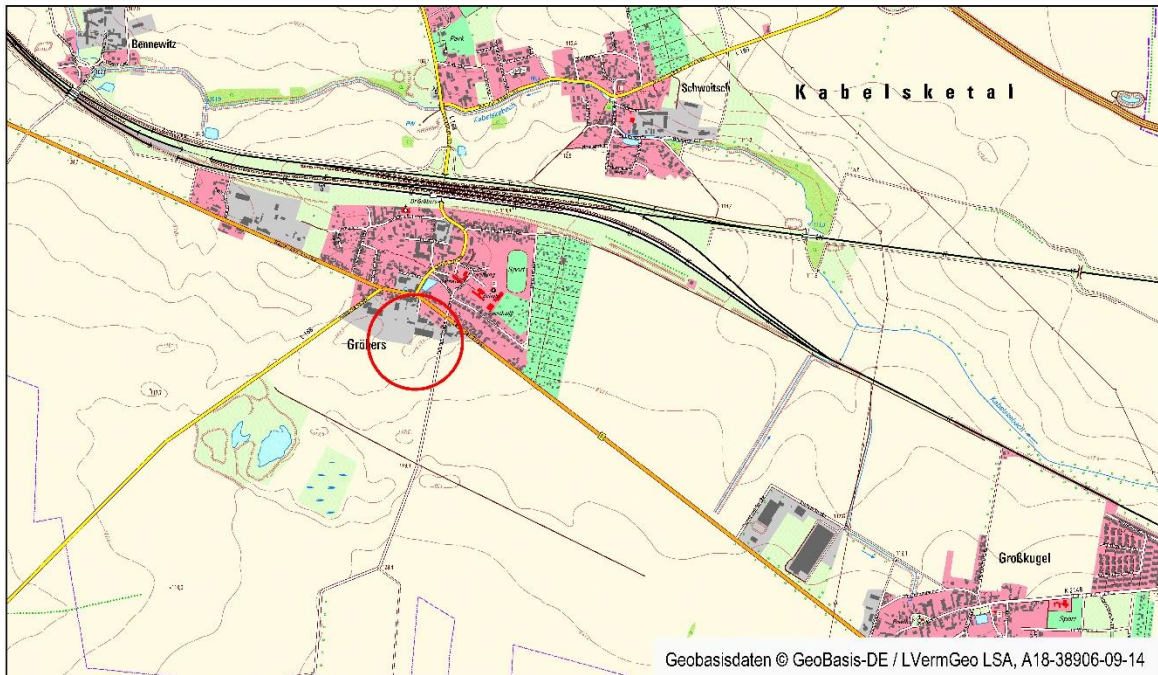




Gemeinde Kabelsketal, Ortsteil Gröbers

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
1. Änderung**

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

April 2026

Gemeinde Kabelsketal
Lange Straße 18
06184 Kabelsketal



Planungsbüro: StadtLandGrün
Händlerstraße 8
06114 Halle (Saale)

**Gemeinde Kabelsketal, OT Gröbers
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5**

1. Änderung

Planungsträger:

Gemeinde Kabelsketal
Lange Straße 18
06184 Kabelsketal
Tel.: (034605) 33 252
Fax: (034605) 33 199

Vorhabenträger:

Clean Agent Mehlfeld+Göring GmbH
Leipziger Straße 5b
06184 Kabelsketal/OT Gröbers

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

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung

Vorhaben-Nr.:

24-555

Bearbeitungsstand:

Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen.....	4
2	Höherrangige und übergeordnete Planung.....	5
3	Verfahren	6
4	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	7
5	Planinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans.....	8
6	Darstellungsform.....	8
7	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen	9
8	Planinhalte der Änderung.....	9
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
8.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
8.3	Bauweise	10
8.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
8.5	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB).....	10
8.6	Medientechnische Erschließung	11
8.6.1	Entwässerung	11
8.6.2	Trinkwasserversorgung.....	12
8.6.3	Elektroenergieversorgung	12
8.7	Verkehrerschließung	12
8.8	Bedingte Festsetzung	12
9	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise.....	13
10	Flächenbilanz	14
11	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	14
11.1	Natur und Landschaft.....	14
11.2	Belange der Bevölkerung.....	16
11.3	Sonstige Auswirkungen.....	17

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Kabelsketal, OT Gröbers

1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird aus dem seit 1998 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Getränkehandel Höller“ entwickelt. Der Ausgangsbauungsplan wurde am 23. Oktober 1998 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde unter dem Az.: 25-21103-5/0516 genehmigt. Er trat am 9. Januar 1999 in Kraft.

Während dem Ursprungsbauungsplan noch das Baugesetzbuch in der damals geltenden Fassung zugrunde lag, basiert die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuell gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch - BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan entworfen und aufgestellt. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Investors sowie der Regelungen des BauGB. Die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Kabelsketal zur Einleitung des Verfahrens für die 1. Änderung vom 23. April 2026
- der Entwurfsbeschluss des Gemeinderates vom 25. Juni 2026
- der Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage von Gröbers erfolgt die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Somit bedarf es keines Umweltberichts und, aufgrund der zulässigen Grundfläche unter 20.000 m², auch keiner Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrunde liegenden Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kabelsketal verfügt über einen Flächennutzungsplan, 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).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal weist das Plangebiet als Teilfläche eines größeren Mischgebiet aus. Im Rahmen der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgt im Rechtsplan die Festsetzung eines Mischgebietes, da das Plangebiet zwar gewerblich genutzt wird und das Änderungsverfahren auch dazu dient, dass diese Nutzung weiterentwickelt werden kann, aber die Fläche auch im Zusammenhang mit

den benachbarten Wohnnutzungen steht. Das führt bei einer Betrachtung der Gesamtsituation zur Festsetzung eines Mischgebietes

Somit ist davon auszugehen, dass die vorliegende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

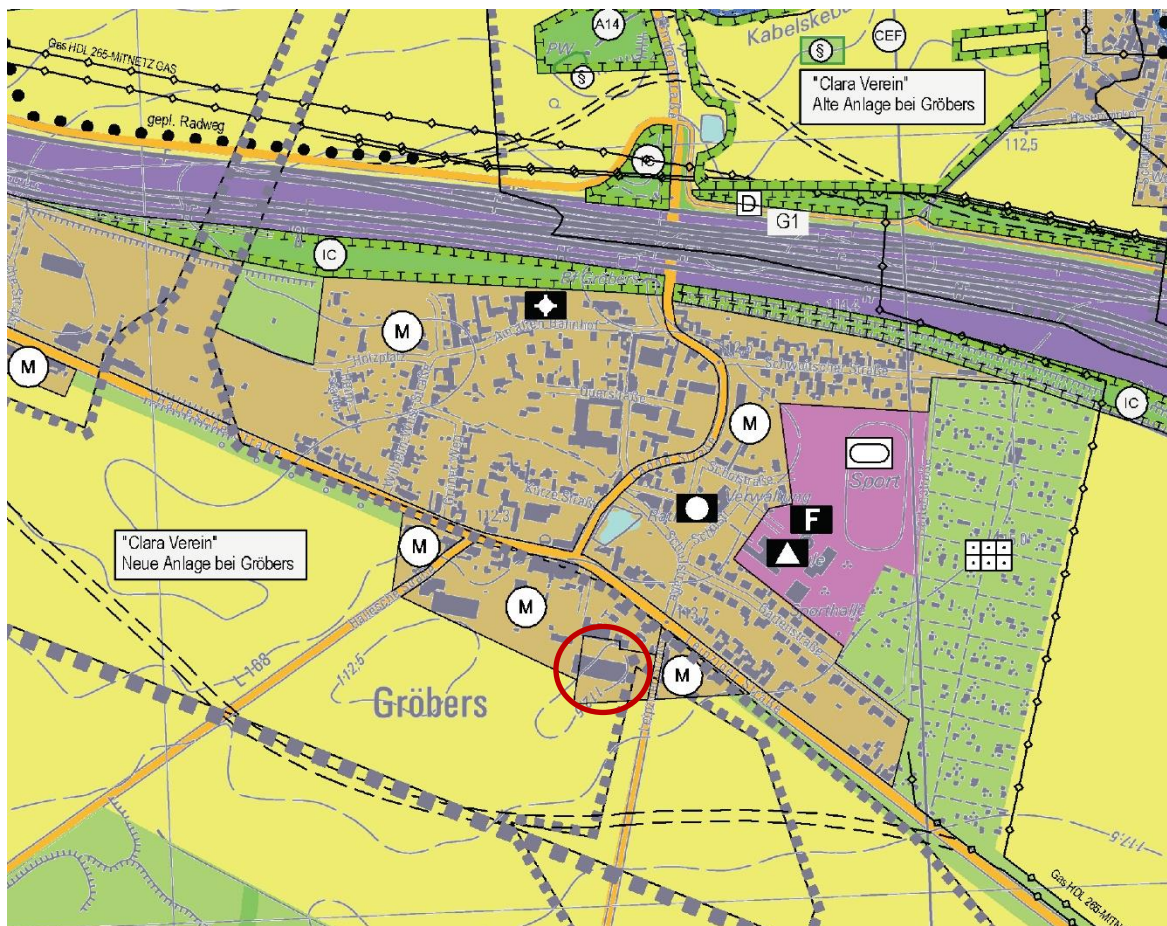


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP Kabelsketal

2 Höherrangige und übergeordnete Planung

Bauleitpläne sind an die Ziele 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 1 des Gesetzes vom 23. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88),
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – LEntwG LSA
vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S 23),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- zweiter Entwurf zur Neuaufrstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (2. Entwurf LEP-LSA, beschlossen am 2. September 2025 hat die Landesregierung)

- 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 und
- die Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2021, genehmigt am 27. November 2023, in Kraft getreten am 15. Dezember 2023.

Der LEP 2010 enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Der Landesentwicklungsplan enthält keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet.

Die das Plangebiet tangierende Bundesstraße 6 (B 6) ist als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (Bestand) dargestellt.

Der 2. Entwurf zur Neuaufstellung des LEP-LSA enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (vgl. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG). In ihm sind keine neuen, für die Planung relevanten Festlegungen vorgesehen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene (REP) konkretisiert.

Folgende Ausweisungen des REP Halle betreffen das Plangebiet bzw. angrenzende Bereiche:

- Im System zentraler Orte nimmt Halle die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Merseburg. Gröbers wird die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Das Gemeindegebiet ist dem Ordnungsraum Halle zuzurechnen.
- Das Plangebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle.
- Der Ausbau der B 6 zwischen Halle und der Landesgrenze ist als landesbedeutsames Vorhaben benannt. Zeichnerisch ist eine südliche Ortsumgehung von Gröbers dargestellt.

Da innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage der Änderung des Bebauungsplans die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung vorgesehen ist, steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des REP.

3 Verfahren

Das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 wurde durch Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 23. April 2026 eingeleitet (Beschluss-Nr. 22.-04./2026). Der Aufstellungsbeschluss wird am 8. Mai 2026 im Amtsblatt Nr. 5/2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 4 BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt, da die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Nachverdichtung des Innenbereichs dient. Somit bedarf es keines Umweltberichts und, aufgrund der zulässigen Grundfläche unter 20.000 m², auch keiner Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 Ziff. 4 und 5 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planaufstellung nicht begründet.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Demzufolge ist auch nur ein einstufiges Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

4 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand von Gröbers, einem Ortsteil der Gemeinde Kabelsketal, südlich der B 6.

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des Firmengeländes des Vorhabenträgers. Die Firma CleanAgent Mehlfeld + Göhring GmbH ist Fachgroßhändler für Reinigungsbedarf und Technik.

Auf dem Betriebsgelände ist innerhalb des Plangebietes eine Lagerhalle vorhanden. Außerhalb des Plangebietes sind auf dem Firmengelände eine weitere Lagerhalle und ein Gebäude mit Büro- und Sozialräumen vorhanden. Für Mitarbeiter und Privatkunden steht ein Parkplatz im östlichen Bereich des Betriebsgeländes zur Verfügung (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Nördlich des Plangebietes sind zwei Wohnhäuser mit den zugehörigen Wohngrundstücken vorhanden. Die östlich angrenzende Bebauung ist gemischt genutzt.

Westlich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser und ein Baumaschinenhandel sowie – an der B 6 – eine Gaststätte („Zum Hirsch“).

Südlich der Fläche beginnt die freie Feldflur.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,07 ha.



Blick aus Richtung Hallescher Straße



Blick aus Richtung Leipziger Straße



bestehende Halle



Gehölzstreifen am südlichen Rand des Plangebiets

Fotos: SLG

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Das Betriebsgrundstück des ansässigen Unternehmens umfasst eine größere Fläche.

Somit beinhaltet der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach aktuellem Katasterstand die Flurstücke 18/3 und 18/13 (Teilfläche) der Flur 2 der Gemarkung Gröbers.

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

5 Planinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) setzt eine Lagerhalle mit den zugehörigen Verkehrsflächen und 20 Stellplätze sowie auf der Südseite des Grundstücks Baum- und Strauchpflanzungen fest. Entlang der Leipziger Straße sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Weitere Gehölzpflanzungen sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des VEP im Bereich des bestehenden Wirtschaftsgebäudes festgesetzt. Des Weiteren sind im nördlichen Teil des Betriebsgrundstückes Gehölze zur Erhaltung festgesetzt (ebenfalls außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des VEP).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde umgesetzt. Allerdings weichen die Maße der vorhandenen Halle von den Festsetzungen des VEP ab.

Die grünordnerischen Maßnahmen wurden überwiegend realisiert. Die Gehölzpflanzungen im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des VEP erfolgt. Sie sind jedoch nur noch zum Teil vorhanden.

6 Darstellungsform

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst, die Bearbeitung erfolgte digital. Grundlage ist ein aktueller Bestandsplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Christian Bock.

Außer dem Rechtsplan, der ein Mischgebiet festsetzt, wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Lage und Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

7 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Anlass für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die geplante Erweiterung der bestehenden Lagerhalle, die auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 soll dieser zunächst digitalisiert und in weiteren Punkten geändert und damit den Vorstellungen des heutigen Vorhabenträgers angepasst werden.

8 Planinhalte der Änderung

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen beibehalten. Im Rechtsplan wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Mischgebiet festgesetzt.

Die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen werden modifiziert. Folgende im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

Für diese Nutzungen stehen keine Flächen zur Verfügung. Sie widersprechen außerdem den mit der Planänderung verfolgten Zielen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hinsichtlich der zulässigen Firsthöhe angepasst und es wird die Bezugsgröße für die Höhenfestsetzung konkretisiert. Als Bezugsgröße wird die Oberkante der Leipziger Straße in Höhe der Grundstückszufahrt festgesetzt (114,00 m).

Die zulässige Firsthöhe wird unter Berücksichtigung der Höhe des Bestandsgebäudes (8,40 m) und der Tatsache, dass die Geländehöhe innerhalb des Grundstücks niedriger ist, mit 9,00 m neu festgesetzt.

8.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage der aktuellen Planung des Vorhabenträgers zur Erweiterung der bestehenden Lagerhalle festgesetzt, jedoch in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung etwas Spielraum für mögliche Erweiterungen eingeräumt.

In diesem Zusammenhang wird die textliche Festsetzung Nr. 7.1 getroffen (vgl. hierzu Pkt. 8.8).

Die Fläche zwischen den beiden bestehenden Lagerhallen wird teilweise als Freilager genutzt. Um die dort lagernde Ware vor Witterungseinflüssen zu schützen, soll eine Überdachung in Leichtbauweise ermöglicht werden. Daher erfolgt zeichnerisch die Festsetzung einer Fläche für die genannten Anlagen. Ergänzend wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

- 3.1 *Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind Überdachungen in Leichtbauweise zulässig.*

8.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise beibehalten. Allerdings ist die abweichende Bauweise im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht näher bestimmt. Deshalb erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Präzisierung wie folgt:

- TF 4.1 *Für das Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.*

Die Festsetzung ermöglicht eine verdichtete Bebauung mit Gebäudelängen von mehr als 50 m. Damit wird dem Gebäudebestand auf dem Plangrundstück mit einer ca. 70 m langen Halle und der beabsichtigten Verlängerung der bestehenden Halle Rechnung getragen.

8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten getroffen (textliche Festsetzung Nr. 6).

Diese Festsetzung wird zum Schutz des Wasserhaushaltes beibehalten, jedoch wie folgt präzisiert:

- TF 5.1 *Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.*

8.5 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)

Im Süden des Plangebietes befindet die Gehölzfläche, die als Ausgleichsfläche im Rahmen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans hergestellt wurde. Um ihre Erhaltung planungsrechtlich zu sichern, wird für diese ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

- TF 6.1 *Anpflanz- und Erhaltungsgebot*

Innerhalb der als Anpflanz- und Erhaltungsgebot gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand zu erhalten und auf 1/3 der Fläche nachzupflanzen. Kranke und abgängige Bäume können entnommen werden. Die Gehölze sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ersetzen bzw. zu unterpflanzen. Je 10 Sträucher ist ein Baum zu pflanzen.

Pflanzqualität Heister, Höhe mind. 100 – 150 cm (Bäume) bzw. verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm (Sträucher). Die Pflanzung erfolgt in einem Raster von 1,5 x 2,0 m.

Fertigstellungspflege: 1 Jahr, Entwicklungspflege: 3 Jahre

Artenauswahl Bäume:

<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	-	<i>Vogelkirsche</i>

<i>Quercus petraea</i>	-	<i>Traubeneiche</i>
<i>Sorbus aria</i>	-	<i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	-	<i>Winterlinde</i>

Artenauswahl Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	-	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	-	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	-	<i>Hasel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	-	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	<i>Gemeiner Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	<i>Gemeine Heckenkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	-	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Rhamnus cartharticus</i>	-	<i>Purgier-Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hundsrose</i>
<i>Salix caprea</i>	-	<i>Sal-Weide</i>
<i>Viburnum opulus</i>	-	<i>Schneeball</i>

Die im Ausgangsplan mit A 1, A 2 und A 3 beschriebenen Maßnahmen innerhalb der Grünfläche sind zum überwiegenden Teil nicht mehr vorhanden. Bäume und Sträucher sind nur in der Nähe zu den Nachbargrenzen vorhanden. Es gibt auch einen Teilbereich mit Wildaufwuchs von Brombeeren. Im Jahr 2024 wurde eine Schotterzufahrt im Bereich der Fläche angelegt. Sie ist zum Teil zurückzubauen.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist in einem neuen Durchführungsvertrag zu regeln.

Die mit A 4 festgesetzten Baumpflanzungen an der Leipziger Straße sind nicht durchgeführt worden. Die Festsetzung wird beibehalten. Sie erfolgt zeichnerisch und textlich, wobei die Standorte im Vergleich zum Ausgangsplan geändert wurden:

TF 6.2 *Die in der Planzeichnung entlang der Leipziger Straße zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind zu pflegen.*

Pflanzqualität Baum:

Hochstamm mit Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt

Fertigstellungspflege: 1 Jahr, Entwicklungspflege: 3 Jahre

Artenauswahl:

<i>Acer platanoides</i>	-	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Sorbus aria</i>	-	<i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	-	<i>Winterlinde</i>

Die weiteren grünordnerischen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der 1. Änderung.

8.6 Medientechnische Erschließung

8.6.1 Entwässerung

Laut rechtskräftigem Vorhaben- und Erschließungsplan war vorgesehen, das Abwasser in einer biologischen Kleinkläranlage zu reinigen und zu einem naheliegenden Vorfluter abzuleiten. Die Kläranlage war zeichnerisch festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht mehr erforderlich, weil das Plangebiet zwischenzeitlich an das zentrale Abwassernetz angebunden wurde.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen mit einem Volumen von 65,0 m³ eingeleitet. Die Zisternen werden überwiegend zur Bewässerung der Grünflächen genutzt. Bei Bedarf werden die Zisternen zusätzlich geleert, um das notwendige Speichervolumen zur Aufnahme der anfallenden Niederschlagswassermengen zu erhalten. Im Winter bzw. bei wenig Bedarf einer Bewässerung erfolgt die Ableitung des Wassers in die Grünausgleichsfläche südlich der bestehenden Halle als gezielte, breitflächige Versickerung über die bewachsene Oberbodenschicht. Dafür besteht eine wasserrechtliche Genehmigung mit der Registrierungsnummer:

547/009/17
15088150/054/17

Schmutzwasser

Zur Ableitung des Schmutzwassers ist die öffentliche Vorflut durch den in der Halleschen Straße (Flurstück 18/2, Flur 2) vorhandenen Schmutzwassersammler DN 200 gegeben.

8.6.2 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

8.6.3 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet verfügt an das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom GmbH. Die Versorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz. Der Anschlusspunkt befindet sich in der Halleschen Straße.

8.7 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gewerbebetriebs erfolgt ausschließlich über die östlich angrenzende Leipziger Straße. Auf dieser Seite des Grundstücks befindet sich die Toreinfahrt.

Die Anlieferung erfolgt über die befestigte Fläche zwischen den beiden vorhandenen Lagerhallen, wobei sich die nördliche Halle und das Bürogebäude außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden.

Zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs stehen auf dem Betriebsgrundstück derzeit insgesamt 13 Stellplätze zur Verfügung, die jedoch überwiegend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angeordnet sind.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Erweiterung der Lagerkapazität sind 7 weitere Stellplätze vorgesehen, sodass dann für Beschäftigte und Besucher insgesamt 20 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Das Unternehmen hat z. Zt. 18 Beschäftigte (einschließlich Azubis), wobei darauf hinzuweisen ist, dass ein Großteil der Beschäftigten die S-Bahn nutzt.

8.8 Bedingte Festsetzung

TF 7.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Mischgebiet und somit ein Baugebiet festsetzt. Mit der Festsetzung wird klargestellt, dass nur solche Vorhaben umgesetzt werden können, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Die Festsetzung beinhaltet gleichzeitig eine aufschiebende Bedingung. Mit ihr wird ermöglicht, dass andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, jeweils erst zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Will der Vorhabenträger das (zunächst) errichtete Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen Spektrums ändern, kann er in Übereinstimmung mit der Gemeinde Kabelsketal den Durchführungsvertrag ändern bzw. – wenn der Durchführungsvertrag bereits vollständig abgewickelt ist – einen neuen Durchführungsvertrag abschließen. Mit dieser Änderung – als Eintritt der aufschiebenden Bedingung – wird das nunmehr vom Durchführungsvertrag erfasste Vorhaben zulässig und kann genehmigt werden. Einer Änderung des Bebauungsplans und auch des Vorhaben- und Erschließungsplans bedarf es nicht.

„Dem Gesetzgeber ging es also darum, durch eine flexiblere Ausgestaltung der Festsetzungsmöglichkeiten der vorhabenbezogenen Planung einer sich später durch Änderung des Vorhabens ergebenden Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans zumindest in gewissem Umfang entgegenzuwirken. Zu diesem Zweck erlaubt der Gesetzgeber in Abs. 3a, dass die Gemeinde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes i. S. d. BauNVO oder auf sonstige Weise eine baulich oder sonstige Nutzung allgemein festsetzt. Sie muss allerdings in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB zugleich festsetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Fehlt es in den Festsetzungen des Plans an der aufschiebenden Bedingung, führt der Verstoß gegen diese zwingende gesetzliche Vorgabe zur Unwirksamkeit des gesamten Plans. (vgl. Bishopink, Külpmann, Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nr. 139, 5. Auflage 2021, vhw-Verlag)“

9 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

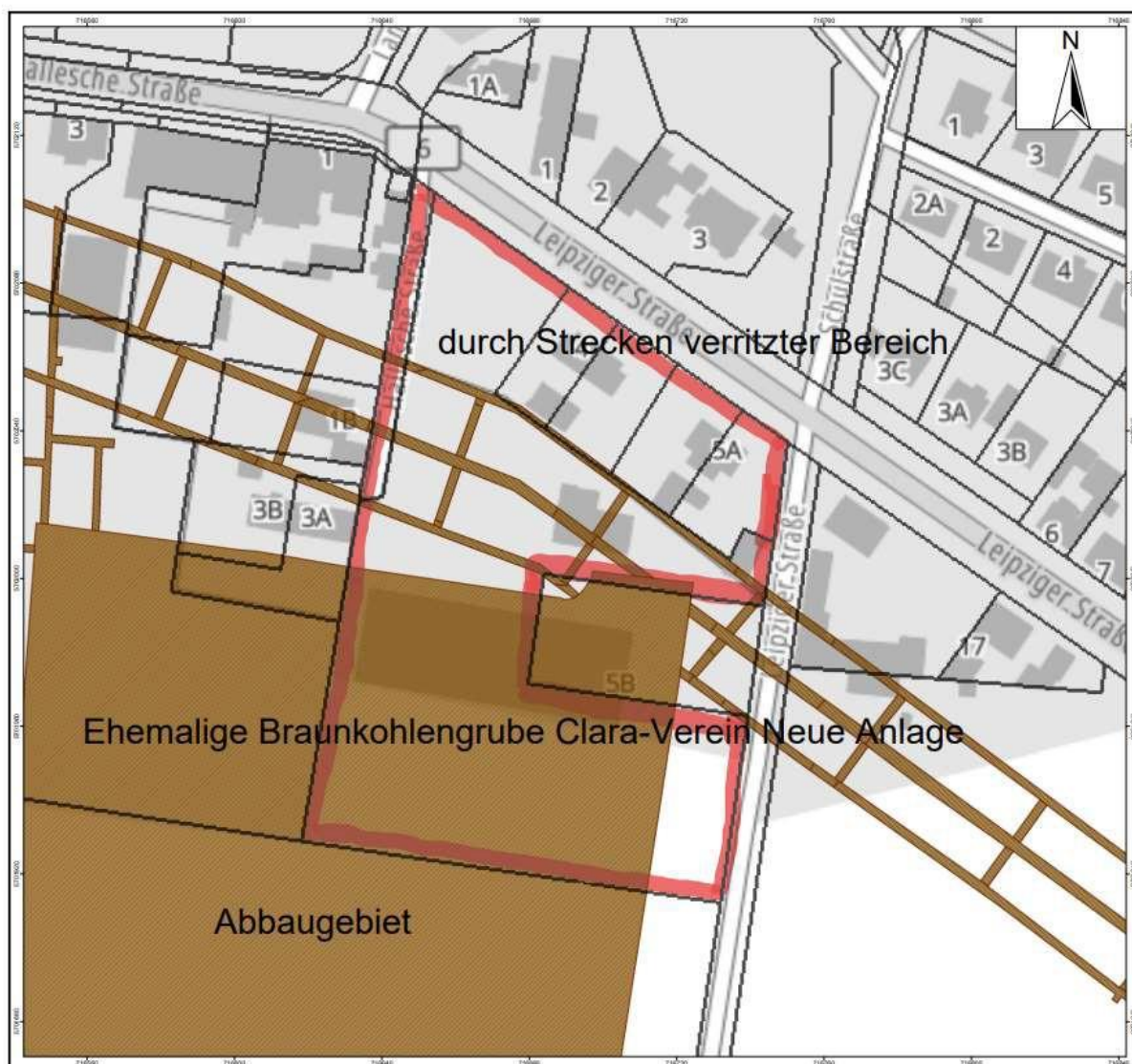
Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem die nachfolgend aufgeführte Bergwerksanlage betrieben wurde (vgl. Abbildung 2):

Name	Grube Clara Verein, Neue Anlage
Abbautechnologie	Tiefbau in 4 Sohlen
Abbauzeitraum	1910 bis 1932
Abbauteufe	ca. 30 m bis 74 m
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	ohne

Die Braunkohle wurde nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaues abgebaut. Dieses Verfahren ist dadurch charakterisiert, dass in die ausgekohlten Räume kein Versatz eingebracht wurde. Nach dem Herausnehmen des Ausbaues, dem sogenannten Rauben des Holzes, senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauhohlräume aus.

Die Tiefbaustrecken wurden durch Handversatz verwahrt.

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Bereich des Altbergbaus und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Bergschäden wurde auf der Planurkunde angebracht.



20.000 m² Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach wird im Rahmen der 1. Änderung von Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen abgesehen.

Dennoch sind nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB Belange des Umweltschutzes und insbesondere von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Der Ausgangsbebauungsplan ist mit dem Ziel einer gewerblichen Entwicklung der Fläche aufgestellt worden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist innerhalb des Geltungsbereiches mit Ausnahme der Baumpflanzungen (3 Stück) an der Leipziger Straße umgesetzt worden.

Mit der 1. Änderung wird sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen. Die festgesetzte GRZ von 0,6 wird weiterhin beibehalten. Es werden keine zusätzlichen Bodenflächen und damit keine Vegetationsstrukturen in Anspruch genommen. Die mit der 1. Änderung beabsichtigte Errichtung einer Halle ist auf einer ursprünglich als Parkplatz ausgewiesenen Fläche geplant.

Für den Ausgleich sind im Ausgangsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen worden. Im Wesentlichen umfassten diese Maßnahmen die Pflanzgebote A 1, A 2 und A 3, die auf einer im Süden des Geltungsbereichs gelegenen Fläche auszuführen waren. Die Bepflanzung dieser Fläche ist erfolgt, ist jedoch zum überwiegenden Teil nicht mehr vorhanden. Mit der 1. Änderung wird die Fläche daher mit einem Anpflanz- und Erhaltungsgebot gesichert. Mit der Maßnahme A 4 sollten 3 Bäume an der Leipziger Straße gepflanzt und die Fläche unter den Bäumen mit einer Rasenansaat versehen werden. Eine Umsetzung im Zuge der 1. Änderung erfolgt mit neu festgesetzten Baumstandorten. Die südlich gelegene Grünfläche ist bereits mit Gehölzen hergestellt und zum Erhalt festgesetzt. Auswirkungen auf das Klima oder das Landschaftsbild sind durch den Wegfall der Festsetzung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird, wie dargelegt, nicht zu Auswirkungen auf die Naturgüter oder Landschaftsbild führen. Zum einen wird keine zusätzliche Fläche versiegelt und zum anderen fügt sich die Halle in die vorhandene Bebauung ein.

Da die Fläche bereits gewerblich genutzt wird, sind auch in Bezug auf den Menschen und seine Gesundheit keine umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten.

Im Umfeld befinden sich zudem keine Natura 2000-Gebiete.

Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen. Von daher ist auf der Ebene des Bebauungsplans bereits eine Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung, eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Wie bereits ausgeführt, soll mit der vorliegenden 1. Änderung die Erweiterung der bestehenden Halle planungsrechtlich gesichert werden. Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist nicht zu erwarten. Für die Erweiterung der Halle wird eine bereits versiegelte und als Lagerplatz genutzte Fläche bebaut. Diese Lagerfläche weist keine Lebensraumeignung für Tiere auf, es fehlen jegliche Strukturen.

Die für Stellplätze vorgesehene Fläche wird auch derzeit schon zum Parken genutzt. Demnach kann aufgrund des Störgrades durch die Fahrzeugbewegungen und des durch das Befahren verfestigten Bodens ein Vorkommen von Tieren auch hier ausgeschlossen werden.

Es wird eingeschätzt, dass keine relevanten Vegetationsstrukturen überplant werden. Die Umsetzung ist auch nicht mit Abrissarbeiten an Gebäuden, die ggf. eine Quartierspotenzial aufweisen würden, verbunden. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

11.2 Belange der Bevölkerung

Im Zusammenhang mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt eine Schallimmissionsprognose¹ vor. Im Rahmen dieser Prognose wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen des ansässigen Gewerbebetriebes rechnerisch ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten nach TA lärm verglichen. Sofern erforderlich, sind auf der Grundlage der Ergebnisse der Prognose Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen.

In der Schallimmissionsprognose wurden die Schallimmissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Dabei handelt es sich um die folgenden Immissionspunkte:

IP 1 Wohnhaus Hallesche Straße 3A (Nord-, Ost- und Südfassade)

IP 2 Wohnhaus Hallesche Straße 1B

IP 3 Wohnhaus Leipziger Straße 4/4A

IP 4 Wohnhaus Leipziger Straße 5/5A

IP 5 Wohnhaus Leipziger Straße 18 (West- und Südfassade)

Die Immissionspunkte wurden gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes berücksichtigt. Demzufolge sind als Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 60 dB(A) und 45 dB(A) nachts zu berücksichtigen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags um nicht mehr als 20 dB und nachts um nicht mehr als 30 dB überschreiten.

Der Gutachter ist von folgenden Gegebenheiten ausgegangen:

Die Belieferung des ansässigen Großhandelsunternehmens erfolgt mit Lkw und Transportern. Die Verladung geschieht mit Gabelstaplern an den jeweiligen Toren für Warenan- und -abnahme. Innerhalb der Hallen werden Hand- und Elektrohubwagen genutzt.

Ein Parkplatz für Mitarbeiter und Privatkunden befindet im östlichen Bereich des Betriebsgeländes (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Zu- und Ausfahrt erfolgt nach Nordosten auf die Leipziger Straße.

Die Kernarbeitszeit für die aktuell 12 Beschäftigten ist im Maximum von 06:00 bis 18:00 Uhr festgelegt.

Als relevante Geräuschemissionen für die Immissionspunkte wurden

- der Lieferverkehr per Lkw und Transporter
- der Mitarbeiterparkplatz und
- Gebäudeabstrahlungen

betrachtet.

Für den Lieferverkehr ist gemäß Betreiberaussage von 22 An- und Ablieferungen mit Lkw in der Tageszeit auszugehen.

¹ Schallimmissionsprognose LG 22-2026 zu den Schallimmissionen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 am Standort „Leipziger Straße 5B“ in 06148 Kabelsketal OT Gröbers, Ingenieurbüro Frank & Schellenberger, 28.04.2026

Für die Parkplätze wurde entsprechend der aktuellen Planung von 20 Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher ausgegangen (vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Geräuschimmissionen von Gebäuden werden durch die Innenpegel in dem jeweiligen Raum bestimmt, der wiederum von den dort durchgeführten Arbeitsprozessen abhängt. Im vorliegenden Fall umfassen die Vorgänge, von denen Schallemissionen zu erwarten sind, die Kommissionierung der Ware und die Vorbereitung für den Versand. Es wurde von einer Kernarbeitszeit von 13 Stunden ausgegangen. Aufgrund der Leichtbauweise wurden Fassaden und Dächer der Hallen als Emissionsquellen betrachtet und ebenso Oberlichter, Fenster, Türen und Tore berücksichtigt.

Zur Prüfung des Spitzenpegelkriteriums wurden die Einzelereignisse Entlüftung Lkw-Bremse und Verladung als Maximalpegel herangezogen.

Eine Berechnung der Geräuschimmissionen auf der öffentlichen Straße durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr wurde nicht durchgeführt, da im vorliegenden Fall nur geringe Fahrbewegungen durch den Lieferverkehr und die Zu- und Abfahrt der Mitarbeiter zu erwarten sind.

In der näheren Umgebung sind weitere fremdgewerbliche Nutzungen vorhanden (Baumaschinenvertrieb, Wertstofflager, Lager von Frachtbehältern). Sie wurden tagsüber als Vorbelastungen in die Berechnungen eingestellt. Grundlage hierfür waren aus der DIN 18005-1 abgeleitete pauschale Annahmen von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für unbeschränkte Gewerbegebiete (60 dB(A)/m²).

Die Berechnungen haben ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tag an allen Immissionspunkten eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse der Spitzenpegel führen nicht zu einer unzulässigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch kurzzeitige Geräuschspitzen um mehr als 30 dB zur Tagzeit.

Auf Grundlage der Ergebnisse des vorliegenden Schallgutachtens ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung relevante Auswirkungen für die Bevölkerung nicht zu erwarten sind. Die Festsetzungen ermöglichen lediglich Erweiterungsmöglichkeiten in geringem Umfang. Es ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch Lieferverkehr und Mitarbeiter zu rechnen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des Plangebietes eine Vorbelastung durch verschiedene im Umfeld vorhandene gewerbliche Nutzungen und durch die Verkehrsbelegung auf der nahegelegenen Bundesstraße zu verzeichnen ist.

11.3 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten, da Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen beibehalten werden.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.