

Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) © GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Gemeinde Kabelsketal

Bebauungsplan Nr. 9 „Bahnhofstraße/Spitze“ 2. Änderung

BEGRÜNDUNG

August 2024

Plangeber: Gemeinde Kabelsketal
Lange Straße 18
06184 Kabelsketal

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)
Tel. (03 45) 239 772 13

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

M.Sc. Stadtplanung
Lars Matthias
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 24-548

Bearbeitungsstand: August 2024

Verfahrensstand: **Vorentwurf**

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Anke Bäumer
Landschaftsplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform	5
1.1	Planungsrechtliche Situation.....	5
1.2	Umweltprüfung	5
2	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen.....	6
3	Lage, räumlicher Geltungsbereich	6
3.1	Lage	6
3.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
4	Übergeordnete und sonstige Planungen	7
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP) 2010.....	8
4.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle).....	8
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
5	Bestandsanalyse	9
5.1	Lage, Bebauung und Nutzung	9
5.2	Verkehrliche Anbindung und Verkehrserschließung.....	9
5.3	Grünstrukturen und Landschaftsschutz.....	10
5.4	Technische Infrastruktur	10
5.4.1	Wasserversorgung.....	10
5.4.2	Abwasserentsorgung	10
5.4.3	Elektroenergieversorgung.....	11
5.4.4	Gasversorgung	11
5.4.5	Fernmeldeversorgung.....	11
5.4.6	Abfallentsorgung.....	11
5.5	Geologische und hydrologische Verhältnisse, Baugrund	11
6	Planinhalte der Änderung	11
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
6.2.1	Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl	12
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	12
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
6.3.1	Bauweise	13
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4	Grünordnung	13
6.4.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	13

6.4.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB).....	13
6.5	Verkehrerschließung.....	14
6.6	Technische Ver- und Entsorgung.....	14
6.6.1	Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)	14
6.6.2	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	14
6.7	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)	15
6.7.1	Lärm	15
6.7.2	Luft	15
6.7.3	Licht.....	15
6.7.4	Gefahrstoffe.....	15
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
7.1	Städtebauliche Ordnung	16
7.2	Natur und Landschaft	16
7.3	Artenschutz.....	17
7.4	Bevölkerung.....	18
7.5	Wirtschaft	18
7.6	Sonstige Auswirkungen	18
Teil B – Umweltbericht		19
8	Einleitung	19
8.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	19
8.2	Weiteres Vorgehen.....	19
9	Literatur- und Quellenverzeichnis	21

1 Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Bahnhofstraße/Spitze“ hat am 28. März 1995 Rechtskraft erlangt. Er wurde bisher einmal geändert. Die 1. Änderung ist mit ihrer Bekanntmachung am 6. Dezember 2002 in Kraft getreten.

Die vorliegende Änderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Bahnhofstraße/Spitze“ entwickelt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Da für den rechtskräftigen Bebauungsplan kein Umweltbericht vorliegt, wird der Begründung zur Entwurfsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplans ein Umweltbericht beigelegt. Die rechtliche Grundlage dafür bildet § 2 Abs. 4 BauGB.

Die rechtlichen Grundlagen zur Änderung nach den §§ 8 BauGB, bilden:

- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Kabelsketal zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Bahnhofstraße/Spitze“ vom 30. Mai 2024 (Beschluss-Nr. 30.-5./2024)
- der Entwurfsbeschluss des Gemeinderates zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Bahnhofstraße/Spitze“ vom (Beschluss-Nr.)
- der Satzungsbeschluss des Gemeinderates zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Bahnhofstraße/Spitze“ vom (Beschluss-Nr.)

1.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, wurde bisher nicht umgesetzt. Lediglich das Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes wurde errichtet. Eine Anpassung an die Planfeststellung für die S-Bahnstrecke Halle - Leipzig ist ebenfalls nicht erfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 3,21 ha groß.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal [1], der in seiner Fassung der Ergänzung und Änderung seit dem 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 eine Gewerbefläche aus.

Anlass für das 2. Änderungsverfahren sind aktuell beabsichtigte Investitionen im Bereich des Bebauungsplans.

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 Änderung des Bebauungsplans nicht.

Die im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgenden Anpassungen der Planung werden unter Punkt 6 im Einzelnen erläutert und begründet.

1.2 Umweltprüfung

Da für den rechtskräftigen Bebauungsplan kein Umweltbericht vorliegt, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung erst im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung eingefügt.

2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Der Bebauungsplan, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, wurde bisher nicht umgesetzt. Lediglich das Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes wurde errichtet. Eine Anpassung an die Planfeststellung für die S-Bahnstrecke Halle - Leipzig ist ebenfalls nicht erfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 3,21 ha groß.

Aufgrund von aktuell beabsichtigten Investitionen ist eine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Ziel ist es, die Baufelder zu vergrößern und die Erschließungsflächen zu reduzieren. Gemäß einer Abstimmung mit dem Saalekreis kann bei Beibehaltung des eingeschränkten Gewerbegebietes auf die Festsetzung des Lärmschutzwalls verzichtet werden. Ebenso ist der Freihaltestreifen von 30 m zur Bahnstrecke mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mehr erforderlich, da der Ausbau der Bahnstrecke abgeschlossen ist.

Da der Plan bisher nur in analoger Form vorliegt, ist im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Digitalisierung der Planzeichnung erforderlich.

3 Lage, räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage

Die Gemeinde Kabelsketal liegt in Sachsen-Anhalt im Osten des Landkreises Saalekreis. Zwischen den Städten Halle und Schkeuditz gelegen, ist Kabelsketal Teil des mitteldeutschen Chemiedreiecks, welches der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland zuzuordnen ist.

Die heutige Gemeinde Kabelsketal wurde im Jahr 2004 aus den selbstständigen Gemeinden Dieskau, Dölbau, Gröbers und Großkugel gebildet.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Bahnhofstraße/Spitze“ liegt nordöstlich der gewachsenen Ortslage von Großkugel in der Flur 3. Er hat eine Größe von ca. 3,21 ha.

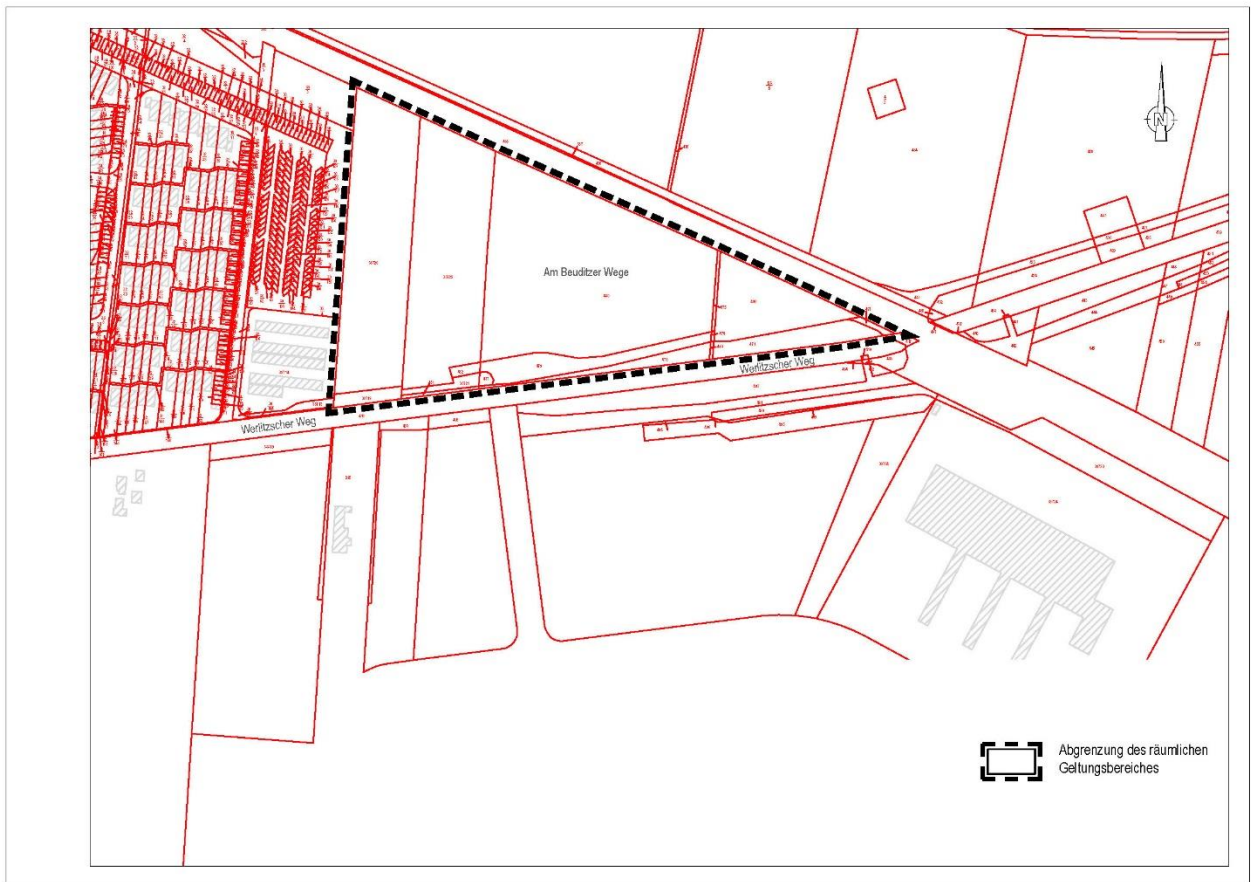
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Bahnhofstraße/Spitze“ im Ortsteil Großkugel wird begrenzt:

- im Norden und Osten von der Bahnstrecke Halle-Leipzig (Flurstück 488),
- im Süden vom Werlitzscher Weg (Flurstücke 417 und 419) und
- im Westen vom Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Beuditzer Weg“ (Flurstücke 30/3, 30/4, 38713, 38714, 30/144).

Die Änderungen betreffen den gesamten räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans und umfassen die folgenden Flurstücke (vgl. Abb. 1):

471, 473, 474, 475, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 497, 498, 38719, 38720, 38721, 38722 der Flur 3 der Gemarkung Großkugel.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Bahnhofstraße/Spitze“ (Kartengrundlage: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2017 / A18-8038906-2009)



Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sowie dessen 2. Änderung sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung - Teil A - im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

4 Übergeordnete und sonstige Planungen

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) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2010) vom 27. Mai 2010 / 26. Oktober 2010, rechtswirksam seit dem 21. Dezember 2010 sowie

- die Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22. August 2023 (PÄ REP Halle 2023), rechtswirksam seit dem 15.12.2023
- der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle (STpZO 2019), am 28.03.2020 in Kraft getreten.

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 2010

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert.

Folgende Vorgaben des Landesentwicklungsplans sind für das Plangebiet relevant:

- Überregionale Schienenverbindung (Regio-S-Bahn-System Halle-Leipzig)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

4.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

Das Planverfahren zur Planänderung des REP Halle 2010 wurde bis 30.06.2015 nach dem Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt geführt. Die nachfolgenden Verfahrensschritte wurden seit dem 01.07.2015 nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG) durchgeführt.

Die Verfahrensschritte des Planverfahrens wurden auf der Grundlage des bis 28.11.2017 geltenden Raumordnungsgesetzes geführt. Die Bekanntmachung der Genehmigung der Planänderung des REP Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023 erfolgte auf der Grundlage des Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

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.

Für das Plangebiet gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Leipzig/Halle
- Regional bedeutsamer Gewerbestandort Kabelsketal/Schkopau
- S-Bahn-Strecke Halle-Leipzig

Die Planung erfolgt somit im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben.

Der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ trifft keine Festlegungen, die für die vorliegende Planung relevant sind.

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

4.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die 3. vereinfachte Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Kabelsketal ist seit dem 6. April 2023 rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Vorhabens als Gewerbegebiet aus. Zudem werden im Geltungsbereich mehrere Hauptversorgungsleitungen ausgewiesen.

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 Änderung des Bebauungsplans nicht.

5 Bestandsanalyse

5.1 Lage, Bebauung und Nutzung

Da der rechtskräftige Bebauungsplan bisher nicht umgesetzt und lediglich das Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes errichtet wurde, ist im Wesentlichen eine Grünfläche vorhanden. Diese wird von einem Feldweg sowie einer Hochspannungsleitung zerschnitten.

Im Norden und Osten schließen die Bahnschienen der S-Bahn-Verbindung Halle-Leipzig an das Plangebiet an.

Im Süden bildet der Werlitzscher Weg die Grenze des Plangebietes.

Im Westen schließt ein Parkplatz und Garagenkomplex an das Plangebiet an und bildet den Übergang zur dahinter befindlichen Wohnbebauung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Beuditzer Weg“.

5.2 Verkehrliche Anbindung und Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den, südlich angrenzenden Werlitzscher Weg (K 2146) erschlossen. Von hier aus ist die B 6 schnell erreichbar und über die Autobahnauffahrt Großkugel auch die A 9. Zudem besteht über das Schkeuditzer Kreuz Anschluss an die A 14. Das Plangebiet verfügt somit über eine sehr gute verkehrliche Anbindung.

Fußwege/Radwege

Auf der Nordseite des Werlitzscher Weges existiert bereits ein Gehweg, der von der Kreuzung am Beuditzer Weg bis hin zur Kreuzung Kastanienallee führt.

Davon abgesehen existieren im Plangebiet keine Fuß- und Radwege im Bestand.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind im Plangebiet aufgrund der fehlenden Nutzung bisher nicht vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden und wird durch den Mitteldeutschen Verkehrsverbund (MDV) im Auftrag des Landkreises bedient.

Die S-Bahn-Station Großkugel befindet sich in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden Seite des Werlitzscher Weges und ist vom Plangebiet fußläufig zu erreichen. Hier verkehrt die S-Bahn-Linie 3 zwischen Halle-Nietleben und Oschatz über Halle (S) Hbf – Schkeuditz – Leipzig und Wurzen.

Zudem verkehren folgende Buslinien im Umfeld des Plangebietes:

Linie	Linienführung	Verkehrsunternehmen	Haltestelle
209	Delitzsch – Kyhna – Wiedemar – Schkeuditz	Nordsachsen Mobil GmbH (NoMo)	Großkugel, S-Bahnhof/Kastanienallee
360	Günthersdorf - Großkugel - Halle	OBS – Omnibusbetrieb Saalekreis GmbH	Großkugel, Beuditzer Weg
361	Beuditz – Großkugel – Gröbers - Raßnitz	OBS – Omnibusbetrieb Saalekreis GmbH	Großkugel, Beuditzer Weg

5.3 Grünstrukturen und Landschaftsschutz

Das Plangebiet stellt sich sehr einheitlich dar. Es weist eine überwiegend ungegliederte Grünstruktur auf.

Hervorzuheben sind die vier Bäume südlich des Regenrückhaltebeckens entlang des Werlitzscher Weges.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

Auch Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

Weitere Angaben zu den natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet werden im Umweltbericht zur Entwurfsfassung ergänzt.

5.4 Technische Infrastruktur

5.4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis.

Durch das Plangebiet verlaufen eine DN 150 sowie eine DN 400 Wasserleitung.

5.4.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist über das Abwassernetz der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft (HWS GmbH) abzuleiten.

Oberflächenwasser

Durch die vorhandenen Grundwasserverhältnisse und Bodenbeschaffenheit ist keine Versickerung des Oberflächenwassers möglich. Deshalb wurde ein Erdbecken als Regenrückhaltebecken errichtet. Das Erdbecken füllt sich bei Starkregen und gibt das gesammelte Oberflächenwasser anschließend allmählich in die nahegelegene Kabelske ab bzw. führt es über Verdunstung wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zu.

Über einen Bahndurchlass in Richtung Norden das Plangebiet verlassend, verläuft ein verrohrter Zufluss zum Kabelskebach.

Des Weiteren kreuzt eine Entwässerung der DB AG das Plangebiet.

5.4.3 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist nicht erschlossen.

Durch das Plangebiet verläuft die 110-kV-Hochspannungsleitung Taucha-Großdalzig, Abzweig Dieskau.

5.4.4 Gasversorgung

Durch das Plangebiet verläuft eine Gasmitteldruckleitung (M 150 PE 2008).

5.4.5 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Zukünftig wird die fernmeldetechnische Erschließung von lizenzierten Telekommunikationsanbietern übernommen.

5.4.6 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist die EGS - Entsorgungsgesellschaft Saalekreis mbH als Entsorgungsträger zuständig.

5.5 Geologische und hydrologische Verhältnisse, Baugrund

Genauere Informationen werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erwartet.

6 Planinhalte der Änderung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen für eine Teilfläche entsprechend der baulichen Anforderungen des Vorhabenträgers geändert.

Für die restlichen Flächen gelten die Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung fort und es besteht auch keine Veranlassung zur Änderung. Hinweis, dass gestrichen wird und neu rot in Festsetzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein am nordöstlichen 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.

Im Bereich des Plangebietes sind noch keine Ansiedlungen erfolgt. Aktuelle haben Unternehmen ihr Interesse an einer Ansiedlung im Plangebiet bekundet.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die zu ändernden Flächen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 2 eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Die Art der baulichen Nutzung wird im Zuge der 2. Änderung beibehalten, die beiden Gewerbegebiete werden lediglich vergrößert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundsätzlich gelten die in der Nutzungsschablone festgelegten zulässigen Höchstwerte.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird hierbei durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der zukünftigen Bebauung werden sowohl die vorhandene Umgebung und der Übergang zur Landschaft berücksichtigt, um ein Einfügen des Vorhabens am Standort zu gewährleisten.

6.2.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,8. Es liegt im Ermessen der Gemeinde von diesem Orientierungswert abzuweichen.

Die im Ausgangsbauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 werden unverändert beibehalten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.

Die im Ausgangsbauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen von 1,2 bzw. 1,6 werden unverändert beibehalten.

Die Festsetzung erfolgt mittels Eintrages in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen mittels Eintrag in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Im Zuge der 2. Änderung sowie der Digitalisierung des B-Planes erfolgt keine Veränderung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Die im Ausgangsbauungsplan festgesetzten Höchstmaße bleiben erhalten.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.3.1 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im gesamten Plangebiet verzichtet. Das ist folgendermaßen zu begründen:

Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes sind nicht zu befürchten, da die Bauweise mittelbar durch die Baugrenzen festgesetzt wurde. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Bei den Gewerbegebieten besteht aufgrund des Grundstückszuschnittes kaum Entwicklungsspielraum, sodass die Festsetzung einer Bauweise auch aus diesem Grund nicht als notwendig erachtet wird.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan mittels Baugrenze bestimmt. Sie umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und entsprechend wird vermaßt.

Die überbaubare Grundstücksfläche und damit auch die Baugrenzen werden im Zuge der Vergrößerung der Gewerbegebiete ebenfalls angepasst und vergrößert.

6.4 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept wird weitestgehend aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Anpassungen erfolgen im Hinblick auf das geänderte städtebauliche Ziel. In den textlichen Festsetzungen werden nicht mehr zutreffende Festsetzungen gestrichen.

Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist der Nachweis der vollständigen Kompensation der mit den Änderungen verbundenen Eingriffe.

Nachfolgend werden nur die neu hinzugefügten grünordnerischen Festsetzungen begründet.

Weiterhin werden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

6.4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Randeingrünung wird als private Grünfläche festgesetzt. Teilweise werden Festsetzungen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen getroffen. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen anzusäen.

6.4.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

TF2.7 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche E ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume sind gleichartig zu ersetzen

Der Ausgangsbauungsplan setzte entlang des Werlitzscher Weges die Anpflanzung einer Baumreihe fest. Diese ist im östlichen Bereich auch gepflanzt worden und wird daher zum Erhalt festgesetzt. Eine Fortführung bis an die südwestliche Geltungsbereichsgrenze ist aufgrund der Verkehrsflächen und der Hochspannungsfreileitung nicht möglich.

TF 2.8 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen P sind Strauchhecken aus gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen.

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm

Nach Norden zur Bahn und im Westen wird die Anpflanzung einer Strauchhecke als Zäsur und Randeingrünung festgesetzt. Es sind, da die Hecken auch dem Ausgleich dienen, nur gebietsheimische Arten zu verwenden. Es ist daher Pflanzware aus der Herkunftsregion 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) anzupflanzen.

TF 2.9 Die nicht mit einem Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Grünflächen sind mindestens mit einem Scherrasen zu begrünen.

Die Grünflächen sind mit einer Rasenansaat zu begrünen. Es wird empfohlen, eine extensive Pflege vorzusehen, um eine Artenvielfalt insbesondere auch im Hinblick auf Insekten zu fördern.

6.5 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sollen sich Gewerbe ansiedeln, was das Wohnen nicht wesentlich stört. Der gewerbliche Verkehr wird ausschließlich mit Kfz abgewickelt. Für die Beschäftigten stehen neben dem Kfz auch die Nutzungsangebote im Umweltverbund zur Verfügung.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes wird durch den Werlitzscher Weg (K 2146) im Süden hergestellt.

Als Haupterschließungsstraße des Plangebietes fungiert die Planstraße A, die in direkter Verlängerung der Kastanienallee den Werlitzscher Weg kreuzt.

Zur Bewirtschaftung des Regenspeicherbeckens wird ein Wirtschaftsweg vom Werlitzscher Weg bis in das Gelände geführt. Dieser dient gleichzeitig der zukünftigen Erschließung des westlich gelegenen Baufeldes.

6.6 Technische Ver- und Entsorgung

6.6.1 Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

Grundsätzlich ist die medienseitige Erschließung innerhalb des Plangebietes neu herzustellen. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Werlitzscher Weg.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger wird die Begründung zum Entwurf ergänzt.

Das erforderliche Leitungsrecht für die Unterhaltung vom Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes wird im Bebauungsplan sichergestellt.

6.6.2 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan wird ein zentrales Regenrückhaltebecken welches im Baugebiet Bahnhofstraße/Spitze den Zufluss von Oberflächenwasser in die Kabelske regulieren soll festgesetzt. Die Regenrückhaltung erfolgt jetzt nur noch auf dem Flurstück 204/25. Durch die

vorhandenen Grundwasserverhältnisse und Bodenbeschaffenheit ist keine Versickerung des Oberflächenwassers möglich, es wurde ein Erdbecken als Speicherbecken errichtet. Das Erdbecken füllt sich bei Starkregen, das gesammelte Oberflächenwasser fließt anschließend allmählich in die nahegelegene Kabelske ab bzw. wird über Verdunstung den natürlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt.

Sowohl die Randflächen der Anlage als auch die Böschungen wurden mit Rasensaat begrünt.

Des Weiteren kreuzt eine Entwässerung der DB AG das Plangebiet.

6.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)

6.7.1 Lärm

Die Bauflächen des Plangebietes wurden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die Einschränkung drückt sich im Wesentlichen durch die Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen aus.

Um den Schutz für die bereits bestehende Wohnbebauung ebenfalls zu gewährleisten, sind ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

6.7.2 Luft

Die Luftqualität (Luftgüte) im Umfeld des Plangebietes wird durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen beeinflusst. Aufgrund der Lage innerhalb einer Grünfläche werden die Beeinträchtigungen minimiert.

6.7.3 Licht

Wegen der Vielzahl von technischen Möglichkeiten und dem heutigen Stand der Technik zur Gestaltung lichttechnischer Anlagen, hier Stadtbeleuchtung, kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten und vorhandenen Nutzungen nicht in unzulässiger Weise durch Lichtemissionen von Beleuchtungsanlagen beeinträchtigt werden.

6.7.4 Gefahrstoffe

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Die zulässigen Traufhöhen haben als Bezugsebene die rechtwinklig vor dem erschlossenen Baugrundstück liegende Verkehrsfläche und hier die Oberkante der Straße.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,21 ha die sich wie folgt gliedert:

Flächennutzung	Bruttofläche
eingeschränktes Gewerbegebiet	1,70 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,17
Verkehrsfläche	0,25
Grünfläche	1,09 ha
Geltungsbereich gesamt	3,21 ha

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Ordnung

Mit der Änderung wird die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet gefördert und somit eine städtebauliche Abrundung der Ortslage Großkugel hin zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn ermöglicht.

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

7.2 Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden, die durch die Erweiterung der Gewerbegebiete hervorgerufen werden. Insbesondere mit der Randeingrünung und den grünordnerischen Festsetzungen sollen die Eingriffe kompensiert werden.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem sachsen-anhaltinischen Modell vorgenommen. Den Bestandwert bildet der Ausgangsbauungsplan einschließlich der 1. Änderung ab. Die hier getroffenen Festsetzungen wurden einem Biotoptyp zugeordnet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Freihaltebereich zur S-Bahn mit einem Scherrasen berücksichtigt wurde.

Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
<u>Ausgangsplan (1. Änderung)</u>					
<i>Gewerbegebiet</i>					
BS überbaubar nach GRZ (0,6)	0	11.454	-	-	-
GSB Fläche außerhalb zulässiger GRZ	7	4.886	-	34.202	-
HRB Baumreihe an Bahnhofstraße	9	2.750	-	24.750	-
HHB Hecke, Gehölzstreifen	16	3.510	-	56.160	-
<i>Verkehrsflächen</i>					
VSB Straße versiegelt	0	1.870	-	-	-
VSB Verkehrsfläche bes. Zweckbetsimmung	0	430	-	-	-
HRB Bäume in Straße	9	200	-	1.800	-
<i>öffentliche Grünfläche</i>					
SEY anthropogenes Stillgewässer (RRB)	14	1.765	-	24.710	-
HEX Bäume am RRB (je 20 m ²)	5	380	-	1.900	-
GSB verbleibende öffentliche Grünfläche	7	1.335	-	9.345	-
<i>private Grünfläche</i>					
GSB Scherrasen (Freihaltefläche an Bahn)	7	3.535	-	24.745	-
<i>Summe Bestand</i>		32.115	-	177.612	-
<u>2. Änderung</u>					
<i>Gewerbegebiet</i>					
BS überbaubar nach GRZ (0,6)	0	-	10.212	-	-
GSB Fläche außerhalb zulässiger GRZ	7	-	6.808	-	47.656
<i>Verkehrsflächen</i>					
VSB Straße versiegelt	0	-	1.205	-	-
VSB Verkehrsfläche bes. Zweckbetsimmung	0	-	1.260	-	-
<i>Grünflächen</i>					
SEY anthropogenes Stillgewässer (RRB)	15	-	1.765	-	26.475
HRB Baumreihe (Erhaltungsgebot)	16	-	1.590	-	25.440
HHA Strauchhecke (Pflanzgebot)	14	-	2.490	-	34.860
GSB Rasen	7	-	6.785	-	47.495
<i>Summe Planung</i>			32.115		181.926
Bilanz					4.314

Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist zu entnehmen, dass mit der Änderung kein zusätzlicher Eingriff verbunden ist. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen werden vollständig ausgeglichen.

7.3 Artenschutz

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans erfolgen Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen mit dem Ziel zu ermitteln, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Es werden Brutvögel, Reptilien und Feldhamster erfasst.

Für die Entwurfsfassung der 2. Änderung wird dafür eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ziel die Ableitung von Maßnahmen zur Überwindung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist.

7.4 Bevölkerung

Durch die Planänderung ist keine Mehrbelastung der Bevölkerung zu erwarten.

Zu erwartender Verkehr fließt über das vorhandene Verkehrsnetz ab.

7.5 Wirtschaft

Die Planänderung dient dazu, eine Gewerbeansiedlung in dem Plangebiet zu ermöglichen. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Stärkung des Ortsteils Großkugel als Gewerbestandort. Sie dient somit der Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde Kabelsketal und der Region Halle/Leipzig.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.6 Sonstige Auswirkungen

Die geänderten Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf die Grünordnung, oder die Verkehrsinfrastruktur.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.

Teil B – Umweltbericht

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

8 Einleitung

8.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist es, zum einen im Norden Anpassungen an die Planfeststellung zum Ausbau der S-Bahnstrecke Halle-Leipzig vorzunehmen sowie aktuelle Planungsabsichten des Vorhabenträgers in den Festsetzungen abzubilden.

Es wird weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 6,0 m (TG 1 und TG 2) bzw. 8,0 m (TG 3) begrenzt.

Es werden Verkehrsflächen und Wirtschaftswege zur Erschließung festgesetzt. Ergänzt werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch Maßnahmen zur Grünordnung.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden wird auf Pkt. 7 der Begründung Teil I verwiesen.

8.2 Weiteres Vorgehen

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte des zu erarbeitenden Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB und stellen sich wie folgt dar:

- Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen
- in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben
- Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
- Allgemein verständliche Zusammenfassung
- Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung durchgeführt und die Ergebnisse in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans dargestellt. Dabei werden insbesondere auch die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht werden.

9 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan Gemeinde Kabelsketal, rechtswirksam seit 5. September 2014, in der Fassung der 3. vereinfachten Änderung, rechtswirksam seit 6. April 2023