	Zukünftiger Wohnflächenbedarf	22
4.3	WIRTSCHAFT	29
4.4	NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	33
4.4.1	Siedlungsbeschränkungsgebiet.....	33
4.4.2	Überschwemmungsgebiete	34
4.4.3	Bergbauberechtigungen.....	34
4.4.4	Stillgelegter Bergbau/Altbergbau.....	35
4.4.5	Verkehrs- und technische Infrastruktur.....	36
5	PLANUNGSZIELE UND -INHALTE	37
5.1	PLANUNGSZIELE AUF EBENE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	37
5.2	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	37
6	AUSWIRKUNGEN	38

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kabelsketal wird erforderlich, um die Darstellung der Wohnbauflächen zu prüfen bzw. den Wohnflächenbedarf aufgrund der aktuellen Bautätigkeit und sowie geänderter Bevölkerungsprognosen fortzuschreiben.

1.2 Entwicklung des Plans, Rechtslage, Darstellungsform

Die 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal entwickelt, der in seiner Fassung der Ergänzung und Änderung seit dem 5. September 2014 rechtswirksam, dessen 1. Änderung am 1. Juli 2016 in Kraft getreten und dessen 2. vereinfachte Änderung seit 2. August 2019 wirksam ist.

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird nur auf die für diese Änderung relevanten Themen eingegangen. Für alle anderen Themenbereiche ist der Ausgangsplan heranzuziehen.

1.3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat am 26. Juni 2019 den Aufstellungsbeschluss zur 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (Beschluss-Nr. 46-6./2019). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 14/2019 der Gemeinde Kabelsketal vom 19. Juli 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Da die 3. vereinfachte Änderung nicht zu geänderten Ausweisungen im Flächennutzungsplan führen wird, werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht abgesehen. Auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat am 26. Juni 2019 den Entwurf zur 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und ihn zur Offenlage bestimmt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 erfolgte vom 29. Juli 2019 bis einschließlich 30. August 2019 im Bauamt der Gemeinde Kabelsketal. Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. 14/2019 der Gemeinde Kabelsketal am 19. Juli 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 3. Juli 2019 wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Unter Berücksichtigung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde der 2. Entwurf erarbeitet. Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat in seiner Sitzung am 27. April 2022 den 2. Entwurf zur 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 30. Mai 2022 bis einschließlich 1. Juli 2022 im Bauamt der Gemeinde Kabelsketal. Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. 10/2022 der Gemeinde Kabelsketal am 20. Mai 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen konnten im Auslegungszeitraum gemäß § 4a Abs.4 BauGB auch online auf der Internetseite der Gemeinde Kabelsketal eingesehen werden.

Mit Schreiben vom 23. Mai 2022 wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden um Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans gebeten.

1.4 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans reagiert die Gemeinde Kabelsketal auf folgenden Sachverhalt:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal ist seit 2014 rechtswirksam. In seiner Begründung wurde von einem Wohnflächenpotential von 372 Wohneinheiten ausgegangen. Die Entwicklung der letzten 5 Jahren lässt auf eine Reduzierung des Potentials aus den genehmigten Wohnbauflächen schließen. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass innerhalb der Gewerbegebiete Ansiedlungen erfolgt sind und sich die Wirtschaft insgesamt dynamisch entwickelt. Dies führt zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen. Auch waren laut Statistik in den letzten Jahren mehr Zu- als Fortzüge zu verzeichnen (vgl. Tab. 3 und Abb. 6).

Aus den genannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kabelsketal erforderlich, die eine Aktualisierung der Berechnung des Wohnflächenbedarfs und daraus abgeleitet eine Prüfung der Wohnflächenausweisung umfasst.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Für die im Rahmen dieses Änderungsverfahrens relevanten Fragestellungen (Wohnflächenbedarf, Wohnflächenausweisung) ist das gesamte Gemeindegebiet zu betrachten.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170 ff.),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten,

(Hinweis: Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat in ihrer Sitzung am 8. März 2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans beschlossen.)

- o der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Die Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans erfolgt gegenwärtig.

Im Zuge der Planänderung für die Planungsregion Halle sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Der Beschluss zur Offenlage des Entwurfs zur Teiländerung des 2. Entwurfs zur Planänderung des REP Halle vom 10. November 2020 wurde in der Regionalversammlung am 1. Dezember 2020 gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 22. Februar 2021 bis zum 24. April 2021. Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Anschließend hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (jetzt: Ministerium für Infrastruktur und Digitales) beschlossen.

- o der Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“, beschlossen durch die Regionalversammlung am 25. Juni 2019, genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 12. Dezember 2019, am 28. März 2020 in Kraft getreten

Die Neufestlegung der Zentralen Orte auf der Ebene der Regionalplanung wurde aus der Planänderung des REP Halle herausgenommen und in die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle verlagert.

Im Landesentwicklungsplan 2010 wird die Gemeinde Kabelsketal der Planungsregion Halle zugeordnet. Nach Raumkategorien liegt sie innerhalb des Ordnungsraumes der Stadt Halle (Saale) sowie an einer Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Auf dem Territorium der Gemeinde Kabelsketal befindet sich ein kleiner Teil des im LEP-LSA 2010 festgelegten Vorrangstandorts mit übergeordneter strategischer Bedeutung für große Industrieansiedlungen „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ (LEP-LSA Z 57, Nr. II). Diesem Vorrangstandort entspricht der im REP Halle 2010 unter Ziffer 5.5.1.3. Z Nr. 1 festgelegte regional bedeutsame Standort „Industriegebiet Halle/Saalkreis an der A 14 (HAL, SK)“.

Insbesondere mit Relevanz für die Gemeinde Kabelsketal zu benennen sind außerdem:

- Halle als zugeordnetes Oberzentrum
- Neubaustrecke ICE
- BAB 14 und BAB 9 mit Anschlussstellen
- überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 6)
- touristische Markensäulen: historische Parks, Gartenträume (Park Dieskau)

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans, der eine Aktualisierung der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs beinhaltet, ist das Ziel Z 26 von Bedeutung, das wie folgt lautet:

„In den übrigen Orten 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.“

Die Umsetzung dieser Vorgabe stellt für die Wohnflächenentwicklung im Gemeindegebiet ein großes Problem dar, weil große Teile des Gemeindegebietes und auch das Grundzentrum Gröbers innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig/Halle liegen und demzufolge dort keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen werden können. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Pkt. 4.4.1 verwiesen.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans wurden im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der *Regionalplanungsebene* konkretisiert.

Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung in der Planungsregion Halle benannt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ist am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Regionale Entwicklungsplan enthält folgende, für das Änderungsverfahren relevante Ausweisungen:

Zentralörtliche Gliederung:

Im System zentraler Orte nimmt Halle die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Merseburg. Gröbers hat die Funktion eines Grundzentrums.

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

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grundzentren mit der Fortschreibung des REP im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ neu festgelegt und räumlich konkret abgegrenzt wurden. Gemäß Ziel Z 2 des Sachlichen Teilplans fungiert Gröbers weiterhin als Grundzentrum.

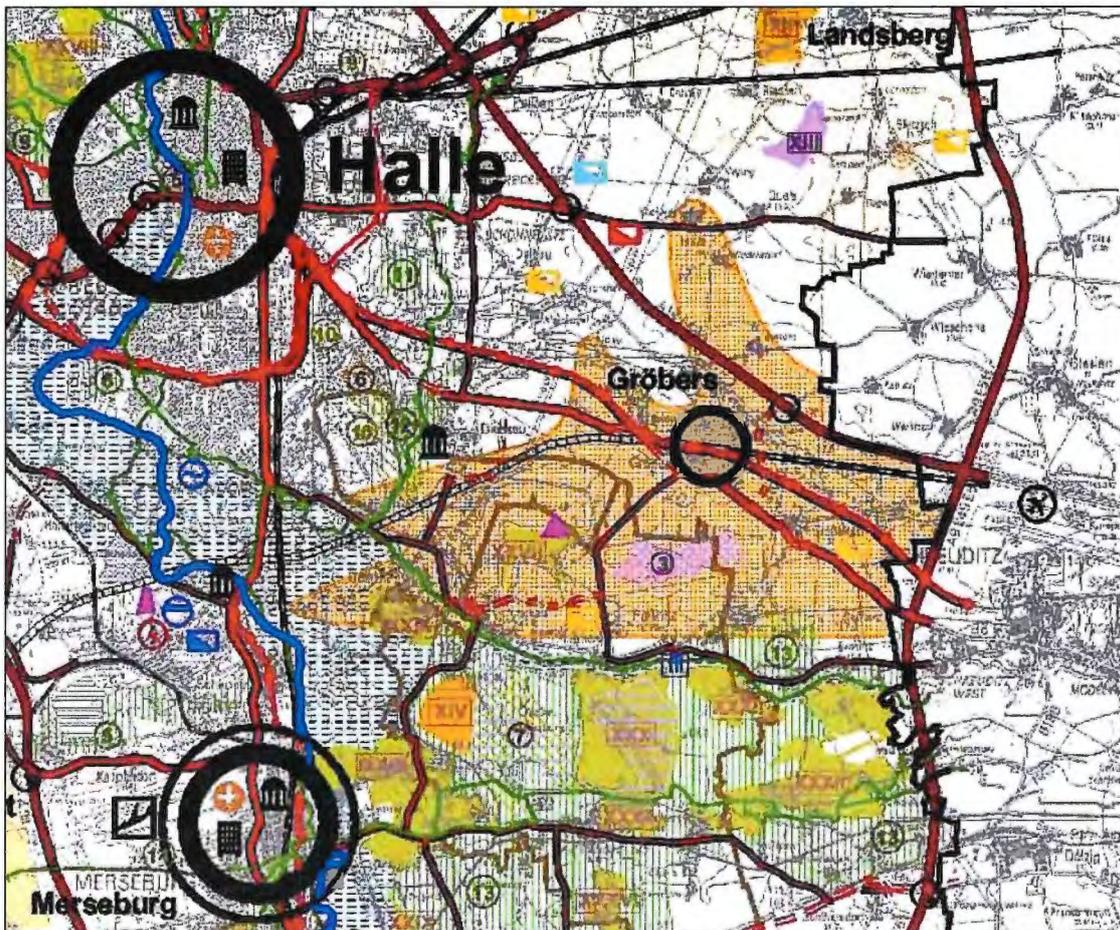


Abbildung 1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle

Regional bedeutsame Standorte (REP 5.5)

„Mit der Festlegung von **regional bedeutsamen Standorten** werden bestimmten Standorten Nutzungen mit Prioritätsanspruch zugewiesen. Diesen Funktionsbestimmungen liegt das Ziel zugrunde, aus der Vielzahl räumlich relevanter Nutzungen eine Nutzung, die für die Region von grundsätzlicher, entwicklungspolitischer Bedeutung und für den jeweiligen Raum charakteristisch ist oder künftig entwickelt werden soll, besonders festzulegen und damit langfristig standörtlich zu sichern.“

Folgende Ausweisungen von regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe betreffen das Gemeindegebiet (REP Halle 2010, Ziffer 5.5.1.3.Z):

- Nr. 6 „Industrie- und Gewerbestandort Halle-Queis (HAL, SK)“,
- Nr. 14 „Schkopau/Kabelsketal (SK)“ sowie
- Nr. 17 „Queis/Dölbau (HAL, SK)“.

Siedlungsbeschränkungsgebiet:

„Für Verkehrsflughäfen und regional bedeutsame Landeplätze sind Siedlungsbeschränkungsgebiete festzulegen, soweit die hierfür maßgebenden Lärmwerte sich auch außerhalb der jeweiligen Flughafen- und Landeplatzfläche erheblich auswirken können.“ (LEP LSA 3.6.6.4.)

Für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle im Freistaat Sachsen wurde ein Siedlungsbeschränkungsgebiet festgelegt, in dem große Teile der Gemeinde Kabelsketal liegen. Innerhalb des

Siedlungsbeschränkungsgebietes ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete sowie die Errichtung schutzwürdiger Einrichtungen unzulässig. (5.9.7.3. Z und 5.9.7.4. Z)

Außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes befinden sich laut REP Halle lediglich die Ortsteile Dieskau und Zwintschöna, Kleinkugel, Naundorf und Dölbau sowie Teile von Osmünde und Benndorf.

Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ ist, wie bereits erwähnt, die **räumlich konkrete Abgrenzung der Grundzentren** erfolgt (vgl. hierzu Abb. 2).

Nach Ziel 2 zu Punkt 3.1.2.2. des Sachlichen Teilplans sind zum Freiraumschutz und zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen von den Gemeinden für Planungen und Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung die vorhandenen Potentiale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Außerhalb der Zentralen Orte ist die städtebauliche Entwicklung auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten. Gemäß Grundsatz 8 zu Punkt 3.1.2.2. des Sachlichen Teilplans ist das Erfordernis von Neuausweisungen gemäß Z 2 in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie unter Anrechnung vorhandener Flächenreserven zu begründen.

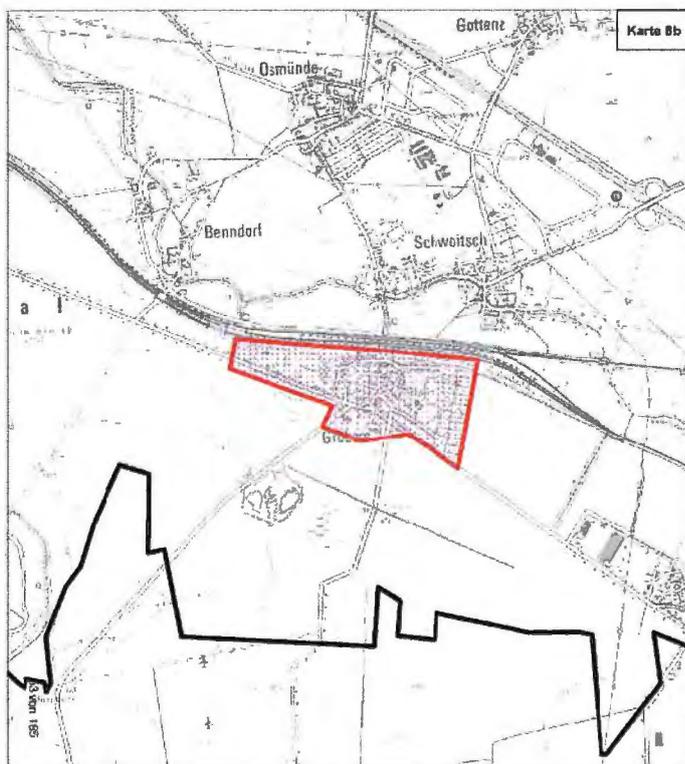


Abbildung 2:
Grundzentrum Gröbers
Auszug aus der Karte 8b des Sachlichen Teilplans
„Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der
Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“

Mit dem 3. Entwurf zur Planänderung des REP Halle 2010 (Stand 2021) liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) vor, die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen sind.

Die folgenden Ausweisungen der noch nicht genehmigten *Änderung des REP Halle* ist für die Planung relevant:

Mit der Änderung des REP Halle erfolgt u. a. auch die **Neufestlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes** für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle. Das Siedlungsbeschränkungsgebiet hat sich in der Gemeinde Kabelsketal räumlich vergrößert (vgl. Abb. 3 und Pkt. 4.4.1).

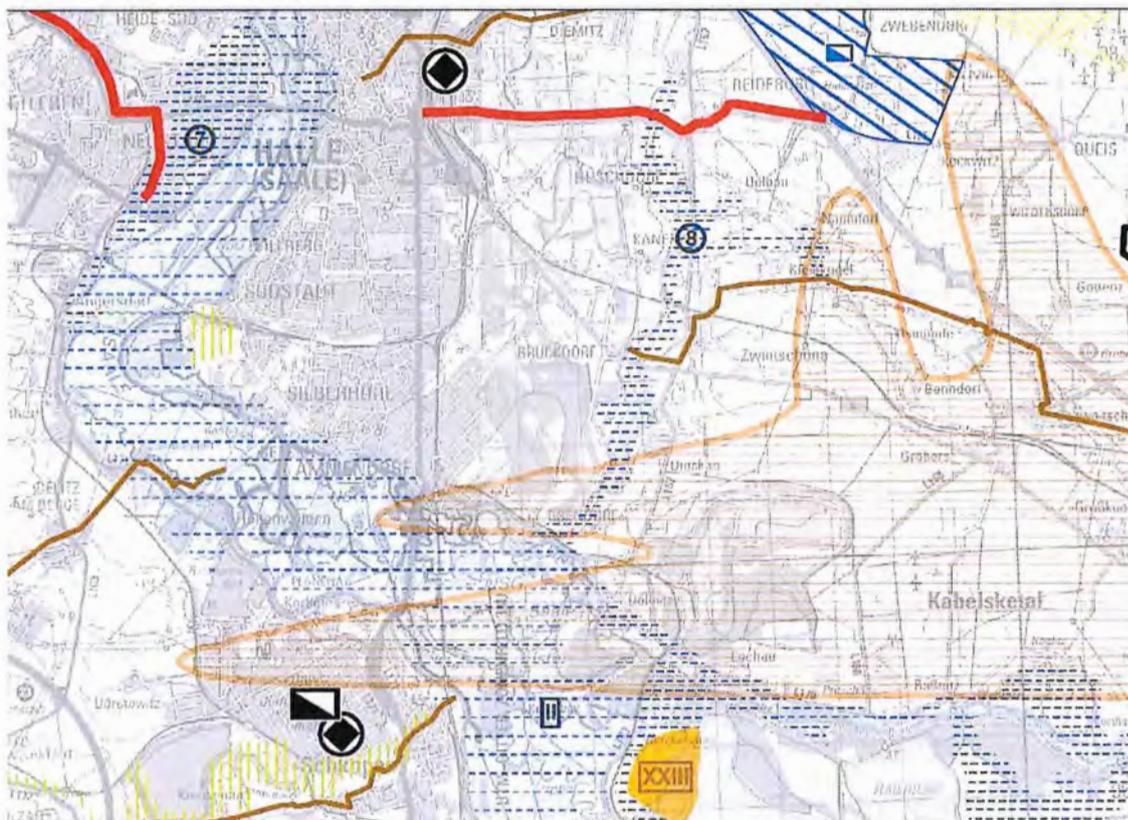


Abbildung 3: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zur Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle (Entwurf, Stand 30.11.2017)

Die Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle betrifft die Festlegung der **regional bedeutsamen Standorte für Industrie und Gewerbe** und der **Vorrangstandorte für landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegebiete** sowie der **Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung** für neue Industrieansiedlungen.

Als Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen gemäß Z 57 LEP LSA 2010 werden räumlich präzisiert festgelegt (Pkt. 5.4.1 REP-E):

1. *Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14*

Die räumliche Präzisierung ist gemäß § 1 Absatz 3 ROG (Gegenstromprinzip) unter Berücksichtigung der Bauleitplanungen sowie entsprechender informeller Planungen (z. B. Machbarkeitsstudien) der Gemeinden erfolgt. Die räumliche Abgrenzung des Vorrangstandortes schließt den **Star Park I** und das **Gewerbegebiet Queis/Dölbau** ein, die sich beide anteilig in der Gemeinde Kabelsketal befinden.

In der Begründung zu Pkt. 5.4.1. (Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen) wird hinsichtlich des Bedarfs an gewerblichen/industriellen Bauflächen Folgendes ausgeführt:

„Die Abschätzung des mittelfristigen Bedarfs an Industrie- und Gewerbestandorten ist aufgrund seiner prognostischen Art mit Unwägbarkeiten verbunden. Für die Planungsregion Halle ist in der Rückschau der letzten 20 Jahre festzustellen, dass die Bedarfsentwicklung konjunkturabhängig ist und sich regional unterschiedlich entwickelt hat. Im Bereich zwischen Halle und Leipzig war zwischen 2018 und 2020 aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung des Flughafens Leipzig/Halle sowie der Automobil(-zuliefer-)industrie ein explosionsartiger Bedarf an Industrie- und Gewerbestandorten zu befriedigen.

Demgegenüber stagnierte die Entwicklung an anderen Industrie- und Gewerbestandorten. Hinsichtlich des Umfangs der Flächeninanspruchnahme sind Auswirkungen des demographischen Wandels nicht erkennbar, d.h. der Flächenverbrauch steigt trotz starker Abnahme der Bevölkerung.“

Weiter wird dargestellt, dass sich aus den vg. Unwägbarkeiten für die Regionalplanung (und somit auch für die kommunale Planung) ein besonderes Handlungserfordernis für die räumliche Steuerung ergibt. Daraus wird geschlussfolgert:

„Auf der Grundlage des 2020 eingeleiteten Strukturwandels gemäß des Kohleverstromungsbeendigungsgesetzes und des Strukturstärkungsgesetze Kohleregionen sind besondere infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb sichern. Hierzu gehört vor allem die bedarfsgerechte Sicherung von Industrie- und Gewerbestandorten, wo alternative Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern sind.“

Das Kapitel 5.5.1. Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe im Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle 2010 wird mit Inkrafttreten der Änderung des Regionalen Entwicklungsplans aufgehoben.

Im Rahmen der Änderung des REP Halle wurden auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 3 b) LEntwG i. V. m. Grundsatz 50 LEP LSA 2010 regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe neu festgelegt und räumlich in der kartographischen Darstellung präzisiert. Die räumliche Präzisierung ist auch für die regional bedeutsamen Standorte für Industrie und Gewerbe nach dem oben beschriebenen Gegenstromprinzip erfolgt.

Als regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich präzisiert festgelegt (Pkt. 5.4.1 REP-E):

4. Gewerbestandort Kabelsketal/ Schkopau (SK)

Die räumliche Abgrenzung des Vorrangstandortes schließt die Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereichs des **Bebauungsplans Nr. 5 und 5a** im OT Großkugel und die Gewerbe- und Industriegebiete im **Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“** ein, die beide vollständig in der Gemeinde Kabelsketal liegen.

In der Begründung zu Z 2 des Kapitels 5.5.1 wird erläutert, dass den regional bedeutsamen Standorten die Nutzungspriorität Industrie/Gewerbe zugewiesen wird. Sie dienen der Schaffung und Sicherung eines vielseitigen Arbeitsplatzangebotes in unterschiedlichen Branchen des produzierenden Gewerbes (Industrie, Handwerk, verarbeitende Gewerbe, Baugewerbe, Energiewirtschaft) und der produktionsorientierten Dienstleistungen (sachbezogene, industrie-nahe, produktbegleitende Dienstleistungen), um eine nachhaltige, zukunftsorientierte und selbsttragende Gesamtentwicklung zu fördern und den wirtschaftlichen Rückstand gegenüber anderen Regionen abzubauen.

Mit Inkrafttreten der Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle wird die Karte 5 Entwicklungachsen des Regionalen Entwicklungsplans Halle 2010 aufgehoben.

Entwicklungsachsen sind LEP LSA 2010 Kapitel 1.5. durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. In Karte 5 zur Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle wurden die Entwicklungsachsen neu festgelegt. Demnach liegt die Gemeinde Kabelsketal an einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung, die Halle mit Dresden und den südost-/osteuropäischen Metropolen verbindet.

Die Entwicklungsachsen verlaufen durch mehrere Planungsräume, um eine Anbindung an die dort liegenden Zentralen Orte sowie wirtschaftlichen Schwerpunkte zu gewährleisten und zu fördern.

Die Auseinandersetzung mit den Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplans, des Sachlichen Teilplans sowie dem Entwurf seiner Fortschreibung ist im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt. Diesbezüglich ist auf die folgenden Kapitel der Begründung zu verweisen.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

3.2.1 Flächennutzungsplan

Wie bereits unter Pkt. 1.2 erwähnt, wird die 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal entwickelt, der in seiner Fassung der Ergänzung und Änderung seit dem 5. September 2014 rechtswirksam ist und dessen Änderungen am 1. Juli 2016 und am 2. August 2019 in Kraft getreten sind.

3.2.2 Planungsrecht

Das Gemeindegebiet in seinen jetzigen Grenzen umfasst eine Fläche von 5.096 ha.

Gegenstand des Änderungsverfahrens ist im Wesentlichen eine aktualisierte Ermittlung des Wohnflächenbedarfs und der Wohnbauflächenausweisung auf der Grundlage aktueller statischer Angaben zur Bevölkerungsentwicklung.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Bevölkerung

Eine wichtige Grundlage für die Flächennutzungsplanung stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Um in diesem Zusammenhang zu einer Prognose zu gelangen, ist es erforderlich, die bisherige Entwicklung sowie die die weitere Entwicklung beeinflussenden Faktoren zu untersuchen. Da mit dem Flächennutzungsplan eine Gesamtentwicklung der Gemeinde Kabelsketal unter Nutzung der geeignetsten Standortpotentiale angestrebt wird, wird im Zuge der Betrachtung der Bevölkerungsstruktur und aller sich daraus ableitenden Bedarfe das Gemeindegebiet von Kabelsketal insgesamt untersucht.

Der untersuchte Zeitraum erstreckt sich hier auf die Jahre 2011 bis 2020. Der Zeitraum von 1999 bis 2011 wurde im Ausgangsplan betrachtet.

4.1.1 Bevölkerungsstruktur

In der Gemeinde Kabelsketal lebten mit Stand 31. Dezember 2020 laut Angaben des Statistischen Landesamtes der Gemeinde 9.001 Einwohner.

Die folgenden Tabellen ermöglichen einen direkten Vergleich der Altersstruktur der Gemeinde Kabelsketal per 31. Dezember 2011 und per 31. Dezember 2017 mit der des Landkreises und des Landes Sachsen-Anhalt.

Tabelle 1: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen auch im Verhältnis zum Landkreis Saalekreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2017)

	Kabelsketal	Anteil	Saalekreis	Anteil	Land	Anteil
unter 5	421	4,77%	7.647	4,12%	91.245	4,10%
5 bis 10	439	4,97%	8.122	4,38%	90.819	4,09%
10 bis 15	375	4,25%	7.625	4,11%	86.338	3,88%
15 bis 20	393	4,45%	7.322	3,95%	88.406	3,98%
20 bis 25	233	2,64%	5.464	2,95%	83.240	3,74%
25 bis 30	409	4,63%	8.244	4,44%	116.415	5,24%
30 bis 35	593	6,71%	10.703	5,77%	134.695	6,06%
35 bis 40	660	7,47%	11.569	6,24%	131.204	5,90%
40 bis 45	555	6,28%	9.984	5,38%	112.125	5,04%
45 bis 50	653	7,39%	13.818	7,45%	152.777	6,87%
50 bis 55	784	8,88%	16.397	8,84%	187.614	8,44%
55 bis 60	759	8,59%	16.585	8,94%	192.340	8,65%
60 bis 65	716	8,11%	15.479	8,34%	177.249	7,97%
65 bis 70	652	7,38%	13.532	7,30%	153.712	6,91%
70 bis 75	371	4,20%	9.282	5,00%	114.493	5,15%
75 und älter	820	9,28%	23.721	12,79%	310.409	13,96%
Summe	8.833	100,00%	185.494	100,00%	2.223.081	100,00%

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Abbildung 4: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen auch im Verhältnis zum Landkreis Saalekreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2017)

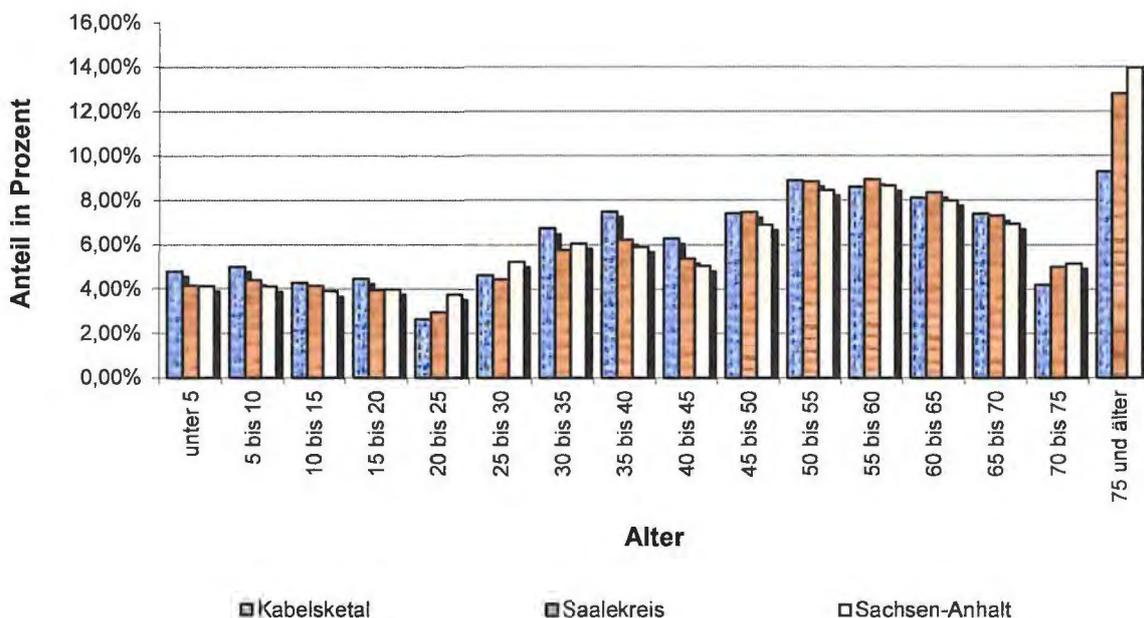


Tabelle 2: Altersstruktur der Gemeinde Kabelsketal im Verhältnis zum Saalekreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Vergleich zwischen 31.12.2011 und 31.12.2017)

Altersgruppe	Kabelsketal		Saalekreis		Land Sachsen-Anhalt	
	2011	2017	2011	2017	2011	2017
Kinder und Jugendliche (0 bis 20)	16,35%	18,43%	14,37%	16,56%	14,08%	16,05%
Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 65)	66,37%	60,70%	62,90%	58,35%	61,66%	57,92%
Personen im Rentenalter (65 und älter)	17,28%	20,86%	22,73%	25,09%	24,26%	26,03%
Summe	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Altersstruktur der Bevölkerung der Gemeinde Kabelsketal weicht besonders bei den Personen im Rentenalter erheblich vom Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt ab. Der Anteil Personen im Rentenalter liegt deutlich unter dem Durchschnitt des Landes (ca. 5 %) sowie über dem des Landkreises (ca. 4 %). Auch der Anteil der Bevölkerung im „Familienbildungsalter“ (30 bis 45 Jahre) ist deutlich höher als in den Vergleichsregionen. Die allgemeine Tendenz der Überalterung der Bevölkerung zeichnet sich damit in der Gemeinde Kabelsketal nicht so deutlich ab. Das ist u. a. auf die Nähe zu Halle und Leipzig, die hier zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze sowie die Erschließung neuer Wohnbauflächen in den 1990er Jahren zurückzuführen. Für die Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung wirkt sich der vergleichsweise hohe Anteil an jüngeren Einwohnern positiv aus (ca. 2,5 % mehr Einwohner unter 20 Jahren im Vergleich zum Land und ca. 2 % im Vergleich zum Landkreis).

Die Gliederung nach der Altersstruktur bildet eine wichtige Grundlage für die Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die geringen Geburtenraten insbesondere nach der „Wende“ hatten zur Folge, dass vorhandene Kindereinrichtungen in zunehmendem Maße unwirtschaftlich wurden und sich die Standorte für die Schulen weiter konzentrierten. Momentan steigt allerdings in der Gemeinde der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Mit dem zukünftig erhöhten Anteil an Rentnern steigt auch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und adäquaten Betreuungseinrichtungen.

4.1.2 Bevölkerungsentwicklung

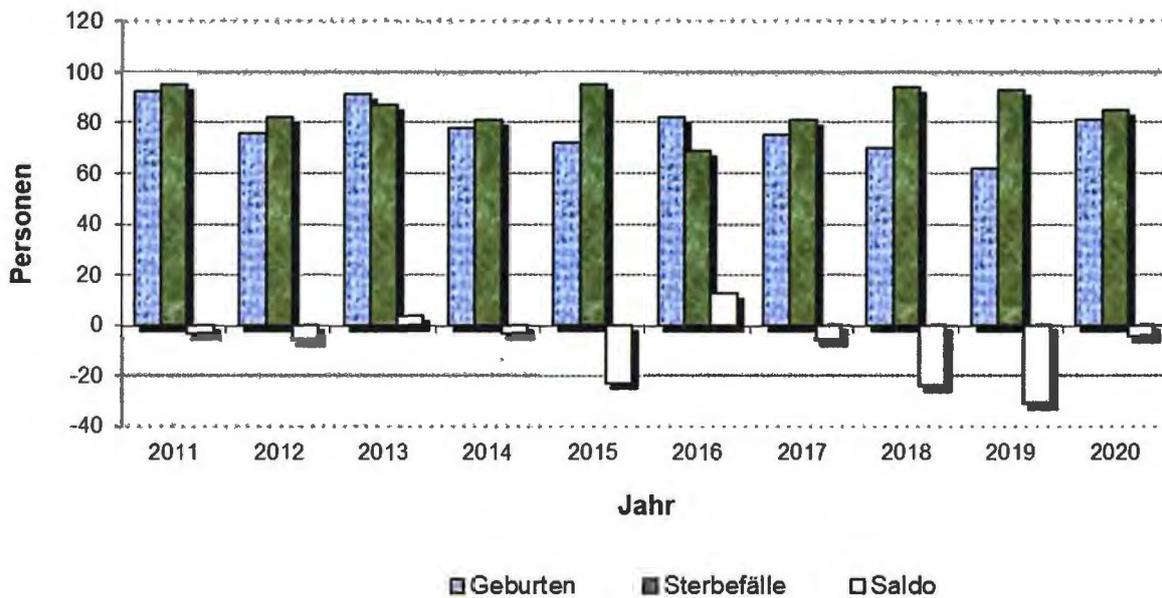
Die Bevölkerungsfortschreibung beinhaltet neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) die Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge). Die Entwicklung der Bevölkerung der Gemeinde Kabelsketal in den letzten Jahren stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kabelsketal 2010 bis 2020

	geb.	gest.	Geburten- defizit	Zuzüge	Fortzüge	Wande- rungssaldo	Bev.ab- bzw. -zu- nahme	Stand 31.12. (StaLa)	Stand 31.12. (Einwohner meldeamt)
2010								9.007	
2011	92	95	-3	476	503	-27	-30	8.817	8.869
2012	76	82	-6	439	487	-48	-54	8.763	
2013	91	87	4	466	451	15	19	8.781	8.840
2014	78	81	-3	493	444	49	46	8.828	8.886
2015	72	95	-23	410	447	-37	-60	8.767	8.827
2016	82	69	13	452	446	6	19	8.782	8.838
2017	75	81	-6	498	440	58	52	8.833	8.898
2018	70	94	-24	499	482	17	-7	8.828	8.905
2019	62	93	-31	534	499	35	4	8.837	
2020	81	85	-4	590	422	168	164	9.001	
2011-2020	779	862	-83	4.857	4.621	236	153		

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

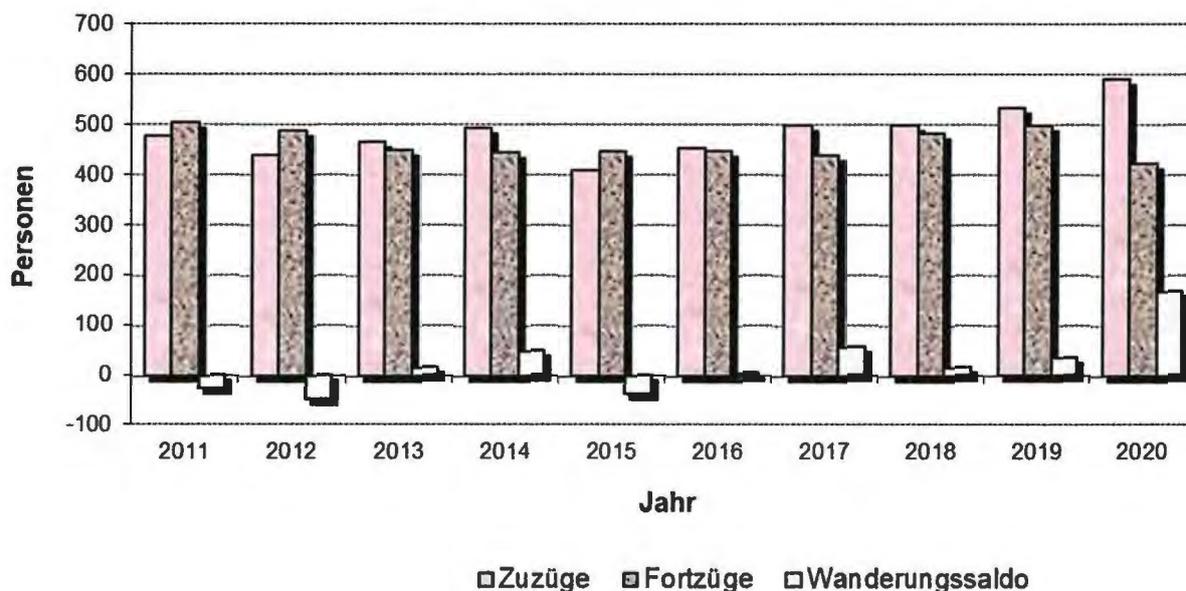
Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Geburten und Sterbefälle im Vergleich 2011 – 2020



Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Im betrachteten Zeitraum zwischen 2011 und 2020 war in der Gemeinde überwiegend Geburtendefizite zu verzeichnen. Über den gesamten Zeitraum betrachtet ergibt sich ein geringes Defizit von 0,9 %.

Abbildung 6: Wanderungsverhalten Zuzüge und Fortzüge im Vergleich 2011 – 2020



Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Von 2011 bis 2015 waren wechselnde Wanderungssalden zu verzeichnen. Seit 2016 gab es jedoch einen stetigen Bevölkerungszuwachs durch Wanderungsgewinne. Dies könnte auf die steigende Zahl der Gewerbeansiedlungen der letzten Jahre mit entsprechendem Arbeitsplatzangebot zurückzuführen sein. In Summe ergibt sich über den gesamten Zeitraum einen Wanderungsgewinn von 2,6 %.

Wie aus Tabelle 3 ersichtlich wird, gab es zwischen 2011 und 2020 ein Geburtendefizit von 83 Personen bei einem gleichzeitigen Wanderungsgewinn von 236 Personen, was insgesamt zu einer Bevölkerungszunahme führte.

4.1.3 Bevölkerungsprognose

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung. Sie ist jedoch vor dem Hintergrund einer unwägbarer sozialpolitischer und wirtschaftlicher Entwicklung und einer steigenden Mobilitätsbereitschaft der Bevölkerung problematisch.

Innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans wird das Geburtendefizit voraussichtlich nicht beseitigt werden können. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird auch zukünftig aufgrund des generellen Trends der Überalterung der Bevölkerung voraussichtlich rückläufig sein. Lässt man die relativ geringe Geburtenrate der Gemeinde als schwer zu steuernde Größe außer Betracht, verbleibt die Migration als relevante Größe. Inwieweit die bisherige Tendenz anhält, hängt nicht zuletzt von der wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten Region ab. Diese ist seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplans sehr positiv verlaufen, weil die Gemeinde in einem sehr dynamischen Wirtschaftsraum an einer Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung liegt. So sind in den Industrie- und Gewerbegebieten seit 2014 zahlreiche Ansiedlungen erfolgt (vgl. hierzu Tab. 13).

Dem Ortsteil Gröbers kommt gemäß übergeordneter Planung in Bezug auf die zentralörtliche Gliederung die Funktion eines Grundzentrums zu. Er kann diese Funktion jedoch vor allem aufgrund seiner Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet nicht vollumfänglich ausüben (vgl. hierzu Pkt. 4.4).

Zudem ist in die Prognose einzustellen, dass der Altersdurchschnitt der Bevölkerung in Kabelsketal vergleichsweise günstig ist (höherer Anteil an Kindern und Jugendlichen im Vergleich zu Landkreis und Land, wesentlich geringerer Anteil an Personen im Rentenalter).

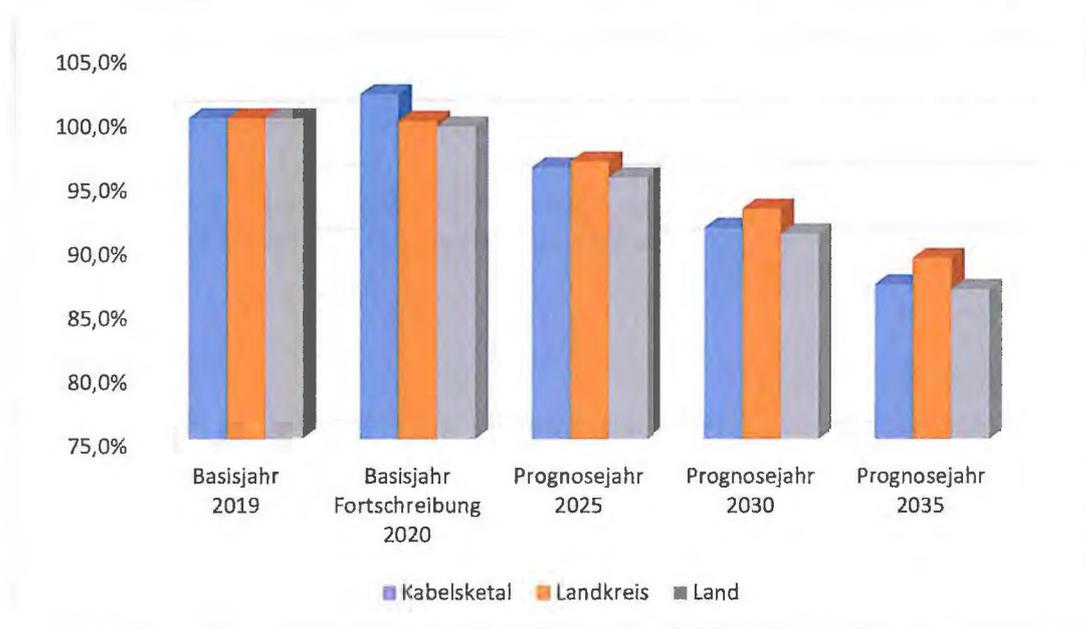
Für das Land Sachsen-Anhalt liegen im Rahmen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Prognosedaten auf Gemeinde- und Kreisebene vor:

Tabelle 4: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt

	Kabelsketal		Saalekreis		Land	
	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual
Basisjahr 2019	8.837	100,0%	183.815	100,0%	2.194.782	100,0%
Fortschreibung Basisjahr am 31.12.2020	9.001	101,9%	183.434	99,8%	2.180.684	99,4%
Prognosejahr 2025	8.494	96,1%	177.541	96,6%	2.092.838	95,4%
2030	8.079	91,4%	170.777	92,9%	1.996.642	91,0%
2035	7.686	87,0%	163.653	89,0%	1.901.254	86,6%
Differenz 2019/2035	-1.151		-20.162		-293.528	

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Abbildung 7: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt



Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Tabelle 4 und Abbildung 7 ist zu entnehmen, dass laut 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose in der Gemeinde Kabelsketal zunächst Einwohnerzuwächse erwartet werden, aber der Bevölkerungsverlust zum Ende des Prognosezeitraums etwa genauso hoch erwartet wird, wie im Landesdurchschnitt und sogar etwas im Landkreis als im Landkreis.

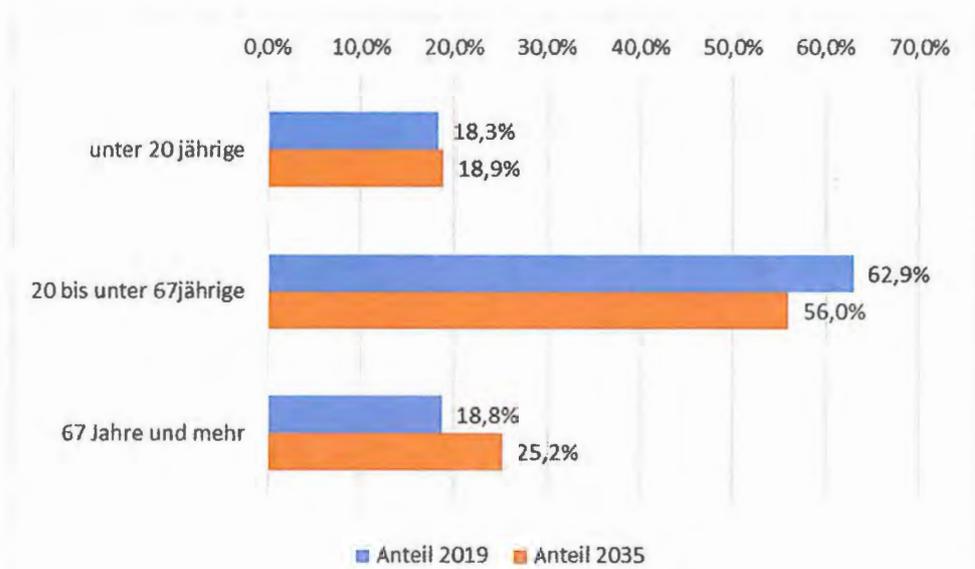
Tabelle 5: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035, Anteil ausgewählter Altersgruppen im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt

	Kabelsketal		Saalekreis		Land	
	Anteil 2019	Anteil 2035	Anteil 2019	Anteil 2035	Anteil 2019	Anteil 2035
unter 20jährige	18,3%	18,9%	16,9%	17,5%	16,3%	16,8%
20 bis unter 67jährige	62,9%	56,0%	60,3%	52,7%	59,8%	52,2%
67 Jahre und mehr	18,8%	25,2%	22,8%	29,8%	23,8%	31,0%

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Der Prozess der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung wird sich laut 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose fortsetzen (vgl. Abb. 8). Diese Entwicklung verläuft in der Gemeinde Kabelsketal jedoch wesentlich günstiger als im Landesdurchschnitt und im Saalekreis (vgl. Tab. 5).

Abbildung 8: Altersstruktur der Bevölkerung der Gemeinde Kabelsketal im Vergleich 2019 und 2035

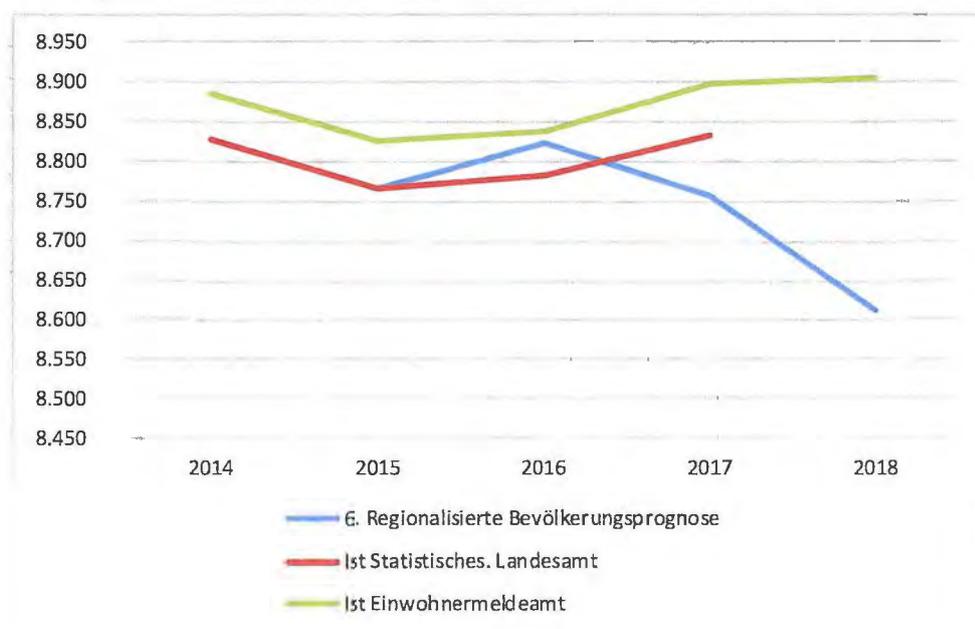


Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Prognosewerte der vorangegangenen 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose nicht der tatsächlichen Entwicklung der Gemeinde Kabelsketal in den vergangenen Jahren, sondern sich die Einwohnerzahlen weit günstiger entwickelt haben als zu diesem Zeitpunkt prognostiziert (Basisjahr 2014, vgl. hierzu Abb. 9).

Die Entwicklung der Bevölkerung, ob insgesamt oder nach Altersgruppen, war auch prozentual stets positiver als die Entwicklung des Saalekreises. Das widerspiegelt sich auch in Tabelle 2 und 3. Es müssten in der Metropolregion Mitteldeutschland, in der die Gemeinde Kabelsketal liegt, erhebliche wirtschaftliche Einbrüche stattfinden, damit die Entwicklung negativer als im gesamten Saalekreis verläuft.

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kabelsketal 2014 bis 2018



Diese Entwicklung spiegelt sich auch darin wider, dass nach dem Neubau einer Kindertagesstätte mit 50 Plätzen im Ortsteil Gröbers im Jahr 2011 und einer weiteren mit 24 Plätzen für Null- bis Dreijährige im Ortsteil Großkugel im Jahr 2012, im Jahr 2018 eine Tageseinrichtung für Null- bis Dreijährige mit 30 Plätzen im Ortsteil Kleinkugel neu errichtet wurde. Der Erweiterungsbau für Drei- bis Sechsjährige in Kleinkugel wird im 1. Halbjahr 2022 in Betrieb genommen. Dort werden 30 zusätzliche Plätze geschaffen, welche bereits ausgelastet sind.

Der Saalekreis verfügt über ein eigenes Demografie-Monitoring. Die Datengrundlage bilden dabei die einmal im Quartal gemeldeten Daten der Einwohnermeldeämter gespeist. Diese Prognose geht für die Gemeinde Kabelsketal im Gegensatz zur 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von einem **Einwohnerzuwachs** bis zum Jahr 2035 aus. In der folgenden Tabelle werden die erwarteten Einwohnerzahlen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose denen des Demografie-Monitorings gegenübergestellt.

Tabelle 6: Gegenüberstellung der prognostizierten Einwohnerzahlen aus der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Land Sachsen-Anhalt und dem Demografie-Monitoring des Saalekreises

Kabelsketal	7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose	Demografie-Monitoring	Differenz Spalte 3-Spalte 2
Prognosejahr 2025	8.494	9.085	591
2030	8.079	9.289	1.210
2035	7.686	9.485	1.799
Differenz 2025/2035	-808	+400	--

Quellen: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Saalekreis

Tabelle 6 verdeutlicht die stark voneinander abweichenden Ergebnisse der beiden Prognosen.

Aufgrund der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung in der Metropolregion Halle - Leipzig ist es wahrscheinlich, dass sich der Trend einer zumindest relativ stabilen Einwohnerentwicklung in den kommenden Jahren fortsetzt. Auf dieser Grundlage wird innerhalb des Planungshorizontes (2030) für die Gemeinde Kabelsketal auf Basis eines konservativen Ansatzes weiter von einer Zielgröße von **8.700 Einwohnern** ausgegangen.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, eine möglichst stabile Einwohnerzahl zu binden und vor allem junge Menschen in der Gemeinde zu halten. Eine Grundlage dafür können die derzeit erfolgenden und bereits in Aussicht gestellten Ansiedlungen in den Industrie- und Gewerbegebieten, der weitere, im Zusammenhang mit dem benachbarten Flughafen Leipzig/ Halle stehende Aufschwung der Logistikwirtschaft und die positive Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete bilden. Ebenso profitiert die Gemeinde von den Standorten von BMW und Porsche sowie der Ansiedlung von Zulieferern und Niederlassungen in der Gemeinde bzw. im Industriegebiet Halle-Saalkreis. Diese Entwicklungen führen auch dazu, dass verstärkt ausgewanderte Bürger in die Gemeinde zurückkehren, weil sie nunmehr geeignete Arbeitsplätze finden.

In der Gemeinde bestehen des Weiteren Potentiale, die sich aus der Vielzahl der ansässigen kleinen und mittelständigen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen ergeben.

Eine wichtige Voraussetzung dafür ist, dass adäquater Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen seitens der Gemeinde angemessene Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung geschaffen werden. Durch ein entsprechend ausgewogenes Angebot an Flächen wird versucht, verstärkt junge Leute an den Ort zu binden und damit die Generation in der Gemeinde zu halten, die sonst möglicherweise zur Ausbildung in die sog. „Schwarmstädte“ Halle oder Leipzig [6] abwandert und danach nicht wieder zurückkehrt.

4.2 Wohnbauflächen

Zur Ermittlung eines künftigen Wohnflächenbedarfes ist außer der Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Planungszeitraumes auch eine Analyse des Wohnungsbestandes erforderlich. Dabei sind neben der Wohnungsstruktur und -belegung auch die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung zu berücksichtigen.

Um die Wohnraumsituation der Gemeinde Kabelsketal zu bewerten, wird das gesamte Gemeindegebiet untersucht. Dies dient auch dem Ziel des Flächennutzungsplans, eine ganzheitliche Strukturierung des Gemeindegebietes vorzunehmen und möglichen Fehlentwicklungen auf ungeeigneten Standorten vorzubeugen.

4.2.1 Wohnungsstruktur

Aus der vorhandenen Wohnungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung und -struktur sowie dem Bauzustand leitet sich der zukünftige Wohnungsbedarf ab.

Nach Wohnungsgröße und Wohnfläche sind die Wohnungen in Wohngebäuden folgendermaßen aufgeschlüsselt:

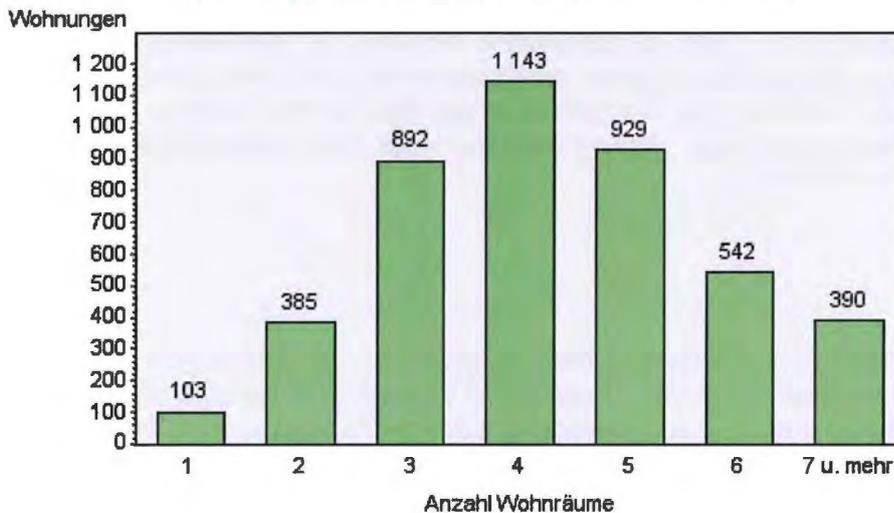
Tabelle 7: Fortschreibung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Kabelsketal 2010 bis 2017 nach Wohnfläche und Zahl der Räume

Jahr	gesamt	Anzahl der Wohnungen mit ... Räumen							Fläche [100m ²]
		1	2	3	4	5	6	≥7	
2010									3.091
2011	4.330	103	385	890	1.142	905	526	379	3.815
2012	4.345	103	385	891	1.142	908	532	384	3.835
2013	4.355	103	385	892	1.141	916	533	385	3.846
2014	4.359	103	385	891	1.142	916	535	387	3.856
2015	4.362	103	385	891	1.139	918	539	387	3.863
2016	4.369	103	385	892	1.141	921	539	388	3.872
2017	4.384	103	385	892	1.143	929	542	390	3.895

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Ergebnisse auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnraumzählung 2011 (Stand 24.04.2014), einschl. Wohnheime

Abbildung 10: Wohnungen in der Gemeinde Kabelsketal

Wohnungen am 31.12.2017 nach Wohnräumen



Grafik: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Tabelle 8: Wohnungsgrößen nach Raumzahl (Vergleich 2011 - 2017)

Anzahl der Räume	2011		2017		2011 - 2017
	absolut	Anteil am ges. Bestand	absolut	Anteil am ges. Bestand	Differenz
1 Raum	103	2,38%	103	2,35%	0
2 Räume	385	8,89%	385	8,78%	0
3 Räume	890	20,55%	892	20,35%	2
4 Räume	1.142	26,37%	1.143	26,07%	1
5 Räume	905	20,90%	929	21,19%	24
6 Räume	526	12,15%	542	12,36%	16
7 und mehr Wohnungen	379	8,75%	390	8,90%	11
Gesamt	4.330	100,00%	4.384	100,00%	54

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Ergebnisse auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnraumzählung 2011 (Stand 24.04.2014), einschl. Wohnheime

Die vorhandene Gesamt-Wohnraumfläche in der Gemeinde Kabelsketal, die die Berechnungsgrundlage für den Bedarf an Wohnbaufläche bildet, betrug zum 31.12.2017 389.500 m². Somit standen jedem Einwohner (8.898 EW lt. Angaben Einwohnermeldeamt) durchschnittlich 43,8 m² Wohnraumfläche zur Verfügung. Das ist deutlich weniger als im Durchschnitt des Saalekreises (46,7 m²).

Angaben zu leerstehenden Wohnungen gibt es für die Gemeinde Kabelsketal nicht. Dieser liegt nach Ermittlung der Gemeindeverwaltung unter 5 % und beschränkt sich im Wesentlichen auf Bausubstanz mit offensichtlich schlechtem Zustand. Ein Hemmnis für die Sanierung dieser Gebäude bilden z. T. Auflagen des Denkmalschutzes.

Das derzeitige Wohnungsangebot kann die Nachfrage nicht decken. Vor allem 4- bis 5-Raumwohnungen, welche von Familien nachgefragt werden, stehen unzureichend zur Verfügung. Grundstücke, auch unsaniert, werden in Kabelsketal meist veräußert, bevor diese auf dem allgemeinen Immobilienmarkt angeboten wurden. Sofern es Brachflächen in der Ortslage oder ein leerstehendes Gehöft geben sollte, so ist dies in der Regel nicht auf die desolante Bausubstanz, sondern meist auf Investitionshemmnisse wie Auflagen des Denkmalschutzes oder Altlasten zurückzuführen.

Tabelle 9: Wohnraumausstattung der Gemeinde Kabelsketal

Stand	Wohnungen	Wohnfläche in 100 m ²	Einwohner	Wohnfl./EW	Wohnfl./WE	EW/WE	Diff. zum Vorjahr
2011	4.330	3.815	9.174	41,6	88,1	2,12	
2012	4.345	3.835	9.027	42,5	88,3	2,08	-0,04
2013	4.355	3.846	9.046	42,5	88,3	2,08	0,00
2014	4.359	3.856	9.059	42,6	88,5	2,08	0,00
2015	4.362	3.863	9.093	42,5	88,6	2,08	0,00
2016	4.369	3.872	9.079	42,6	88,6	2,08	0,00
2017	4.384	3.895	9.045	43,1	88,8	2,06	-0,02

Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Tabelle 10: Wohnraumausstattung des Saalekreises

Stand	Wohnungen	Wohnfläche in 100 m ²	Einwohner	Wohnfl./EW	Wohnfl./WE	EW/WE	Diff. zum Vorjahr
2011	100.400	84.944	195.133	43,5		1,94	
2012	100.385	85.130	k. A.		84,8		
2013	100.551	85.369	187.690	45,5	84,9	1,87	
2014	100.666	85.610	186.510	45,9	85,0	1,85	-0,02
2015	100.676	86.853	186.431	46,6	86,3	1,85	0,00
2016	100.926	86.193	185.951	46,4	85,4	1,84	-0,01
2017	101.191	86.546	185.494	46,7	85,5	1,83	-0,01

Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

4.2.2 Haushaltsstruktur

Zur Haushaltsstruktur gibt es auf Gemeinde bzw. Ortsteilebene kein statistisches Zahlenmaterial. Hier kann auf den vorliegenden Mikrozensus (amtliche Haushaltsbefragung, in die jährlich 1 % der Bevölkerung der gesamten Bundesrepublik einbezogen wird) zurückgegriffen werden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt verringerte sich demnach

von 1,95 Personen im Jahr 2009 auf 1,88¹ Personen 2017. Im Saalekreis lag sie im Jahr 2017 bei 2,09. In größeren Gemeinden oder Städten liegt die Haushaltsgröße niedriger als in kleinen Gemeinden. Bei Gemeinden der Gemeindegrößenklasse von 5.000 bis 10.000 EW, zu der Kabelsketal gehört, lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,14 Personen/Haushalt². Sie ist damit seit 2009 (2,09) um 0,05 gestiegen.

Grundsätzlich kann man gegenwärtig davon ausgehen, dass die Haushaltsbildung durch drei bestimmende Trends geprägt ist, die langfristig auch die weitere Entwicklung in der Gemeinde Kabelsketal beeinflussen werden:

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (frühere Lösung vom Elternhaus, spätere Familienbildung, spätere Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung ihrer Größe.

Damit ist ein genereller Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgrößen verbunden.

Geht man für die Gemeinde Kabelsketal künftig von einer Abnahme der Wohnungsbelegung aus, könnte innerhalb des Planungshorizontes eine Belegung von ca. 2,10 Einwohnern/Wohnung im Jahr 2030 realistisch sein.

4.2.3 Zukünftiger Wohnflächenbedarf

Bedarf aus Wanderungsgewinnen

Die Abschätzung der Wanderungsbewegung stellt sich als außerordentlich kompliziert dar. Ein Bedarf, der sich aus Wanderungsgewinnen ergibt, wird im regionalen Maßstab, soweit übergeordnete Vorgaben vorhanden sind, nur eine geringe Bedeutung haben, so dass lediglich von einer Stabilisierung der Bevölkerungszahlen, jedoch nicht von einem Zuwachs ausgegangen werden kann.

Zuzüge vor allem in Großkugel erfolgen überwiegend aus Sachsen (vorwiegend aus dem Raum Leipzig). Die Anfragenden suchen vordringlich bezahlbares Bauland für Einfamilienhäuser. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass Sachsen laut Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt 2018 [6] in den vergangenen Jahren das Hauptabwanderungsland war, in das Bürger Sachsen-Anhalts abwanderten. Es ist somit davon auszugehen, dass ein Teil der Ausgewanderten wieder zurückkehrt.

Bedarf aus Eigenentwicklung

Der innere Bedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (besonders nach der Zahl der 25 bis 55jährigen als potenziellen Nachfragern), aus dem Ersatzbedarf (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) und aus dem Ergänzungsbedarf durch die Verringerung der Belegungsdichte bzw. die gestiegenen Anforderungen an die Wohnfläche.

In Rechnung zu stellen ist neben dem **quantitativen Bedarf** auch der **qualitative Bedarf**. Dieser entsteht daraus, dass die auf dem Markt angebotenen Wohnungen nicht den qualitativen Anforderungen der Nachfragenden entsprechen (Leerstände bzw. nur geringe Nachfrage für wenig attraktive Standorte und Bauformen) [6]. In den kommenden Jahren wird sich die Nachfrage vor allem nach speziellen Wohnformen weiter erhöhen (z. B. barriere-

¹ Quelle: www.statistik.sachsen-anhalt.de – Ergebnisse des Mikrozensus 2017

² Quelle: www.statistik.sachsen-anhalt.de – Ergebnisse des Mikrozensus 2017, Haushalt und Familie 2017

arme/barrierefreie Wohnungen, Wohnungen mit Arbeitsplatz für „Homeoffice“).

Die pro Kopf der Bevölkerung verbrauchte Wohnfläche in Sachsen-Anhalt ist von 1995 bis 2011 von 32,7 m²/EW auf 45,0 m²/EW im Jahr 2011 gestiegen. Das entspricht einem jährlichen Zuwachs von ca. 0,8 m²/Jahr. Im Zeitraum von 2011 bis 2016 war ein weiterer Anstieg zu verzeichnen. Allerdings hat sich der Prozess stark verlangsamt (2016 46 m²/EW, entspricht 0,2 m²/Jahr).³ Die vorliegende Planung geht davon aus, dass der Wohnflächenverbrauch/EW nicht mehr wesentlich steigen wird. Auf der Grundlage der Zielgröße von 48 m² Wohnraum pro Einwohner und einer geschätzten Einwohnerzahl von etwa 8.700 Einwohnern resultiert für die Gemeinde Kabelsketal zum Ende des Planungszeitraumes (2030) ein Gesamt-Wohnraumflächenbedarf von ca. 417.600 m². Die Differenz zwischen diesem Sollwert und dem Bestand von ca. 389.500 m² Gesamt-Wohnraumfläche beträgt somit ca. 28.100 m².

Addiert man zu diesem Netto-Wohnraumflächenbedarf einen 15 %-igen Zuschlag für Grundmauern, Wände etc. der Wohngebäude, so ergibt sich ein Brutto-Wohnraumflächenbedarf von ca. 32.315 m².

Bei ortsangepasster Bauweise sowie den gegenwärtig nachgefragten Wohnungen (freistehende Einfamilienhäuser und verdichtete Einzelhausbebauung) auf relativ großen Grundstücken ist von einer realisierbaren durchschnittlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 auszugehen. Diese Zahl gibt an, welcher Flächenanteil innerhalb eines Grundstücks überbaut werden darf (hier: 40 %).

Bezogen auf ermittelten Bedarf an neuer Brutto-Wohnraumfläche ergibt sich dabei ein Netto-Wohnbauflächenbedarf von ca. 8,1 ha. Zuzüglich eines 15 %-igen Zuschlags für zum Grundstück gehörende Straßenräume, öffentliches Grün etc. werden somit ca. 9,3 ha neuer Brutto-Wohnbaufläche benötigt.

Tabelle 11: Bedarf der Gemeinde Kabelsketal an neuer Wohnraum- bzw. Wohnbaufläche

	Bedarf an neuer Fläche
Netto-Wohnraumfläche	28.100 m ²
Brutto-Wohnraumfläche (Netto-Wohnraumfläche + 15 %)	32.315 m ²
Netto-Wohnbaufläche (Brutto-Wohnraumfläche / 0,40)	ca. 80.800 m ²
Brutto-Wohnbaufläche (Netto-Wohnbaufläche + 15 %)	ca. 93.000 m ²

Quelle: eigene Berechnungen

Bei einem Flächenbedarf von ca. 500 m² Nettobauland pro WE ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von **ca. 186 WE**.

Die Ausweisung entsprechenden Wohnbaulands ist für die Befriedigung dieses Bedarfs erforderlich und ermöglicht eine zukünftig stabile Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde.

Der jetzige Wohnungsbestand wird sich durch Modernisierung, Zusammenlegung, Aussonderung nicht mehr bewohnbaren Wohnraumes und zweckentfremdete Nutzung in den nächsten Jahren verringern. Nach dem schlechten Zustand eines Teiles der Bausubstanz und dem Ausstattungsgrad wird der Abgang auf 115 Wohnungen (ca. 3 %) geschätzt. Diese werden

³ Quelle: www.statistik.sachsen-anhalt.de 2017, Statistisch gesehen..., Bauen und Wohnen in Sachsen-Anhalt

anteilig wieder an gleicher Stelle zu decken sein, nicht jedoch in jedem Fall. Für den Ersatzbedarf werden hier jedoch zunächst einzelne noch vorhandene Lücken innerhalb der Ortslagen in Ansatz gebracht.

Die Gebäude haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Auch hat die Rekonstruktion von innerörtlicher, sanierungsbedürftiger Bausubstanz eine höhere Priorität als die Bebauung der nachfolgend aufgeführten neuen Wohnbauflächen.

Flächenpotential

Flächenpotentiale bestehen zunächst in verschiedenen Ortsteilen des Gemeindegebietes im Bereich von rechtskräftigen oder auch in Aufstellung befindlichen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig bebauten Bauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen.

Die folgende Übersicht enthält Angaben zum Bebauungsgrad der einzelnen Plangebiete:

Tabelle 12: Wohnflächenpotential der Gemeinde Kabelsketal aus Bebauungsplänen

Bezeichnung	Bruttofläche in ha	Nettofläche in ha	Belegung in %	geplante WE	realisierte WE	Potential	Bemerkung
Dieskau							
Hinter dem Dorfe	26,2	15,0	100	630	630	0	Erschließung realisiert
Bauernsiedlung	1,5	1,3	99	23	22	1	Erschließung realisiert
An der Döllnitzer Str.	2,1	1,5	100	22	22	0	Erschließung realisiert
Am Park	5,2	2,9	99	50	49	1	Erschließung realisiert
Unter den Eichen	0,5	0,4	100	10	10	0	Erschließung realisiert
Feldstraße	0,3	0,2	100	5	5	0	Erschließung realisiert
Neue Siedlung (A. d. Wiese)	0,3	0,2	100	6	6	0	Erschließung realisiert
Am Mühlweg	0,2	0,1	100	1	1	0	
Zusammenstellung	36,3	21,6		747	745	2	
Dölbau							
Mischgebiet an der Grünstr.	1,2	0,9	70	13	9	4	Erschließung teilweise realisiert (MI)
Osmünder Straße	0,4	0,4	100	10	10	0	Erschließung realisiert
Am Feldrain	0,4	0,3	100	7	7	0	Erschließung realisiert
Wohnanlage Dölbau	1,1	0,9	100	91	91	0	Erschließung realisiert
An der Halleschen Str.	0,6	0,4	100	35	35	0	Erschließung realisiert
Kleinkugel zu Dölbau	0,8	0,4	100	17	17	0	Erschließung realisiert
An der Teichstraße	0,6	0,5	100	3	3	0	Erschließung realisiert
Goetheplatz 8	0,3	0,2	100	7	7	0	Erschließung realisiert
Gartenstr. in Kleinkugel	0,2	0,1	100	2	2	0	
Zusammenstellung	5,6	4,1		185	181	4	
Gröbers							
Hinterm Dorfe	9,0	6,4	35	475	151	46	Erschließung teilweise realisiert
Bruchfeld	0,3	0,2	100	11	11	0	Erschließung realisiert
Zusammenstellung	9,3	6,6		486	162	46	
Großkugel							
Nr. 5 und 5a	34,6	18,4	45	1.500	768	51	Erschließung realisiert
Am Beuditzer Weg	9,0	8,0	100	302	302	0	auf Restfläche ist Garagenkomplex aufgehoben
Altes Dorf							
Zusammenstellung	43,6	26,4		1.802	1.070	51	
Gesamtsummen	94,8	58,7		3.220	2.158	103	

Innerhalb der vg. Bauleitpläne besteht ein Potential für insgesamt ca. 103 WE, was den ermittelten aktuellen Bedarf nicht deckt (ca. 186 WE).

Zu Tabelle 12 ist Folgendes zu erläutern:

Die Ermittlung des Wohnflächenpotentials geht überwiegend von einer Einfamilienhausbebauung aus. Die Errichtung von weiterem Geschosswohnungsbau ist aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes (z. B. in Großkugel) nicht beabsichtigt. Als Grund ist u. a. zu nennen, dass vorwiegend Mieter im Geschosswohnungsbau Bauland für Einfamilienhäuser suchen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Gemeinde Kabelsketal nach Raumkategorien innerhalb des Ordnungsraumes der Stadt Halle (Saale) liegt (vgl. hierzu Pkt. 3.1) und in großen Teilen immer noch landwirtschaftlich geprägt ist.

Das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde und im Umfeld (Flughafen, Auto- und Chemieindustrie), die Lage zwischen den Oberzentren Halle und Leipzig und die vorhandene gute Infrastruktur fördern die Nachfrage nach Wohnungen. Insofern liegt in der Gemeinde eine besondere Situation vor, die nicht mit der, anderer ländlicher Gemeinden in Sachsen-Anhalt zu vergleichen ist.

Die aktuelle Entwicklung lässt in Bezug auf die derzeit stattfindende Bebauung und schon vollzogene Parzellierungen darauf schließen, dass die verbleibenden Bauflächen in den rechtskräftigen und erschlossenen Bebauungsplangebietern fast ausschließlich für die Bebauung mit Einfamilienhäusern genutzt werden.

Diese Entwicklung wird von der Gemeinde begrüßt. Die Fehlentwicklungen aus Anfang der 1990er Jahre sollen in Bezug auf den Geschosswohnungsbau nicht fortgesetzt werden. Das Ziel neuer und künftiger Planungen ist eine dem ursprünglichen Charakter der Orte entsprechende Bebauung mit Einfamilienhäusern, um so den dörflichen Charakter zu erhalten.

Allerdings ist es auch bei Neuplanungen zweckmäßig, für Teilbereiche eine höhere Geschossigkeit bzw. Bebauungsdichte vorzusehen, um die Anforderungen von speziellen Wohnformen, die zukünftig voraussichtlich stärker nachgefragt werden, berücksichtigen zu können (z. B. betreutes Wohnen oder Altenpflege).

Ebenso ist bei Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kindertagesstätten, von einer flächensparenden mehrgeschossigen Bebauung auszugehen.

Freie Flächen sind fast ausschließlich in den Plangebietern der Bebauungspläne 5 und 5a (OT Großkugel) und „Hinterm Dorfe“ (OT Gröbers) vorhanden. Beide Pläne liegen innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig/Halle. Da die Bebauungspläne vor der Festlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes in Kraft getreten sind, ist dort weiterer Wohnungsbau möglich.

In beiden Plangebietern besteht eine große Diskrepanz zwischen den ursprünglich geplanten und den tatsächlich realisierten Wohneinheiten. Das ist wie folgt zu begründen:

Der **Bebauungsplan Nr. 5a**, der die Wohn- und Mischgebiete westlich der Kleingartenanlage bis zur alten Ortslage Großkugel umfasst, wurde erstmals im Jahr 1994 genehmigt. Dieser wurde aus den Bebauungsplänen Nr. 1 und 3 der damaligen Gemeinde Großkugel entwickelt, welche 1991 bzw. 1992 ihre Rechtskraft erlangten.

Die Bebauungspläne umfassten seit Anbeginn die Gewerbeflächen, welche sich heute im Bebauungsplan Nr. 5 und 5a widerspiegeln. Der Planteil des Wohn- und Mischgebietes sollte den Wohnraum, die Nahversorgung und die Dienstleistungen für die Beschäftigten des Gewerbegebietes absichern.

Zu Beginn der 1990er Jahre wurde angenommen, dass überwiegend Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau besteht. Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan Nr. 5a von 1.500 WE ausgegangen. Bis zum Jahr 1996 wurden auch ausschließlich Geschossbauten

errichtet. Danach gab es Jahre des Stillstandes, da auch die Ansiedlungen im Gewerbegebiet Großkugel zum Stillstand kamen.

Die Wirtschaftskrise in den Jahren 2007 und 2008 legte bereits genehmigte Großprojekte für Logistikzentren auf Eis. Eine erste Ansiedlung gab es im Jahr 2014 mit der Firma Biorad. Im Jahr 2016 folgte ein Standort für DHL-Express und im Jahr 2017 die Hermes Germany GmbH. Seit dieser Zeit hat die Besiedlung des Gewerbegebietes derart an Geschwindigkeit gewonnen, dass heute nur noch 8 ha Nettobauland im Gewerbegebiet Großkugel zur Verfügung stehen. Die größte zusammenhängende Fläche umfasst 4,5 ha. Diese wird allerdings von einer 110-kV-Freileitung tangiert.

Diese rasante Entwicklung bei den Gewerbeansiedlungen hat auch der Bebauung im Wohn- und Mischgebiet einen An Schub verliehen. Die Bebauung schreitet fort. Sie besteht aktuell zu ca. 90 % aus Einfamilienhäusern. Aus diesem Grund werden die laut Bebauungsplan ursprünglich vorgesehenen WE-Zahlen bei Weitem nicht erreicht und bei den noch freien Grundstücken für die Ermittlung des Potenzials eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zugrunde gelegt.

Wir oben bereits erwähnt, wird diese Entwicklung von der Gemeinde begrüßt.

Zu erwähnen ist auch, dass die inzwischen für einen großen Teil der Flächen vorliegenden Parzellenentwürfe zu wesentlich weniger Grundstücken führen als 2014 angenommen. Auch sind zwischenzeitlich Abstimmungen mit dem Saalekreis erfolgt, die vorsehen, dass in einem Teil der Mischgebiete „kein Wohnen“ (Baufelder 5,6 und 8) angesiedelt werden soll. Das geschieht, um den Gebietscharakter des Mischgebietes insgesamt zu wahren.

Im Ergebnis dieser Überlegungen wird von einem verbleibenden Potential von **ca. 50 WE** für den Bebauungsplan Nr. 5 und 5a ausgegangen.

Ähnlich verhält es im **Bebauungsplan „Hinterm Dorfe“** in Schwoitsch (Wohnpark Gröbers), dessen Bebauung jedoch langsamer fortschreitet als in Großkugel. Auch dort wurden in den letzten 8 Jahren vorwiegend Einfamilienhäuser errichtet, nachdem der Geschosswohnungsbau ebenfalls 1996 eingestellt worden ist. Dieses Gebiet besteht ebenfalls aus Wohn- und Mischgebieten. Eine Realisierung der ursprünglich geplanten WE-Anzahl ist nicht mehr möglich. Eine geplante Verrohrung eines Nebengrabens der Kabelske wurde Mitte der 1990er nicht genehmigt, wodurch 3 Baufelder nicht bebaubar sind. Eine größere Mischgebietsfläche direkt an der Landesstraße wurde überwiegend als Gewerbefläche festgesetzt. Unter Beachtung des vgl. Sachverhaltes, der allgemeinen Entwicklung sowie aktueller Nachfragen geht die Gemeinde heute von **ca. 46 Wohneinheiten** in Einfamilienhäusern als Potenzial für dieses Gebiet aus.

Ein weiteres Wohnflächenpotential stellen Abrundungsflächen und einzelne Baulücken dar. Allerdings sind im Gemeindegebiet von Kabelsketal in den historischen Ortslagen durch die überwiegend dichte Bebauung und die erhöhte Nachfrage der letzten Jahre nur wenige Baulücken vorhanden. Da die verbliebenen Baulücken nach § 34 Baugesetzbuch nicht raumbedeutsam sind, wird von einer weiteren Analyse abgesehen.

Für Abrundungsflächen sowie Flächen im Bereich der historischen Ortslagen, für die Bebauungspläne nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bzw. § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) Baugesetzbuch aufgestellt werden können, ist eine Betrachtung der einzelnen Ortsteile erfolgt. Für diese Flächen besteht die Möglichkeit der Schaffung von Baurecht auf der Grundlage vorhandener Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Wie im nachfolgenden Punkt 4.4.1 umfänglich erläutert wird, kann die Entwicklung neuer Wohnbaupotentiale über eine entsprechende Bauleitplanung in den Ortsteilen aufgrund der

vollständigen oder teilweisen Lage im neu festgesetzten Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle ausgeschlossen werden.

Deshalb wurden nur die Ortsteile, welche *komplett oder teilweise außerhalb* des neu festgesetzten Siedlungsbeschränkungsgebietes liegen, genauer betrachtet.

OT Osmünde

In der Ortslage Osmünde, deren östlicher Teil im Siedlungsbeschränkungsgebiet liegt, gibt es eine alte, derzeit nur teilweise genutzte, Hofanlage, die sich für eine Überplanung eignen würde. Allerdings könnten auch hier Hemmnisse wie Altlasten eine Entwicklung entgegenstehen. Bei Beseitigung dieser Investitionshemmnisse könnten auf der Fläche ca. **8 Einfamilienhäuser** entstehen.

OT Naundorf

Dieser Ortsteil liegt überwiegend im neu festgesetzten Siedlungsbeschränkungsgebiet. Aus diesem Grund wird für den Ortsteil kein größeres Potential gesehen.

OT Dölbau

An der Westseite der Ortslage Dölbau, nördlich der Straße Am Sandberg, ist die Entwicklung von ca. **6 Standorten** für Einfamilienhäuser durchaus denkbar.

OT Kleinkugel

An der Westseite des historischen Ortskerns von Kleinkugel ist die Entwicklung einer Fläche zum Bau von ca. **6 Einfamilienhäuser** durchaus denkbar.

OT Zwintschöna

Der Ortsteil Zwintschöna verfügt aktuell innerhalb der Gemeinde Kabelsketal über die dichteste Bebauung. Einzig verblieben ist ein Teilbereich der ehem. Pilzbrut, welcher jedoch durch seine direkte Lage an der Bahnstrecke Leipzig - Halle für eine Neuentwicklung von Wohnbauflächen nicht geeignet ist.

Da sich die Landesstraßenbaubehörde zwischenzeitlich klar zur Südumfahrung von Bruckdorf für die Ortsumgehung der B 6 bekannt ist, wäre eine Entwicklung von ca. **6 WE** am südlichen Ortseingang von Zwintschöna möglich.

Für das Gemeindegebiet ergibt sich somit unter Berücksichtigung des gewählten konservativen Ansatzes (Einwohnerzielzahl: 8.700 EW) folgende Bilanz:

Bedarf:	186 WE
Potential aus Bebauungsplänen lt. Tab. 12:	103 WE
Potential aus Abrundungsflächen:	<u>26 WE</u>
Differenz	57 WE

OT Dieskau

Der Ortsteil Dieskau liegt zu 90 % außerhalb des neu festgesetzten Siedlungsbeschränkungsgebietes und hat durch vorhandene Altstandorte, welche bereits teil- oder vollversiegelt sind und deren Erschließung zum überwiegenden Teil bereits Anfang der 1990er Jahre erfolgt ist, das größte Potential zur Wohnbauflächenentwicklung.

Die betroffenen Flächen im Bereich des vormals geplanten Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Dieskau sowie die daran angrenzenden verfallenen Stallanlagen erfüllen die Kriterien zur flächensparenden Entwicklung, da es sich um bereits vorgeprägte Standorte handelt, die wieder einer Nutzung zugeführt werden sollen.

Der OT Dieskau ist ein weiterer Grundschulstandort in der Gemeinde Kabelsketal und verfügt über eine gute Geh- und Radweganbindung zum OT Zwintschöna und somit zum dort befindlichen S-Bahn-Haltepunkt und SB-Discounter.

Aufgrund der begonnen und möglichen Entwicklung wird hier außer den laut rechtswirksamem Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen 34 WE (2014) ein weiteres Potential von ca. 23 WE als möglich eingeschätzt.

4.3 Wirtschaft

In der Gemeinde und in ihrer unmittelbaren Umgebung befinden sich, vor allem wegen des nahegelegenen Flughafens Leipzig/Halle, zahlreiche Unternehmen der Logistikbranche. In Großkugel befindet sich direkt neben dem Flughafen ein Gewerbepark mit Grundstücken für Industrie-, Gewerbe- und Büroansiedlung. Es haben sich dort einige regionale Unternehmen sowie auch ein Kundenservicecenter der Kabel Deutschland GmbH mit ca. 600 Mitarbeitern niedergelassen. Direkt an der BAB 14 im Gewerbepark Gröbers befindet sich der Standort der MITNETZ Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH mit mehr als 300 Mitarbeitern.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die in der Gemeinde vorliegenden Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne für gewerbliche Bauflächen. Innerhalb dieser Plangebiete ist ein Teil der in der Gemeinde Kabelsketal tätigen Unternehmen ansässig.

Tabelle 13: Bebauungspläne/VE-Pläne mit gewerblichen Bauflächen

Ortsteil	Bezeichnung	Art	Fläche	Auswahl ansässiger Unternehmen
Dieskau	B 1 Gewerbegebiet an der B 6	GE	42 ha (brutto) 38 ha (netto)	General Logistic Systems Germany GmbH & Co. OHG (GLS) ESG Getränkevertrieb GmbH Am Krümmling 4 Im Bürogebäude gibt es eine Vielzahl von Finanz- und Versicherungsanbietern, Hausmeisterservice, Medizintechnik und Büros für Baufirmen
	VEP 2 „Wohnwagen- und Reisemobilzentrum“	G	1,1 ha (brutto) 1,1 ha (netto)	Handel mit Fahrzeugen
Dölbau	B 1 „Gewerbegebiet I Queis/Dölbau“	GE SO	31 ha (brutto) 25 ha (netto)	Dresdner Kühlanlagenbau GmbH Geltestraße 11 MHZ Hachtel GmbH & Co. Geltestraße 8 Roland Bernstein Geltestraße 7 a Gerken GmbH, Priemitzstraße 6 Hacotex-BVG Bodenbelags-Verkaufs GmbH, Geltestraße 11 Herrmann & Sohn Baustoffhandel und Transport GmbH, Geltestr. 7 Dögel GmbH, Geltestr. 9 Air Abfall ist Rohstoff GmbH, Priemitzstr. 7 Gruber Fahrzeugbau, Geltestr. 3 Welz Group Karsten Welz e. K. Hotelstr. 4 Hellman Worldwide Logistics Germany GmbH & Co. KG, Geltestr.11 ISG IndustrieService GmbH, Priemitzstr. 2 MITKANAL GmbH, Priemitzstr. 7 KONSUL Hotelbetriebsgesellschaft mbH, Hotelstr. 1 Herrmann Heidbrink GmbH & Co. KG, Pfaffenstr. 5 4Wheels Service GmbH. Pfaffenstr. 1
	VEP 1 „Werkhalle Fa. Nerling GmbH“	G	0,9 ha (brutto) 0,8 ha (netto)	Nerling Systemräume GmbH Halle, Zwintschönaer Straße 3
	VEP 2 „Ausbildungsstätte GBA“	G	1,0 ha (brutto) 1,0 ha (netto)	Bauhof der Gemeinde Kabelsketal

Ortsteil	Bezeichnung	Art	Fläche	Auswahl ansässiger Unternehmen
Gröbers	B 1 „Gewerbepark Gröbers“	GE/GI SO (Hotel)	110 ha (brutto) 78 ha (netto) 76,5 ha 1,5 ha	Mitteldt. Netzgesellschaft Gas mbH, Industriestr. 10 Envia Mitteldt. Energie AG, Industriestr. 10 Zimmerei und Holzbau Göbel GmbH, An der Autobahn 1 C Muth Kommunikationstechnik KG, Gottenzer Weg 10 Bauunternehmen Welz & Co. GmbH, Osmünde, Weststraße 1 Autohaus Böhme GmbH, Gottenzer Weg 20 Kleusberg GmbH & Co. KG, Werk 6, Industriestr. 1 Nette GmbH, Industriestr. 12 Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom und Gas, Industriestr. 10 Autohaus Böhme, Gottenzer Weg 20
	VEP 5 „Getränkhandel Höller“	G	0,7 ha (brutto) 0,7 ha (netto)	CleanAgent Mehlfeld + Göring GmbH, Leipziger Str. 5 b (Handel mit Reinigungsmitteln)
Großkugel	B 9 „Bahnhofstraße/Spitze“	G	3,0 ha (brutto) 3,0 ha (netto)	(keine Erschließung, keine Ansiedlungen)
	B 11 „Erweiterung Kraftverkehr Nagel“ (vorhabenbez. B-Plan)	G	1,3 ha (brutto) 1,3 ha (netto)	Kraftverkehr Nagel GmbH & Co. KG, Kurt-Nagel-Straße 1
	VEP 2 „G 1 – Schüco/Nagel“	GE	10,3 ha (brutto) 10,3 ha (netto)	Kraftverkehr Nagel GmbH & Co. KG, Kurt-Nagel-Straße 1 BE Bauelemente GmbH, Schücostraße 3 Schweiker Oberflächentechnik GmbH, Schücostraße 3
	VEP 4 „Autohandel und -service an der B 6“	GE	0,5 ha (brutto) 0,5 ha (netto)	(erschlossen, aber derzeit keine Ansiedlung)
	B 5 und 5a, OT Großkugel	GE MI/MK WA nicht genehm.	158 ha 84 ha 16 ha 5,5 ha 7,2 ha	Kabel Deutschland Breitband Service GmbH, Straßburger Str. 1 Kaefer Montage GmbH Eschenring 11 Viessmann Deutschland GmbH Kastanienallee 11 Zahntechnik Xental GmbH Straßburger Str. 1 Kraftverkehr Nagel SE & Co. KG, Kurt-Nagel-Allee 1 DHL Express Germany GmbH, Eschenring 16 Bio-Rad Laboratories Logistik GmbH, Eschenallee 5, Hermes Germany GmbH, Eichenallee 3

Ortsteil	Bezeichnung	Art	Fläche	Auswahl ansässiger Unternehmen
Großkugel	noch B 5 und 5a, OT Großkugel			A.E.S. Airplan-Equipment & Services GmbH, Eschring BTL Brandschutz Technik GmbH Leipzig, Kastanienallee Klöpferholz GmbH & Co. KG, Eichenallee 5 Seifert Automotive Logistics GmbH, Eschenallee 4 Emons Logistik GmbH, Eschenallee 2 Polygonvatro GmbH, Eschenring 13 Fernbach Software AG, Straßburger Str. 1 Adidas Salomon AG, Straßburger Str. 1
Planungs- verband (Dölbau)	Industriegebiet Halle-Saalkreis	GI	435 ha (brutto), davon 45,5 ha (brutto) in der Gemarkung Dölbau	ITS Halle Cell GmbH, Orionstraße 1 Crewpharm GmbH, Orionstr. 1 Greatview Aseptic Packaging Manufacturing GmbH, Orionstr. 8 Enka Technica GmbH, Orionstr. 2 Neovia Logistics Services Germany GmbH, Orionstr. 6 Amazon SZ East 1 GmbH, Orionstr. 4

Quelle: Gemeinde Kabelsketal, Raumordnungskataster

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist, hat sich in den B-Plangebietten neben Industriebetrieben auch das Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe angesiedelt.

In den Industrie- und Gewerbegebieten hat seit 2014 eine dynamische Entwicklung stattgefunden. Zahlreiche Ansiedlungen sind erfolgt bzw. werden derzeit durch Baumaßnahmen vorbereitet (in Tabelle 13 fett gedruckt).

Verbunden damit ist die Schaffung von **zusätzlichen Arbeitsplätzen** im Gemeindegebiet. Überschlägige Ermittlungen haben ergeben, dass bis zum Jahresende 2019 ca. 570 Arbeitsplätze entstanden sind. Dieser Arbeitskräftebedarf führt dazu, dass frühere Bürger von Kabelsketal in die Gemeinde zurückkehren bzw. in den Gewerbegebieten Beschäftigte eine Wohnung in der Gemeinde suchen.

Viele kleinere Unternehmen führen einerseits die typische Handwerkstradition der Dörfer fort und haben sich andererseits auch als Folgebetriebe der Industrie entwickelt. Außerhalb der vorgenannten Plangebiete bestehen weitere Gewerbeansiedlungen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere:

- Muffenrohr GmbH, Gröbers, Hallesche Straße 15
- SPL Powerlines Germany GmbH & Co. KG, Gröbers, Hallesche Straße 14 b
- GP Baumaschinen GmbH Halle, Gröbers, Hallesche Straße 7 a
- SKK GmbH Kälte- und Klimatechnik, Schwoitsch, Hasenwinkel 4
- Bernd Lampe & Uwe Lampe GbR, Schwoitsch, An der Kabelske 3 A
- Grötz Bauunternehmung GmbH, Osmünde, Blumenstraße 10 a
- Maler Berger GmbH, Dieskau, Schmiedstraße 6

- Simroth & Helbig GmbH, Kleinkugel, Umspannwerk 4
- ZEKA Elektrobau, Zwintschöna, Bahnhofstraße 35 a
- Finsterwalder Transport & Logistik GmbH, Dölbau, Dölbauer Straße 16
- Kleusberg GmbH & Co. KG, Naundorf, Grünstraße 14 C

Ausführungen zum **Gewerbegebiet Großkugel** (Bebauungsplan Nr. 5 und 5a) wurden bereits unter Pkt. 4.2.3 dieser Begründung getroffen. Das Gewerbegebiet Großkugel hat aktuell eine Auslastung von ca. 90 %.

Die Entwicklung im **Gewerbepark Gröbers** (Bebauungsplan Nr. 1) hat zwar Mitte der 1990er mit dem Verwaltungsgebäude der MITNETZ Gas begonnen; sie stagnierte jedoch nach der Ansiedlung von 5 kleineren Gewerbebetrieben aus der Region. Nachdem die Firma Kleusberg dort im Jahr 2017 begonnen hat ihr Werk 6 zu errichten, folgte in den Jahren 2020/2021 der Neubau eines ersten Logistikzentrums neben dem Verwaltungsgebäude der MITNETZ Strom.

In den letzten 2 Jahren wurden umfangreiche Grundstücksflächen an Entwickler von Logistikzentren veräußert. Für einen größeren Standort ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der dazu erforderliche Aufstellungsbeschluss soll Ende März 2022 gefasst werden. Für 3 kleinere Logistikzentren an der Südstraße, der Kirchsandstraße und An der Autobahn sind die Bauanträge in der Vorbereitung. Der Gewerbepark wird aufgrund der derzeitigen Entwicklung innerhalb der nächsten 2 Jahre zu 80 % oder mehr besiedelt sein.

Das **Gewerbegebiet Dieskau** ist derzeit zum großen Teil mit Freiflächenphotovoltaikanlagen belegt. Weitere Flächen sind durch ein Bürohaus mit unterschiedlichen Nutzern, einem Baumaschinenhandel, einem Getränkegroßhändler, einer Lackiererei, einer Autowerkstatt, einem Autohandel, einem Paketzusteller und weiteren Nutzungen in den Pavillons geprägt. Dort stehen derzeit noch ca. 6 ha Nettobaufläche auf verschiedenen Grundstücken zur Verfügung.

Im **Gewerbegebiet Queis/Dölbau** stehen auf der Gemarkung Dölbau noch 3 Grundstücke mit einer Nettobaufläche von 2,2 ha zur Verfügung.

Die Flächen des **Industriegebietes Halle-Saalkreis (Star Park I)** auf dem Territorium der Gemeinde Kabelsketal sind bis auf ein letztes Grundstück mit einer Nettobaufläche von ca. 2,6 ha belegt.

Die Anzahl der **Arbeitskräfte** hat sich entsprechend der Ansiedlungen entwickelt und wird sich weiterentwickeln. Ein Beispiel dafür ist das Unternehmen Relaxdays im Gewerbegebiet Großkugel, welches laut seiner Baugenehmigung bei vollständiger Inbetriebnahme des Standortes 700 gewerbliche und 105 kaufmännische Mitarbeiter am Standort haben wird.

Die in den einzelnen Ortsteilen ansässigen Unternehmen tragen durch die gewerbliche Nutzung u. a. dazu bei, dass die ehemals landwirtschaftliche Bausubstanz in den dörflich geprägten Ortslagen weiter genutzt wird.

4.4 Nutzungsbeschränkungen

4.4.1 Siedlungsbeschränkungsgebiet

Innerhalb des *neu festgesetzten* Siedlungsbeschränkungsgebietes des Verkehrsflughafen Leipzig/Halle befindet sich nicht nur das Grundzentrums Gröbers (zentraler Ort), sondern auch die zur Ortschaft Gröbers gehörenden Ortsteile Benndorf, Schwoitsch, Gottenz und der östliche Teil von Osmünde.

Ebenso liegt die Ortschaft Großkugel mit dem Ortsteil Beuditz vollständig im Siedlungsbeschränkungsgebiet. Der Ortsteil Naundorf der Ortschaft Dölbau ist mit dem überwiegenden Teil seiner Ortslage betroffen.

Der südlichste Teil des Ortsteiles Dieskau liegt nun ebenfalls im Siedlungsbeschränkungsgebiet.

Außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes befinden sich somit nur der nördliche Teil von Dieskau, Zwintschöna, Dölbau und Kleinkugel sowie der westliche Teil von Osmünde.

Der Anteil der Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Kabelsketal, der innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes wohnt, liegt bei ca. 54 % (Stand 2018).

Der Ortsteil Dieskau, der ebenfalls über eine gute infrastrukturelle Ausstattung verfügt (u. a. Grundschule, Kindertagesstätte, Pflegeheim), ist somit einer der wenigen Standorte im Gemeindegebiet, die sich nicht innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Halle/Leipzig befindet und somit nicht von den damit einhergehenden städtebaulichen Beschränkungen betroffen ist.

4.4.2 Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet sind Überschwemmungsgebiete für die Kabelske und die Reide durch das Landesverwaltungsamt festgesetzt worden.

Die Grenzen der festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind in der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans dargestellt.

Die Entwicklung von Dieskau und Zwintschöna in westliche Richtung wird durch die Reideaue und das Überschwemmungsgebiet der Reide beschränkt.

Das Überschwemmungsgebiet der Kabelske betrifft Flächen im Südwesten von Naundorf und im Südosten von Schwoitsch. Darüber hinaus sind die für die Hochwasserrückhaltung östlich von Schwoitsch vorgesehenen Flächen zu beachten, die nachrichtlich in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend ausgewiesen wurden.

4.4.3 Bergbauberechtigungen

Große Teile des Gemeindegebietes liegen im Bereich der nachfolgend aufgeführten Bergbauberechtigungen. Betroffen von der Bergbauberechtigung „Hatzfeld“ ist der größte Teil des nordöstlich der BAB 14 gelegenen Gemeindegebietes. Die Bergbauberechtigung Röglitz erfasst fast alle un bebauten Flächen südlich der B 6.

Tabelle 14: Bergbauberechtigungen

Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Hatzfeld
Nr. der Berechtigung	III-A-b-345/90/980-4538
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Schönhauser Allee 120, 10437 Berlin
Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Röglitz
Nr. der Berechtigung	III-A-b-350/90/971-4538
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Schönhauser Allee 120, 10437 Berlin

Die in o. a. Tabelle aufgeführten Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern die in den § 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

4.4.4 Stillgelegter Bergbau/Altbergbau

Zwischen Gröbers und Osmünde sowie südlich von Gröbers wurde in der Vergangenheit Braunkohle im Tiefbau abgebaut („Clara Verein“ (Alte Anlage und Neue Anlage). Im Bereich der Deponie Lochau wurde früher Braunkohle im Tief- und Tagebau abgebaut („Hermine-Henriette II“, Tagebau Lochau) (anteilig auch OT Dieskau betroffen) berührt (vgl. nachfolgende Übersicht).

Tabelle 15: Altbergbauflächen

Name	„Clara Verein“ bei Gröbers, Alte Anlage
Abbautechnologie	Tiefbau
Abbauzeitraum	1836 bis 1928
Abbauteufe	25 bis 34 m
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	ohne
Name	„Clara Verein“ bei Gröbers, Neue Anlage
Abbautechnologie	Tiefbau
Abbauzeitraum	1910 bis 1932
Abbauteufe	30 bis 74 m
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	ohne

Name	„Hermine-Henriette II“, Tagebau Lochau
Abbautechnologie	Tiefbau, Tagebau
Abbauzeitraum	1898 bis 1973
Abbauteufe	um 42 m
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	LBMV mbh Betrieb Mitteldeutschland, Walter-Köhn-Straße 2, 04356 Leipzig

Im Bereich Dieskau befinden sich folgende weitere Altbergbauflächen:

Name	„Rießer Schacht“ bei Dieskau
Abbautechnologie	Tiefbau
Abbauzeitraum	1897 bis 1911
Abbauteufe	10 bis 40 m
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	ohne
Name	„Cons. Delbrück“ bei Dieskau (zuvor „Anna“ u. „Gottesseggen“)
Abbautechnologie	Tiefbau
Abbauzeitraum	1867 bis 1898
Abbauteufe	10 bis 40 m
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	ohne

Obwohl die Setzungen im Bereich der Altbergbauflächen weitgehend abgeschlossen sind, sind sie nicht ausgeschlossen, sodass diese Flächen für eine Bebauung ungeeignet sind.

Die Abgrenzung der Altbergbauflächen ist dem Übersichtsplan zur Flächennutzung (Anlage 1 des rechtswirksamen FNP) zu entnehmen.

4.4.5 Verkehrs- und technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage der Gemeinde Kabelsketal im mitteldeutschen Ballungsraum bzw. im Industriedreieck Mitteldeutschland ist das Gemeindegebiet von zahlreichen Infrastrukturtrassen durchzogen bzw. wird von ihnen tangiert, die auch jeweils Nutzungsbeschränkungen mit sich bringen (Schutzstreifen, Freihaltezonen, Schallemissionen, ...).

Als Verkehrsstrassen sind insbesondere die BAB 9 und BAB 14, die Bundesstraße 6, Bahnstrecke Halle – Leipzig/S-Bahnstrecke und die Neubaustrecke des ICE (einschließlich zugeordneter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) zu nennen.

Bei den querenden Trassen der technischen Infrastruktur handelt es sich oftmals um Hauptversorgungsleitungen, die u. a. die Industriestandorte versorgen, aber auch der Versorgung der Bevölkerung im mitteldeutschen Ballungsraum dienen (u. a. Hochspannungsfreileitungen, Gashochdruckleitungen, Trinkwasserfernleitungen).

Fazit Nutzungsbeschränkungen:

Festzuhalten ist, dass die verschiedensten Nutzungsbeschränkungen auch die Bauflächenentwicklung/-nutzung im Gemeindegebiet beschränken. Vor allem wird die Entwicklung des Grundzentrums Gröbers von verschiedenen räumlichen Zwängen bestimmt (Siedlungsbeschränkungsgebiet, Altbergbauggebiet, Bahnanlagen, Bundesstraße), die auch eine Verdichtung und Abrundung, die innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes auf der Grundlage von Satzungen möglich wäre, stark einschränken.

Vor allem aber aufgrund der Besonderheit, dass das Grundzentrum Gröbers im Siedlungsbeschränkungsgebiet liegt, kann das Grundzentrum seine grundzentrale Aufgabe der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum nur bedingt erfüllen.

Deshalb ist es erforderlich, dass die Ortschaft Dieskau, die ebenfalls über eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur verfügt und überwiegend außerhalb (auch des erweiterten) Siedlungsbeschränkungsgebietes liegt, diese Aufgabe in Funktionsteilung mit Gröbers übernimmt.

5 Planungsziele und -inhalte

5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kabelsketal ist eine Überprüfung des Flächenausweisung für Wohnflächen auf der Grundlage der Aktualisierung des Wohnflächenbedarfs.

Planerisches Ziel ist vorrangig die Sicherung einer bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Kabelsketal, deren Ausweisung in großen Teilen des Gemeindegebietes, insbesondere aufgrund der Immissionssituation, nur eingeschränkt möglich ist (vgl. hierzu Pkt. 4.4).

5.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Aus Pkt. 4.2.3 und Tabelle 12 ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an **57 Wohnungen**.

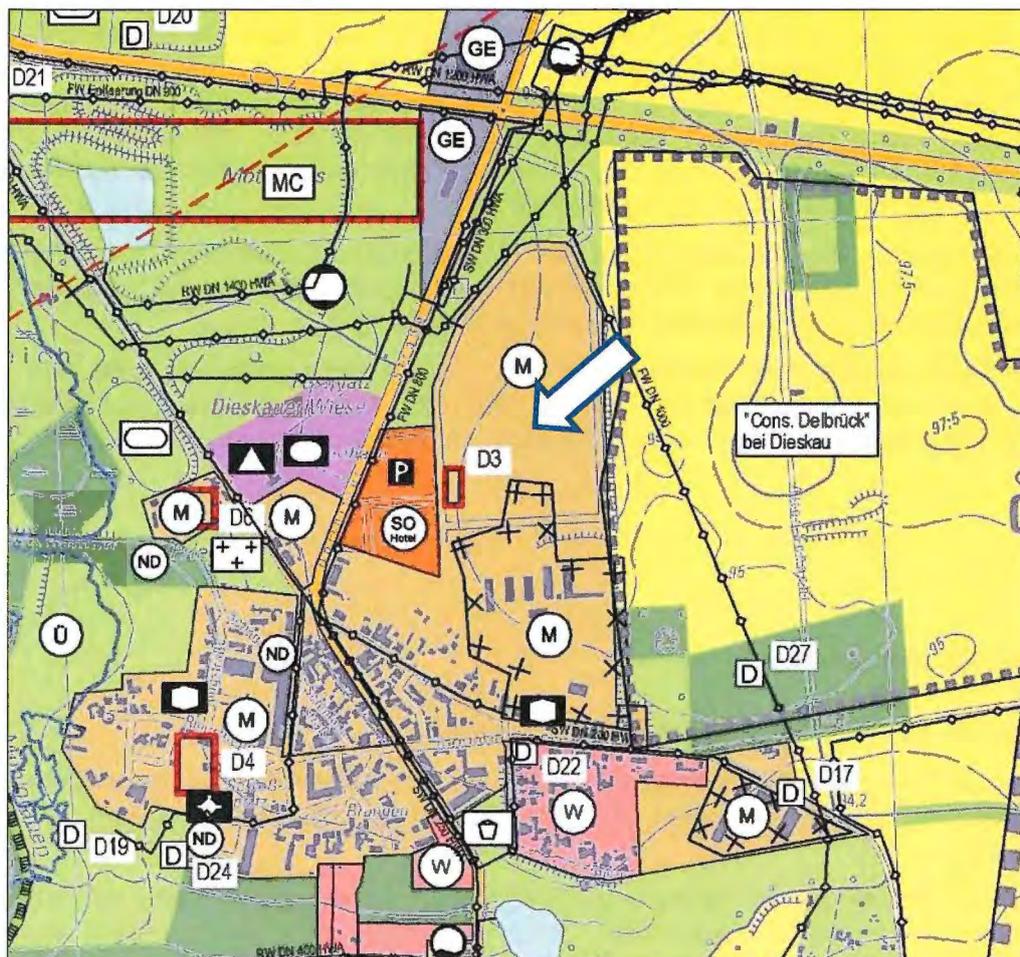
Dieser soll überwiegend in Dieskau und damit auf Flächen abgedeckt werden, die außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes liegen.

Für die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene, ca. 6,0 ha große Mischbaufläche nördlich und östlich des ARC-Hotels wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 12 „Mischgebiet Spittelbreite“ aufgestellt.

Die Fläche war in der Vergangenheit auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, der in den 1990er Jahren nur teilweise umgesetzt wurde (Erschließung, ARC-Hotel) als Sondergebiet Einkaufszentrum ausgewiesen. Seit der Insolvenz des Vorhabenträgers 1994 ist keine weitere Ansiedlung erfolgt.

Da sich die aus den 1990er Jahren stammenden Entwicklungsabsichten nicht mehr umsetzen lassen, wurde ein Teil dieser Fläche, der unmittelbar an die Ortslage angrenzt, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im nördlichen und westlichen Teil der Fläche ist eine Grünfläche ausgewiesen, die als Pufferzone zu den klassifizierten Straßen fungiert.

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Mit dieser Vorgehensweise können die im Zusammenhang mit der Erschließung des Einkaufszentrums bereits getätigten Investitionen sinnvoll fortgeführt. Ein völliger Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen im Bereich des bisherigen Sondergebietes ist nicht sinnvoll, da das Baugebiet bereits umfangreich erschlossen ist.

Laut rechtswirksamem Flächennutzungsplan von 2014 wurde für das „Mischgebiet Spittelbreite“ eine Bebauung von 34 WE, unabhängig von der Ermittlung des Eigenbedarfs und dem vorhandenen Wohnflächenpotential, angenommen.

Durch den aktuell ermittelten zusätzlichen Bedarf der Gemeinde Kabelsketal könnten die verbleibenden ca. 23 WE für die Wiedernutzbarmachung und Entwicklung von bereits ausgewiesenen Mischbau- bzw. Abrundungsflächen des Flächennutzungsplanes 2014 im Ortsteil Dieskau vorgesehen werden.

Die 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans führt **nicht zu geänderten Flächenausweisungen**.

6 Auswirkungen

Mit der Planänderung sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Flächenausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden unverändert beibehalten.

Zur weiteren Entwicklung eines „Mischgebietes Spittelbreite“ mit einem größeren Anteil an Wohnungen als bisher vorgesehen (außerhalb des Grundzentrums Gröbers) gibt es keine städtebauliche Alternative. Die zusätzlich möglichen Wohnungen dienen der Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Stabilisierung und Bindung von Bevölkerung zur Eigenentwicklung der Gemeinde Kabelsketal vor dem Hintergrund des derzeitigen wirtschaftlichen Aufschwungs, der mit einem zusätzlichen Bedarf an Arbeitskräften verbunden ist.

Auf Grund der Lage des Grundzentrums Gröbers im Siedlungsbeschränkungsgebiet und zusätzlicher Beschränkungen u. a. durch den Altbergbau (vgl. Pkt. 4.4) ist die Abdeckung des Wohnflächenbedarfs dort nur sehr eingeschränkt möglich.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht zu befürchten, da die bisherigen Flächenausweisungen beibehalten werden.

Quellenangaben

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Land Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Planänderung, 2. Entwurf
- [4] Gemeinde Kabelsketal, Flächennutzungsplan, rechtswirksame Planfassung
- [5] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“, am 28. März 2020 in Kraft getreten
- [6] Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt 2018, Endbericht, Empirica Forschung und Beratung im Auftrag des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt

Kabelsketal, 4.10.2022



[Handwritten signature]
- Der Bürgermeister -