

Plangeber:

Gemeinde Kabelsketal
Lange Straße 18
06184 Kabelsketal

Auftragnehmer:

StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle

Tel. (03 45) 239 772 13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäume
Landschaftsplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben:

**Bebauungsplan Nr. 5 und 5 a in Großkugel
der Gemeinde Kabelsketal**

7. vereinfachte Änderung

Vorhaben-Nr.:

22-492

Bearbeitungsstand:

Satzung

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Anke Bäume
Landschaftsplaner

Inhaltsverzeichnis

1	Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform	3
2	Geltungsbereich des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans	4
3	Raumbedeutsamkeit/übergeordnete Planungen	5
4	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen	6
5	Planinhalte	7
5.1	Allgemein	7
5.2	Speziell	8
5.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6	Auswirkungen	9

Anlagen:

- Anlage 1: Flurstücke im Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 und 5a der Gemeinde Kabelsketal, OT Großkugel (Stand: Februar 2023)

Begründung

Gebietsbezeichnung: **Großkugel, Bebauungsplan Nr. 5 u. 5a**
7. vereinfachte Änderung

1 Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform

Der Bebauungsplan Nr. 5 und 5a für den OT Großkugel der Gemeinde Kabelsketal wurde im Jahre 2004 zusammengeführt und ist seit dem 7. November 2004 rechtskräftig. Er wurde zuletzt im Jahr 2023 vereinfacht geändert (6. vereinfachte Änderung) und hat in der Fassung vom September 2023 am 17. November 2023 Rechtskraft erlangt.

Aktuell befindet sich auch die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans im Verfahren. Der räumliche Geltungsbereich der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans berührt den der 7. vereinfachten Änderung nicht.

Die vorliegende vereinfachte Änderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 und 5a entwickelt.

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 BauGB, die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Kabelsketal zur Aufstellung der 7. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 5 und 5a vom 25.05.2023 (Beschluss-Nr. 23.-5./2023)
- der Entwurfsbeschluss des Gemeinderates zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 5 und 5a vom 28.09.2023 (Beschluss-Nr. 48-7./2023)
- der Satzungsbeschluss des Gemeinderates zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 5 und 5a vom 29.02.2024 (Beschluss-Nr. 5.-2./2024)

Planungsrechtliche Situation:

Der Bebauungsplan Nr. 5 und 5a umfasst die Gewerbe-, Kern-, Misch- und Allgemeinen Wohngebiete, die sich östlich der Ortslage Großkugel erstrecken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 157,7 ha groß.

Der rechtswirksame *Flächennutzungsplan* der Gemeinde Kabelsketal, der in seiner Fassung der Ergänzung und Änderung seit 5. September 2014 rechtswirksam ist (1. Änderung am 1. Juli 2016 in Kraft getreten, 2. vereinfachte Änderung seit 2. August 2019 wirksam, 3. vereinfachte Änderung seit 6. April 2023 wirksam), weist für das gesamte Plangebiet als Gewerbe-, Misch-, Kern- und Allgemeines Wohngebiet sowie Grünflächen aus. Die im räumlichen Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiete dargestellt. Das schließt die zugeordneten Straßenverkehrs- und Grünflächen ein.

Da im Rahmen der 7. vereinfachten Änderung im Wesentlichen lediglich selbstständige Photovoltaikfreiflächenanlagen in den gewerblichen Teilgebieten des Bebauungsplans Nr. 5 und 5a ausgeschlossen werden sollen, wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Ergänzend ist festzustellen, dass die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, da die Art der baulichen Nutzung unverändert beibehalten wird. Das planerische Konzept für die gesamte Gemeinde, dessen Gegenstand der Flächennutzungsplan ist, berührt die vorgesehene einfache Änderung des Bebauungsplans nicht.

Die im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgenden Anpassungen der Planung werden unter Punkt 5 im Einzelnen erläutert und begründet.

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a-d BauGB genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt bzw. das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie das Landschaftsbild zu erwarten.

Es wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert. Dabei rücken keine Bauflächen näher an Natura 2000-Gebiete, auch werden keine Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet, die geeignet sind, auf die Erhaltungsziele einzuwirken.

Auch in Bezug auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ist keine Betroffenheit zu ermitteln. Das Gewerbegebiet rückt nicht näher an sensible Nutzungen.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Hinweise auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter bekannt.

Den vorstehenden Ausführungen bzw. Pkt. 5 dieser Begründung ist zu entnehmen, dass durch die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Umweltprüfung

In § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB ist formuliert: „*Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2. Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.*“

Darstellungsform

Die Änderungen betreffen lediglich die Ergänzung von textlichen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten fort. Sie werden der Begründung zur Information beigelegt.

Der Änderungsbereich wird in der Planzeichnung umgrenzt.

2 Geltungsbereich des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans

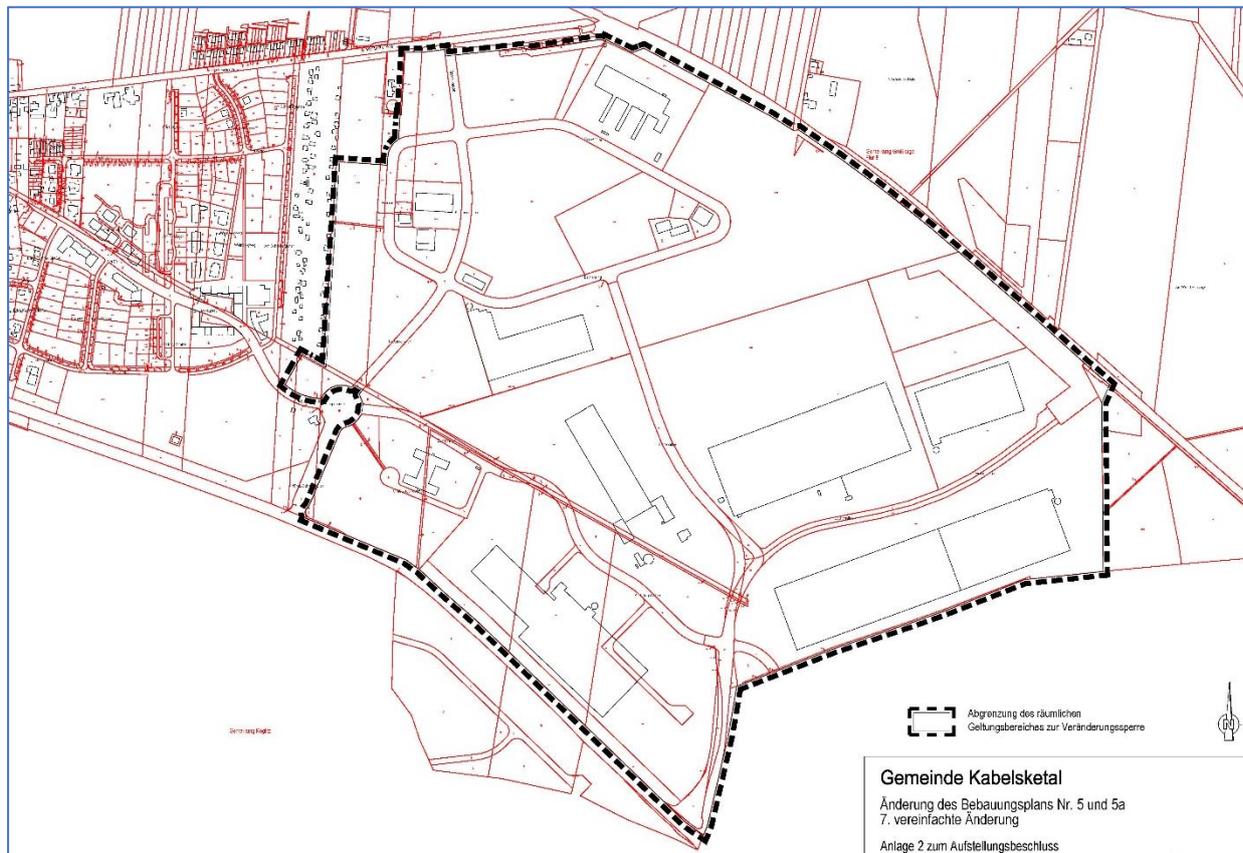
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 und 5 a liegt östlich der gewachsenen Ortslage von Großkugel in den Fluren 2 und 3. Er hat eine Größe von 157,66 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 und 5 a im Ortsteil Großkugel wird begrenzt:

- im Süden von der Bundesstraße B 6,
- im Osten von der Gemarkung Ermlitz und Schkeuditz,
- im Norden von der Bahnstrecke Halle-Leipzig und der Kreisstraße K 2146 (Werlitzscher Weg und Dorfstraße) und
- im Westen von der Altbebauung der Ortslage Großkugel.

Die Änderungen betreffen den östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans (vgl. Abb. 1). Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke sind der Anlage 1 dieser Begründung zu entnehmen.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans



3 Raumbedeutsamkeit/übergeordnete Planungen

Im Rahmen der Planänderung wird für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung gelegenen Teilgebiete die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet) unverändert beibehalten. Es erfolgt lediglich ein weitgehender Ausschluss von Photovoltaikfreiflächenanlagen.

Da somit die planungsrechtlichen Festsetzungen nur in geringem Umfang geändert werden, sind die Änderungen *nicht* als *raumbedeutsam* einzustufen.

Da Bauleitpläne den Zielen der *Raumordnung und Landesplanung* anzupassen sind, sind im Rahmen des Planänderungsverfahrens die übergeordneten planerischen Ziele zu berücksichtigen.

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 5 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245),
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 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.)

- die Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle 2010 (REP Halle 2023), am 15. Dezember 2023 in Kraft getreten.

Folgende Vorgaben des **Landesentwicklungsplans** sind für das Plangebiet relevant:

- BAB 14 und BAB 9 mit Anschlussstellen
- überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 6)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Für das Plangebiet gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Leipzig/Halle (Bestand)
- *Gewerb Standort Kabelsketal/Schkopau mit regionaler Bedeutung (Bestand)*
- Ausbau der B 6 Halle – Landesgrenze Sachsen
- Neu- und Ausbau der Strecke Nürnberg-Erfurt-Halle/Leipzig-Lutherstadt Wittenberg-Berlin
- Ausbau des S-Bahn-Netzes im Großraum Halle-Leipzig¹

Die Planung erfolgt somit im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben (vgl. hierzu auch Pkt. 4).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

4 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich gemäß Landesentwicklungsplan 2010 um einen bestehenden Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung (Industrie- und Gewerbestandort Großkugel). Im aktuell gültigen Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle und im aktuellen Stand der Fortschreibung des REP Halle (Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle) wird das Plangebiet als Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe Kabelsketal/Schkopau (SK) festgelegt (vgl. hierzu Pkt. 3).

Es ist festzustellen, dass in der Region in den letzten Jahren zunehmend Photovoltaikfreiflächenanlagen auf als Gewerbegebiete geplanten und festgesetzten Flächen entstanden sind.

Um die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 5 und 5a noch zur baulichen Nutzung zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Sinne der städtebaulichen Ziele und für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben zu sichern, soll mit der Änderung des Bebauungsplans die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen im Gebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Elektrizität aus solarer Strahlungsenergie sollen lediglich als untergeordnete Nebenanlagen, die ausschließlich der Versorgung des Grundstücks dienen, zugelassen werden.

¹ Anmerkung: Die S-Bahnstrecke ist inzwischen fertiggestellt.

Diese Änderung entspricht damit auch den Erfordernissen der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Diese liegen mit der bisher nicht genehmigten Änderung des REP Halle vor.

In der Begründung zu Punkt Z 5.10.1 (Energieversorgung) der Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle wird Folgendes ausgeführt:

„Die bauleitplanerische Festlegung dieser besonderen Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen ist mit den vorrangigen Funktionen in Vorrangstandorten für Industrie und Gewerbe nicht vereinbar, da es sich um infrastrukturell gut erschlossene Standorte mit hoher Lagegunst und entsprechendem Erweiterungspotenzial für vorhandene bzw. zusätzliche Industrie- und Gewerbeansiedlungen handelt. Die Vorhaltung dieser Flächen für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven und/oder erheblich störenden Industrie- und Gewerbebetrieben, die auf die gute Lagegunst und Erschließung angewiesen sind, liegt im vorrangigen öffentlichen Interesse der Planungsregion (vgl. Ziel 2 zu Punkt 5.5.1.). Für gewerbliche, raumbedeutsame Photovoltaikfreiflächenanlagen, welche einen erheblichen Flächenbedarf haben, stehen diese Standorte wegen ihrer Lagegunst und unter dem Gesichtspunkt eines effektiven Flächenmanagements nicht zur Verfügung. Daher ist in den Bauleitplänen die Errichtung raumbedeutsamer Photovoltaikfreiflächenanlagen auszuschließen.“

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen *auf den Dachflächen* großer Gebäude soll dagegen gefördert werden, um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen großer Gewerbebauten verbindlich festzusetzen, sondern es soll lediglich sichergestellt werden, dass die Neubauten so gebaut werden, dass es statisch möglich ist, Photovoltaikanlagen zu installieren.

5 Planinhalte

5.1 Allgemein

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein am östlichen Rand des Ortsteils Großkugel gelegenes Gebiet mit guter verkehrstechnischer Anbindung an die Autobahnen BAB 9, BAB 14, die Bundesstraße B 6, die S-Bahnstrecke Leipzig – Halle sowie an den Flughafen Leipzig/Halle. Die Straßen- und die medientechnische Erschließung sind entsprechend dem Bebauungsplan fertiggestellt.

In den Wohn-, Misch- und Kerngebieten entstanden mehrere Wohnanlagen. Die zugehörige Infrastruktur mit Geschäften, Sportanlagen und Kindertagesstätten ist vorhanden. Ebenso sind im Bereich der Gewerbegebiete bzw. der eingeschränkten Gewerbegebiete verschiedene Ansiedlungen erfolgt. In den vergangenen Jahren haben sich mehrere Logistikunternehmen angesiedelt. Weitere Unternehmen haben ihr Interesse an einer Ansiedlung im Plangebiet bekundet.

Auch für die Wohn- und gemischten Bauflächen besteht aktuell eine große Nachfrage.

5.2 Speziell

5.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen des Änderungsverfahrens für die von der Änderung betroffenen Gewerbegebiete beibehalten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung gelegenen Teilgebiete C1 bis C6, E1 bis E5 sowie F1 und F2 Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete fest.

Photovoltaikfreiflächenanlagen sind als nicht störende gewerbliche Nutzungen einzustufen und deshalb in Gewerbegebieten zulässig. Somit könnten sie auf Grundlage des aktuellen Plans auf den noch freien Flächen jederzeit errichtet werden. Die für Photovoltaikfreiflächenanlagen genutzten Bereiche würden dann für einen längeren Zeitraum Gewerbeansiedlungen nicht zur Verfügung stehen.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Grundstückseigentümer die freien Gewerbeflächen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen, ggf. auch nur als Zwischennutzung, in Anspruch nehmen möchten. Dies würde aber sowohl den städtebaulichen Zielen für das Gewerbegebiet als auch den raumordnerischen Erfordernissen zuwiderlaufen.

Gewerblich nutzbare Flächen in vergleichbarer Lage und Erschließungsqualität sind in der gesamten Region Halle-Leipzig mittlerweile rar und müssen für die Ansiedlung von Gewerbe erhalten bleiben. Deshalb wird die textliche Festsetzung 1.1 getroffen.

TF 1.1 Auf den als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind Anlagen zur Erzeugung von Elektrizität aus solarer Strahlungsenergie als Freiflächenanlagen, die nicht auf oder an einem Gebäude angebracht sind, nicht zulässig.

Mit den raumordnerischen Erfordernissen vereinbar sind allerdings Freiflächenphotovoltaikanlagen, die der Eigenversorgung der ansässigen Gewerbebetriebe dienen. Sie sollen deshalb auch zukünftig auf den gewerblichen Bauflächen zulässig sein. Dem dient die textliche Festsetzung 1.2.

TF 1.2 Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten/eingeschränkten Gewerbegebieten Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Elektrizität aus solarer Strahlungsenergie als untergeordnete Nebenanlagen, die ausschließlich der Versorgung des Grundstücks dienen, zugelassen werden.

Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB]

Mit der Klimaschutznovelle von 2011 hat der Gesetzgeber die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des Klimaschutzes hervorgehoben und diesen damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB). Mit der Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in besonderer Weise Rechnung getragen. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB schafft die Rechtsgrundlage für die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten, wobei mit der nachfolgend wiedergegebenen Festsetzung 2.1 nicht die Errichtung von Photovoltaikanlagen verbindlich festgesetzt wird, sondern lediglich sichergestellt wird, dass die Neubauten so gebaut werden, dass es statisch möglich ist, Photovoltaikanlagen zu installieren. Gemäß der Textfestsetzung Nr. 2.1 ist die Tragkonstruktion von

großen Gebäuden (> 500 m² Dachfläche) statisch so zu dimensionieren, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen errichtet werden können.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches der Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Die Festsetzung unterstützt die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, den Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt zudem die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Mit der Festsetzung und der Installation von Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen wird ein Beitrag zur Deckung des lokalen Energiebedarfs geleistet. Die Energie wird dezentral am Ort des Bedarfs erzeugt, wodurch auch die "Importabhängigkeit" im Energiebereich reduziert wird. Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken werden dadurch reduziert. Somit dient die Festsetzung auch dem Planungsgrundsatz der Versorgungssicherheit.

Die Festsetzung wird wie folgt getroffen:

TF 2.1: In den Gewerbegebieten bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten sind zu errichtende Gebäude mit einer Dachfläche von mehr als 500 m² statisch so auszubilden ist, dass eine Ausstattung der Dachflächen mit Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen) möglich ist.

6 Auswirkungen

Allgemein

Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebietes sind im Ergebnis der Änderungen nicht zu erwarten.

Die Planänderung dient dazu, die noch unbebauten Gewerbeflächen für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Unternehmen zu sichern. Sie dient somit der Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde Kabelsketal und der Region Halle/Leipzig.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Da mit der vorliegenden Änderung lediglich eine Präzisierung der in den Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen erfolgt, hat sie keinerlei Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Belange des Artenschutzes

Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans ist ausgeschlossen.