

Bebauungsplan Nr. 12
„Mischgebiet Spittelbreite“
der Gemeinde Kabelsketal, Ortschaft Dieskau



DOP © Geobasis-DE / LVermGeo ST - <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT

ENTWURF

Mai 2025

Auftraggeber:



Gemeinde Kabelsketal
Lange Straße 18
06184 Kabelsketal (OT Gröbers)

Telefon: 034605 - 33252
E-Mail: bauverwaltung@kabelsketal.de
E-Mail: info@kabelsketal.de

Ansprechpartner: Frau S. Lücke

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau



Am Bahnhof 8
04519 Rackwitz OT Zschortau

Projektnummer: 23-165

Bearbeitung:

Bauleitplanung: B.Sc. Andreas Walter

Umweltplanung: M.Sc. Alexandra Hecht

Auf Grundlage des Entwurfs von:

HALLE-PROJEKT

Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel
Leipziger Straße 90 - 92
06108 Halle (Saale)
Autor: Frau C. Gabriel

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung	8
2.	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	10
3.1	Übergeordnete Planungen	10
3.1.1	Raumordnungsgesetz (ROG)	10
3.1.2	Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)	10
3.1.3	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)	10
3.1.4	Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Halle	14
3.1.5	Flächennutzungsplan (FNP)	17
3.1.6	Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung	19
3.2	Planverfahren	20
4.	Bestandsaufnahme	23
4.1	Eigentumsverhältnisse	23
4.2	Baubestand	23
4.3	Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten / Geologie	24
4.4	Verkehrliche Erschließung	25
4.4.1	Straßen	25
4.4.2	Ruhender Verkehr	25
4.4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	26
4.4.4	Luftverkehr	26
4.5	Stadttechnische Erschließung	26
4.5.1	Wasserversorgung	26
4.5.2	Entwässerung	26
4.5.3	Elektroenergieversorgung	27
4.5.4	Gasversorgung	27
4.5.5	Telekommunikation	27
4.5.6	Benachbarte Bebauungen	27
5.	Planungskonzept	28
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	28
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	29
5.3	Verkehrskonzept	30
5.4	Planungsalternativen	30

6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	30
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	30
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	30
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	33
6.1.3	Bauweise	35
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	35
6.2	Grünordnung und Artenschutz.....	36
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
6.2.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	38
6.2.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	40
6.3	Verkehrerschließung.....	42
6.3.1	Straßen	42
6.3.2	Ruhender Verkehr.....	45
6.3.3	Fuß- und Radwege, Bushaltestelle	45
6.4	Immissionsschutz	46
6.4.1	Lärm.....	46
6.4.2	Luft.....	51
6.5	Örtliche Bauvorschriften	51
6.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	52
6.6.1	Altlasten und Kampfmittel.....	52
6.6.2	Denkmalschutz/Archäologie	52
6.6.3	Baugrund	53
6.6.4	Bergbau	54
6.6.5	Versorgungsleitungen	54
6.6.6	Nachtschutzbereich Flughafen Leipzig/Halle.....	55
6.6.7	Höhenfestpunkt.....	55
7.	Stadttechnische Erschließung	55
7.1	Wasserversorgung.....	55
7.1.1	Trinkwasser.....	55
7.1.2	Löschwasser	56
7.2	Entwässerung	56
7.3	Energieversorgung	57
7.3.1	Elektroenergie	57
7.3.2	Straßenbeleuchtung.....	58
7.3.3	Gasversorgung	58
7.4	Fernmeldeversorgung / Telekommunikation.....	58

7.5	Abfallentsorgung.....	58
7.6	Katastrophenschutz und Rettungswesen	59
8.	Flächenbilanz	60
9.	Planverwirklichung	61
9.1	Eigentümerverhältnisse	61
9.2	Kostentragung	61
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	61
10.1	Natur und Landschaft	61
10.2	Städtebauliche Entwicklung.....	63
10.3	Verkehr	63
10.4	Belange der Bevölkerung	64
10.5	Wirtschaft.....	64
11.	Umweltbericht	65
11.1	Einleitung.....	65
11.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes.....	65
11.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	66
11.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	66
11.2.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	66
11.2.2	Schutzgut Pflanzen / Biotope	67
11.2.3	Schutzgut Tiere	72
11.2.4	Schutzgut biologische Vielfalt.....	73
11.2.5	Schutzgut Fläche	73
11.2.6	Schutzgut Boden.....	74
11.2.7	Schutzgut Wasser	75
11.2.8	Schutzgut Klima/Luft	75
11.2.9	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	76
11.2.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	77
11.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	77
11.2.12	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	78
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	78
11.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung	78
11.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	85
11.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	86

11.5	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	87
11.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	94
11.7	Zusätzliche Angaben	95
11.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	95
11.7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	96
11.8	allgemein verständliche Zusammenfassung	97
Literatur- und Quellennachweis		98

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans	20
Tab. 2:	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach Teilgebieten.....	33
Tab. 3:	Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämmmaße	49
Tab. 4:	Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel je Teilgebiet	50
Tab. 5:	Artenliste der vorhandenen Gehölze nach LASIUS 2021	68
Tab. 6:	bilanzieller Ausgleich des Vorhabens durch Hinzunahme einer externen Kompensationsmaßnahme	87
Tab. 7:	ökologische Bilanz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12 „Mischgebiet Spittelbreite“ der Gemeinde Kabelsketal.....	88
Tab. 8:	bilanzielle Wertsteigerung der externen Kompensationsmaßnahme	93

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Festlegungskarte des LEP Sachsen-Anhalt 2010	11
Abb. 2:	Auszug aus der Festlegungskarte des REP Halle 2010	15
Abb. 3:	Auszug aus der Festlegungskarte der Planänderung des REP Halle 2023	16
Abb. 4:	3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans	18
Abb. 6:	Luftbild mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	24
Abb. 7:	Zufahrt zum Plangebiet mit Bilck in Richtung L 167.....	25
Abb. 8:	Blick von Osten auf das ARC-Hotel mit Eingangsbereich.....	28
Abb. 9:	Geplanter Querschnitt der Havariezufahrt	43
Abb. 10:	Geplanter Querschnitt der Planstraße A.....	44
Abb. 11:	Geplanter Querschnitt der Planstraße B.....	44
Abb. 12:	Geplanter Querschnitt der Planstraße C	45
Abb. 13:	Beispiel für die Asphaltvegetation auf der Eingriffsfläche (Bild: LASIUS).....	69
Abb. 14:	Müllablagerungen im Plangebiet (Bild: LASIUS)	69
Abb. 15:	Ausdauernde Ruderalflur und trockenwarmes Gebüsch mit nichtheimischen Arten auf der Eingriffsfläche (Bild: LASIUS).....	70
Abb. 16:	Bestandsplan Biotope (Bild: LASIUS).....	71
Abb. 17:	zu erwartende Biotopentwicklung im Plangebiet nach Durchführung der Planung.....	82

Anlagen

- 1 Baugrundgutachten vom 23.11.2021 (IHU GmbH)
- 2a Schalltechnische Untersuchung zum Verkehr vom 24.03.2025 (Gicon GmbH)
- 2b Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm vom 24.03.2025 (Gicon GmbH)
- 3 Bericht Altlastenuntersuchung vom 06.09.2017 (Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH)
- 4 Artenschutzbeitrag vom 13.07.2020 (Büro Karsten Obst)
- 5 Faunistisches Gutachten vom 21.11.2017 (Büro Karsten Obst)
- 6 Rückbaukonzept Kleingartenanlage vom März 2025 (CONEDS Dienstleistungs- und Verwertungsservice GmbH)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat am 30.08.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Spittelbreite“ in der Ortschaft Dieskau gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mit dem Flächennutzungsplan angestrebte Entwicklung eines Mischgebiets zu schaffen. Die Planung wird aktuell mit dem Titel „Mischgebiet Spittelbreite“ geführt.

Das Plangebiet schließt sich nord-nordöstlich an die vorhandene Ortsbebauung der Ortslage Dieskau an und befindet sich im Eigentum der Halle-Dieskau Projektentwicklungs GmbH & Co. KG. Es handelt sich um ein infrastrukturell vorbereitetes Gebiet mit Straßen, Stellflächen und bestehenden Leitungssystemen; ein Bestand, auf den soweit möglich, aufgebaut werden soll.

Entstanden ist der derzeit anzutreffende Zustand des Plangebietes durch die am 25.03.1992 durch die Bezirksregierung Halle unter der Nummer Az.: 25-21103-1/1007 erteilte Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das „Gebiet an der Bahnhofstraße und der B 6 ‚Spittelbreite‘ in Dieskau/Saalkreis“ sowie die im Anschluss daran durchgeführten bauvorbereitenden Leistungen. Vom damaligen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde nur der Standort Hotel realisiert, welches auch derzeit noch in Betrieb ist. Die übrigen Flächen unterliegen derzeit der Sukzession.

Die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde noch mit Erarbeitung des Flächennutzungsplanes Dieskau 1998 als realistisch erachtet. Für den räumlichen Geltungsbereich wurden 2012 (2014 Inkrafttreten des FNP) gemischte Bauflächen, Sonderbaufläche und Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde als sogenannter fortgeltender Plan in die Dokumentation des Flächennutzungsplanes Kabelsketal integriert. In der aktuellen Fassung des FNP (Stand 3. Vereinfachte Änderung) ist für das Plangebiet weiterhin eine gemischte Baufläche, ein SO Hotel und eine Grünfläche dargestellt. Mit den Baugebietsfestsetzungen ist der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Mit dem am 24.10.2024 gefassten Beschluss des Gemeinderats zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Rahmen des Verfahrens eine Darstellung der aktuell geplanten Gebietsarten erfolgen.

Gemäß Begründung zur 3. Vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte diese, um den seit 2014 wirksamen Flächennutzungsplan an die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen anzupassen. Mit der 3. Vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Wohnbedarfsanalyse durchgeführt, die im Ergebnis eine gestiegene Nachfrage feststellt, die zu einem wesentlichen Teil auf einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung im Gemeindegebiet basiert. Als Grundlage für diese Entwicklung sind unter anderem eine verkehrsgünstige Lage im Ballungsraum Leipzig-Halle, die damit verbundene gute infrastrukturelle Anbindung und die Wachstumspotentiale der bereits ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe anzuführen. Zudem ergibt sich ein zusätzliches Potential durch Gewerbebetriebe, die sich z.B. nachgelagert zu der in den letzten Jahren sich verstärkt entwickelnden Logistikbranche ansiedeln. In den vergangenen Jahren ergab sich zudem ein positiver Wanderungssaldo der Bevölkerung.

Zudem wird ausgeführt, dass die Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet eingeschränkt ist, da etwa 54 Prozent der Bevölkerung innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafens Leipzig-Halle wohnen. Dies betrifft auch vollständig das Grundzentrums Gröbers als raumordnerisch festgelegten Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet, weshalb Gröbers die Funktion des Grundzentrums nur eingeschränkt ausüben kann. Im Ergebnis dieser Voraussetzungen kommt der Ortslage Dieskau aufgrund der teilweisen Lage außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs und der guten infrastrukturellen Ausstattung

(z.B. Grundschule) eine besondere Bedeutung bei der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets zu. Im Rahmen der mit der 3. Änderung des FNP durchgeführten Wohnbedarfsanalyse wurde für die Gemeinde Kabelsketal ein zusätzlicher Bedarf in Höhe von 186 Wohneinheiten ermittelt, welcher mit den in der Analyse aufgeführten Baugebieten nicht gedeckt werden kann. Somit ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf, der gemäß Analyse auch im vorliegenden Plangebiet gesehen wird. Neben dem mit dem FNP 2014 festgestellten Potential von 34 Wohneinheiten wird die Realisierung weiterer 23 Wohneinheiten gesehen. Somit ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplans in Übereinstimmung mit dem aktuell wirksamen FNP mindestens 57 Wohneinheiten.

Zudem ergibt sich innerhalb der Gemeinde weiterhin ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen, dem die Gemeinde Kabelsketal mit einer bauleitplanerisch gesteuerten Entwicklung nachkommen möchte. Gemäß den Ausführungen zur wirtschaftlichen Entwicklung im Gemeindegebiet im Rahmen der 3. Vereinfachten Änderung des FNP sind die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete überwiegend ausgelastet, so dass die vorliegende Planung in Bezug auf die geplanten Gewerbegebietsflächen als bedarfsgerecht einzuschätzen ist.

Mit den Stellungnahmen der für Raumordnung zuständigen Behörden zur 3. Vereinfachten Änderung des FNP, dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales und der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde bestätigt, dass der FNP und die mit der 3. Änderung vorgelegte Wohnbedarfsanalyse mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und der ermittelte Wohnflächenbedarf hinreichend und nachvollziehbar begründet ist.

Über den Bebauungsplan soll entsprechend dem beschriebenen Bedarf die Möglichkeit zur Ansiedlung von Wohngebäuden, Einrichtungen zum Seniorenwohnen und Gewerbeobjekten, sowie weiteren im Plangebiet zulässigen Nutzungen geschaffen werden, d. h., es soll Bauland geschaffen werden. Die im Flächennutzungsplan erfolgte Darstellung als gemischte Baufläche wird mit dem Bebauungsplan und der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), sonstiges Sondergebiet (SO) und allgemeines Wohngebiet (WA) konkretisiert und auch im FNP mit der geplanten 4. Änderung entsprechend dargestellt werden. Dazu erfolgt die Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen sowie umfangreicher Grünflächen zur Eingrünung des Plangebiets und der Umsetzung der erforderlichen Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Kapitel 11).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Kabelsketal, nördlich angrenzend an die Ortslage Dieskau, südlich der Bundesstraße 6 und östlich der Döllnitzer Straße (L 167). Der räumliche Geltungsbereich umfasst auf einer Gesamtfläche von 11,90 Hektar die folgenden Flurstücke in der Flur 2 der Gemarkung Dieskau:

16/43	8,97 ha
17/34 (anteilig)	0,03 ha
17/54 (anteilig)	0,04 ha
917	0,57 ha
<u>918</u>	<u>2,30 ha</u>
Gesamt	11,90 ha

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Leipziger Chaussee (B 6)

Im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Süden: durch die Ortslage Dieskau

Im Westen: durch die Döllnitzer Straße (L 167) mit dem Arc Hotel

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der jeweils gültigen Fassung. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung der regionalen Verhältnisse zu konkretisieren und zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele und Grundsätze vorzugeben. Dies wird in Sachsen-Anhalt durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan sowie die Regionalen Entwicklungspläne der Regionalen Planungsgemeinschaften geregelt.

3.1.2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA) wurde ersetzt durch das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170) GI-Nr.: 230.11. Wie auch das Vorgängergesetz enthält es im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne. Es integriert die Aufgaben der Aufstellung des Landesentwicklungsplanes mit den Abstimmungen mit dem Bund, den anderen Bundesländern und ggf. mit der Europäischen Gemeinschaft.

3.1.3 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Am 16.02.2011 wurde die Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft (gültig ab 12.03.2011) und löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 ab.

Basis des Gesetzes über den LEP bilden die Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes, wobei die Grundsätze und Ziele dieser Programme weiter präzisiert werden. Danach ist Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt 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. Dafür sind im Landesentwicklungsplan Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Land und die einzelnen Planungsregionen sowie einzelne

Teilräume formuliert. Zusätzlich sind als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums zeichnerisch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

In der Karte des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist der Bereich des Plangebiets keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zugeordnet, die Ortschaft Dieskau ist in Bezug auf die Raumstruktur dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum des Oberzentrums Halle zugordnet und gehört somit auch zum Ordnungsraum. Sie befindet sich an der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung in Richtung Leipzig/Dresden und südost-/osteuropäische Metropolen. Für die vorliegende Planung von Wohn- und Gewerbeflächen sind neben den Zielen und Grundsätzen zur Raumstruktur hauptsächlich die Ziele und Grundsätze für den Ordnungsraum, zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, der Daseinsvorsorge und zur wirtschaftlichen Entwicklung von besonderer Relevanz.



Abb. 1: Auszug aus der Festlegungskarte des LEP Sachsen-Anhalt 2010

 Plangebiet

Gemäß Z 1 ist Sachsen-Anhalt zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten. Mit Z 2 wird ausgeführt, dass die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten sind. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.

In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen (Z 6). Bestehende Raumnutzungskonflikte insbesondere zwischen den Funktionen Wohnen, Industrie und Gewerbe, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft sowie Umwelt- und Naturschutz im Ordnungsraum sollen abgebaut bzw. neu verhindert werden. Eine flächensparende und Verkehr minimierende, umweltverträgliche Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtungen soll gesichert bzw. geschaffen werden (G 4). Die Suburbanisierungsprozesse in den Ordnungsräumen sind in räumlich geordnete Bahnen zu lenken, insbesondere hinsichtlich der Siedlungstätigkeit, der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden (Z 7).

Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung des bereits in den 1990er Jahren begonnenen Entwicklungsprozesses für das Plangebiet lenkt die angestrebte Weiterentwicklung der Gemeinde auf eine bereits erschlossene Fläche, mit der Entwicklung benötigter Baugrundstücke für junge Menschen und Familien und zusätzlicher Flächen für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung als Ergänzung zu den bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen sowie der auf den demographischen Wandel reagierenden Entwicklung eines Senioren- und Gesundheitszentrums wird zudem ein aktueller städtebaulicher Missstand beseitigt. Die Weiterentwicklung der bisher durch Sukzession entstandenen Grünflächen rundet das Baugebiet ab und schafft einen gestalteten Siedlungsrand. Mit der vorgenommenen Differenzierung ist zudem die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Mit der Schaffung einer neuen Bushaltestelle erfolgt zudem eine Aufwertung des örtlichen ÖPNV. Mit der Überplanung einer bereits im FNP gesicherten gemischten Baufläche erfolgt die Entwicklung auf einem seit langem planerisch vorbereiteten und vorbelasteten Gelände mit guter Anbindung, eine ungesteuerte Entwicklung in den Freiraum findet nicht statt. Im Ergebnis der Betrachtung steht die Planung mit den allgemeinen Zielen und Grundsätzen und denen für den Ordnungsraum im Einklang.

Gemäß Ziel Z 13 ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden, insbesondere auch unter Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie (G7). Gemäß Z 15 sind im ländlichen Raum die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die beispielsweise das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern. Gemäß Grundsatz G 12 sollen in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (G 13). Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23).

Die vorliegende Planung trägt diesen Zielen Rechnung. Durch das Vorhaben wird die Ortschaft Dieskau gestärkt und weiterentwickelt. Mit den festgesetzten Gewerbeflächen wird die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ermöglicht, die mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht. Mit der Inanspruchnahme einer vorhandenen und bereits erschlossenen Fläche und deren bedarfsgerechter Umnutzung wird zudem der vorrangigen Nutzung vorbelasteter oder bereits in Anspruch genommener Flächen gefolgt. Diese geht auch mit einer günstigen Verkehrserschließung und einer Verbesserung des ÖPNV-Angebots einher. Das Plangebiet befindet sich direkt am nördlichen Rand des Siedlungskörpers der Ortslage, eine Erschließung des Gebiets ist flächensparend möglich. Die angestrebte Entwicklung geht über die Eigenentwicklung der Ortschaft Dieskau hinaus, ist aber aufgrund der im Kapitel 1 ausgeführten Standortvoraussetzungen innerhalb der Gemeinde als vertretbar einzuschätzen.

Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten (Z 40). Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln (Z 41). Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden. Integrierte Versorgungsstrukturen und neue Formen ambulanter medizinischer Dienstleistungen sind insbesondere im ländlichen Raum weiter zu entwickeln (G 32). Der steigenden Zahl älterer Menschen sind Altenhilfe und Altenpflege anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen (G 34).

Diesen Zielen der Daseins- und Gesundheitsvorsorge wird vorliegend mit der Schaffung zusätzlicher, bedarfsgerechter Baugrundstücke für junge Menschen und Familien in räumlicher Nähe zu den erforderlichen Betreuungseinrichtungen (Kita, Grundschule) sowie der Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines Senioren- und Gesundheitszentrums mit vielfältigen Angeboten für ältere Menschen, auch mit Mobilitätseinschränkungen entsprochen.

Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter besonderer Berücksichtigung kleiner und mittlerer Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität, der Innovationsaktivität und durch die Erweiterung zukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird, die kleinteilige Betriebsgrößenstruktur durch Schaffung infrastruktureller Rahmenbedingungen zugleich überwunden wird und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung damit nachhaltig gesichert werden (Z 53). Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes sind die nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes. Zur Erreichung dieser Ziele sind angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten (Z 54). An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln. Die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden (G 47).

Mit der planerischen Vorbereitung von Gewerbeflächen mit guter verkehrlicher Anbindung, gelegen an einer bedeutenden Entwicklungsachse zwischen Halle und Leipzig, wird der Wirtschaftsstandort gestärkt, es ergeben sich in Ergänzung der bereits vorhandenen

Wirtschaftsbetriebe Entwicklungspotentiale beispielsweise für Handwerksbetriebe oder sonstige kleinteilige und mittelgroße Betriebe. Es erfolgt mit den im Kapitel 1 dargelegten Ausführungen zum FNP eine bedarfsgerechte Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets.

Im Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Beteiligung fand in der Zeit von Januar bis April 2024 statt. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze sind bis zum Inkrafttreten des neuen LEP als in sonstige Belange der Raumordnung im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.

Aus dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt mit Stand vom 22.12.2023 sind keine wesentlichen Änderungen der auf das Planvorhaben bezogenen Ziele und Grundsätze erkennbar, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

3.1.4 Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Halle

Die Gemeinde Kabelsketal gehört zur Planungsregion Halle. Der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Halle wurde durch die Regionalversammlung am 27.05.2010 und 26.10.2010 beschlossen und durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Saalekreis trat am 21.12.2010 der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Halle in Kraft.

Gemäß den Vorgaben im Landesentwicklungsplan konkretisieren die regionalen Entwicklungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die jeweiligen Planungsregionen unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten durch zeichnerisch festgelegte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie textlich formulierte Ziele und Grundsätze.

In der Karte des Regionalen Entwicklungsplans (REP 2010) ist der Bereich des Plangebiets analog zum LEP keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zugeordnet, die Ortschaft Dieskau ist in Bezug auf die Raumstruktur dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum des Oberzentrums Halle zugordnet und gehört somit auch zum Ordnungsraum. Sie befindet sich an der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung in Richtung Leipzig/Dresden und südost-/osteuropäische Metropolen. Da viele der Ziele auf regionaler Ebene aus dem LEP übernommen sind oder im Wesentlichen auf die gleichen Schwerpunkte abzielen, erfolgt an dieser Stelle mit Verweis auf die Ausführungen zum Landesentwicklungsplan keine erneute Betrachtung.

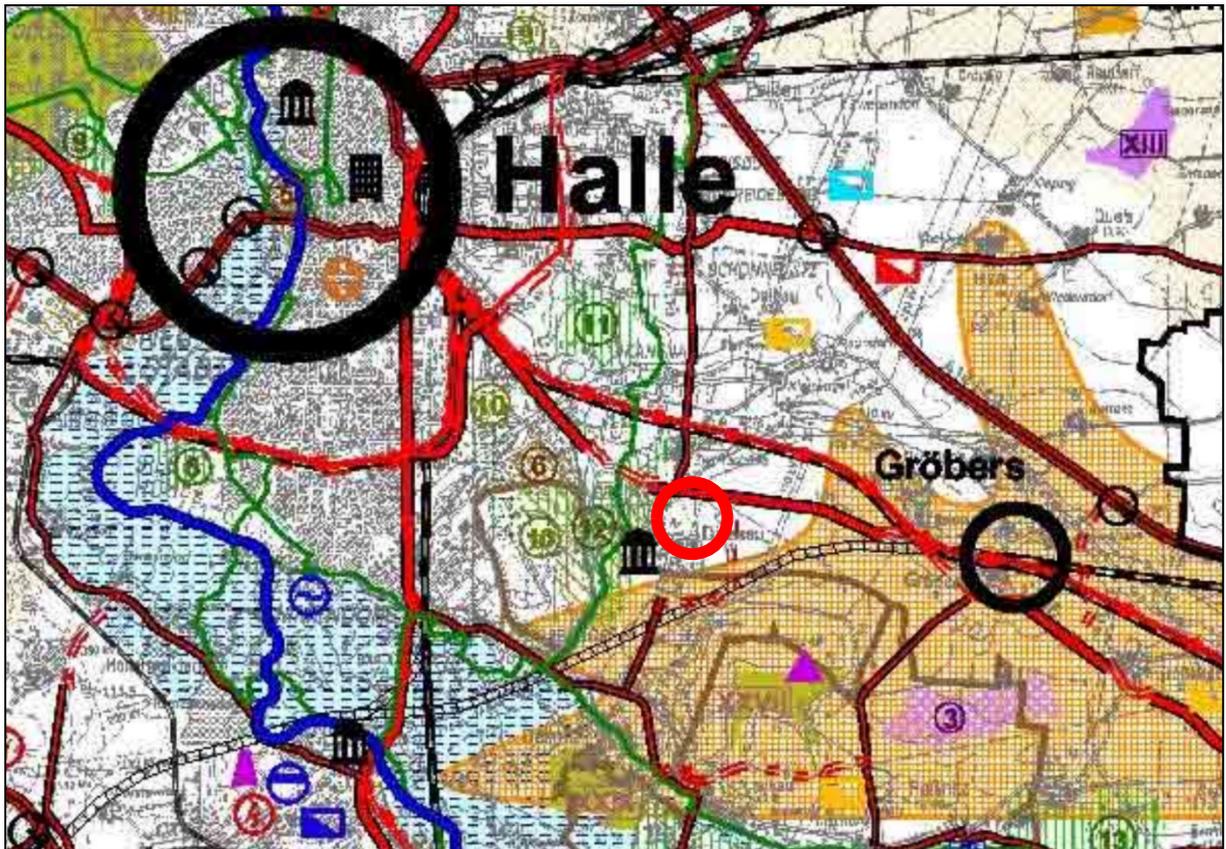


Abb. 2: Auszug aus der Festlegungskarte des REP Halle 2010

 Plangebiet

Gemäß Z 5.1.2.7 ist im Ordnungsraum ein differenzierter baulicher Verdichtungsprozess ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Wandels einschließlich der Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Die Entwicklung übergemeindlicher Gewerbestandorte unter Bündelung regionaler Potenziale ist zu unterstützen (Z 5.1.2.8).

Diesen Zielen wird mit der vorliegenden Planung entsprochen, die geplante Anordnung der Nutzungen im Geltungsbereich und eine angemessene Durchgrünung sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Nicht mehr benötigte bauliche Strukturen und Versiegelungen werden im Zuge der Entwicklung zurückgebaut. Durch die Lenkung der Entwicklung auf einen bereits voll erschlossenen Standort wird zudem einer Inanspruchnahme des Freiraums für Siedlungszwecke vorgebeugt.

Von besonderer Bedeutung für die vorliegende Planung ist das Ziel Z 5.9.7.4, wonach innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete sowie die Errichtung schutzwürdiger Einrichtungen unzulässig. Dies betrifft in der Gemeinde Kabelsketal mit dem Grundzentrum Gröbers den raumordnerisch festgelegten Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, weshalb gemäß den Ausführungen im Kapitel 1 den Gemeindeteilen außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs und somit auch der Ortschaft Dieskau eine besondere Bedeutung für die gemeindliche Entwicklung zukommt.

Die Grundsätze zum Natur-, Landschafts- und Bodenschutz zielen auf eine naturverträgliche Ressourcennutzung, die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts sollen möglichst geringgehalten werden. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, Versiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden während nicht benötigte, versiegelte Flächen rekultiviert werden sollen.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschreiben und bewertet, im Ergebnis der Umweltprüfung können alle Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeglichen werden. Mit den vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen und dem Rückbau von Teilen einer Kleingartenanlage erfolgen Rekultivierungsmaßnahmen, die in diesen Bereichen eine natürliche Entwicklung ermöglichen. Neuversiegelungen im Plangebiet werden unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwicklungsvoraussetzungen für die einzelnen Baugebiete auf ein notwendiges Maß reduziert, beispielsweise durch die Ausführung vieler Verkehrs- und Nebenflächen in teilgefester Bauweise.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat mit Beschluss III/07-2012 am 27.03.2012 die Fortschreibung des REP Halle 2010 beschlossen. Gegenstand der Fortschreibung war die Änderung bzw. Ergänzung einzelner Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans in Anpassung an den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010. Die Festlegungen der Planänderung ergeben sich aus den beiden Regionalplänen (1) Sachlichen Teilplan Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel 2019 und (2) Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2023.

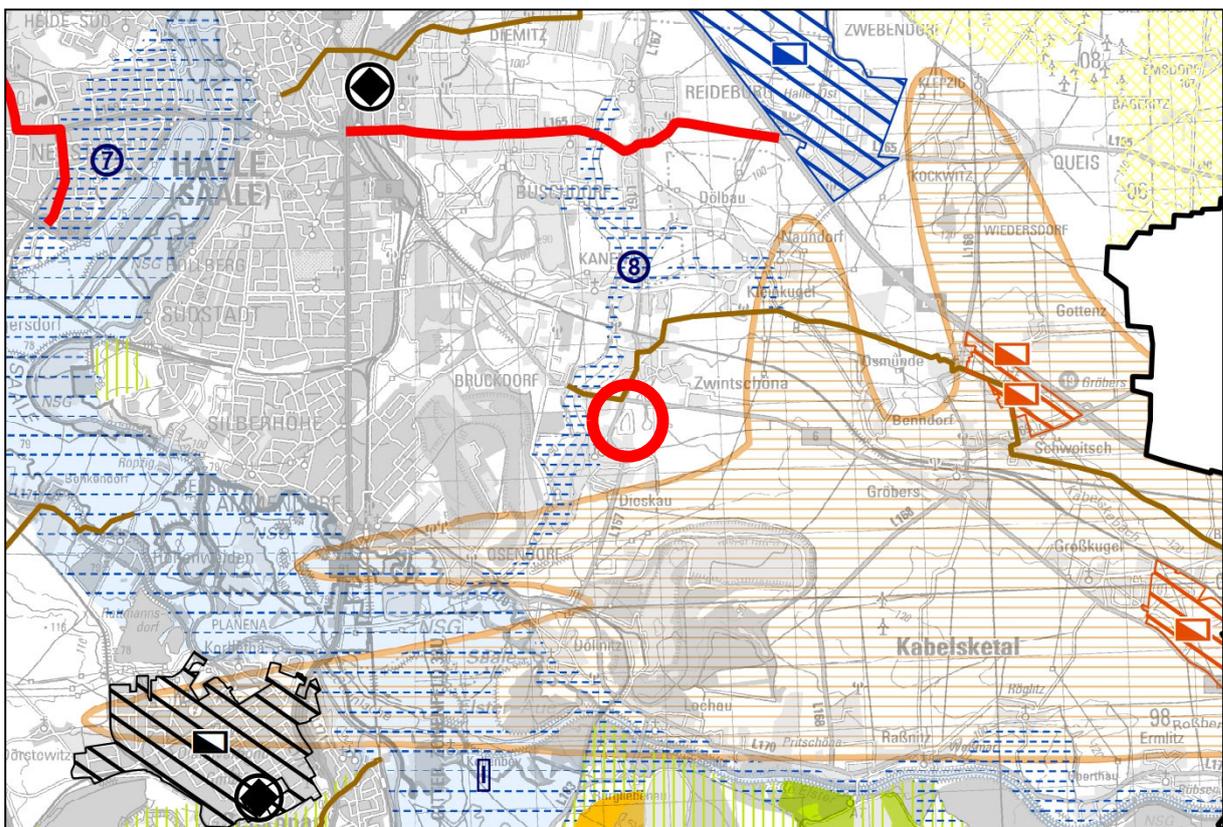


Abb. 3: Auszug aus der Festlegungskarte der Planänderung des REP Halle 2023

 Plangebiet

Mit der Planänderung befindet sich das Plangebiet weiterhin außerhalb von festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

Gemäß G 1 sollen bei der weiteren Siedlungsentwicklung die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich haben. Vorhaben, die die natürlichen Funktionen der Freiräume erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, sollen vermieden werden. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst flächensparend umgesetzt wird (G 2).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt keine Neuausweisung von Baugebieten im Freiraum, es wird ein bereits baulich vorgeprägter Standort einer neuen Nutzung zugeführt, nachdem eine planerische Vorbereitung bereits in den 1990er Jahren erfolgt ist. Zudem ist die Fläche im Flächennutzungsplan bereits für eine gemischte bauliche Nutzung vorgesehen, der aktuelle Entwicklungsbedarf ergibt sich aus den Ausführungen im Rahmen der 3. Vereinfachten Änderung des FNP Kabelsketal (vgl. Kapitel 1). Die für die geplante Entwicklung nicht mehr benötigten Flächen innerhalb des Plangebiets werden aufgewertet, bauliche Spuren werden beseitigt.

Im Ergebnis der Betrachtung erfolgt die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung.

3.1.5 Flächennutzungsplan (FNP)

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

Die Gemeinde Kabelsketal verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit der vereinfachten Änderung seit 01.07.2016 Gültigkeit besitzt. Der darin integrierte Flächennutzungsplan Dieskau wurde 1998 wirksam. Die Ortschaft Dieskau gehört seit 2004 zur Gemeinde Kabelsketal. Für den Flächennutzungsplan Kabelsketal wurden die bestehenden und genehmigten Pläne zusammengeführt, aktualisiert und zu einem Plandokument vereint. Die Genehmigung erfolgte 2014.

Mit Datum von Juni 2018 wurde der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans erstellt, er enthält die Ausweisung des ehemaligen Parkplatzes im SO Hotel als gemischte Baufläche (M).

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligung des Bebauungsplans und der eingegangenen Hinweise der Raumordnungsbehörden erfolgte in der Zeit von 2019 bis 2023 die 3. Vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans. Diese Änderung stellt den aktuellen Planstand dar und ist seit dem 06.04.2023 wirksam. Im Rahmen der Begründung wurde die Wohnbedarfsanalyse fortgeschrieben und weiter konkretisiert, im Ergebnis der Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden wurde der geführte Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen und Gewerbeflächen akzeptiert, der Bebauungsplan gilt somit auch in Bezug auf den Bauflächenbedarf als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. Kapitel 1).

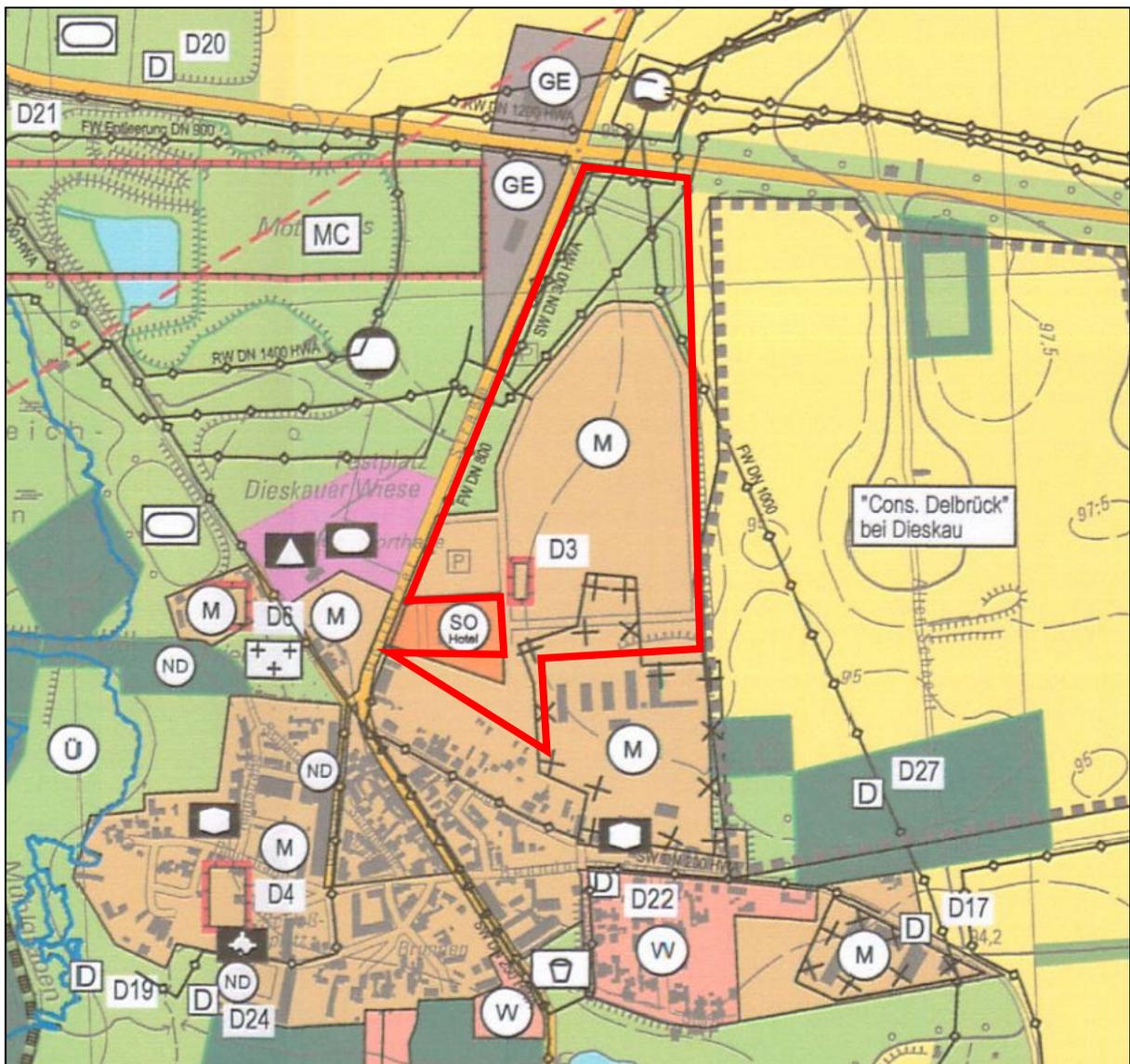


Abb. 4: 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Mit der Übernahme der im FNP dargestellten Grünflächen in den Bebauungsplan und der räumlichen Konkretisierung der dargestellten gemischten Bauflächen und deren Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und sonstiges Sondergebiet für soziale und gesundheitliche Zwecke wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, der Bebauungsplan kann weiterhin aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Mit Datum vom 24.10.2024 hat der Gemeinderat die Aufstellung der 4. Änderung des FNP beschlossen, mit der geplanten Änderung soll die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Baugebietsfestsetzung (Wohnen, Gewerbe, Sondergebiet) Eingang in den FNP finden.

Eine Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich, mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

3.1.6 Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung

Grundlage der Bauleitplanung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Im § 1 des BauGB heißt es u. a.: „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere u. a. zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Auf der Grundlage der im Flächennutzungsplan erfolgten Ausweisung als „Mischgebiet MI“ wird eine Konkretisierung vorgenommen und es erfolgt eine Splittung in „eingeschränktes Gewerbegebiet GEE“, „sonstiges Sondergebiet SO Zweckbestimmung soziale und gesundheitliche Zwecke (Senioren- und Gesundheitszentrum)“ und „allgemeines Wohngebiet WA“.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Um die Umweltauswirkungen hinreichend zu beurteilen, wurde ein Scoping-Termin durchgeführt, um den notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen zu bestimmen. Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wird der Umweltbericht erstellt. Dieser basiert auf der ökologischen Bilanz und den Untersuchungen zum Artenschutz. Die Ergebnisse dienen als Basis der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich Grünordnung. Sie sind weiterhin im Teil Natur und Landschaft der Bestandsaufnahme als auch unter dem Punkt „Wesentliche Auswirkungen der Planung“ dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein wichtiger Bestandteil jeder Begründung eines Bebauungsplanes.

Weiterhin wurde eine Untersuchung der Altlastensituation vorgenommen, um eine Gefährdungsabschätzung zu erhalten. Das Ergebnis weist keine Belastungen aus.

Da es durch die Leipziger Chaussee, die Döllnitzer Straße und die Motocross-Strecke zu eventuellen Lärmbelastungen kommen kann, ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, welchem durch Festsetzungen entsprochen wird, wie z. B. der Führung der Abgrenzungslinie von GEE zu WA und SO.

Die Beurteilung der archäologischen Situation soll über eine Prospektion erfolgen (siehe Pkt. 6.6.2).

Bei den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Halle wird unter G1 und G2 auf folgenden Schwerpunkt verwiesen – Zitat:

„Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Vorhaben die die natürlichen Funktionen der Freiräume erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, sollen vermieden werden. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst flächensparend umgesetzt wird.“

Die Gemeinde Kabelsketal ist unter Z 1 dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum in der Planungsregion Halle zugeordnet. Hierbei wird besonders auf die Konfliktlösungsstrategien in der Flächennutzung bzw. bei der Neuinanspruchnahme von Wohn- und Gewerbebauland verwiesen.

Gerade unter diesen o. g. Aspekten sollte der Standort „Spittelbreite“ Dieskau gesehen werden. Lagemäßig fast an der Gemarkungsgrenze Halle, verkehrstechnisch voll erschlossen und keine Neuinanspruchnahme von Siedlungsfläche, sondern Nutzung eines Grundstücks mit Erschließungsstraßen, vorhandenen Leitungssystemen für Ver- und Entsorgung und vorhandener Straßenbeleuchtung, welches in den 1990er Jahren begonnen und nie vollendet wurde, bis auf einen Hotelneubau und große Park- bzw. Stellplatzflächen. Dieses damals quasi am Rand der Stadt Halle als V- und E-Plan genehmigte sehr große Einkaufs- und Versorgungszentrum hat seine Spuren auf dem Gelände auch dahingehend hinterlassen, dass in Größenordnungen Mutterbodenabtrag erfolgte. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird weder die ehemals geplante Überbauung erreicht, noch auch nur annähernd ein Gebäude dieser Größenordnung entstehen. So werden fast alle alten Stellflächen als Grünflächen überplant. Damit wird auch voll der Verantwortung zur Nachhaltigkeit des Planungsvorhabens entsprochen.

3.2 Planverfahren

Auf der Grundlage der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes Kabelsketal (Mischgebiet) wurde durch die Gemeinde der Aufstellungsbeschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Die Ämter des Landkreises äußerten im Rahmen des Scopings ihre Hinweise zur Durchführung der Planung. Der Scoping-Termin fand am 09.05.2017 statt. Alle Beteiligten erhielten die zur Vorinformation notwendigen Materialien. Der Ausschuss Bau-Umwelt-Ordnung wurde am 16.08.2017 in einer Veranstaltung informiert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.08.2017 gefasst. Grundlage dazu war der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der ebenfalls am 30.08.2017 beschlossen wurde.

Das Verfahren wird zweistufig geführt; sowohl die Öffentlichkeit, Betroffene und die Ämter und Behörden sowie die Nachbargemeinden werden einbezogen. Beschlüsse und Bekanntmachungen erfolgen ortsüblich im Amtsblatt und zusätzlich seit 2021 auf der Internetseite der Gemeinde Kabelsketal.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	30.08.2017 Amtsblatt 21.09.2018
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB	01.10.2018 bis 02.11.2018
3. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	Schreiben vom 10.08.2018

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	24.02.2021 Amtsblatt 19.03.2021
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	29.03.2021 bis 30.04.2021
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom 26.04.2021
7. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 4a Abs. 3 BauGB	
9. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum 2. Entwurf des Bebauungsplans	§ 4a Abs. 3 BauGB	
10. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
11. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB	
12. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
13. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

Der Arbeitsstand Vorentwurf ist dem Ortschaftsrat und dem Ausschuss Bau, Umwelt, Ordnung zur Kenntnis gegeben worden. Anregungen zu Einarbeitungen und Änderungen wurden durch den Gemeinderat bestätigt. Diese bildeten die Grundlage für den Vorentwurf, der zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und der Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB) dient.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf eingegangenen Einwendungen wurden ausgewertet. Die planungsrelevanten Positionen dieser Einwendungen dienten als Grundlage für die Erarbeitung des Planentwurfes auf der Basis der Entscheidung zur Verkleinerung des Standortes. Es erfolgte weiterhin eine Konsultation mit dem Landkreis Saalekreis und der Regionalen Planungsgemeinschaft zu den gemachten Einwendungen, um Klarheit für die weitere Planung zu schaffen, wie die Reduzierung auf ca. 34 WE durch die o. g. Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches.

Durch die Verkleinerung des Plangebietes konnte erreicht werden, die Anzahl der möglichen WE so zu reduzieren, dass sich die Anzahl der möglichen Bauplätze für >Einzel- und Doppelhäuser in den Teilgebieten mit den 34 bis 40 Einheiten der zulässigen Kapazitäten innerhalb der verfügbaren Größenordnung der Gemeinde Kabelsketal bewegt. Nicht nur die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches, sondern auch die explizite Ausweisung in den Teilgebieten 3.1 und 3.2 als sonstige Sondergebiete für soziale und gesundheitliche Zwecke tragen zur Einhaltung einer verträglichen Anzahl der Wohneinheiten bei.

Dem 2021 zur Beteiligung vorgelegten Entwurf lag auch die Situation der Gemeinde Kabelsketal zugrunde, die in den letzten Jahren vermehrt Anfragen von Zuzugswilligen zu verzeichnen hat. Besonders hervorzuheben sind junge Familien und Heimatrückkehrer aus den alten Bundesländern. Auch die gute wirtschaftliche Entwicklung des benachbarten Ballungsraums Leipzig sorgt für eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken und Gewerbeflächen.

Die logistischen und sozialkommunalen Voraussetzungen in Verbindung mit bezahlbaren Wohngrundstücken und den „vor der Tür liegenden“ Arbeitsplätzen beidseits der Ländergrenzen von Sachsen und Sachsen-Anhalt tragen ebenfalls zu einer erhöhten Nachfrage bei. Das Mischungsverhältnis des Standortes zwischen eingeschränktem Gewerbe GEE, sonstigem Sondergebiet SO (z. B. als „Sozialpark Dieskau“) und dem Wohngebiet WA stellt auch auf die demographische Situation ab.

Mit dem 2. Entwurf erfolgte im Ergebnis der förmlichen Beteiligung und der mit der 3. Änderung des FNP konkretisierten Wohnbedarfsanalyse eine Ergänzung des Geltungsbereichs um das TG 5 als allgemeines Wohngebiet. Zudem erfolgte eine Überarbeitung der Schallimmissionsprognose und der daraus abgeleiteten Festsetzungen. Auch die weiteren Festsetzungen wurden durchgehend überarbeitet, konkretisiert und an die aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten angepasst. Es erfolgte auf der Basis der ökologischen Bilanzierung eine Integration weiterer grünordnerischer Maßnahmen. Das Planlayout wurde ebenfalls überarbeitet, um auch den Anforderungen des X-Plan-Standards zu entsprechen. Auf Basis der geänderten Festsetzungen erfolgte eine gesamthafte Überarbeitung der Begründung, der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung wurde ebenfalls aktualisiert.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke im Geltungsbereich, bis auf das teilweise genutzte Flurstück 17/34, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. D. h. die Investoren des Bebauungsplanes verfügen über nahezu 100 % der Grundstücke im Geltungsbereich. Die Verkehrsflächen, bis auf das Flurstück 17/34, die als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und zum Anschluss der Baugebiete an den öffentlichen Straßenraum benötigt werden, gehören dem Vorhabenträger und sollen nach Herstellung öffentlich gewidmet werden. Sie grenzen im Bereich der Gebietszufahrt an die öffentlichen Verkehrsflächen, die sich im Eigentum des Straßenbaulastträgers befinden. Die geplante Havariezufahrt und die Bushaltestelle bedürfen auch deren Zustimmung.

4.2 Baubestand

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet Baubestand in Form von Stellflächen, Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie Bodenplatten und Abrissmaterial der ehemaligen Stallgebäude und deren Zuwegungen. Die Straßenoberfläche der Ringstraße wurde bis zum Unterbelag fertiggestellt und sollte in dieser Form als Baustraße genutzt werden. Die Zuwegung zur Landesstraße ist oberflächenfertig und wird als Zufahrt zum Hotel genutzt. Randstreifen, Borde und Deckel sind so hergestellt, dass nur noch die endgültige Verschleißschicht als Straßenoberfläche nach erfolgter Baumaßnahme zu realisieren gewesen wäre. Für die durchzuführenden verschiedenen Hoch- und Tiefbauarbeiten sollte ebenfalls analog verfahren werden, soweit technisch machbar, um nach Fertigstellung nur noch eine neue Deckschicht als endgültige Oberfläche aufbringen zu müssen.

Weiterhin befinden sich im räumlichen Geltungsbereich die für das ehemalige Baugebiet „Einkaufszentrum Dieskau“ bereits realisierten Erschließungsbestandteile, wie die in den Straßen verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbeleuchtungsmasten und umfangreiche Stellplätze mit ihren Zufahrten, wobei nur das neben dem ARC-Hotel befindliche Stellplatzareal genutzt wurde und derzeit noch genutzt wird.

Weitere befestigte Flächen sind versiegelt; sie sind Überreste des an diesem Standort in den 1990er Jahren geplanten Einkaufszentrums Dieskau und der Stallungen des Tierzuchtbetriebes. Im Bereich des ehemaligen Tierzuchtbetriebs im südlichen Teil des Geltungsbereichs (südlicher Teil TG 2 und TG 5) ist mit dem Auffinden von Fundamentresten zu rechnen.



Abb. 5: Luftbild mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

4.3 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten / Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der historisch gewachsenen Kulturlandschaft Mitteldeutschlands. Charakterisiert wird das Umfeld der Ortschaft Dieskau durch die östlich anschließenden großen ebenen Ackerflächen, den Rand der Stadt Halle, nur getrennt durch die sumpfige Niederung der Reide und Dieskau; auch gekennzeichnet durch den historischen Braunkohleabbau auch hier im Tiefbauverfahren. Das Plangebiet gehört naturräumlich zum „Mitteldeutschen Schwarzerdegebiet“, zuzuordnen der Landschaftseinheit „Hallesches Ackerland“ und morphologisch zum westlichen Randgebiet der „Halle-Leipziger Tieflandsbucht“, sowie geologisch zum „Östlichen Harzvorland“. Einzig am westlichen Rand der Ortschaft Dieskau ist die Reide als Fließgewässer anzutreffen. Einige Teiche liegen im Südwesten. Eine Beeinflussung zum Planungsvorhaben ist dadurch nicht zu erwarten.

Generell ist für den Standort von einer starken anthropogenen Überformung auszugehen, sowohl makrostandortseitig durch Infrastruktur und Industrie, als auch auf den Mikrostandort B-Plangebiet, der bereits durch Bodenbefestigungen, bauvorbereitende Maßnahmen und Leitungsverläufe beeinflusst ist.

Entsprechend der durchgeführten Recherchen befindet sich das Planungsareal in keinem Schutzgebiet. Es sind weder Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und Flächendenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile betroffen.

Eine Betroffenheit durch Altbergbau ist im räumlichen Geltungsbereich nicht gegeben, jedoch grenzt unmittelbar östlich „Cons. Delbrück“, ein ehemaliger Braunkohletiefbau aus den Jahren 1867 bis 1898 an.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung werden Aussagen bezüglich Straßen und ruhender Verkehr gemacht. Da es seitens der Landesdirektion Sachsen Hinweise zum Luftverkehr gibt, werden diese ebenfalls hier aufgeführt.

4.4.1 Straßen

Das Plangebiet ist an das öffentliche Straßennetz (Döllnitzer Straße, L 167) angeschlossen; die L 167 quert die B 6, die nach Halle bzw. Leipzig führt und Zubringer zur BAB 9 ist. Im Plangebiet existiert eine Ringstraße, die noch im Rahmen des ehemaligen Vorhabens „Einkaufszentrum Dieskau“ realisiert wurde und mit der Einmündungsstraße auf die L 167



aufbindet. Hierzu wurde 1993 zwischen dem damaligen Straßenbauamt Halle und der Gemeinde Dieskau eine Vereinbarung zum Neubau der Einmündung/Kreuzung LIO 167 bei km 3 + 58.5 geschlossen. Das Hotel wird über einen Teil der Ringstraße verkehrstechnisch erschlossen und nutzt teilweise noch die benachbarte Fläche mit den Parkplätzen.

Abb. 6: Zufahrt zum Plangebiet mit Blick in Richtung L 167

4.4.2 Ruhender Verkehr

Im räumlichen Geltungsbereich befindet sich das Flurstück 917, auf dem sich Stellflächen befinden, die, wie o. g., auch teilweise durch das benachbarte Hotel, sowie ca. 2 - 3mal jährlich bei kommunalen Veranstaltungen genutzt werden. Alle weiteren, bei der Entwicklung des „Einkaufszentrums Dieskau“ realisierten Stellflächen sind ungenutzt, teilweise hat sich darauf Ruderalvegetation ausgebildet. Zukünftig werden auf den Grundstücken der Teilgebiete die Stellplätze entspr. Nutzung, Betriebsgröße, Besucherzahl usw. durch den späteren Betreiber oder Grundstückseigentümer zu errichten sein. Die Stellplätze im Bereich der festgesetzten Grünflächen sollen rückgebaut werden.

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Am Westrand des Plangebietes sollen die Voraussetzungen für eine Bushaltestelle geschaffen werden, die durch die Fußwege aus dem Plangebiet, aber auch durch die angrenzende Ortslage genutzt werden soll.

4.4.4 Luftverkehr

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle im An- und Abflugsektor gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2. b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der Start- und Landebahn Nord sowie im Schutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen nach § 18a LuftVG.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Im Zuge der Erschließungsleistungen für das ehemalige Einkaufszentrum wurden auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Alleinig das Hotel ist derzeit über diese Medien angeschlossen, sowie die Straßenentwässerung. Die annähernde Lage der bestehenden Leitungen wurde im Rahmen der Vermessungsarbeiten ermittelt (Deckel). Die Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern werden im Rahmen der Weiterbearbeitung geführt, so dass Veränderungen der Bestandssituation dann konkret ausgewiesen werden können.

Entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen sind die vorhandenen Leitungsbestände und die für die jeweiligen Leitungen angegebenen Schutzstreifen nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen.

Es wird aber generell auf die Erkundungspflicht der bauausführenden Firmen verwiesen.

4.5.1 Wasserversorgung

Entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplans ist für alle ausgewiesenen Planteile davon auszugehen, dass die Wasserversorgung gesichert ist. Bei der Verlegung der Leitungssysteme für das ehemals an diesem Standort geplante Einkaufszentrum wurde in der Ringstraße auch Trinkwasserleitungen verlegt. Darüber wird zurzeit nur das Hotel versorgt. Eine Dimensionierung dieser Trinkwasserleitung ist mit DN 300/150 benannt. Versorger ist der WAZV Saalkreis.

Durch das Plangebiet verläuft eine Fernwasserleitung DN 1000 (HWS) und eine 150er-Trinkwasserleitung. Beide verlaufen innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

4.5.2 Entwässerung

Im Plangebiet verlaufen in Teilen der „Ringstraße“ sowohl Schmutzwasser als auch Regenwasserleitungen. Die Regenentwässerung ist als fast geschlossener Ring mit Abzweigen zu den Stellflächen realisiert worden. Die bestehenden Entwässerungsanlagen wurden 2021 mittels Kanal-TV befahren und in Zustand/Nennweite/Materialien dokumentiert. Das System der Regenentwässerung folgt dem Ringverlauf der Straße.

Weiterhin quert der Abwassersammler, der zur SWH Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft gehört, im Nordwesten das Gebiet im unbebauten Bereich. Das Schmutzwassersystem besteht aus einem Halbring (Süd, West, Nordwest). Für die geplanten Maßnahmen muss dieses System auf das weitere Nutzen dieser bestehenden Leitungen überprüft werden und es sind die notwendigen Anpassungen zu realisieren.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung erfolgt über das Leitungsnetz der MITNETZ Strom. Vorhandene Leitungen befinden sich im Bereich der Döllnitzer Straße. Weitere Unterverteilungen im Rahmen der Bebauung sind erforderlich.

Im Bereich der Ringstraße ist das Gebiet mit Straßenbeleuchtung ausgestattet, die sich auch auf die Stellflächen ausdehnt, die nicht weiter genutzt werden.

4.5.4 Gasversorgung

Die Versorgung erfolgt über das Leitungsnetz der MITNETZ Gas. Vorhandene Leitungen, an die angebunden werden kann, liegen in der Döllnitzer Straße. Dazu wären die entsprechenden Vereinbarungen zu schließen. Eine Entscheidung bezüglich des Anschlusses erfolgt im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung.

Eine Gasleitung DN 600 der Ontras GmbH quert das Plangebiet von Südwest nach Nordost im Bereich der festgesetzten Grünflächen.

4.5.5 Telekommunikation

Zuständiger Netzbetreiber für das Telekommunikationsfestnetz ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Der Anschluss des Plangebiets und des benachbarten Hotels erfolgt über eine bestehende Leitung östlich der Döllnitzer Straße im Bereich der Ringstraße.

4.5.6 Benachbarte Bebauungen

Die benachbarten Bebauungen bestehen im südlich anschließenden Gemeindeteil überwiegend aus 1- bzw. 2-geschossigen Wohngebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen. Es gibt Hofsituationen mit Neben- und Stallgebäuden, Garagen, Werkstätten und den anschließenden Nutz- oder Ziergärten.

Das städtebaulich dominierende Gebäude in der Nachbarschaft des Plangebietes ist das ARC-Hotel, an das sich südlich das sonstige Sondergebiet SO anschließen würde. Es handelt sich um einen 3-geschossigen Atriumbau mit genutztem Dachgeschoss, zugehörigen Hotel- und auch Mitarbeiterparkplätzen und einem gestalteten Freiraum, von dem saisonal eine befestigte Freifläche als Biergarten genutzt wird.



Abb. 7: Blick von Osten auf das ARC-Hotel mit Eingangsbereich

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das städtebauliche Zielkonzept orientiert sich an den folgenden Schwerpunkten und berücksichtigt mit den vorgesehenen Baugebieten und der spezifischen Ausweisung als sonstiges Sondergebiet SO auch den aktuellen kommunalen Bauflächenbedarf:

- Ausweisungen im Flächennutzungsplan
- langfristige Sicherung der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude
- Ausschluss anderer nicht gebietstypischer Ansiedlungen
- Aufzeigen der Möglichkeiten des Standortes zwecks Sicherung einer angemessenen Nutzungsintensität im Plangebiet zur Schonung der Ressource Boden (vorentwickeltes Plangebiet)
- Nutzung örtlicher Infrastrukturanschlussbedingungen, wie dem Straßensystem und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien, soweit möglich
- Einpassen in das bestehende Ortsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der Bebauungen, der Dachformen und der landschaftlichen Gegebenheiten.
- Gestaltung der Verkehrsflächen mit der Zielstellung einer ausgewogenen Verkehrsraumnutzung für den Fahrverkehr, das Parken, aber auch für Fußgänger und Radfahrer.

Mit den Ausweisungen als allgemeines Wohngebiet WA, sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung soziale und gesundheitliche Zwecke (Senioren- und Gesundheitszentrum) und eingeschränktes Gewerbegebiet GEE kann klar der Nutzungsrahmen und -umfang festgelegt werden, ebenso, wie die angemessene Anzahl der Wohneinheiten.

Die innerhalb des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung für soziale und gesundheitliche Zwecke genannten Nutzungen sind besondere Wohnformen, die nicht auf die Gesamtzahl der mit dem Flächennutzungsplan ermittelten Wohnraumbedarfe anzurechnen sind.

Das geplante Senioren- und Gesundheitszentrum, Arbeitsbezeichnung „Sozialpark Dieskau“, soll die folgenden Funktionen beinhalten:

- Seniorenheim, aber ebenso nur Senioren- und betreutes Wohnen
- Tages- und Wochenpflege
- medizinischer und Physiobereich sowie Seniorensport
- für Essen, Wäsche und Transportservice
- Verwaltung, Mitarbeiterwohnen/Wohnheim
- ggf. Kindereinrichtung mit gemeinsamer Freiraumnutzung

Das Konzept des „Sozialparks Dieskau“ würde sich mit seinem Mischungsverhältnis auch als Mehrgenerationenprojekt gestalten lassen, dass alle Altersstufen integriert und gerade Begegnungen von „Groß und Klein“ fördert, in Abhängigkeit vom jeweiligen Investor.

Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (z.B. Geschossigkeit, Gesamthöhe und Dachform) wird der Übergang zwischen dem seit Jahren bestehenden Hotel (3-geschossig mit ausgebautem Dach) und der vorhandenen, südlich angrenzenden Ortsbebauung (1- bzw. 2-geschossig mit ausgebautem Dach) städtebaulich gestaltet. Dazu dient auch die Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung zwischen TG 3.1 und 3.2.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Dem grünordnerischen Zielkonzept liegen die folgenden Positionen zugrunde:

- Überprüfung vorhandener Grünbereiche auf dauerhafte Sicherung
- weitgehendster Erhalt der Bäume am südöstlichen und westlichen Rand des Plangebietes
- Grünstreifen zur Fläche „Cons. Delbrück“ im Sinne der „Ortsrandbegrünung“ des FNP
- Gestaltung der verbleibenden Freiflächen nach erfolgter Bebauung, auch innerhalb der Baugebiete (Heckenpflanzungen)
- Schaffung einer Grünfläche (Nachpflanzung von Bäumen, Sträuchern, evtl. auch Rasenansaat) zur West-, Nord- und Ostseite, gleichzeitig Möglichkeiten für Brut und Aufenthalt von Vögeln und anderen Tieren, hier besonders der Zauneidechsen, für die zahlreiche Habitatrequisiten eingeordnet werden
- Beibehaltung einzelner Sukzessionsbereiche in den Randbereichen (nördliche und westliche Plangebietsgrenze)
- Orientierung an den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans bezüglich der Grünflächen und der Ortsrandbegrünung.
- Einordnung eines Spielplatzbereichs in die nördliche Grünfläche.

5.3 Verkehrskonzept

Es verbleibt die derzeitige Anbindung des Plangebietes auf die Döllnitzer Straße. Ebenso erfolgt eine Erhaltung des Unterbaus der Ringstraße, sämtliche Borde und Tragschichten sind, auch aufgrund der verbreiterten Querschnitte, neu zu errichten. Entsprechend den Ansiedlungserfordernissen werden weitere Plangebietsstraßen und Wege errichtet.

Grundsätzlich wird ausgegangen von:

- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken (Stellplätze, Garagen, Carports) und im Straßenbereich
- Ausbildung der Straßen/Wege als teilweise gemischt funktioneller Bereich im Bereich der Wohnstraßen und Ausbildung von einseitigen Gehwegen entlang der Erschließungsstraßen
- Reduzieren der Plangebietsstraßen und -wege auf ein Minimum und Ausführung in den notwendigen Teilbereichen möglichst in Teilversiegelung
- durchgehende Gehwegverbindung von den Wohngebieten zur Bushaltestelle an der Döllnitzer Straße.

Bedingt durch die Größe des Plangebietes ist eine zweite Ein- bzw. Ausfahrt erforderlich, die als sogenannte Havariezufahrt ausgebildet wird und durch Poller bzw. Schranke zu sichern ist. Hierzu wird eine Zufahrtsstraße zu den ehemaligen Stellflächen umgenutzt, die auf die L 167 aufgebunden wird. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Bei der Dimensionierung der Wohnstraßen ist auf die Möglichkeit des Parkens im öffentlichen Straßenraum zu achten.

5.4 Planungsalternativen

Besser geeignete Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung. Es handelt sich um einen baulich erheblich vorgeprägten Standort, dessen Bestände nunmehr eine neue Nutzung erfahren sollen.

Mit der Realisierung erfolgt die Weiternutzung eines langjährig ungenutzten bauvorbereiteten Standorts in der Ortschaft Dieskau innerhalb der bestehenden Ausweisungen des Flächennutzungsplans.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei dem Plangebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan um einen Standort mit verschiedenen Nutzungen im Sinne einer gemischten Baufläche. Den Empfehlungen der Behörden folgend, wird dabei, angepasst an die Örtlichkeit, eine räumliche Differenzierung der einzelnen Nutzungen vorgenommen. Es erfolgen Festsetzungen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für soziale und gesundheitliche Zwecke und allgemeines Wohngebiet (WA). Damit ist der Standort in die gemischten Bauflächen der Ortschaft Dieskau und die angrenzende Sondergebietsnutzung des Hotelstandortes eingebettet.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird dem Gebot, durch die Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen und städtebaulichen Missständen entgegenzuwirken, Rechnung getragen. Der derzeitige städtebauliche Missstand eines ungenutzten, vor Jahren für Bebauung vorbereiteten Standortes, soll jetzt über die geplanten Maßnahmen „repariert“ werden.

Durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen und deren Steuerung in den verschiedenen Teilgebieten sowie den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Grünordnung kann ausgeschlossen werden, dass hier z.B. erhebliche Immissionsbelastungen im Gebiet selbst und auch nach außerhalb entstehen, so dass im Ergebnis den Anforderungen zur Schaffung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird.

Es erfolgt die zeichnerische Festsetzung von neun Bau- bzw. Teilgebieten (TG). Die Gliederung erfolgt auch, um die unterschiedlichen Funktionen im Geltungsbereich harmonisch zu gestalten. Dies wird über die Ausweisung bzw. Zuordnung der jeweiligen Flächen (Teilgebiete) gesichert. Die Teilgebiete 1.1, 1.2, 1.3 und 4 umfassen dabei eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) zur Entwicklung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht erheblich stören, die Teilgebiete 2.1, 2.2 und 5 werden als allgemeines Wohngebiet (WA) zur Schaffung zusätzlicher Bauplätze festgesetzt. Für die Teilgebiete 3.1 und 3.2 erfolgt eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für soziale und gesundheitliche Zwecke zur Entwicklung eines Senioren- und Gesundheitszentrum. Dazu erfolgt die bedarfsgerechte Festsetzung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen und der dazugehörigen Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für Radfahrer und Fußgänger.

Im westlichen Teil und an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze wird bei teilweiser Integration der vorhandenen sukzessiven Vegetation eine multifunktionelle Grünfläche entwickelt, auf der auch ein wesentlicher Teil des Ausgleichs für die erfolgenden Eingriffe stattfinden soll und zahlreiche Standorte für Ersatzbiotope für Zauneidechsen enthalten sind.

Textliche Festsetzung 1.1 – Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

„Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete TG 1.1, TG 1.2, TG 1.3 und TG 4 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete TG 1.1, TG 1.2 und TG 1.3 ausnahmsweise zugelassen werden, innerhalb des TG 4 sind sie nicht zulässig.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als selbstständige Nutzung, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.“

Die Zulässigkeiten entsprechen im Wesentlichen den Regelungen des § 8 BauNVO, aufgrund der Planungsziele und der Standortvoraussetzungen erfolgen mit der Festsetzung Modifikationen.

Um ein verträgliches Miteinander und Nebeneinander der geplanten Nutzungen zu gewährleisten, erfolgt eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung auf solche Betriebe, die das Wohnen nicht erheblich stören und nach Ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet

zulässig wären. Das Erfordernis ergibt sich aus der benachbarten Lage der geplanten Wohngebiete und den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm. Da im Plangebiet vorrangig die Entwicklung kleinteiliger gewerblicher Nutzungen und die Ansiedlung von Handwerksbetrieben als Ergänzung zu den bereits bestehenden gewerblichen Strukturen im Gemeindegebiet erfolgen soll, sind innerhalb der Gewerbegebiete Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als selbstständige Nutzung und Tankstellen nicht zulässig. Auch für die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten erfolgt klarstellend ein Ausschluss. Sie entsprechen nicht den Entwicklungszielen und können die geplanten und benachbarten Nutzungen, z.B. durch Betriebszeiten, Lärm oder zusätzlichen Fahrverkehr erheblich stören.

Für die üblicherweise ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen erfolgt aus Gründen des Schallimmissionsschutzes ein Ausschluss innerhalb des TG 4, in den anderen drei Teilgebieten sind sie den Regelungen des § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Textliche Festsetzung 1.2 – Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung soziale und gesundheitliche Zwecke als Senioren- und Gesundheitszentrum

„Innerhalb der sonstigen Sondergebiete TG 3.1 und TG 3.2 sind Seniorenheime, Senioren- und betreutes Wohnen, Tages- und Wochenpflege sowie mit diesen Einrichtungen in Zusammenhang stehende Nutzungen, insbesondere medizinische Einrichtungen, Sporteinrichtungen, Servicebereiche für Essen, Wäsche und Transporte, Verwaltung und sonstige Dienstleistungen, Wohnungen für Mitarbeiter und Kindereinrichtungen zulässig.“

In dem sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung soziale und gesundheitliche Zwecke (Senioren- und Gesundheitszentrum) sollen Einrichtungen untergebracht werden, die mit dem Betreuen und Wohnen älterer Mitbürger im Zusammenhang stehen. Alle gesundheitlichen und serviceaffinen Leistungen sollen dabei sowohl den Bewohnern als auch Bürgern aus dem Umfeld zur Verfügung stehen. In der Mischung der aufgezählten Nutzungen erschließt sich die Bandbreite der Möglichkeiten einer solchen Einrichtung. Die Nachbarschaft zu Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln bieten optimale Voraussetzungen für die Anlage, die entsprechend ihrem gering ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung auch eine gute Einordnung in die Ortschaft bietet.

Da es sich um ein Vorhaben mit breiten Nutzungsmöglichkeiten handelt, welches keine für eines der Baugebiete gemäß den §§ 2 bis 9 BauNVO typische Nutzung darstellt, wird klarstellend auf die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung und der Aufzählung und Beschreibung der vorgesehenen Nutzungen zurückgegriffen. Das Vorhaben wäre grundsätzlich auch in einem der Baugebiete gemäß BauNVO zulässig, hier müssten allerdings die Zulässigkeiten ggf. so stark eingeschränkt werden, dass der jeweilige Gebietscharakter möglicherweise nicht mehr gewahrt wäre.

Textliche Festsetzung 1.3 – Allgemeines Wohngebiet (WA)

„Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete TG 2.1, TG 2.2 und TG 5 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.“

Die Zulässigkeiten entsprechen den Regelungen des § 4 BauNVO und der dort verankerten vorwiegenden Wohnnutzung. Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, sie entsprechen nicht den Entwicklungszielen und können die geplanten und benachbarten Nutzungen, z.B. durch Betriebszeiten, Lärm oder zusätzlichen Fahrverkehr erheblich stören.

Eine endgültige Parzellierung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht angedacht, um so einen möglichst flexiblen Ansiedlungsrahmen zu ermöglichen. Perspektivisch mögliche Grundstücksgrößen und -zuschnitte wurden bei der Planung der Erschließungsstraßen berücksichtigt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den jeweiligen Teilgebieten durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl, sowie die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dies erfolgt durch Einschrieb in die für jedes Teilgebiet geltende Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Ziel für das Maß der baulichen Nutzung ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur im gesamten Umfeld und im Plangebiet zu harmonisieren. Hinsichtlich der neuen Nutzungen sollen Rahmenbedingungen formuliert werden, die sich auch am benachbarten Bestand orientieren und somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Tab. 2: Zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach Teilgebieten

Teilgebiet (Art der Nutzung)	GRZ	GFZ	Zahl der Voll- geschosse	Höhe (OK)
TG 1.1 (GEe)	0,6	1,2	III	12 m
TG 1.2 (GEe)	0,6	1,2	III	12 m
TG 1.3 (GEe)	0,5	1,0	II	10 m
TG 2.1 (WA)	0,4	1,0	II	10 m
TG 2.2 (WA)	0,4	1,0	II	10 m
TG 3.1 (SO)	0,5	1,0	III	12 m
TG 3.2 (SO)	0,5	1,0	II	10 m
TG 4 (GEe)	0,6	1,2	III	12 m
TG 5 (WA)	0,4	1,0	II	10 m

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Basis der festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen bildet das planerische Zielkonzept. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die festgesetzten Teilgebiete sind die jeweiligen Werte der Tabelle 2 zu entnehmen. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß

§ 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist in allen Baugebieten zulässig.

Für die gewerblichen Bauflächen erfolgt in Anlehnung an den gewünschten Gebietscharakter und die im FNP dargestellte Mischnutzung die Festsetzung einer Obergrenze von 0,6, was einer maximalen Überbaubarkeit von 60 Prozent des Baugrundstücks für die Errichtung von Hauptanlagen entspricht und eine angepasste bauliche Dichte und sinnvolle Ausnutzung der Flächen ermöglicht. Für das TG 1.3, welches sich im Bereich des Übergangs zu den festgesetzten Wohn- und Sondergebietsflächen befindet, erfolgt eine leichte Reduzierung von GRZ und GFZ.

Die Festsetzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete entsprechen den Orientierungswerten aus dem § 17 BauNVO, wobei aufgrund der angestrebten baulichen Dichte und unter Berücksichtigung typischer Hausformen eine leichte Reduzierung der GFZ auf 1,0 vorgenommen wird. Für die sonstigen Sondergebiete liegen die Werte im Bereich zwischen den gewerblichen und den Wohnbauflächen, eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke sowie eine Umsetzung der geplanten Vorhaben wird jeweils gewährleistet. Durch die sich daraus ergebenden nicht überbaubaren Anteile der Grundstücke ist die Schaffung ausreichender Freiflächen und Grünstrukturen gesichert.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Teilgebieten durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb bestimmt. Für die festgesetzten Teilgebiete sind die jeweiligen Werte der Tabelle 2 zu entnehmen.

Die Festsetzung für die jeweiligen Teilgebiete erfolgt mit dem Ziel einer städtebaulichen Gliederung des Plangebiets durch Festsetzung einer unterschiedlichen baulichen Dichte über die Zahl der Vollgeschosse und der Gestaltung der Baukörper sowie die Erfordernisse der jeweils innerhalb der Teilgebiete zulässigen Nutzungen. Damit soll eine den üblichen Rahmen übersteigende Höhenentwicklung der Gebäude in den jeweiligen Teilen des Plangebiets sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes weitestgehend vermieden werden.

Textliche Festsetzung 2.1.1 – Bestimmung der Bezugspunkte

„In allen Baugebieten ist als untere Bezugshöhe die mittlere Höhe der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen zwischen den äußeren Schnittpunkten des Baugrundstücks mit dem Straßenkörper anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist die mittlere Höhe beider Straßenkörper zu ermitteln und der Mittelwert als Bezugshöhe anzusetzen.“

Ziel dieser Festsetzung ist die klare Definition der festgesetzten Höhe hinsichtlich eines in der Örtlichkeit nachvollziehbaren Bezugspunktes. Das Gelände ist relativ eben, die in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragenen Höhenpunkte schwanken zwischen 97 und knapp 99 Metern über Normalhöhennull. Der Bezug auf die Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche folgt der Intention, auf Geländeregulierungen im Zuge der Errichtung von Bauvorhaben weitestgehend zu verzichten.

Textliche Festsetzung 2.1.2 – Überschreitung der zulässigen Höhe im GEe

„Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch technische Anlagen zur Durchführung von

Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine und Anlagen um bis zu 5 Meter zulässig.“

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass technisch bedingte Bauteile und Anlagen, wie sie für Gewerbebauten regelmäßig erforderlich sind, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen überschreiten können. Es handelt sich in der Regel um punktuelle Anlagen, so dass die städtebaulichen Auswirkungen als gering anzusehen sind.

6.1.3 Bauweise

In den Teilgebieten 1.2, 1.3, 3.1 und 3.2 wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, in der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 Meter betragen. Für die Teilgebiete 2.1, 2.2 und 5 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Textliche Festsetzung 3.1.1 – Abweichende Bauweise

„Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete TG 1.1 und TG 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen größer 50 Meter sind zulässig, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.“

Für die Teilgebiete 1.1 und 4 wird eine abweichende Bauweise bezüglich der Gebäudelänge festgesetzt; hier sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Damit wird unter Berücksichtigung der Lage und Größe der Teilgebiete der möglichen Größe von Gewerbegebäuden/Lagern/Handel Rechnung getragen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Teilgebieten durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese ermöglichen in jedem Teilgebiet eine optimale Flächenausnutzung und berücksichtigen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung und Belüftung sowie die Möglichkeit zur Schaffung ausreichend großer Freiräume auf den Grundstücken.

Textliche Festsetzung 3.2.1 – Nebenanlagen

„In allen Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

Ziel dieser Festsetzung ist es, Stellplätze, Garagen und Carports sowohl für die gewerbliche, als auch für die private Nutzung überall im Plangebiet zu ermöglichen und zusätzliche Versiegelungen z. B. für längere Zufahrten auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es sind alle technisch sinnvollen Standorte im Plangebiet für die Bebauung mit Nebenanlagen zu gestatten. Damit wird eine problemlose Einordnung entsprechend Bedarf und Standort dort ermöglicht. Da der Regelfall gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Bezug auf die Zulässigkeit eine Kann-Bestimmung ist, erfolgt klarstellend die generelle Zulassung innerhalb der Baugebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

6.2 Grünordnung und Artenschutz

Grundlage des vorliegenden Grünkonzeptes ist das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers. Basierend auf diesen Vorgaben wurde das nachfolgende grünordnerische Zielkonzept erarbeitet.

Als Leitbild wird die Sicherung des Naturhaushaltes und der Umwelt als Grundvoraussetzung formuliert. Diese allgemeine Aussage wird durch folgende Ziele untersetzt:

- Sicherung und Erhaltung quantitativ und qualitativ ausreichender Freiräume
- Entwicklung und Erhaltung eines Gebietsrandes bestehend aus Bäumen, Sträuchern und Ansaatgrünland (Flächennutzungsplan: vorgesehene Ortsrandeingrünung)
- Förderung einer ökologisch verträglichen Planentwicklung
- Anpflanzungen auf allen nicht durch Bebauung bzw. Befestigung genutzten Flächen mit heimischen Arten
- Anlage von hochwertigen Grünbereichen zwischen Gebietseinfahrt und nordöstlichen Gebietsgrenze mit verschiedenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, wie Baumreihen und Pflanzgruppen, in Verbindung mit der Einordnung von Steinschüttungen, Holzhaufen und Sandlinsen für Zauneidechsen und dadurch
- Schaffung neuer Unterschlupfmöglichkeiten für Zauneidechsen im Bereich der o. g. nordwestlichen Grünflächen
- Aufwertung des Grünstreifens zwischen Ringstraße und östlicher Plangebietsgrenze durch Einordnung von Anpflanzungen im Sinne o. g. Ortsrandgestaltung.
- Durchgrünung innerhalb der festgesetzten Baugebiete durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen

So wird eine Durchgrünung des Standortes gewährleistet und die Möglichkeit zur Entwicklung von neuen Grünverbindungen geschaffen (Biotopverbund) und der Übergang zur Landschaft gestaltet.

Dieser Aspekt ist auch aus Sicht der Aufwertung der Erlebniswirksamkeit des Orts- und Landschaftsbildes zu betrachten. Hierbei kommt auch der Einordnung des Spielplatzbereiches im nördlichen Grünbereich eine wichtige Rolle zu.

Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und sorgsam umzugehen. Dies ist besonders an diesem Standort hervorzuheben, da es sich um einen bereits seit langem hochgradig versiegelten und durch bauvorbereitende Maßnahmen beeinflussten Ortsbereich handelt. Bis jetzt ist Bebauung auf dem Gelände nicht erfolgt. Es soll nun einer neuen Nutzung und Gestaltung zugeführt werden. Damit erfolgt auch eine Weiternutzung eines durch Erschließungsmaßnahmen (Leitungen, Straßen, Stellplätze, Beleuchtung) vorgeprägten Standortes. Damit wird dem Prinzip der Nachhaltigkeit in vollem Umfang entsprochen.

Orientierend am Leitbild lassen sich für die Schutzgüter die folgenden Zielstellungen herausarbeiten:

- Schutzgut Arten und Biotope
 - Durch Erhalt bestimmter vorhandener Strukturen und Neuanlage von wertvollen Grünbereichen sowie deren Verknüpfung, erfolgt die dauerhafte Sicherung von Lebensbedingungen.

- Mit der Schaffung neuer Strukturen in Verbindung mit dem Erhalt wichtiger bestehender Grundstücksbestandteile ist gleichzeitig die Schaffung neuer Brut- und Lebensräume verbunden.
- Die neu entstandenen Grünbereiche unterstützen und dienen dem Biotopverbund.
- Schutzgüter Mensch und Landschaft
 - Gewerbe- und Wohnungsneubau, verbunden mit der Schaffung hochwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen im gesamten Geltungsbereich
 - gestalterische Aufwertung des Plangebietes durch grünordnerische Maßnahmen unter Einbeziehung vorhandener Strukturen
 - Aufwertung des Ortsbildes von Dieskau durch Wiederbelebung des Standortes unter Berücksichtigung von Maßstäblichkeit der Bebauungen, vorhandener und neuer Nutzungsstrukturen und der Berücksichtigung des Immissionsschutzes.
- Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft
 - Sicherung des Bodens als Puffer-, Filter- und Speicherzone
 - Verwendung von breitfugigen oder wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
 - Vermeidung von Bodenverunreinigungen auch während der Bauphasen
 - Festsetzung der Einflussgrenzen Lärm im Rahmen des Immissionsschutzes
 - Anpflanzen von Bäumen, Heckenstrukturen und Anlegen von Gehölzflächen mit mikroklimatischen Wohlfahrtswirkungen (z. B. Reinigung der Luft, Staubbindung, Verminderung der Einstrahlung und Aufheizung, Erhöhung der Luftfeuchte durch Verdunstung)
 - Beibehalten der Versiegelung Ringstraße als Hupterschließung des Gebietes

Die Umsetzung dieser Zielstellungen soll über die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen ermöglicht werden:

6.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das Plangebiet werden textliche Festsetzung formuliert, die dem Aspekt des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung trägt.

Textliche Festsetzung 4.1 und 4.2 – Wasserdurchlässige Verkehrsflächen

„Die Planstraße C und die innerhalb der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Bankette, Sicherheitsstreifen, Gehwege und sonstigen Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.“

„Befahrbare Wege und Fußwege abgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sowie PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen können nur zugelassen werden, sofern diese aus Gründen des Grundwasserschutzes und / oder infolge betrieblicher Erfordernisse sowie einer hochtonnagigen Befahrbarkeit erforderlich sind.“

Die Festsetzung dient dem bestmöglichen Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, mit der Begrenzung der Versiegelung soll zudem eine weitestgehende Versickerung des Niederschlagswassers am Anfallort erfolgen.

Die Ringstraße ist in Teilen fertiggestellt, wie die Gebietszufahrt und die Zufahrt zum Hotel; mit einer Ausführung als Asphaltdecke. Im weiteren Verlauf ist die Ringstraße im Sinne eines „Unterbetons“ realisiert worden. Bei Beibehaltung der Leitungen sollte keine Änderung der Oberfläche erfolgen.

Textliche Festsetzung 4.3 – M 1: Erhalt und Entwicklung der Ruderalflur

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung und Entwicklung festgesetzten Bereiche sind dauerhaft als Ruderalflur zu sichern und zu erhalten. Bestehende bauliche Anlagen sind rückzubauen, Versiegelungen sind vollständig zu entfernen. Um weiter aufkommende Sukzession und eine flächige Verbuschung zu verhindern, erfolgt die Mahd der Flächen nach Bedarf oder mind. einmal jährlich. Der Aufwuchs von Neophyten ist durch regelmäßiges Ausreißen zu unterbinden.

Die dauerhaft zu erhaltenden Bereiche dienen infolge ihrer Einordnung in die Gesamtmaßnahme auch zukünftig der Gliederung des Plangebietes, mit der angepassten Pflege erfolgt einerseits eine dauerhafte Sicherung des Lebensraums für die Zauneidechse und weitere Arten, durch die Entfernung nicht heimischer Gehölze wird eine naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen erreicht.

6.2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Ausgangspunkt für die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen bilden die Fachbegehungen des Planungsareals. Der Planbereich wird jetzt durch das Vorhaben in Teilen neu versiegelt. Infolge der früheren Erschließung und Bauvorbereitung ist eine spezielle Situation des Bewuchses auf den Grundstücken anzutreffen, die durch eine stetige Sukzession entstanden ist. Basierend auf dieser anzutreffenden Situation wurde das grünordnerische Konzept um gezielte Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und zur Schaffung und Erhaltung von geeigneten Lebensräumen ergänzt.

Textliche Festsetzung 4.4 – M 2: Entwicklung naturnaher Gehölzflächen

„Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten Grünflächen sind als Gehölzfläche trockenwarmer Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu verwenden. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.“

Diese Gehölzflächen im Sinne von Anpflanzungen als Gebüschstrukturen trockenwarmer Standorte entsprechen den besonderen anthropogenen Bedingungen des Plangebietes und sollen u.a. dazu dienen, den Vögeln Aufenthalts-, Nist- und Schutzbereiche zu bieten. Zudem erfolgt eine Gliederung einzelner Bereiche auch als Abschirmung zwischen den angrenzenden Straßen und den geplanten Wohngebieten. Im Bereich der das Plangebiet querenden Leitungen sind die durch den Leitungseigentümer vorgegebenen Pflanzabstände für Gehölze zu beachten.

Textliche Festsetzung 4.5 – M 3: Entwicklung von Laubstrauchhecken innerhalb der Baugebiete

„Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine zweireihige Laubstrauchhecke mit einer Breite von 3 Metern aus mindestens vier verschiedenen, heimischen und standortgerechten Gehölzarten gemäß der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Mit der Festsetzung erfolgt eine Strukturierung innerhalb der Baugebiete bzw. am Rand zu benachbarten Nutzungen oder Fußwegen. Dies führt einerseits zur Auflockerung des Plangebietes, dient aber auch der Verbesserung des Mikroklimas am Standort und der Verhinderung von Staubbildung. Im Bereich der das Plangebiet querenden Leitungen sind die durch den Leitungseigentümer vorgegebenen Pflanzabstände für Gehölze zu beachten.

Textliche Festsetzung 4.6 – M 4: Pflanzung von Einzelbäumen in den allgemeinen Wohngebieten

„Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete TG 2.1, TG 2.2 und TG 5 ist auf jedem Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.“

Es sind einheimische, standortgerechte Bäume (je ca. 20 m² kronenüberschirmte Fläche im Endzustand) in einer Qualität als Hochstamm 3xv mit Drahtballen, StU 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen. Bei einer geschätzten Anzahl von ca. 40 Baugrundstücken ergibt diese Maßnahme insgesamt 40 zu pflanzende Bäume. Die Regelungen zu Pflanzabständen zu Nachbargrundstücken gemäß Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

Textliche Festsetzung 4.7 – Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

„In allen Baugebieten sind die nicht überbaubaren Flächen als Rasen-/ Grünlandflächen zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder gärtnerisch zu nutzen.“

Die Festsetzung sichert eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets und bildet die Grundlage für die Gestaltung der Gärten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sowie der Gestaltung der Freiflächen innerhalb der übrigen Baugebiete.

Textliche Festsetzung 4.8 – Pflanzungen an Verkehrsflächen

„An den Straßeneinmündungen und im Bereich der Einmündung von Geh- und Radwegen haben Baum- und Strauchpflanzungen so zu erfolgen, dass eine Sichtbehinderung der Verkehrsteilnehmer nicht erfolgt (z. B. Kronenansatzhöhe nicht unter 3 Meter Höhe).“

Die Festsetzung dient der allgemeinen Verkehrssicherheit und der Freihaltung der erforderlichen Sichtbereiche im Zuge von Einmündungen und von Kreuzungen mit dem Fuß und Radverkehr.

Textliche Festsetzung 4.9 – A_{CEF1}: Herstellung und Aufwertung von Zauneidechsenhabitaten

„Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M 1 sind Strukturelemente als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Zauneidechse, bestehend aus Sandlinsen mit Lesesteinhaufen, Holzhaufen aus Astwerk und Wurzelholz und einer Begrünung als Rückzugsmöglichkeit, anzulegen. Es sind 14 Lesesteinhaufen, 14 Sandlinsen und 8 Holzhaufen anzulegen. Die Größe der einzeln anzulegenden Strukturelemente beträgt ca. 10 m². Die genaue Verortung ist vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Errichtung und Fertigstellung hat vor Baubeginn, außerhalb der Brutzeit (vgl. VASB1) bis Ende März eines Jahres zu erfolgen. Die Flächen im Bereich der Strukturelemente sind dauerhaft zu erhalten. Zweimal jährlich bzw. nach Bedarf erfolgt jeweils eine Mahd der Flächen sowie das jäten des Bodenaushubs am Lesesteinhaufen, um ein Verkräutern und Verbuschen der Lesesteinhaufen und der Sandlinsen durch natürliche Sukzession zu verhindern.“

E_{ASB1} Rückbau von Teilen einer Kleingartenanlage

Auf ca. 35.513 m² sind im Bereich der Kleingartenanlage „Am Reidetal“ ungenutzte Gartenflächen zurückzubauen. Die Gartenflächen befinden sich auf gemeindeeigenen Grundstücken in der Gemarkung Dieskau, Flur 4, Flurstücke 3, 4, 5, 6 und 17. Die geplante Maßnahme umfasst dabei den Rückbau der ungenutzten Gartenlauben, Entsiegelung der Fundamente, Rückbau der Wege und Entfernung der nicht heimischen Ziergehölze (u.a. Zypresse, Wacholder, Buchsbaum, Robinie) und von Unrat. Anschließend soll durch Pflegemaßnahmen eine Ruderalflur aus mehrjährigen Staudenarten entwickelt werden.

Die im Bereich der externen Kompensationsmaßnahme „E_{ASB1} Rückbau von Teilen einer Kleingartenanlage“ vorhandenen heimischen und standortgerechten Gehölze sind zu erhalten. Sie sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach RAS-LP 4 / DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Rückbaumaßnahmen zu bewahren.

6.2.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich aus dem Artenschutzfachbetrag und sind als Hinweise auf der Planzeichnung eingetragen.

V_{ASB1} Einhaltung der Zeitvorgaben für Gehölzrodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar

Im Zuge der Baufeldräumung kommt es zur Rodung von Gehölz- und Gebüschstrukturen. Eine Nutzung der betroffenen Strukturen durch die Artengruppe Vögel ist gegeben. Tötungen und Verletzungen von wildlebenden Tieren sind möglich. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes ist die Rodung von Gehölzen daher außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der o. g. Artengruppe, im Zeitraum zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen (§ 39 BNatSchG).

Die Maßnahme zur Einhaltung der Zeitvorgaben für Gehölzrodungen ist wirksam für die Flächen des Geltungsbereichs als auch für die Flächen der externen Ausgleichsmaßnahme E_{ASB1} im Kontext der Rückbaumaßnahmen von Teilen einer Kleingartenanlage.

V_{ASB2} In Abweichung zu V_{ASB1} Begutachtung der zu fällenden Bäume innerhalb des Baufeldes hinsichtlich brütender Vogelarten zur vorzeitigen Baufeldräumung

Ist eine Fällung der Gehölze innerhalb der Brutzeit erforderlich, ist dies vorher mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Die betroffenen Gehölze sind durch einen Fachkundigen auf Brutvorkommen zu kontrollieren. Sollte dieser die Unbedenklichkeit bestätigen, kann die Baufeldräumung ohne zeitliche Einschränkungen erfolgen. Sind Brutvorkommen nachweislich vorhanden, ist die Baufeldräumung zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Die Baufeldräumung erfolgt dann gemäß Vorgaben der Maßnahme V_{ASB1} zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar. Die Kontrolle bezüglich der Einhaltung der zeitlichen Vorgaben erfolgt durch die ökologische Bauüberwachung (V_{ASB6}).

Die Maßnahme zur vorzeitigen Baufeldräumung ist wirksam für die Flächen des Geltungsbereichs als auch für die Flächen der externen Ausgleichsmaßnahme E_{ASB1} im Kontext der Rückbaumaßnahmen von Teilen einer Kleingartenanlage.

V_{ASB3} Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen vom Baufeld auf die Flächen der ACEF1

Zauneidechsen sind von der gesamten Fläche abzufangen. Die Flächen sind mit einem Reptilienschutzzaun (Folie, kein Netz) einzuzäunen. Um ein Rückwandern der Zauneidechsen zu verhindern, ist der Zaun bis zum Bauende zu belassen. Zum Abfang werden die eingezäunte Fläche unter Einbeziehung ggf. vorhandener Versteckplätze mindestens sechsmal und zu geeigneter Tageszeit und bei geeigneten Witterungsbedingungen begangen und die ermittelten Tiere per Handfang unter Anwendung eines Fangrahmens oder einer Schlinge gefangen und umgehend in den zuvor hergestellten Ersatzhabitaten (ACEF I) freigesetzt. Als zauneidechsenfrei gilt die Fläche, wenn an drei aufeinanderfolgenden Fangterminen mit geeigneten Witterungsbedingungen keine Zauneidechsen mehr gesichtet bzw. gefangen wurden. Das Abfangen ist nur durch einen Fachgutachter auszuführen. Die Durchführung der Maßnahme hat im Zeitraum von April bis Juni (vor der Eiablage) oder August bis Mitte September (nach dem Schlupf und vor der Winterruhe) zu erfolgen.

Das Ergebnis ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kontrolle bezüglich der der Einhaltung der zeitlichen Vorgaben erfolgt durch die ökologische Bauüberwachung

V_{ASB4} Einzäunung des Baufeldes (nach Fertigstellung der Baumaßnahme Rückbau des Zaunes) mit Reptilienzäunen

Innerhalb des jeweiligen Baufeldes ist ein bauvorauslaufendes, gezieltes Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen erforderlich. Hierfür ist, wo dies technisch möglich ist, ein temporäres Abzäunen des gesamten Baufeldes zur Vermeidung des Rückwanderns von Individuen in das Baufeld vorzunehmen. Sowohl die Einzäunung als auch der Rückbau des Reptilienzauns werden durch die ökologische Bauüberwachung betreut.

V_{ASB5} Monitoring Zauneidechsen

Als Effizienz- bzw. Erfolgskontrolle der Maßnahme V_{ASB 3} (Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen) erfolgt ein Monitoring der Zauneidechsen für das Gesamthabitat. Das Monitoring beginnt mit der ersten Umsiedlung bis 5 Jahre nach der letzten Umsiedlung mit jeweils 6 Begehungen pro Jahr (April bis September). Die Ergebnisse sind jährlich zu dokumentieren und der UNB vorzulegen.

V_{ASB6} Ökologische Bauüberwachung

Zur Kontrolle der Umsetzung der Vorgaben/Maßnahmen zur Vorbereitung, Begleitung und Durchführung der geplanten Bauarbeiten sowie der Umsetzung der Maßnahmen ist unter umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten eine ökologische Bauüberwachung vorgesehen.

Die Maßnahme zur ökologischen Bauüberwachung ist wirksam für die Flächen des Geltungsbereichs als auch für die Flächen der externen Ausgleichsmaßnahme E_{ASB1} im Kontext der Rückbaumaßnahmen von Teilen einer Kleingartenanlage.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Döllnitzer Straße (L 167) als öffentliche Straße. Damit ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz gesichert. Die L 167 kreuzt nach 400 m, von der Gebietszufahrt gemessen, die B 6.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Erschließungsbereiches einer Ortsdurchfahrt (OD-Grenze km 2,990). Die Bebauung der einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes unterliegt deshalb den anbaurechtlichen Beschränkungen des § 24 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) und § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Hinsichtlich der Abstände der baulichen Anlagen auf der Gewerbefläche (TG 4) wird auf die notwendige Einhaltung der Anbauverbotszone gem. § 24 StrG LSA hingewiesen. Für Hochbauten ist danach ein Mindestabstand von 20,0 m zum Fahrbahnrand der L 167 einzuhalten. Die Abstände sind nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen, die Anbauverbotszonen ist mit der Festsetzung der Baugrenze in diesem Bereich berücksichtigt.

Hauptgebietszufahrt ist die bestehende Einmündung an der Döllnitzer Straße, über die auch das ARC-Hotel erschlossen wird. Bereits 1993 wurde zwischen der damaligen Gemeinde Dieskau und der Landesstraßenverwaltung dazu eine Einmündungs-/Kreuzungsvereinbarung geschlossen.

Für eventuelle Havariefälle im Bereich der Gebietseinmündung muss es zum Plangebiet eine 2. Ein- bzw. Ausfahrt als sogenannte Havariestraße geben, die ebenfalls auf die Döllnitzer Straße aufbindet. Hierzu kann die etwa 120 m nördlich der Hauptzufahrt gelegene Straße zu den ehemaligen Stellplätzen dienen, die dann nur durch einen Zufahrts-/Einmündungsteil zur Döllnitzer Straße zu erweitern wäre. Diese Havariezufahrt ist mit Poller oder Schranke gegen unbefugtes Befahren zu sichern.

Seitens des RB Süd der LSBB Sachsen-Anhalt bestehen bei Berücksichtigung folgender Forderungen und Hinweise keine Einwände zur Herstellung der Zufahrt.

- Durch die Baumaßnahme darf die L 167 in all ihren Bestandteilen nicht beeinträchtigt werden. Die Funktion der Straßenentwässerungsanlagen ist aufrechtzuerhalten.
- Der Zufahrtsbereich selbst ist nach den geltenden rechtlichen Bestimmungen und bautechnischen Vorschriften herzustellen. Besonders zu beachten sind die RAL 12 (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012) und die RStO12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012).

Daraus ergeben sich folgende bautechnische Hinweise:

- Die Breite der Zufahrt ist so zu bemessen, dass beim Rechtsein- und Rechtsausbiegen die benachbarte Fahrspur der L 167 nicht mitbenutzt wird.

- Der Zufahrtsbereich der Havariestraße ist entsprechend RStO 12, Belastungsklasse 1,0 bis 3,2 zu befestigen.
- Das Längs- und Quergefälle des Zufahrtsbereiches ist so zu gestalten, dass aus dem Grundstück kein zusätzliches Oberflächenwasser zur Landesstraße abgeleitet wird. Gegebenenfalls ist aufgrund der Höhenlage des Grundstückes an der Grundstücksgrenze eine zusätzliche Rinne im Anschluss an die grundstückseigene Entwässerung einzubauen. Zur Herstellung des Anschlusses der Zufahrt an die Landesstraße ist am Rand die Fahrbahn geradlinig und senkrecht zu durchtrennen, und anschließend die Fuge zwischen Zufahrt und Fahrbahnbefestigung bituminös zu vergießen.
- Für die Zufahrt ist ein Sichtdreieck von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergleichen von mehr als 100 cm Höhe über der Fahrbahnoberkante mit folgenden Abmessungen freizuhalten: Tiefe: 3,00 m, Länge: parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt mindestens je 11,00 m
- Östlich/ rechtsseitig der L 167 verläuft parallel ein Rad-/ Gehweg. Radfahrer und Fußgänger, welche die untergeordnete Zufahrt queren, sind durch die Verwendung entsprechender Kontenpunktelemente (RAL 12, Abschnitt 6.4.5) zu berücksichtigen.

Da die Havariezufahrt auch außerhalb der zur Erschließung bestimmter Teile der Ortsdurchfahrt liegt, gilt die Zufahrt nach §22 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) als Sondernutzung im Sinne von §18 und bedarf einer gesonderten Sondernutzungserlaubnis durch unsere Behörde. Dazu ist ein entsprechender Antrag bei der FG 232 des RB Süd der LSBB Sachsen-Anhalt einzureichen.

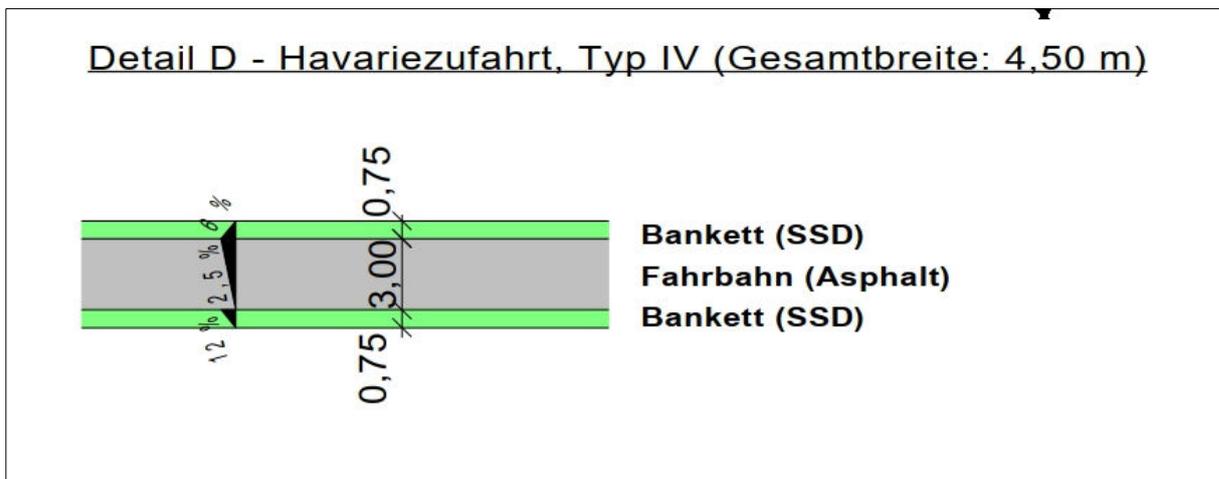


Abb. 8: Geplanter Querschnitt der Havariezufahrt

Die vorhandene Ringstraße bildet die Grundlage für die Untererschließung. Innerhalb des Plangebietes wird es bedarfsgerechte Straßen und Wege geben. Über die zur Versiegelung bzw. Teilversiegelung bestimmter Bereiche (vgl. Kapitel 6.2) hinausgehende Festlegungen zur konkreten Ausführung, wie zu Radien bzw. Aufstellflächen und Wendeeinrichtungen erfolgen über den Bebauungsplan nicht. Die weiterführenden Planungen haben das einwandfreie Befahren und Bewirtschaften des Gebietes und seiner Verkehrsflächen zu garantieren.

Die Ausgestaltung und Aufteilung der Verkehrsflächen im Ergebnis der parallel erfolgenden Erschließungsplanung ist in Teilen nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen, diesbezügliche Festsetzungen erfolgen nicht. Für die festgesetzten Planstraßen A, B, und C sind gemäß den Anforderungen der RAST 06 die mit den nachfolgenden Abbildungen dargestellten Regelquerschnitte vorgesehen. Die jeweiligen Ausführungen der Oberbeläge sind in der ökologischen Bilanzierung entsprechend berücksichtigt.

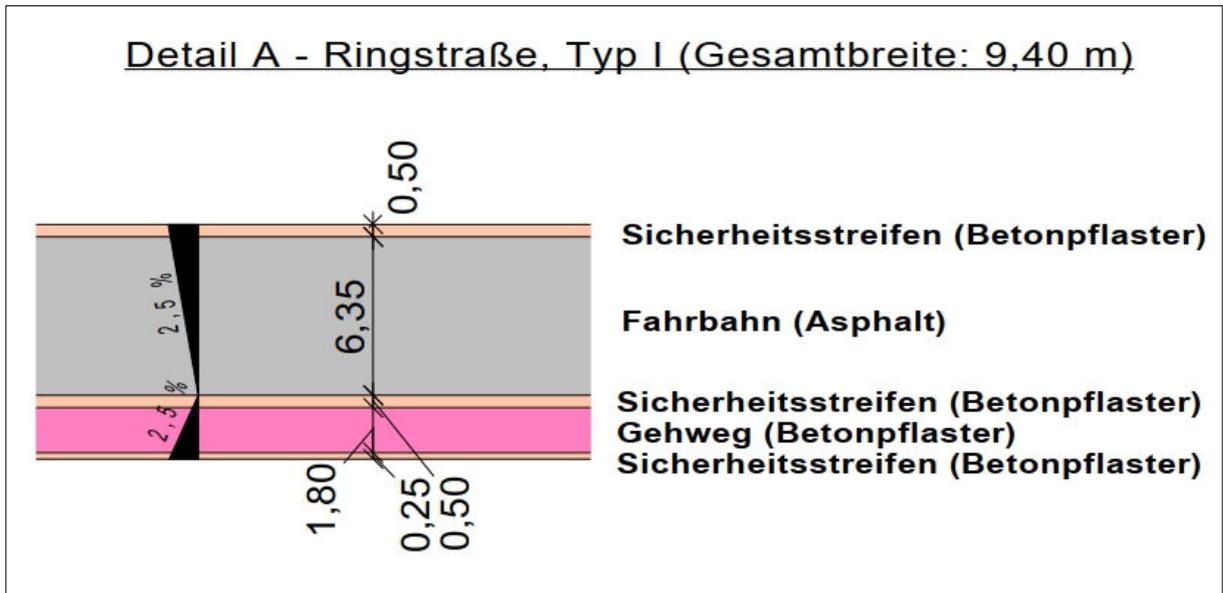


Abb. 9: Geplanter Querschnitt der Planstraße A

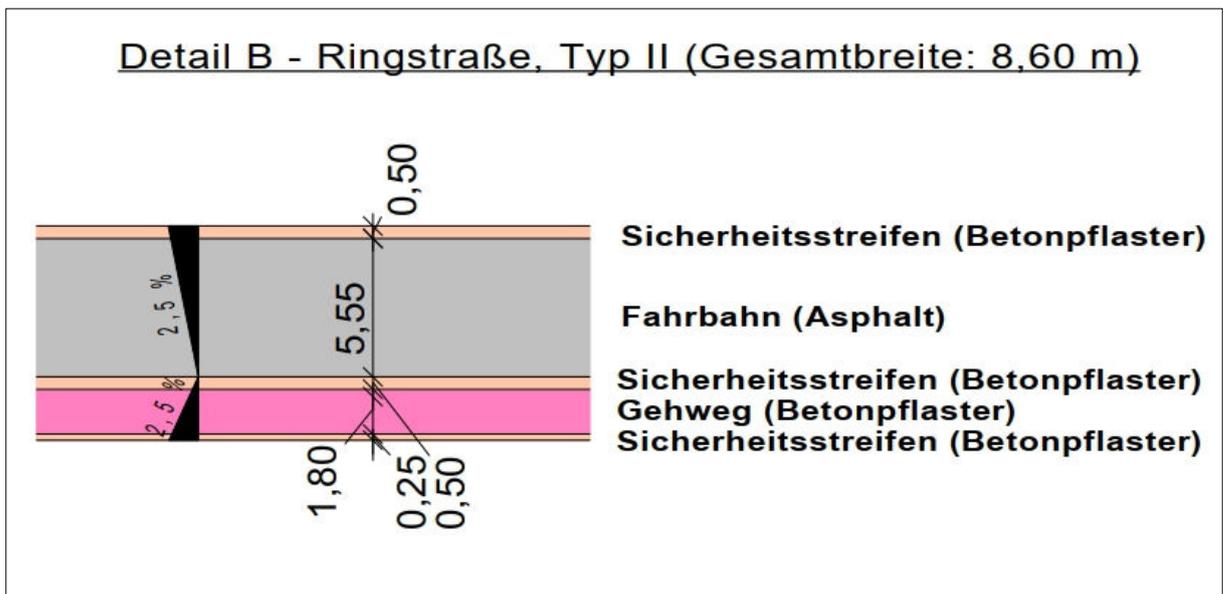


Abb. 10: Geplanter Querschnitt der Planstraße B



Abb. 11: Geplanter Querschnitt der Planstraße C

Eine Beeinflussung der Gemeindestraßen erfolgt durch das Vorhaben nicht. Die bisherigen Bedingungen bleiben unverändert; die Fahrfrequenz erhöht sich unwesentlich, wobei der überwiegende Teil der neuen Verkehrsbewegungen in Richtung B 6 verlaufen wird und damit die Ortslage kaum zusätzlich belastet.

Durch das Vorhaben wird es auch nicht zu Beeinträchtigungen der durch den Omnibusbetrieb Saalekreis bedienten Strecken und Haltestellen in Dieskau kommen. Es wird eine neue Bushaltestelle an der L 167 vorgesehen, direkt neben der Gebietszufahrt.

Die im Rahmen der Verkehrsentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt mittel- bzw. langfristig zu realisierenden Verkehrsprojekte werden keinen Einfluss auf die verkehrstechnischen Bedingungen des Standortes „Spittelbreite“ haben. Vorhaben, wie die Umgehungen Bruckdorf, Gröbers und Großkugel, zeigen keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

6.3.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend § 48 Abs. 1 BauO LSA sind die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Das schließt Mitarbeiter- und Besucherparkplätze ein. Die geplante Stellflächenzeile am östlichen Gebietsrand ist allgemein nutzbar. Die Einordnung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken orientiert sich am Baukonzept des zukünftigen Nutzers bzw. des Vorhabenträgers sowie der Anzahl der Mitarbeiter und Bewohner. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen. Dies trifft auch für die Aufstellflächen von Lkw innerhalb der Gewerbegebietsflächen zu (Ausnahmen siehe Festsetzung).

6.3.3 Fuß- und Radwege, Bushaltestelle

Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als öffentlicher Geh- und Radweg soll zusätzlich zu den entlang der Planstraßen zu errichtenden Gehwegen eine direkte und durchgehende Verbindung zwischen den festgesetzten Wohngebieten, ausgehend vom westlichen Rand des TG 2.1 zur Döllnitzer Straße im Bereich der geplanten Bushaltestelle erfolgen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist die Errichtung einer regelkonform ausgebauten Aufstellfläche für eine Haltestelle des ÖPNV am östlichen Rand der Landesstraße L 167 geplant.

6.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern.

Um die lärmtechnischen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet sowie mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung zu beurteilen, wurden begleitend zum laufenden Verfahren gutachterliche Untersuchungen durchgeführt, bei der die zukünftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die geplanten Nutzungen prognostiziert und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt wurden.

6.4.1 Lärm

Zu diesem Bebauungsplan wurden zur Bewertung der auf das Plangebiet und aus dem Plangebiet wirkenden Immissionen fachgutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Die Gutachten zum Gewerbelärm und zum Verkehrslärm sind als Anlage 2a und 2b der Begründung beigelegt.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Ortschaft Dieskau und wird durch Durchgangs- und Erschließungsverkehr durch die nördlich verlaufende B 6, sowie westlich durch die L 167 (Döllnitzer Straße) berührt, für die Berechnungen werden die Belegungszahlen der jeweiligen Straßen verwendet. Zudem wirken auf das Plangebiet gewerbliche Lärmimmissionen durch das auf der nordwestlichen Seite gelegene Gelände der Motocross-Strecke des MSC Dieskau e.V., für das zwei mögliche Szenarien (Training und Wettkampf) berücksichtigt werden. Zudem wurde das angrenzende Hotel mit seinen betrieblichen Emissionen (Anlieferung, Gebäudetechnik, Außengastronomie) und die zugehörige Parkplatzfläche betrachtet.

Für den Bebauungsplan sind keine Kubaturen für die zu entstehenden Gebäude bekannt. Daher werden Rasterlärnkarten gerechnet, um die zu erwartenden Schallimmissionen auf die auszuweisenden Gebiete zu prognostizieren. Für die Bewertung der Geräuschimmissionen wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete und die geplanten Sondergebiete bei 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts, für die eingeschränkten Gewerbegebiete betragen sie 65 dB(A) tags und 55 bzw. 50 dB(A) nachts.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zur Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“ Prinzipiell ist es im Rahmen der Planung erstrebenswert, die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Die

Orientierungswerte der DIN 18005 sind allerdings aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und daher nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind nur Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten nach oben abgewichen werden, z. B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.

Die Beurteilungspegel halten in Bezug auf den Verkehrslärm die in den Teilgebieten TG 1 und TG 5 für die jeweilige Gebietskategorie geltenden Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum ein. Es bestehen somit keine Konflikte hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes. Für die Teilgebiete TG 2, TG 3 und TG 4, wird eine Überschreitung der für die Gebietskategorie im Tag- und Nachtzeitraum geltenden Orientierungswerte um 1 bis 7 dB(A) prognostiziert. In diesen Teilgebieten bestehen somit Konflikte hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes.

Die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm bei Wettkampfbetrieb der Motocrossanlage und Hotelbetrieb halten die im Plangebiet für die jeweilige Gebietskategorie gem. Nr. 6.1 TA Lärm für den Mittelungs- und Maximalpegel geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum ein. Es bestehen somit keine Konflikte hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes. Für den Nachtzeitraum wird in allen Teilgebieten eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 4 dB(A) prognostiziert. Die Immissionsrichtwerte für den Maximalpegel werden in den Teilgebieten TG 3.1 und TG 3.2 um maximal 3 dB(A) überschritten, in den übrigen Teilgebieten werden die Maximalpegel eingehalten. Hier bestehen somit teilweise Konflikte hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes.

Die erkannten Konflikte können aufgrund der Lagebeziehung der Schallquellen zu den möglichen Plangebäuden im Plangebiet nur bedingt durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) gelöst werden. TA Lärm konforme passive Schallschutzmaßnahmen an den Plangebäuden können dagegen eine geeignete Lösung darstellen. Folgende Maßnahmen werden für Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte empfohlen:

- Die Anordnung besonders schutzbedürftige Nutzungen sind für einzelne Bereiche der Teilgebiete auszuschließen (TG 3.1, westlicher Randbereich, und TG 3.2, westlicher Randbereich)
- In den gewerblich genutzten Teilgebieten (TG 4) sind schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Betriebswohnung) im Nachtzeitraum auszuschließen
- Die Grundrissgestaltung ist so vorzusehen, dass keine schutzbedürftigen Räume an den Fassaden mit Richtwertüberschreitung anliegen
- Bei der Gestaltung von schutzbedürftigen Räumen an den Fassaden mit Richtwertüberschreitung sind innerhalb dieser Fassaden keine Fenster bzw. keine sich öffnen lassende Fenster zu planen

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen im Plangebiet liegender Gebäude gegenüber Außenlärm sind die gemäß Nr. 4.4.5 DIN 4109, Teil 2 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln für Straßen- und Gewerbelärm ermittelten Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen. Von den Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass, u.a. bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude, die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert. In den Teilflächen TG 3.1 und TG 3.2 ist bei der Gebäudeplanung darauf zu achten, dass bei Überschreitung der

Immissionsrichtwerte bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen zu treffen sind. Die Räume sind demnach mit einer Festverglasung (keine offenbaren Fenster) und einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten.

Die Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen erfolgt durch nachfolgend beschriebene Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr 24 BauGB.

Textliche Festsetzung 5.1 – Nacht/Fluglärm

„Für die im Nachtschutzbereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle befindlichen Neubauten hat zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftung und schallgedämmter Rollladenkästen zu erfolgen. Räume, in für Wohnfunktionen genutzten Dachgeschossen, haben in ihrer Bauweise (Dachaußenflächen und Dachfenster) das erforderliche Gesamtbauschalldämmmaß einzuhalten:

<i>Außenwände</i>	<i>-</i>	<i>R'/W > 57 dB</i>	<i>Wände</i>
<i>Rollladenkästen</i>	<i>-</i>	<i>R'/W > 40 dB</i>	<i>Rollladenkästen</i>
<i>Fenster</i>	<i>-</i>	<i>R'/W > 32 dB</i>	<i>Fenster mit Schallschutzklasse 2</i>
<i>Dächer</i>	<i>-</i>	<i>R'/W > 45 dB</i>	<i>(nur bei Wohnnutzung des Dachgeschosses)</i>

Das Plangebiet liegt entsprechend Flächennutzungsplan nicht im Einflussbereich des Fluglärms, aber teilweise im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle im An- und Abflugsektor gemäß § 12 (3) 1Nr. 2 b) LuftVG der Start- und Landebahn Nord sowie im Schutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen nach § 18 a LuftVG. Die Grenze des Schutzbereichs ist nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen.

Den in den Planfeststellungsbeschlüssen festgeschriebenen Anforderungen wird mit den getroffenen Festsetzungen entsprochen. Bauträger oder andere Bauwillige haben diese Bedingungen zu beachten.

Textliche Festsetzungen 5.2 und 5.3 – Schutz vor Außenlärm, Grundrissgestaltung

„Nach § 15 Abs. 2 BauO LSA müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Es ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich (schutzbedürftige Räume) der Wohngebäude ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen. Im Rahmen nachgelagerter Verfahren ist für Neubauten ab Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.“

„In allen Teilgebieten ist in Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem Wohnen dienen, die Grundrisslösung so zu gestalten, dass die Schlafräume zur schallabgewandten Seite orientiert sind. Ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausnahmefällen in Richtung der lärmzugewandten Gebäudeseite nicht auszuschließen, sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, vorzusehen. Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für die Nacht heranzuziehen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im nachgelagerten Verfahren nachgewiesen wird, dass, u.a. bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude, die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt.“

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte

Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Innerhalb der überbaubare Grundstücksflächen der Baugebiete sind Lärmpegelbereiche nachrichtlich dargestellt. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollen bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Im Rahmen einer Grundrissorientierung sollen schutzbedürftige Räume (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) sowie Außenwohnbereiche (zum Beispiel Terrassen und Balkone) an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis III für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen Fassaden schon aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes - GEG erreicht. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade sind somit in der Regel nur für den Lärmpegelbereich IV und höher erforderlich.

Mit der Novellierung der DIN 4109 im Jahr 2016 ist die Verwendung von Lärmpegelbereichen (LPB) beim Nachweis der Außenbauteile entfallen. Dennoch haben die Lärmpegelbereiche informativen Charakter. Gemäß § 15 Abs. 2 BauO LSA müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Insofern ist es empfehlenswert einen Nachweis im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens zu erbringen, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen bzw. unter Beachtung der jeweils maßgeblichen Außenlärmbelastung ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm auf den Freiflächen gewährleistet wird.

Tab. 3: Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
<i>II</i>	56 ... 60	35	30	30
<i>III</i>	61 ... 65	40	35	30
<i>IV</i>	66 ... 70	45	40	35
<i>V</i>	71 ... 75	50	45	40

Tab. 4: Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel je Teilgebiet

Teilgebiet	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a,res}$ in dB(A)		Lärmpegelbereich	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TG 1.1 (Gewerbe)	≤ 70	≤ 70	IV	IV
TG 1.2 (Gewerbe)	≤ 69	≤ 70	IV	IV
TG 1.3 (Gewerbe)	≤ 69	≤ 69	IV	IV
TG 2.1 (Wohnen)	≤ 65	≤ 65	III	III
TG 2.2 (Wohnen)	≤ 64	≤ 65	III	III
TG 3.1 (vorwiegend Wohnen)	≤ 63	≤ 64	III	III
TG 3.2 (vorwiegend Wohnen)	≤ 65	≤ 65	III	III
TG 4 (Gewerbe)	≤ 73	≤ 74	V	V
TG 5 (Wohnen)	≤ 64	≤ 65	III	III

Textliche Festsetzung 5.4 – Schutz vor Gewerbelärm

„Innerhalb der Teilgebiete TG 3.1 und TG 3.2 sind die den gewerblichen Lärmquellen (Hotel) zugewandten Fassaden, sofern sich schutzbedürftige Räume in dieser Richtung befinden, mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeiten auszustatten und offenbare Fenster auszuschließen. Alternativ können auch andere anerkannte architektonische Lösungen Anwendung finden, die Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) vermeiden.“

Die Festsetzung ergibt sich aus der Überschreitung der Orientierungswerte durch den Lärm des benachbarten Hotels und den Parkplatzverkehr. Die gutachterliche Empfehlung zum Ausschluss von Wohnnutzungen innerhalb des TG 4 wird über einen Ausschluss gemäß Festsetzung 1.1 zur Art der baulichen Nutzung umgesetzt.

Auswirkungen durch die geplanten Nutzungen

Mit erheblichen Belästigungen durch Lärm ist in der Umgebung durch die Entwicklung des Plangebiets nicht zu rechnen, es befinden sich innerhalb des Plangebiets schutzbedürftige Nutzungen mit einem der umgebenden Bebauung gleichartigen Schutzanspruch innerhalb des Plangebiets näher an den potentiellen Emissionsquellen (z.B. Gewerbe). Zudem ist durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung eine Wohngebietsverträglichkeit sichergestellt.

Mit einer Belästigung durch PKW und LKW, die mit der Planrealisierung verbunden sind, ist nicht zu rechnen. Für das Plangebiet wird eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h empfohlen. Für die umgebenden Nutzungen ergibt sich aus der Entwicklung des Gebiets ein erhöhter Fahrverkehr, dieser wird sich aber quantitativ nicht erheblich auf die Belastung der angrenzenden Straßen auswirken bzw. zu einer signifikanten Mehrbelastung für die Ortslage Dieskau führen.

6.4.2 Luft

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor. Durch das Vorhaben und die zulässigen Nutzungen ist nicht mit einer erheblichen Zunahme von Luftschadstoffen zu rechnen. Auf die Erstellung von Gutachten für Luftschadstoffe bzw. Gerüche kann somit verzichtet werden.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 und 3 BauO LSA werden mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Anlage von Stellplätzen und zur Gestaltung von Werbeanlagen als Festsetzung aufgenommen.

Textliche Festsetzung 8.1 - Stellplätze

„Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete TG 2.1, TG 2.2 und TG 5 sind je Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten. Offene Stellplätze sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Rasenschutzwaben, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm) anzulegen.“

Dazu können Garagen, auch Doppelgaragen, Carports und Freistellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet werden, ebenso ist die eigene Zufahrt zu Garage oder Carport nutzbar. Die Festsetzung dient der Sicherung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen für private Kraftfahrzeuge der Anwohner und Besucher auf den dazugehörigen Baugrundstücken und soll ein übermäßiges Parken auf den Straßen verhindern.

Textliche Festsetzung 9.1 und 9.2 – Werbeanlagen

„Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig. Es sind insektenschonende Leuchtmittel unter Verwendung von warmweißem Licht zu verwenden.“

„Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete TG 1.2 und TG 1.3 sowie innerhalb der sonstigen Sondergebiete TG 3.1 und TG 3.2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Eine Beschilderung an der eigenen Grundstückszufahrt ist in allen Teilgebieten bis zu einer maximalen Größe von insgesamt 2 m² zulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Werbeanlagen ist in allen Baugebieten nicht zulässig.“

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Werbung möglichst als untergeordnetes Gestaltungselement im Ortsteil erscheinen zu lassen. Die Festsetzung zu den Werbeanlagen orientiert sich an gleichgelagerten Festsetzungen anderer Bebauungspläne und ansässiger Firmen. Damit soll ein annähernd gleiches äußeres Erscheinungsbild innerhalb der Ortsteile und Ortschaften der Gemeinde Kabelsketal gesichert werden. Eine Belästigung durch Werbeanlagen soll vermeiden werden.

6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Altlasten und Kampfmittel

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Ausweisung einer Altlastverdachtsfläche, die in ihrer nördlichen Ausdehnung auch Bereiche der Teilgebiete 2.2, 3.1, 3.2 und 5 berührt. Als eine Festlegung des Scoping-Termins wurde die Untersuchung dieses Teilbereiches einer ehemaligen Stallanlage beauftragt. Im Ergebnis der Analysen konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden, die eine Bebauung/Nutzung dieser Gebietsteile beeinflusst bzw. ausschließt. Die Untersuchung der zu beseitigenden Betonfläche der ehemaligen Ställe ergab, dass bei einem Recycling dieses Material für Straßenbau und Gründungen Verwendung finden kann. Der Altlastenverdacht hat sich somit im Ergebnis der Untersuchungen nicht bestätigt; alle Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Nutzungsarten Kinderspielplätze und Wohnen sind eingehalten. Der Umnutzung konnte von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit Stellungnahme vom 27.05.2021 zugestimmt werden. Die entsprechende Randsignatur zur Kennzeichnung ist zum 2. Entwurf entfallen.

Die Flurstücke im Geltungsbereich sind als Kampfmittelverdachtsflächen (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Dies stellt gemäß § 3 Nr. 3f des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 20. Mai 2014 eine abstrakte Gefahr dar. Bei den in den 1990er Jahren durchgeführten Erd-, Straßen- und Leitungsbau-Maßnahmen wurden seinerzeit keine Auffälligkeiten verzeichnet.

Im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 SOG LSA müssen die betreffenden Flächen vor Beginn von erdeingreifenden Bautätigkeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben auszuschließen. Dies schließt Bohrungen für Baugrunduntersuchungen mit ein.

Sollten im Plangebiet Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

6.6.2 Denkmalschutz/Archäologie

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht ist infolge der fehlenden Bebauung kein Bezug gegeben.

Generell sind die folgenden Bedingungen bei archäologischen Funden einzuhalten:

- 3 Wochen vor Beginn von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die zuständige Behörde zu informieren.
- Beim Auffinden archäologischer Spuren bei Bauarbeiten ist die untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen“; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt ist zu ermöglichen.
- Mindestens 21 Tage vor Beginn der Erdarbeiten ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle (Saale) anzuzeigen.
- Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe vor Realisierungsbeginn auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im räumlichen Geltungsbereich archäologische Kulturdenkmale möglich und im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan Dieskau wird unter D 3 ein archäologisches Bodendenkmal aufgeführt. Zitat: „Fundstelle 3, 11, 5, 6 bei Dieskau“. Die o. g. Fundstellen stellen einen mehrfach aufgesuchten neolithischen, bronzezeitlichen und eisenzeitlichen Siedlungsplatz dar.“

Seitens des LA für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wurde die dringende Empfehlung für eine Abschätzung des für eine Bebauung vorgesehenen Bereiches gegeben, da sowohl der Standort D3 bekannt ist, jedoch eine konkrete Ausdehnung nicht feststeht und sich im näheren und weiteren Umfeld (Motocrostrecke) Fundstellen befinden. Der mit Fundstelle D3 bezeichnete Standort ist noch nicht archäologisch untersucht worden. Diese Untersuchung sollte auf dem für die Bebauung vorgesehenen Teil des Bebauungsplanes beschränkt bleiben und in Form von ca. 2 Meter breiten Streifen mit einem Abstand von 8 bis 10 Metern und einer maximalen Tiefe bis 70 cm erfolgen. Diese Streifen werden maschinell hergestellt. Die Untersuchung kann zu jeder Jahreszeit erfolgen, nur Frosttage sind auszuschließen. Zwischen Landesamt und Vorhabenträger ist eine Vereinbarung abzuschließen; es wird eine vorherige Abstimmung als sinnvoll erachtet.

6.6.3 Baugrund

Für das Plangebiet sind keine Auffälligkeiten zum Baugrund bekannt.

Mit Datum vom 23.11.2021 liegt ein Baugrundgutachten für das Plangebiet vor (Anlage 1).

Aus geotechnischer Sicht ist der Standort anhand der Untersuchungsergebnisse in der Regel mit normalem Aufwand bebaubar und grundsätzlich für konventionelle Flachgründungen mit elastisch gebetteter Bodenplatte mit Gründungspolster bzw. frostsicher (min.1 m tief) einbindenden Streifenfundamenten geeignet. Unterkellerte Bauwerke können auf Bodenplatte über einer Sauberkeitsschicht gegründet werden.

Der Standort ist in der Regel zur Regenwasserversickerung über die anstehenden Schmelzwassersande geeignet.

In keinem der Profile der 7 bis auf 4 m niedergebrachten Kleinrammbohrungen wurde Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten (vgl. Anlage 1 zur Begründung). Nach den Informationen des hydrogeologischen Kartenwerks wird im Gutachten von einem Grundwasserflurabstand größer 5 m ausgegangen. Der Bemessungswasserstand wird auf Grundlage der Karten und der Feldbefunde mit 92,0 m NHN, der mittlere höchste Wasserstand mit 91,5 m NHN angegeben. Bei einer minimalen Geländehöhe von 96,5 m entspricht dies einem Abstand von mindestens 4,5 m. Eine auf das konkrete Bauvorhaben gerichtete Baugrunderkundung wird empfohlen.

Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist in diesem Bereich ein zuverlässiges Regime der Fassung und Ableitung der Schmutz- und Oberflächenwässer auch während der Baumaßnahme unbedingt erforderlich. Dies ergibt sich aus dem benachbarten Altbergbau.

Es ist anhand des Zustandes der Vegetation und der unterschiedlichen Ergebnisse der Profile zu schlussfolgern, dass während der bauvorbereitenden Maßnahmen zum Einkaufszentrum Dieskau ein großflächiger Mutterbodenabtrag von 0,30 m bis 0,50 m erfolgt ist.

6.6.4 Bergbau

Im Plangebiet selbst sind keine bergbaulichen Tätigkeiten bekannt.

Östlich angrenzend befindet sich eine Fläche, unter der Bergbau umgegangen ist. Es handelt sich um Altbergbau (Cons. Delbrück) von dem auf das Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Sollten bei Gründungsarbeiten im östlichen Bereich des Plangebietes Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, wird um umgehende Information an das LAGB, Dezernat 14 gebeten.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßnahmen des Bundesberggesetzes (BBergG) unterliegen, werden durch das Vorhaben nicht berührt.

6.6.5 Versorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen zahlreiche Versorgungsleitungen verschiedener Leitungsträger, welche nicht der unmittelbaren Versorgung des Gebiets dienen. Die Leitungen mit Ihren Schutzstreifen sind, soweit bekannt, nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eintrag ggf. nicht lagegenau ist, der konkrete Leitungsverlauf ist bei Bedarf beim Leitungsträger abzufragen oder in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vor Ort zu ermitteln.

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Teil innerhalb der festgesetzten Grünflächen durch eine 1000er Trinkwasserleitung gequert, eine weitere Leitung verläuft westlich nahezu parallel. Leitungsträger ist die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS). Die Schutzstreifenbreite beträgt jeweils 5 Meter beidseitig der Leitungsachse, Bepflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ebenfalls im nicht für Bebauung vorgesehenen Teil parallel zur Döllnitzer Straße eine Schmutzwasserleitung DN 300 der HWS. Die Schutzstreifenbreite beträgt jeweils 3 Meter beidseitig der Leitungsachse, Bepflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ebenfalls im nicht für Bebauung vorgesehenen Teil annähernd parallel zur Döllnitzer Straße eine Trinkwasserleitung DN 150 des WAZV Saalekreis. Die Schutzstreifenbreite beträgt jeweils 5 Meter beidseitig der Leitungsachse, Bepflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Eine Gasleitung der MITNETZ Gas verläuft innerhalb der festgesetzten Grünflächen entlang der Döllnitzer Straße. Im Rahmen der Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass im Abstand von 2,50 m beidseitig der Leitungsachse keine Großbäume gepflanzt werden.

Für alle Leitungen sind die Hinweise und Auflagen der Leitungsträger zu beachten, erforderliche Schutzstreifen sind von Bebauung und Bewuchs gemäß den Anforderungen der Leitungsbetreiber freizuhalten.

6.6.6 Nachtschutzbereich Flughafen Leipzig/Halle

Der südöstliche Teil des allgemeinen Wohngebiets TG 5 befindet sich im Nachtschutzgebiet des Planfeststellungsbeschlusses zum „Ausbauvorhaben der Start- und Landebahn Süd“ vom 04.11.2004, der 1. Planfeststellungsänderung vom 09.12.2005 sowie der 7. Planfeststellungsänderung vom 17.07.2009 des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle. Die darin festgeschriebenen Anforderungen hinsichtlich der Realisierung von Schallschutzmaßnahmen sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Entwicklung des Flughafens Leipzig/Halle Belastungen durch Lärm- und Luftemissionen für sein näheres und weiteres Umfeld entstehen. Die Grenze des Nachtschutzbereichs ist als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Bestandteil der Planzeichnung.

6.6.7 Höhenfestpunkt

Im Bereich westlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich an der Döllnitzer Straße der Höhenfestpunkt 4538 03360 der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt. Dieser Festpunkt ist nach § 5 VermGeoG LSA gesetzlich geschützt. Sollte im Rahmen konkreter Maßnahmen die Gefährdung des Punktes absehbar werden, ist dies dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Fachdezernat Grundlagenvermessung rechtzeitig vorab mitzuteilen. Der Höhenfestpunkt ist als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Bestandteil der Planzeichnung.

7. Stadttechnische Erschließung

Grundlage für die Bearbeitung sind die Aussagen der Versorgungsträger insbesondere für das Plangebiet speziell und auch für die Ortschaft Dieskau allgemein.

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Ortschaft Dieskau, zuständiger Versorger ist der WAZV Saalekreis. Abzweigend von einer bestehenden Leitung entlang der Döllnitzer Straße befindet sich eine im Zuge der Erschließung des Baugebiets verlegte Trinkwasserleitung im Bereich der Ringstraße. Die Anschlüsse sind dann auch über die bestehenden Systeme der Ringstraße möglich. Die einzelnen Grundstücke werden über die neu zu schaffenden Leitungen in den Erschließungsstraßen und die Ringstraße versorgt.

Entsprechend der vorliegenden Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass die Abdeckung des Bedarfs für das Plangebiet über die vorhandenen Kapazitäten und Leitungen erfolgen kann. Für neu zu verlegende Leitungen sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu schließen.

7.1.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung fällt in den Aufgabenbereich der Gemeinde Kabelsketal. Entsprechend dem Arbeitsblatt DVGW W 405 werden für Mischgebiete und Gewerbebetriebe der entsprechenden Spezifik 96 m³/h Löschwasser gefordert, bei Beurteilung als mittlere Gefahr der Brandausbreitung. Die Standorte der bestehenden Hydranten gewährleisten im Regelradius bis 300 m die Erfüllung der Vorgaben aus o. g. Vorschriftenwerk derzeit nicht vollständig. Im Gebiet existieren Hydranten im Bereich der Ringstraße.

Der Nachweis zur Löschwasserversorgung einschließlich der Standorte für Löschwasserentnahmestellen ist im Rahmen der Bebauungsplanung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Seitens des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Saalkreis wurden auf der Basis einer Hydrantenmessung/Netzuntersuchung der EWSU Eurawasser, als deren Nachauftragnehmer, am Hydrant 07937 ein Messergebnis von 63 m³/h mit einem Restdruck von 1,5 bar und einem Stufenwert von 48 ermittelt. Der Hydrant 07930 wird mit einem Messergebnis von 34 m³/h, einem Restdruck von 1,5 bar und einem Stufenwert von 24 angegeben.

Da die aktuell verfügbare Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht ausreichend ist, ist im Rahmen der Erschließung eine zusätzliche Entnahmemöglichkeit zu schaffen, über die eine Menge von mindestens 33 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, insgesamt also 66 m³ bereitgestellt werden kann.

7.2 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in das in der Ortschaft Dieskau vorhandene Trennsystem. Zuständig für die Abwasserentsorgung ist die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS).

Gemäß den geführten Abstimmungen mit der HWS, zuletzt am 06.03.2025, erfolgt die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets über den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 300, welcher westlich der Döllnitzer Straße auf den bestehenden Hauptsammler aufbindet; im Plangebiet ist der Schmutzwasserkanal im Zuge der weiteren Erschließung gemäß der geplanten Nutzungsarten zu erweitern. Für neu zu verlegende Leitungen sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu schließen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Um Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren wird empfohlen, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen bzw.

zu versickern oder zu verdunsten, sofern die Untergrundverhältnisse dafür geeignet sind. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Als verlässliche Planungsgrundlage sollten standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997/2 durchgeführt werden. Diese sollten mit Versickerungsuntersuchungen zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Böden kombiniert werden. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden.

Gemäß den zwischenzeitlich geführten Abstimmungen mit der zuständigen Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) soll das im Bereich der Baugebiete (mit Ausnahme der Teilgebiete 2.1, 2.2 und 5) und der Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in die vorhandene Regenentwässerung der HWS eingeleitet werden. Abflussspitzen werden im westlich des Plangebietes und südlich der B 6 vorhandenen Regenrückhaltebecken der HWS zwischengespeichert. Mit E-Mail der HWS an die Gemeinde Kabelsketal vom 02.05.2023 wird dieser Vorgehensweise zugestimmt.

Für die Einhaltung der Anforderungen zum Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ ist für die allgemeinen Wohngebiete (TG 2.1, TG 2.2 und TG 5) eine vollständige Regenwasserversickerung auf den Teileinzugsgebieten der Wohngrundstücke vorgesehen. Das Baugrundgutachten vom 23.11.2021 hat die grundsätzliche Eignung der Schicht 3 als ausreichend sickerfähiger Untergrund bestätigt, so dass eine regelkonforme Versickerung erfolgen kann.

Im Zusammenhang mit den hydraulischen Berechnungen wurde auch die Behandlungsbedürftigkeit des im gesamten Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser gemäß DWA-M 153 vor Einleitung in ein Gewässer (nachgelagert der Ablauf vom RRB in den Zollteichwiesengraben oder die Reide) überprüft. Im Ergebnis der Nachweisführung war keine Regenwasserbehandlung erforderlich. Die Ausgangswerte (Verschmutzung) für die Überprüfung stellten auf Annahmen ab, da das entstehende Gewerbe auf Ebene des Bebauungsplans nicht konkret bestimmt werden kann.

Im Bereich der Ringstraße befindet sich ein Regenwassersystem mit Einläufen, Schächten und Leitungen. Die Ableitung erfolgt neben der Havariezufahrt und quert dort die L 167. Die bestehenden Entwässerungsanlagen wurden 2021 mittels Kanal-TV befahren und in Zustand/Nennweite/Materialien dokumentiert.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergie

Das Plangebiet wird über die anliegenden Mittel- und Niederspannungsleitungen versorgt. Zuständiger Versorger ist die MITNETZ Strom GmbH. Eine Trafostation befindet sich derzeit im Zufahrtsbereich des Plangebietes.

Für die Bebauungen in den Teilgebieten werden separate Anschlüsse ausgebildet. Trafostationen können in allen Teilgebieten entsprechend Bedarf eingeordnet werden, auf einen umgebungsverträglichen Standort ist zu achten.

Unterirdische Versorgungsanlagen (z.B. auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase

eine Überdeckung von 0,3 Metern sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Generell wird darum gebeten, die Planung an die vorhandenen Anlagen so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Der entsprechende Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen.

7.3.2 Straßenbeleuchtung

Die vorhandene Straßenbeleuchtung befindet sich neben der Ringstraße und an den vorhandenen Stellflächenbereichen. Diese entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und werden vollständig zurückgebaut. Für die Ausleuchtung der Erschließungsstraßen im Plangebiet und dem Fußweg zur Bushaltestelle werden moderne Straßenbeleuchtungsmasten nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend Bedarf aufgestellt.

7.3.3 Gasversorgung

Seit Mitte der 90er-Jahre ist die Ortschaft Dieskau gastechnisch erschlossen. Seitens der MITNETZ Gas kann eine Versorgung der Teilgebiete erfolgen. Es wären die entsprechenden Leitungen zu verlegen, um die einzelnen Grundstücke anschließen zu können.

7.4 Fernmeldeversorgung / Telekommunikation

In der Döllnitzer Straße sind die Anschlussmöglichkeiten für die Teilgebiete an das Netz der Telekom gewährleistet. Von hier verläuft angrenzend zum räumlichen Geltungsbereich der Anschluss des ARC-Hotels. Generell erscheint ein Anschluss an das bestehende Telekomnetz für das Planvorhaben möglich; seit Mitte der 90er Jahre ist Dieskau durch im öffentlichen Straßenraum verlegte Kabel erschlossen. Erweiterungen sind nicht geplant, sodass auf die vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Ausführungsplanung abzustimmen ist.

Für das Plangebiet wird eine individuelle Lösung der Telekommunikationsversorgung notwendig. Die Bauausführenden haben sich bezüglich der aktuell vorhandenen Telekommunikationslinien zum Zeitpunkt der Bauausführung zu informieren (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>). Seitens der Telekom wird darauf verwiesen, dass bezüglich der Kostentragung die gesetzlichen Vorschriften des öffentlichen Rechts, u. a. TKG, gelten.

7.5 Abfallentsorgung

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung - AbfS) und somit gültig für die Gemeinde Kabelsketal, sind Grundstücke, auf denen Abfälle aus Haushalten oder gewerbliche Siedlungsabfälle zur Beseitigung anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Dazu sind auf den Grundstücken oder separat ausgewiesenen Flächen die entsprechenden Stellen für die Müll-/Wertstoffbehälter zu schaffen. Die geplanten Straßen im Plangebiet sind so ausgelegt, dass sie durchgehend mit Abfallsammelfahrzeugen (3-achsiges Müllfahrzeug) befahren werden können. Einzig die in das TG 2.1 hineinragende Stichstraße ist nicht befahrbar, für die über diese Straße erschlossenen Grundstücke sind die Abfallsammelbehälter an der nächsten befahrbaren Straße bereitzustellen.

Abfälle, die entsprechend den Regelungen der Abfallsatzung nicht dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zur Entsorgung überlassen werden können, sind von dem Erzeuger oder Besitzer der Abfälle entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und den zu diesen Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu verwerten, zu beseitigen oder verwerten zu lassen.

7.6 Katastrophenschutz und Rettungswesen

Die verkehrstechnischen Bedingungen im B-Plangebiet gewährleisten nur dann einen ungestörten Katastrophen- und Rettungseinsatz, wenn zusätzlich zur Hauptzufahrt eine Havariezufahrt geschaffen wird. Aus diesem Grund ist eine 2. Zuwegung in das Plangebiet ausgewiesen worden, die ebenfalls auf die L 167 aufbindet und aus einer bereits bestehenden Parkflächenzufahrt umgestaltet werden kann. Diese Havariezufahrt ist mit Poller oder Schranke gegen unbefugtes Befahren zu sichern.

Bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik (siehe auch § 3 Abs. 1 BauO LSA).

Wenn baulichen Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten vorzusehen, für die Fahrzeuge der Feuerwehr sind die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen einschließlich der Zufahrten und Zugänge auf Grundstücken, gegebenenfalls auch auf öffentlichen Flächen vorzusehen, (siehe auch § 5 BauO LSA). Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.

Der Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen darf durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert werden, dazu sind in den Außenradien Mindestbreiten einzuhalten. Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein (siehe auch Nr. 3 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Stichstraßen, die eine Länge von mehr als 50m aufweisen, müssen am Ende eine Wendefläche von mind. 17,0 m Durchmesser aufweisen. Dies ergibt sich aus den Normen für 2-achsige Feuerwehrfahrzeuge (i.V.m. DIN 14530) und ist notwendig, da man den Fahrern von schweren Feuerwehrfahrzeugen bei einem notwendigen Versetzen von Fahrzeugen, eventuell bei schlechter Sicht (in der Nacht, in Einsatzstress und -hektik), ohne dabei Personen zu gefährden, nicht zumuten kann, längere Strecken als 50 m rückwärts zu fahren. Auch müssen während eines Einsatzes verletzte Personen vom Rettungsdienst schnellstmöglich-ohne lange Rangiermanöver-abtransportiert werden.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von **11,90 Hektar** die sich wie folgt differenziert:

Bauflächen/Teilgebietsflächen

	TG-Fläche	davon überbaubar	%
<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)</u>			
Teilgebiet 1.1 (GRZ 0,6)	1,41 ha	0,85 ha	
Teilgebiet 1.2 (GRZ 0,6)	0,28 ha	0,17 ha	
Teilgebiet 1.3 (GRZ 0,5)	0,34 ha	0,17 ha	
Teilgebiet 4 (GRZ 0,6)	0,57 ha	0,34 ha	
GEe gesamt:	2,60 ha	1,53 ha	
<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u>			
Teilgebiet 2.1 (GRZ 0,4)	0,97 ha	0,39 ha	
Teilgebiet 2.2 (GRZ 0,4)	1,51 ha	0,60 ha	
Teilgebiet 5 (GRZ 0,4)	0,57 ha	0,23 ha	
WA gesamt:	3,05 ha	1,22 ha	
<u>Sonstiges Sondergebiet (SO)</u>			
Teilgebiet 3.1 (GRZ 0,5)	0,65 ha	0,32 ha	
Teilgebiet 3.2 (GRZ 0,5)	0,33 ha	0,17 ha	
SO gesamt:	0,98 ha	0,49 ha	
Bauflächen gesamt	6,63 ha	(3,24 ha)	55,71 %

Die Angabe der überbaubaren Grundstücksfläche bezieht sich auf die jeweils festgesetzte GRZ, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für alle Baugebietsflächen eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 vom Hundert zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Verkehrsfläche

1,91 ha 16,05 %

Private Grünflächen

3,36 ha 28,24 %

gesamter Geltungsbereich 11,90 ha 100,00 %

=====

9. Planverwirklichung

9.1 Eigentümergehörnisse

Alle im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind in privatem Eigentum des Vorhabenträgers, bis auf eine anteilige Verkehrsfläche des Flurstücks 17/34.

Leitungsrechte bzw. ähnliche Vereinbarungen sind derzeit für die Grundstücke des Bebauungsplanbereiches nicht bekannt. Genutzt werden zurzeit die derzeitigen Privatstraßen nur durch das ARC-Hotel.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung erfolgt eine Grundstücksneubildung der privaten Baugebietsflächen und der öffentlichen Erschließungsflächen mit anschließender Übertragung der öffentlichen Straßen und der darin befindlichen Medien an die Gemeinde Kabelsketal.

9.2 Kostentragung

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung sind sowohl Planungs- als auch Realisierungskosten verbunden.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Kabelsketal wurden und werden hierzu die entsprechenden Vereinbarungen geschlossen, die auch die Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich beinhalten.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen durch Erschließungsleistungen vorgeprägten Standort. Das Umfeld wird durch nachbarliche Wohnbebauung und Mischnutzung, das ARC-Hotel und Straßenraum bestimmt. Speziell geschützte Bereiche werden im Geltungsbereich nicht angetroffen. Auflockernd wirken einige größere Strukturen am südlichen Plangebietsrand.

Die prägenden Hauptelemente für das Umfeld und das Plangebiet sind:

- Bebauung der Dorflage der Ortschaft Dieskau mit Wohngebäuden und dem ARC-Hotel
- östlicher schmaler Vegetationsstreifen zur Cons. Delbrück
- befestigte Straßen und Wege und große befestigte Areale mit Stellplätzen
- Übergang zu landwirtschaftlicher Fläche
- benachbarte ehemalige Stallanlage
- benachbarte Motocross-Strecke
- zweiseitige Begrenzung durch Verkehrsflächen (B 6 und L 167).

Bedingt durch diese o. g. Faktoren fügt sich das Vorhaben mit seinen geplanten und festgesetzten Dimensionierungen auch typisch in das dörflich kleinteilige Umfeld und die

bestehende Hotelbebauung ein. Es greift so als Plangebiet nicht in unberührtes naturräumliches Umfeld ein.

Zwischen 1993 und 1995 erfolgte die stadttechnische Erschließung des Gebietes als Grundlage für das geplante Einkaufszentrum Dieskau und das WENOTEL, dessen Vorhaben- und Erschließungsplan 1992 genehmigt wurde. Damit verbunden war die Herstellung der umfangreichen Stellflächen im westlichen und nordwestlichen Gebietsteil, sowie straßenbegleitend an der östlichen Ringstraße. Etwas über 20 Jahre hatte die Natur Zeit, diese befestigten Flächen zumindest teilweise wieder in Besitz zu nehmen. D. h. durchaus auch sichtbar hat sich eine Vegetation ausgebildet.

Der zentrale Bereich, das durch die Ringstraße eingegrenzte Areal, wurde ebenfalls planiert, Mutterboden abgetragen und zur Bebauung vorbereitet. Hier hat sich im Laufe der Zeit eine Fläche mit Ruderalflur ausgebildet. Gräser, Krautvegetation, Gebüsch und vereinzelt kleinere Bäume, wie Pappeln und Robinien, haben sich angesiedelt, sodass infolge des Ungestörtseins sich auch Tiere eingefunden haben.

Das Plangebiet ist ungenutzt, nur die Gebietszufahrt und der südlich davon liegende Parkplatz sind durch das jetzige ARC-Hotel genutzt.

Es muss davon ausgegangen werden, dass in Vorbereitung der damaligen geplanten Baumaßnahmen auch ein größerer Mutterbodenabtrag und ein Planum der Baufläche erfolgt sind. Damit kann also nicht von ungestörten Verhältnissen ausgegangen werden, im Sinne einer „Grüne-Wiese-Ausweisung“ ebenso wie die umfangreichen Befestigungen der Straßen und Stellflächen.

Ein wichtiges Gestaltungselement dieses Bebauungsplan-Gebietes bilden zukünftig die umfangreichen Grünflächen, besonders im Westen und Norden, und der als Grünelement an der Grenze nach Osten verlaufende Pflanzstreifen. Damit wird den Forderungen des Flächennutzungsplanes auch hinsichtlich des Übergangs zu Landwirtschaftsflächen als Ortsrandbegrünung entsprochen.

Der erhebliche Anteil der ungenutzten Parkflächen und deren Zufahrten ist einer der Schwerpunkte im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zur Beurteilung des Eingriffs wird die bauliche Vorbelastung des Plangebietes durch Versiegelung ebenso berücksichtigt, wie die zukünftige Nutzung und die sich in den vergangenen 22 Jahren eingestellte Situation (anthropogen geprägter Bereich). Es haben sich neue Pflanzengesellschaften ausgebildet und Tiere angesiedelt.

Ziel der Freiraumplanung ist es, Möglichkeiten zur Einordnung und Erhaltung von Grünflächen und Solitärgehölzen so umzusetzen, dass ein größtmöglicher Effekt im Sinne einer positiven Entwicklung von Natur und Landschaft erzielt und eine Erholung und Nutzung in den Gärten Grundstücke ermöglicht wird. Unter diesem Aspekt erfolgen die Festsetzungen für Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Erhalt von bereits vorhandenen Strukturen.

Diese Synthese aus Erhalt und Neuanpflanzung schafft neuen Lebensraum, insbesondere für Gebüschbrüter, Insekten, Kriechtiere und andere Tierarten, für die damit dauerhaft Rückzugsmöglichkeiten entstehen.

Gärtnerisch angelegte und genutzte Bereiche werden somit neben Baum- und Strauchpflanzungen, Stauden und Ruderalflur liegen und den Biotopverbund unterstützen.

Empfindliche Landschaftsbereiche oder ausgewiesene Flächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit werden durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen sein.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine größeren negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da der Standort bereits einer erheblichen und langjährigen Vorbelastung und Vorprägung unterlag und die jetzt nötigen Eingriffe infolge der Neubaumaßnahmen über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen vermeiden, vermindert und zusammen mit den externen Maßnahmen ausgeglichen werden können. Dieser Nachweis wird im Umweltbericht erbracht.

10.2 Städtebauliche Entwicklung

Für die Gemarkung der ehemaligen Gemeinde Dieskau gibt es einen wirksamen Flächennutzungsplan mit der letzten Änderung vom April 2023. Darin wurden Vorstellungen im Sinne einer städtebaulichen, aber auch wirtschaftlichen Perspektive entwickelt. Für das Plangebiet bedeutet dies die Einordnung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), sonstiges Sondergebiet (SO) und allgemeines Wohngebiet (WA) in eine gemischte Baufläche entsprechend Flächennutzungsplan.

Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das ländlich geprägte Orts- und Straßenbild sind nicht zu erwarten, da es sich an die vorhandene Bau- und Straßensituation anschließt. Negative städtebauliche Impulse sind durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan bewirken, dass auch die Maßstäblichkeiten gewahrt bleiben, wie sie in der Umgebung angetroffen werden.

Besonders die vorhandenen infrastrukturellen Voraussetzungen, als auch die Nähe zur Stadt Halle und über die B 6 und zur BAB 9, bewirkte die Entscheidung des Investors für diesen Standort.

So kann insgesamt eingeschätzt werden, dass infolge dieses Vorhabens sich keine negativen Auswirkungen auf die zukünftige städtebauliche und naturräumliche Entwicklung in der Ortschaft Dieskau und der Gemeinde Kabelsketal ergeben werden, sondern im Gegenteil eine Aufwertung und Belebung zu verzeichnen sein wird.

10.3 Verkehr

Die das Plangebiet erschließenden und umgrenzenden Straßen und Wege bleiben in ihrer Form und Funktion durch das Vorhaben unberührt. Für die innere Erschließung werden weitere Straßen bzw. Wege errichtet. Über die Einmündung auf die Döllnitzer Straße ist das Plangebiet auch an klassifizierte Straßen angeschlossen.

Durch die Realisierung der Planung ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz zu rechnen, da die Frequenz der Transporte und Verkehrsbewegungen unterhalb der Erheblichkeitsgrenze liegen wird.

Es ist darauf hinzuwirken, dass eventuelle negative Auswirkungen, wie infolge der Bautätigkeiten, auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Entsprechend der Anregung des Ortschaftsrates Dieskau wurde eine Umverlegung der Bushaltestelle in den Bereich der Fläche zwischen Gebietszufahrt und Havariezufahrt in den Plan aufgenommen.

10.4 Belange der Bevölkerung

Durch die Realisierung des Vorhabens ist nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu rechnen; d. h., auch nicht mit berechtigten Schutzansprüchen der Bevölkerung in der Nähe des Plangebietes.

Trotz der Neuansiedlungen im Plangebiet wird es nicht zu einer Verschlechterung der Lärmimmissionssituation, resultierend aus Gewerbe- oder Verkehrslärm kommen, ebenso wenig infolge einer Belästigung durch Stäube und Gerüche, da die geplanten Nutzungen keine erheblichen negativen Auswirkungen zeigen und gewerbliche Vorhaben ohnehin den Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes unterliegen.

Mit der Ansiedlung unmittelbar verbunden ist auch die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Insbesondere tragen die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen, wenn auch erst nach einem gewissen Wachstumszeitraum, zu einer deutlichen Aufwertung des Umfeldes und des Plangebietes selbst bei, ebenso wie der gesicherte Bestand der erhaltenswerten Krautvegetationen und der wenigen im westlichen und südlichen Plangebietsteil gelegenen Baum- und Strauchstrukturen.

Mit der Umverlegung der Bushaltestelle ergibt sich eine Verbesserung für den Schüler- und Bewohnerverkehr.

10.5 Wirtschaft

Bedingt durch die infolge der Planung ermöglichten Ansiedlungen in der Gemeinde Kabelsketal Ortschaft Dieskau ergeben sich positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Bilanz und die Arbeits- und Ausbildungsplatzsituation der gesamten Gemeinde.

Dies stellt gleichzeitig ein Ansiedlungssignal an weitere kleinere und größere Gewerbetreibende im Umfeld dar und kann sich somit nur positiv auf die Gesamtsituation auswirken.

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 4 des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Ziel der Planung ist die Sicherung eines vorgeprägten Standortes mit dem Hintergrund einer Nutzung in der Verbindung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, entwickelt aus den Vorstellungen der Gemeinde Kabelsketal und basierend auf den Ausweisungen des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Dieskau, soll der für die Ortseinfahrt wichtige Standort des ehemaligen Einkaufszentrums mit Leben erfüllt werden. Die Ansiedlung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe ist durch die vorliegende Planung zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan inklusive Änderungen weist am Standort ein Mischgebiet aus. Hier integrieren sich das allgemeine Wohngebiet, das sonstige Sondergebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet.

Neben den Bauflächen gibt es die nicht überbaubaren Teile des Plangebietes, die entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu entwickeln sind. Die äußere Erschließung erfolgt auch weiterhin über die Döllnitzer Straße (L167); zur inneren Erschließung dient die Ringstraße und weitere neu zu schaffende Straßen und Wege.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich durch folgende Festsetzungen:

- *GEE innerhalb der Teilgebiete 1.1, 1.2, 1.3 und 4.*
- *SO innerhalb der Teilgebiete 3.1 und 3.2.*
- *WA innerhalb der Teilgebiete 2.1, 2.2, 5*
- *Maß der baulichen Nutzung:* Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.
- *Bauweise:* In den Teilgebieten 1.2, 1.3, 3.1 und 3.2 wurde eine offene Bauweise festgesetzt; für die Teilgebiete 2.1, 2.2 und 5 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und die Teilgebiete 1.1 und 4 sind in abweichender Bauweise bebaubar; auch Gebäudelängen über 50 m sind hier zulässig.
- *Grünordnerische Festsetzungen:* Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen, sowie zu den sich aus dem Artenschutzbeitrag ergebenden speziellen Bedingungen.
- *Festsetzungen zum Immissionsschutz:* Aus schallschutztechnischen Gründen werden auf der Grundlage des Schallschutzgutachtens (Anlage 2a und '2b) die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind dem Text der vorliegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung zu entnehmen.

11.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten. Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der **Landschaftsplanung und der Flächennutzungsplanung**.

Es existiert ein Landschaftsplan für die damalige Gemeinde Dieskau, die jetzt als Ortschaft zur Gemeinde Kabelsketal gehört.

Die für das Vorhaben ausgewählte Fläche wurde 1992 als Vorhaben- und Erschließungsplan genehmigt. Daraus resultieren die durchgeführten Erschließungen und Verkehrsbauten und das damals ausgeführte Planum mit Mutterbodenabtrag.

Das neue Vorhaben wird maximal 65 % der Gesamtfläche einnehmen, wobei die Ausweisung der Baufelder großzügig erfolgte, um eine möglichst breite Standortvariabilität der einzelnen Baukörper gewährleisten zu können. Die Vorstellungen des Vorhabenträgers zur Gestaltung der unbebauten Bereiche wird eine Synthese aus gärtnerischer Gestaltung (Zier- und Nutzgarten), Beibehalten der vorhandenen Vegetation (Bäume und Sträucher sowie Ruderalflur) und der Anlage eines begrünten Ortsrandes bilden.

Begleitend zur Bearbeitung eines Bebauungsplanes ist der Umweltbericht zu erarbeiten, in dem die Belange von Natur und Landschaft vertiefend betrachtet werden. Der Umweltbericht weist ein grünordnerisches Konzept aus, das vom möglichen Erhalt vorhandener Bestände ausgeht und ergänzende Anpflanz- und Pflegegebote beinhaltet. Ausschlaggebend sind die Ergebnisse der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und das Fachgutachten zum Artenschutz mit seinem Basisdokument, der Faunistischen Sonderuntersuchung.

Entsprechend der Forderung der unteren Naturschutzbehörde im Scoping-Termin ist die Abklärung des Vorkommens von Zauneidechsen, Vögeln und anderen Tieren vorzunehmen (Artenschutzbeitrag).

11.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in der Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet. Im Falle des Standortes „Spittelbreite“ sind ebenfalls die in den 90er Jahren durchgeführten bauvorbereitenden Maßnahmen in die Betrachtung einzustellen.

11.2.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Darauf

bezogen sind die Wohn- und Wohnumfeld-Situation, die Arbeitsbedingungen und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen, ebenso wie Aspekte der Gesundheitsvorsorge, die Gesundheitsfolgenabschätzung im Zusammenhang mit möglichen Wirkungszusammenhängen von umweltbezogenen Gesundheitsdeterminanten (sog. Zusammenwirken einzelner Umweltbelange und Mehrfachbelastungen). Hier sei verwiesen auf die folgenden Punkte der Schutzgüter.

Südlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die eigentliche Ortslage Dieskau. Eingerahmt vom Plangebiet liegen an der Westseite das ARC-Hotel und Stellflächen.

Derzeit gibt es auf dem Gelände des räumlichen Geltungsbereiches keine Gebäude. Befestigt sind die Ringstraße, die umfangreichen Stellplätze und deren Zufahrten im Rahmen der Realisierung des geplanten Einkaufszentrums Dieskau und Reste von Bodenplatten und Zuwegungen der ehemaligen Stallungen in Bereiche des Teilgebietes TG 2.2 aus den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen bezüglich Altlasten bestehen keine negativen Bedingungen, die auf das Schutzgut Mensch Auswirkungen hätten. Von den geplanten Nutzungen werden keine Immissionen ausgehen, die die benachbarten Bebauungen beeinträchtigen. Zu berücksichtigen sind jedoch die infolge Verkehrslärms und Gewerbelärm (B 6, Döllnitzer Straße, Motocross-Strecke) zu verzeichnenden bestehenden Belästigungen und das bestehende Nachtschutzgebiet im Zusammenhang mit den Anforderungen die aus den Planfeststellungsbeschlüssen zum Flughafen Leipzig/Halle resultieren.

Das Plangebiet hatte nie eine Erholungsfunktion.

Die Gutachten zum Schallschutz und zu den Altlasten sind Anlagen des B-Planes.

Bewertung:

Das Plangebiet ist geprägt durch die umgebende und die Vegetation, die sich nach den erfolgten bauvorbereitenden Maßnahmen eingestellt hat, sowie die angrenzenden Wohnhäuser mit Nutz- und Ziergärten südlich des Geltungsbereiches und das Hotel mit seinem Umfeld.

Belastungen durch Staub oder Gerüche treten derzeit nicht auf. Infolge der Hauptwindrichtung West kommt es auch nicht zu nachbarlichen Belästigungen, die vom Plangebiet selbst ausgehen könnten. Bestehende humanökologische und natur- und sozialräumliche Zusammenhänge konnten nicht herausgearbeitet werden.

Erholungsfunktionen sind im Bebauungsplan-Bereich nicht anzutreffen. Gegebenenfalls unterliegen angrenzend an den Geltungsbereich die südlich angrenzenden privaten Gärten einer Erholungsfunktion.

11.2.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope

Das Plangebiet ist geprägt durch seine ebene Fläche im Norden der Gemarkung Dieskau. Das Gesamtgebiet tendiert in Richtung trockener Vegetation. Infolge der vor Jahren getätigten bauvorbereitenden (auch erheblicher Mutterbodenabtrag) und Infrastrukturmaßnahmen hat sich devastiertes Grünland mit Narbenschäden und eine Ruderalvegetation eingestellt (Abb. 14). Es wurde unregelmäßig in den vergangenen Jahren gemäht; es erfolgte auch ab und an eine Schafbeweidung. Neben den großflächigen Ruderalfluren, gebildet von ausdauernden Arten (BTN-Code: URA), finden sich neben Gehölzstrukturen auch befestigte Flächen in Form

von vormaligen Stellplätzen und Bodenplatten, die mit einer typischen Asphaltvegetation bewachsen sind (Abb. 12). Es handelt sich hierbei um Pflanzengesellschaften, welche sich mit der Zeit von allein auf befestigten Bodenstellen einstellen und über keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung verfügen. Es finden sich über das Plangebiet verteilt immer wieder illegale Müllablagerungen (Abb. 13).

Der Baumbestand im Plangebiet wird vorwiegend gebildet von Gebüschstrukturen trockenwarmer Standorte aus überwiegend nichtheimischen Arten (BTN-Code HTC). Der nachfolgenden Tabelle kann die Artenzusammensetzung der flächigen Gehölzbestände entnommen werden. Es dominieren nichtheimische Arten wie Hybrid-Pappel und Robinie. Nennenswerte Altbaumbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Altbstbestände sind nicht anzutreffen. Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet können keine festgestellt werden.

Tab. 5: Artenliste der vorhandenen Gehölze nach LASIUS 2021

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Häufigkeit	Neophyt
Hybrid-Pappel	<i>Populus x canadensis</i>	Primär Bestandsbildend	x
Spätblühende Traubenkirsche	<i>Prunus serotina</i>	Primär Bestandsbildend	x
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Sekundär Bestandsbildend	
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Sekundär Bestandsbildend	x
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Untergeordnet	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Untergeordnet	
Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	Untergeordnet	x
Wild-Rose	<i>Rosa spec.</i>	Untergeordnet	
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Untergeordnet	
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	Untergeordnet	x
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Untergeordnet	
Brombeere	<i>Rubus sect. Rubus</i>	Untergeordnet	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Untergeordnet	
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Untergeordnet	x (in ST?)
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Vereinzelt	
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Vereinzelt	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Vereinzelt	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Vereinzelt	
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	Vereinzelt	
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Vereinzelt	



Abb. 12: Beispiel für die Asphaltvegetation auf der Eingriffsfläche (Bild: LASIUS)



Abb. 13: Müllablagerungen im Plangebiet (Bild: LASIUS)



Abb. 14: Ausdauernde Ruderalflur und trockenwarmes Gebüsch mit nichtheimischen Arten auf der Eingriffsfläche (Bild: LASIUS)

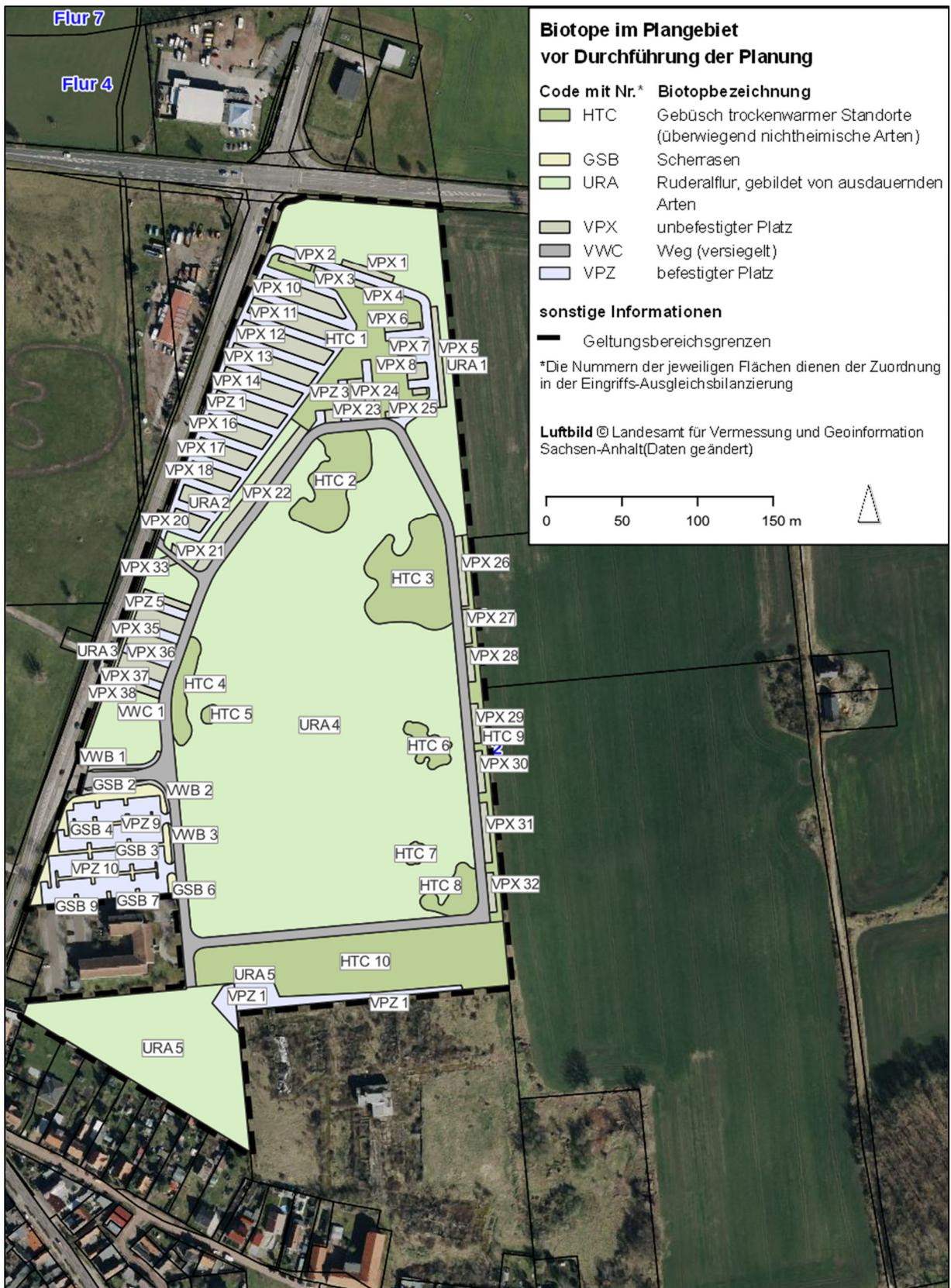


Abb. 15: Bestandsplan Biotope (Bild: LASIUS)

Bewertung:

Hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit des Plangebiets muss von einem Defizit ausgegangen werden, das besonders infolge der bauvorbereitenden Maßnahmen in den 90er Jahren entstanden ist. Es sind nur wenige natürliche Strukturen erhalten.

Zwischenzeitlich haben sich in den letzten 20 Jahren auf den Grundstücksteilen Pionierpflanzen angesiedelt, eine Pflanzengesellschaft, die typisch ist für trockene Bereiche, besonders über den Stellflächen.

11.2.3 Schutzgut Tiere

Generell muss davon ausgegangen werden, dass sich unterschiedliche Tierarten im Geltungsbereich aufhalten oder diesen queren, da das Gelände nicht eingezäunt ist.

Rückzugsmöglichkeiten für Tiere sind nur im südlichen Geltungsbereich anschließend an die Privatgärten und die ehemalige Stallanlage vorhanden. Es gibt keine Höhlen in Bäumen, da entsprechende Bäume im Plangebiet fehlen.

Entsprechend der Festlegungen des Scoping-Termins wurde begleitend zum Bebauungsplan die „Faunistische Sonderuntersuchung“ und ein Artenschutzgutachten erstellt. Schwerpunkt der Untersuchung sind die Vorkommen von Zauneidechsen und Vögeln. Die übrigen Artengruppen wurden in einer Potenzialanalyse betrachtet, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis wurde jedoch kein Habitatpotenzial weiterer planungsrelevanter Arten(-gruppen) im Plangebiet festgestellt.

Zauneidechse

Entsprechend den Begehungen für die ausgewiesenen Flächen hat sich das Vorkommen von Zauneidechsen bestätigt. Zwischen Juni und September 2017 erfolgten 5 Begehungen. Es wurden jeweils zwischen 2 und 8 Exemplare kartiert. Die genauen Ergebnisse sind im Detail dem Artenschutzgutachten zu entnehmen. Das Artenschutzgutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Der gesetzliche Status bzw. die nationale Rote Liste-Einstufung definiert sich wie folgt:

- FFH-Richtlinie: Anhang IV (streng zu schützende Art)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): streng geschützt
- Rote Liste Bundesrepublik Deutschland: V – Vorwarnliste

Vögel

Entsprechend Forderung der unteren Naturschutzbehörde war festzustellen, ob sich auf dem Gelände des B-Plangebietes Arten aufhalten oder brüten. Dieser Nachweis wurde erbracht.

Die faunistische Untersuchung weist demnach Brutvögel (Boden- sowie Gehölzbrüter), Nahrungsgäste und Überflieger aus. Nicht immer ist eindeutig zu klären, ob im Gebiet oder auf Nachbargrundstücken gebrütet wird. Es wurden insgesamt 31 Vogelarten beobachtet (15 Brutvogelarten, 5 Brutvogelarten auf Nachbargrundstücken und 11 Arten als Überflieger).

Dabei handelt es sich bei den im Gebiet brütenden Vogelarten um Amsel, Dorngrasmücke, Jagdfasan, Feldlerche, Feldschwirl, Grünfink, Goldammer, Gartengrasmücke, Kohlmeise,

Klappergrasmücke Neuntöter, Rotkehlchen und Schwarzkehlchen. Auf den Nachbargrundstücken handelt es sich um Bachstelze, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe, Mauersegler und Nachtigall. Als Nahrungsgäste Elster, Grünspecht, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star Singdrossel und Stieglitz, wovon einige auch als Überflieger/Nahrungsgast bewertet wurden. Als nur Überflieger wurden Bienenfresser, Kolkrabe, Rotmilan und Turmfalke ermittelt.

Für die genauen Ergebnisse wird auf den Artenschutzgutachten verwiesen, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Bewertung:

Die Geländebeschaffenheit gibt unterschiedlichen Tierarten die Möglichkeit zu Aufenthalt bzw. Ansiedlung. Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten(-gruppen) wie Zauneidechsen und Vögeln ist nachgewiesen.

11.2.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Derzeit gibt es keine Methoden der Erfassung und Bewertung der biologischen Vielfalt als Basis zur Festschreibung von Entwicklungszielen.

Durch die im Scoping-Termin vorgebrachten Hinweise auf weitere Untersuchungen und Schwerpunkte der hier vorliegenden Planung, sind jedoch Abschätzungen der vorhandenen Potenziale von Flora und Fauna im Fachbeitrag Artenschutz, der Potenzialanalyse und der ökologischen Bilanz möglich.

Bewertung:

Die angetroffene Situation im Planungsraum hat zur Ausbildung eines ökologischen Miteinanders innerhalb der letzten 20 bis 25 Jahre geführt.

In einem relativ ungestörten Abschnitt der Dieskauer Gemarkung treffen hier unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten auf einem durch zurückliegende Bauvorbereitungen vorgeprägten und geplanten Gelände aufeinander, ohne dass jedoch von einer großen biologischen Vielfalt gesprochen werden könnte.

11.2.5 Schutzgut Fläche

Flächenpotentiale sind keine unendlichen Ressourcen. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden für Baumaßnahmen jeglicher Art ist ein prägnanter Eingriff mit vielfältigen Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter.

Das hier für eine zukünftige Bebauung vorgesehene Grundstück ist infolge seiner baulichen und Planungsgeschichte seit 1990 schon vielfältig untersucht und auch für Bauausführung vorbereitet worden. Beginnend mit dem V+E-Plan sind Erd-, Straßenbau- und andere Infrastrukturarbeiten durchgeführt worden.

Dieser „vorgeprägte“ Standort soll nun einer neuen endgültigen Nutzung zugeführt werden, so dass keine weiteren Flächen dem Naturhaushalt entnommen werden müssen.

Bewertung:

Die dargestellte Ausgangssituation im Plangebiet zeigt, dass die Bedeutung der Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit den in Anspruch genommenen Flächen allen am Vorhaben Beteiligten als eminent wichtig erscheint.

Mit der Nutzung einer vorgeprägten Fläche ist eben diese Nachhaltigkeit gesichert und es ergibt sich ein weitaus geringeres Konfliktpotenzial als „auf der grünen Wiese“.

11.2.6 Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen im abgeschlossenen Bereich des B-Plan-Gebietes „Spittelbreite“ in Dieskau sind fast ausschließlich auf die Befestigungen und bauvorbereitende Maßnahmen zurückzuführen. Damit waren die entsprechenden Funktionsverluste des Bodens verbunden, wie z. B. durch den Mutterbodenabtrag und Versiegelung, die jedoch bereits vor Jahren erfolgt sind, durch die damaligen Eigentümer.

Die Ergebnisse einer Altlastenuntersuchung zeigen, dass nicht mit schädlichen Auswirkungen gerechnet werden muss.

Die Beprobung erfolgte durch Sondierungen; es gibt 7 Bohrprofile, die die Schichtung des Bodens darstellen. Der Sondierungsplan liegt vor und ist Bestandteil des in der Anlage befindlichen Untersuchungsberichtes.

Altlasten

Die Stallanlage (LPG) Dieskau ist als Altlastverdachtsfläche (Altstandort) unter der DSBA-Nr. 20239 erfasst worden.

Es handelt sich dabei um eine ehemalige Tieraufzucht.

Die Anlage ist ungenutzt, die überwiegenden Teile der Gebäude sind verfallen und es sind nur noch Reste der Bodenplatten und Zuwegungen erhalten, wobei im Erhebungsbericht keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen attestiert wurden.

Der Untersuchungsbericht für die im räumlichen Geltungsbereich befindlichen Teile der ehemaligen Stallanlage weist keine Belastungen aus, von denen nachteilige Auswirkungen ausgehen könnten.

Der Untersuchungsbericht ist eine der Anlagen dieses Bebauungsplanes.

Bewertung

Entsprechend der Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden muss vorangestellt werden, dass bedingt durch die bauvorbereitenden Maßnahmen und Befestigungen im Bereich der Ringstraße und der Parkflächen nicht von ungestörten Verhältnissen ausgegangen werden kann.

Insgesamt wird bei konservativer Abschätzung die Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden hinsichtlich einer Vorbelastung durch Schadstoffe als nicht belastet eingestuft.

Flächen, bei denen die Besorgnis besteht, dass von ihnen eine erhebliche Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit, ausgeht oder zu erwarten ist, werden innerhalb des Geltungsbereiches nicht angetroffen.

11.2.7 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet in Dieskau liegt innerhalb des deutschen Trockengebietes, welches gekennzeichnet wird durch relativ geringe Niederschlagsmengen, wobei das Maximum auf die Sommermonate fällt. Dies sind generell schlechte Voraussetzungen für die Grundwasservorräte.

Wassergewinnungsanlagen oder Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasser

In keinem der Profile der 7 bis auf 4 m niedergebrachten Kleinrammbohrungen wurde Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten (vgl. Anlage 1 zur Begründung). Nach den Informationen des hydrogeologischen Kartenwerks wird im Gutachten von einem Grundwasserflurabstand größer 5 m ausgegangen. Der Bemessungswasserstand wird auf Grundlage der Karten und der Feldbefunde mit 92,0 m NHN, der mittlere höchste Wasserstand mit 91,5 m NHN angegeben.

Am Untersuchungsstandort dominieren in Oberflächennähe hydraulisch sehr gering leitfähige Tonböden, so dass es witterungsbedingt zu Staunässe- /ggf. Schichtwasseransammlungen auf der Tonoberfläche kommen kann.

Eine Grundwassernutzung ist derzeit nicht vorgesehen.

Der Untersuchungsbericht wird als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet und daran angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bewertung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer. Eine Belastung des Grundwassers kann innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Es gibt dazu keine Hinweise.

11.2.8 Schutzgut Klima/Luft

Die großklimatologische Lage des Untersuchungsraumes Dieskau wird dem subkontinental getönten Klima des Binnenbecken- und Binnenhügellandes unterhalb der Mittelgebirge zugerechnet, charakterisiert durch deutlich kontinentale Einflüsse und den Regenschatteneinfluss von Harz und Thüringer Wald.

Die Jahressumme der Niederschlagshöhe in unserer Region erreicht im Mittel 500 mm bis 550 mm. Dabei sind im Frühjahr und Sommer die größten Niederschlagsmengen zu erwarten. In dieser Zeit werden zwischen 60 mm und 70 mm als Niederschlagsmengen angegeben. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt von 780 mm/a ist das Gebiet demnach eindeutig als niederschlagsarm einzustufen.

Die mittlere Lufttemperatur beträgt 9,3 °C, dabei sind der Januar mit -1 °C bis 0 °C der kälteste und der Juli mit 18 °C der wärmste Monat. Der Wind weht überwiegend aus Richtung Süd und West. Die geringsten Häufigkeiten besitzen nord- bis nordöstliche Sektoren. Dies entspricht den großräumigen Verhältnissen, die allgemein im Norden Deutschlands außerhalb einer

unmittelbaren Beeinflussung durch Mittelgebirge registriert werden. Die Windgeschwindigkeit liegt im Jahresmittel bei 4,3 m/s.

Das Niederungsgebiet der Reide (ca. 500 m westlich ab Gebietszufahrt) besitzt bedingt durch seine klimatischen Verhältnisse eine große Bedeutung für die Kaltluftentstehung im Süden und Osten von Halle.

Ein möglicher Einfluss infolge der Realisierung des Planvorhabens auf das Regional- bzw. Globalklima ist nicht zu erwarten. Ebenso sollten Klimawandel/Klimaanpassung durch das Vorhaben nicht befördert werden.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes Dieskau ist infolge der klimatischen Ausgleichsfunktion von Bedeutung. Hier sind jedoch durch die Realisierung der Maßnahmen im Plangebiet keine negativen Einflüsse zu erwarten.

Unversiegelte Flächen tragen lokalklimatisch zur Kaltluftentstehung bei und geben in Bereichen mit Gehölzbeständen durchaus lufthygienische Wohlfahrtswirkungen. Somit kommt den Freiräumen im Plangebiet auch eine gewisse Bedeutung zu.

Es kann auch ein vergleichsweise kleiner Planungsraum von Bedeutung sein, wobei der Planungsstandort von vorhandener Bebauung begrenzt und dadurch seine Wirksamkeit reduziert wird.

11.2.9 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch landschaftsuntypische Elemente sowie eine fehlende Einbindung in den umgebenden Orts- und Landschaftsraum hervorgerufen.

Zur Eigenart des Plangebietes zählt sein Angrenzen an die dörflichen Strukturen im Süden und Westen, das dominierende Gebäude des ARC-Hotels und der auf der Ostseite bestehende Übergang zur Feldflur; eingegrenzt durch die Döllnitzer Straße und die ebenfalls stark befahrene B 6 als südliche Verbindung Halle/Leipzig.

Das Plangebiet hatte nie eine Funktion im Sinne der Erholungsnutzung. Eine Nutzung im Sinne von Naherholung und Tourismuseignung in Verbindung mit bedarfsbezogenen Erholungsfunktionen ist nicht zu verzeichnen. Die Ausnahme bildet derzeit das südwestlich gelegene Mischgebiet mit seinen Nutz- und Erholungsgärten.

Bewertung

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die nie abgeschlossene Baumaßnahme beeinträchtigt. Das ARC-Hotels hat bis jetzt keine Formentsprechung im Plangebiet gefunden. Eine Funktion im Sinne der Erholungsnutzung hatte der Bereich nie, außer gegebenenfalls die Funktion im Zusammenhang mit der Nutzung der angrenzenden Hausgärten.

11.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Entsprechend den Hinweisen aus dem Flächennutzungsplan war abzuklären, ob im Plangebiet mit archäologischen Funden zu rechnen ist und wie damit umgegangen wird. Der Flächennutzungsplan weist den Fundbereich D 3 aus, der noch nicht archäologisch untersucht wurde, sodass auch keine Abgrenzung vorgenommen werden kann. Die Fundstelle wird interpretiert als mehrfach aufgesuchter Siedlungsplatz aus Neolithikum, Bronze- und Eisenzeit. Zu beachten ist, dass in den 90er Jahren bauvorbereitende Maßnahmen im zentralen Bereich des B-Planes durchgeführt wurden, mit ggf. Auswirkungen auf die Fundsituation.

Vor Beginn der Bauarbeiten erfolgt eine Benachrichtigung der Denkmalbehörde zwecks Klärung der Fundsituation.

Es gelten generell die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, siehe Begründung des Bebauungsplanes.

Baudenkmale gibt es im räumlichen Geltungsbereich keine.

Das Sachgut Straßen und Erschließungsanlagen wird weitgehendst erhalten.

Bewertung

In nicht ehemals bebauten Gebietsteilen kann mit archäologischen Funden gerechnet werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Erkundung erforderlich. Baudenkmalseitig gibt es keine Relevanz. Straßen und Erschließungsanlagen werden weiter genutzt.

11.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und die komplexen Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Der Faktor Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden starken Einflussgrößen wird die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der biologischen Vielfalt als weniger erheblich eingeschätzt.

Einschränkungen der biologischen Vielfalt werden zu verzeichnen sein. Der Anteil der neuversiegelten Flächen des Plangebietes wird gering ausfallen. Über den Erhalt bestimmter Grundstücksteile im Plangebiet und den „westlichen und nördlichen Freiflächen, in Form eines breiten abgewinkelten Grünstreifens, verbleiben wichtige Lebensräume und erfahren eine Aufwertung.

Das Planungsvorhaben besitzt keinen Einfluss auf das Klima.

Negative Auswirkungen auf die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

11.2.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Es muss festgestellt werden, dass bedingt durch die geplante Nutzung des Standortes hinsichtlich Natur und Landschaft keine Nutzung in ehemals ungestörten ökologischen Verhältnissen erfolgt. Der Standort war seit Mitte der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts für eine intensive Bebauung mit einem Einkaufszentrum vorgesehen, die einen über 80 % Versiegelungsanteil aufwies. Es erfolgte damals auch ein umfangreicher Mutterbodenabtrag.

Auf der eingeebneten Fläche und den Stellflächen haben sich im Laufe der Jahre Pflanzen und Tiere angesiedelt. Es handelt sich um eine offene Fläche mit Gras- und Ruderalflur, devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden und vereinzelt kleinen Gehölzen.

Unter Naturschutz stehende Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt, jedoch existiert das in ca. 700 m befindliche FND Erlenbruchwald im Dieskauer Park.

Einen negativen Einfluss auf das Klima hat das Planungsvorhaben weder mikro- noch globalklimatisch.

Die Erholungsnutzung ist nicht betroffen und besitzt für das Plangebiet auch zukünftig keine Relevanz. Ebenfalls lassen sich keine natur- und sozialräumlichen Zusammenhänge und Wirkungszusammenhänge zu evtl. Gesundheitsfolgen des gegenwärtigen Plangebietszustandes ableiten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung des Standortes hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen und ungestörten Bereiche in Anspruch genommen werden müssen.

Die sich zwischenzeitlich eingestellten faunistischen und floristischen Situationen haben jedoch zu einer merkbaren Steigerung der ökologischen Wertigkeit des Standortes beigetragen. Mit der Planverwirklichung im Zusammenhang stehenden Eingriffe können im Plangebiet allein nicht ausgeglichen werden.

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen aus der Gebietsnutzung auf die Schutzgüter und ihre Bewertung:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	• Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm, Stäube und Gerüche, Humanökologie	-

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen und Tiere	• Verlust von Teillebensräumen, Chance zur Entwicklung neuer Lebensräume durch grüngestalterische Maßnahmen u. a. A- und E-Maßnahmen	●●
Biologische Vielfalt	• In Teilen Einschränkung der Gegebenheiten, jedoch Aufwertung vorhandener Bereiche und Funktionen	●
Fläche	• Verwendung eines vorgeprägten Standortes	-
Boden	• Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, -bewegung und -verdichtung	●
Wasser	• kaum weitere Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Versiegelung durch Neubebauung	●
Luft und Klima	• keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas	-
Landschaft / Ortsbild	• Neustrukturierung des Landschaftsbildes durch Bebauung, keine Ortsbildbeeinträchtigung	-
Erholungseignung	• keine Auswirkungen zu erwarten	-
Kultur- und Sachgüter	• mögliche Auswirkungen zu erwarten inf. Archäologie; Sachgut wird weiter genutzt (Straßen, Erschließung)	●●
Wechselwirkung	• aufgrund der Vorbelastungen wenig bis mittlere Auswirkungen zu erwarten	●

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / - nicht erheblich

Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der Planung und der Ansiedlung von Wohn- und auch Gewerbefunktionen sind in Bezug auf Immissionsbelastungen infolge Verkehrs- und Gewerbelärm und durch Stäube oder Gerüche keine Beeinträchtigungen im Gebiet bzw. auf das Umfeld zu erwarten. Die Transporte der Gewerbebetriebe, aber auch der Individualverkehr infolge Pkw durch die Bewohner und die Beschäftigten im Plangebiet, werden keine spürbare Beeinträchtigung der in der Nähe befindlichen Wohn- und Erholungsfunktionen mit sich bringen. Ebenso wenig wird es sich um gesundheitsschädigende Arbeitsverhältnisse handeln, die aus der Ansiedlung im eingeschränkten Gewerbegebiet resultieren. Sowohl im Plangebiet befindliche schutzwürdige Funktionen, als auch angrenzende Funktionen an das Plangebiet, werden durch die „Anteile Gewerbe“ keine Belästigungen erfahren.

Es werden Vorkehrungen gegen die das Gebiet treffenden Schallimmissionen getroffen.

Eine der Aufgaben einer Bebauungsplanung besteht u. a. darin, Schutzansprüche sensibler Nutzungen zu gewährleisten. Die schützensnotwendigen Wohn- und Erholungsfunktionen und der daran anschließenden Grundstücke und Gebäude werden keine Beeinträchtigung erfahren, so dass zusammenfassend gewertet werden kann, dass der Eingriff in das Schutzgut Mensch nicht erheblich ist.

Schutzgut Arten und Biotope

Durch das Vorhaben kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Biotope. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Ausweisung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten,
- Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen, die als Freiflächen verbleiben,
- der Ausweisung von A- und E-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes,
- Vorgaben für die Durchführung der Baumaßnahmen als Schutz für die Tiere im Plangebiet (ökologische Baubegleitung),
- Umsiedlungsflächen für Zauneidechsen im westlichen und nördlichen Plangebiet und Schaffung von Nisthilfen auf den Grundstücken für Vögel.

Hauptort der neuen Bebauung ist der zentrale Bereich der Ringstraße. Hier sollen auf derzeitigen Ruderalflächen und in Bereichen von Gebüsch trockenwarmer Standorte, überwiegend nichtheimische Arten (Biotoptypen URA und HTC, vgl. LASIUS 2021), neben öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (TG 1.1, TG 1.3) sowie allgemeine Wohngebiete entstehen (TG 2.1, 2.2). Ein weiteres allgemeines Wohngebiet (TG 5) ist im Süden des Plangebietes geplant.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden 40 % der Fläche für Bebauung vorgesehen, die mit 0 Wertepunkten über keinen ökologischen Wert verfügen. Da die Planung von der Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs.4 BauNVO Gebrauch macht, ist eine Bebauung von bis zu 60 % zulässig und zu bilanzieren. Die Planung definiert weiter, dass die Hälfte der Überschreitung der GRZ als teilversiegelte Fläche anzulegen ist, was ebenfalls bilanzielle Berücksichtigung findet. Diese Flächen werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz (siehe Tab. 7) als befestigter Weg mit 3 Wertepunkten (WP) berücksichtigt, da es sich hier voraussichtlich häufig um Zufahrten zur Bebauung handeln wird. Die übrigen 40 % der derzeitigen Ruderal- und Gebüschflächen werden umgewandelt zu dem Zielbiotoptypen Ziergarten (AKB) mit 6 Wertepunkten. Ergänzend sollen in den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete pro Baugrundstück bei Bebauung je ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden (Kompensationsmaßnahme M4), um die Wohnbaugrundstücke weiter aufzuwerten. Gleiches gilt für das südlich an die Ringstraße vorgesehene allgemeine Wohngebiet TG 5, das ebenso auf derzeitigen Gebüschflächen aus nichtheimischen Arten sowie Relikten von vollversiegelten Bereichen vorgesehen ist.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (TG 1.1, TG 1.2, TG 1.3, derzeit bestanden mit Ruderalflächen und nichtheimischen Gehölzen) teilt sich die zukünftig anzunehmende Biotopausstattung auf in 80 % (TG 1.1, TG 1.2) bzw. 75 % Bebauung (TG 1.3; die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach §19 Abs.4 BauNVO ist jeweils inkludiert) und Grünflächen (als Ziergarten bilanziert) in den verbleibenden Flächen. In den Teilgebieten TG 1.1 und TG 1.2 sind zur zusätzlichen Eingrünung zudem noch Gehölzpflanzungen im Sinne von Laubstrauchhecken geplant (Kompensationsmaßnahme M3).

Ähnliches gilt für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet in TG 4, das auf derzeitigen Scherrasenflächen (GSB) und voll- und teilversiegelten Bereichen (VPZ, VWB) vorgesehen ist. Nach Durchführung der Planung finden sich in diesem Areal neben einer möglichen Bebauung von bis zu 80 % (Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach §19 Abs.4 BauNVO ist inkludiert) mehrere Gehölzpflanzungen (Einzelbäume und Gebüsche trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten) in Form von Hecken).

Ein Teil der vorgesehenen Verkehrsflächen im Bereich der Ringstraße ist auf bestehenden, bereits versiegelten Wegen angeordnet, sodass hier von einer gleichbleibenden biologischen Wertigkeit ausgegangen werden kann. Sonstige befahrbare Wege und Fußwege abgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sowie PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (bilanziert als VWB mit 3 WP).

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes (TG 3.1, 3.2) ist auf derzeitigen Ruderalflächen, partiellen Gebüschflächen nichtheimischer Arten sowie Versiegelungsfragmenten eine Bebauung in beiden Teilgebieten von bis zu 75 % möglich (25 % sind dabei als Teilversiegelung vorgesehen). Neben der Neuanlage einer Laubstrauchhecke (Kompensationsmaßnahme M3) verbleiben die restlichen Bereiche als Ziel-Biototyp Ziergarten.

Die Biotopflächen im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans sollen durch grünordnerische Maßnahmen (Kap. 6.2) umfangreich aufgewertet werden. Die in diesem Bereich bereits vorhandenen Gebüschstrukturen trockenwarmer Standorte mit überwiegend nichtheimischen Arten vor allem aus Robinien (HTC) befinden sich im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen und deren Schutzstreifen, weswegen hier eine dauerhafte Entnahme der Gehölze und eine Neuschaffung von Gebüsch trockenwarmer Standorte mit überwiegend heimischen Arten (HTA; zu bilanzieren mit 17 Wertpunkten) an mehreren anderen Stellen des Plangebiets geplant ist (Kompensationsmaßnahme M2). Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs sollen stattdessen großflächig hochwertige Ruderal- und Staudenfluren geschaffen werden, die im besonderen Maße als Ausgleichshabitate für Zauneidechsen qualifiziert werden (URA / ZFB, Kompensationsmaßnahmen M1 und A_{CEF}1 in Kombination). Hierbei ist neben der Ergänzung der Fläche um geeignete Strukturelemente wie mehreren Holzhaufen aus Wurzelstubben und Astwerk (kann aus den Gehölzrodungen der Fläche bezogen werden), Lesesteinhaufen und Sandlinsen ein entsprechendes Pflegekonzept vorgesehen, dass eine heterogene und mosaikartige Biotopfläche schaffen soll (bilanziert mit 18 Wertpunkten). Entlang der östlichen Gebietsgrenze des Vorhabens sind flächige Gehölzpflanzungen (Kompensationsmaßnahme M3, siehe auch Kap. 6.2) zur Eingrünung und Abgrenzung des Plangebiets zur umliegenden Landschaft vorgesehen (siehe auch Abb. 16). Im Bereich der Hauptzufahrt sowie entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist zudem die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen (siehe auch HEX 1 und HEX 2 in Abb. 16).

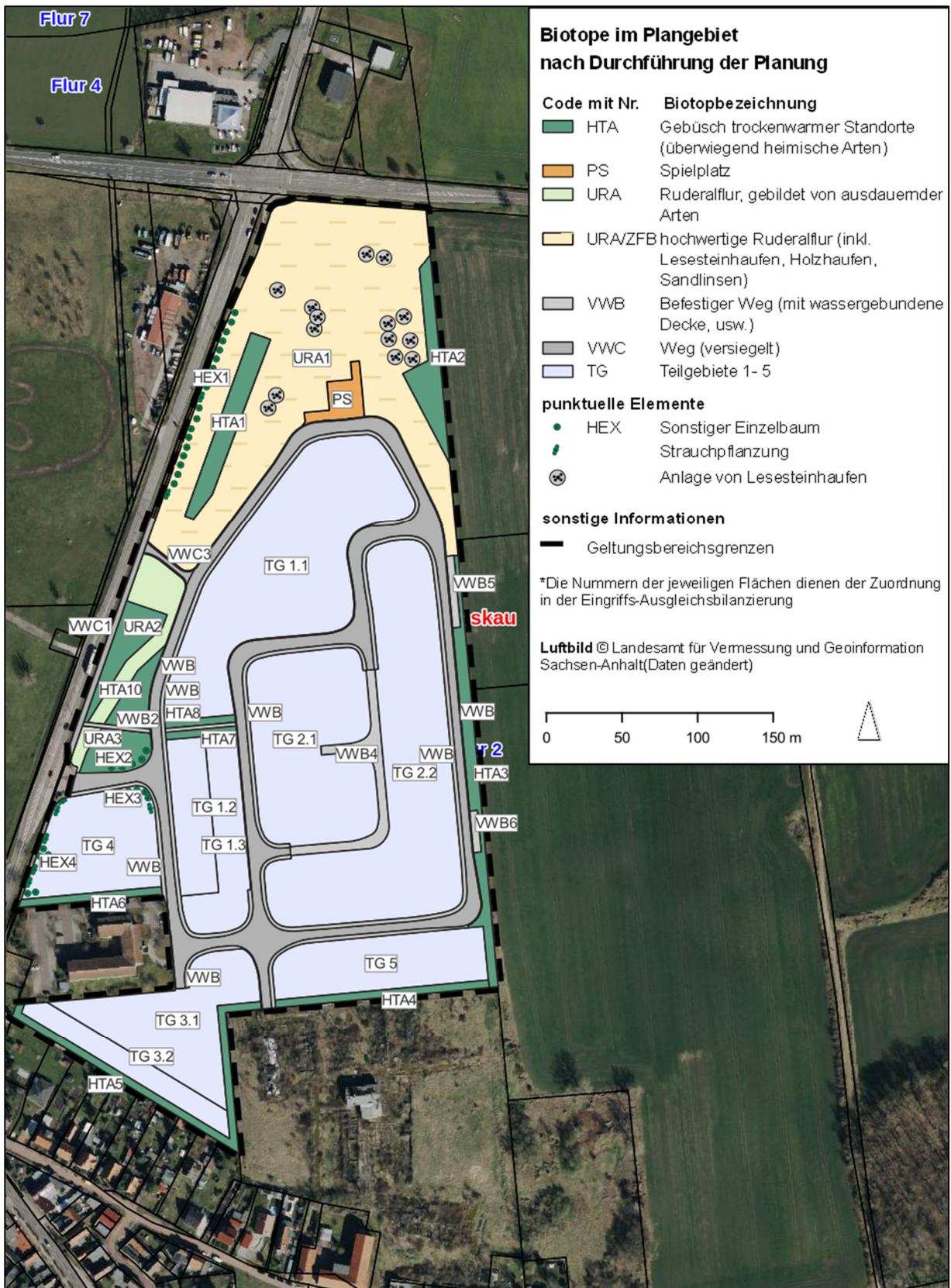


Abb. 16: zu erwartende Biotopentwicklung im Plangebiet nach Durchführung der Planung

Als externe Ausgleichsmaßnahme für diese Planung ist mit der Maßnahme E_{ASB1} der Rückbau von Teilen einer Kleingartenanlage sowie die Etablierung einer Ruderalflur vorgesehen (siehe Kap. 6.2). Der Plan zur Aufwertung der Kleingartenflächen umfasst die Entfernung alter Lauben, Unrats und nicht heimischer Ziergehölze sowie den Rückbau von Wegen auf aufgegebenen Flächen. Anschließend soll durch Pflegemaßnahmen eine Ruderalflur aus mehrjährigen Staudenarten entwickelt werden. Diese Methode wurde bereits erfolgreich in anderen Projekten der Kleingartenanlage angewendet. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt haben Kleingartenanlagen (AKE) einen Biotopwert von 6 Wertpunkten. Aufgrund des Zustands der vorhandenen Kleingärten, die lange aufgegeben und von vielen nicht heimischen Ziergehölzen sowie alten Lauben mit verfallenden Asbestdächern geprägt sind, wurde dieser Wert auf 4 Punkte herabgesetzt. Die zu entwickelnden ausdauernden Hochstaudenfluren (URA) haben einen Planwert von 13 Wertpunkten, was einer Wertsteigerung von 9 Punkten pro m² entspricht (vgl. Kap. 11.5 ökologische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung). Bei den Rückbautätigkeiten innerhalb der Kleingartenanlage sind die Maßnahmen zur Einhaltung der Zeitvorgaben für Gehölzrodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (V_{ASB1} und V_{ASB2}) sowie zur Ökologische Bauüberwachung (V_{ASB6}) ebenfalls anzuwenden.

Im begleitend zum Bebauungsplan zu erarbeitenden Fachgutachten Artenschutz war speziell auf das Vorkommen von Zauneidechsen und Vögeln zu achten. Die Begehungen bestätigen das Vorkommen von Zauneidechsen und es wurden unterschiedliche Vogelarten angetroffen (ungefährdete boden- und gehölzbrütende Vogelarten).

Hauptort der neuen Bebauung ist der zentrale Bereich der Ringstraße. Die hier angetroffenen Vogelarten können die verbleibenden unbebauten Bereiche im westlichen und nördlichen Plangebiet in Anspruch nehmen und hier neue Brut- und Aufenthaltsplätze finden. Ergänzend dazu werden mit Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme E_{ASB1} der Rückbau von Teilen einer Kleingartenanlage gleichzeitig neue Habitatflächen in Nähe zum Plangebiet geschaffen, welche den (partiellen) Lebensraumverlust im Plangebiet nach Umsetzung der Planung abfangen.

In Bezug auf das festgestellte Vorkommen der Zauneidechse beinhaltet die Planung die Neuschaffung und Aufwertung von Lebensraumstrukturen im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans durch die Neuanlage von Lesesteinhaufen, Holzhaufen und Sandlinsen auf ruderalen Flächen, womit unter Einhaltung von entsprechenden Artenschutzmaßnahmen das Vorkommen der Art im Geltungsbereich gesichert werden kann (vgl. Artenschutzbeitrag als Anlage und Maßnahmenbeschreibung in Kap. 6.2).

Schutzgut Fläche

Der Eingriff findet in einem für Bebauungen bereits vorbereiteten Areal statt. Der Standort ist seit Jahren im Flächennutzungsplan dokumentiert. Es werden auch nur die Bereiche mit Bebauung versehen, die diese Vorprägung aufweisen.

Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut Fläche als nicht erheblich angesehen werden.

Schutzgut Boden

Es werden fast nur durch bauvorbereitende Maßnahmen vorgeprägte Böden in Anspruch genommen. Der Versiegelungsgrad infolge der Neubebauung liegt bei max. 55 % auf den räumlichen Geltungsbereich bezogen.

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens, wie Filter- und Pufferwirkung, wird durch Neuversiegelung unversiegelter Bereiche beeinflusst.

Zu beachten ist, dass in den 90er Jahren Mutterboden abgetragen wurde. Der noch vorhandene Mutterboden im Plangebiet ist entsprechend der geltenden Vorschriften fachgerecht zu sichern.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Maßnahmen und Festsetzungen:

- Ausführung der neuen Gebietsstraßen/-wege in teilversiegelter Bauweise,
- Ausführung der Stellplätze auf den Grundstücken in wasserdurchlässiger Bauart,
- Sicherung und Wiederverwendung des Mutterbodens, soweit möglich bzw. vorhanden,
- Auftrag einer kulturfähigen Bodenschicht in ausgewählten Bereichen,
- Gestaltung der Freiflächen,
- Nutzung der Dachwässer für Gießzwecke, teilweise Versickerung auf den Grundstücken und dimensionierte Einleitung in das örtliche Entwässerungssystem.

Die Maßnahmen zum Bodenschutz dienen gleichzeitig dem Schutzgut Wasser, da diese zu einer Erhaltung der Sickerwasserrate und damit der Grundwasserneubildungsrate dienen.

Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als weniger erheblich angesehen werden.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet, so dass hierzu kein Eingriffstatbestand vorliegt.

Eine Auswirkung durch das geplante Vorhaben auf die Grundwasserneubildungsrate ist durch die vorgesehene Bebauung von bis zu 55 % des Geltungsbereichs bedingt zu erwarten. Das im Bereich der festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiete sowie der Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in die vorhandene Regenentwässerung der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH eingeleitet werden, alternativ ist eine regelkonforme Versickerung auf dem dazugehörigen Grundstück zulässig. Für die allgemeinen Wohngebiete (TG 2.1, TG 2.2 und TG 5) ist eine vollständige Regenwasserversickerung auf den Teileinzugsgebieten der Wohngrundstücke vorgesehen.

Hinsichtlich des anfallenden Schmutzwassers sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die häuslichen Abwässer über die Schmutzwasserkanalisation in das öffentliche Netz der Ortschaft Dieskau geleitet werden.

Der Eingriff infolge der Realisierung der Bebauungsplanung kann somit als weniger erheblich festgestellt werden.

Schutzgut Klima/ Luft

Auf Grund der entsprechend des Bebauungsplans möglichen Überbauung wird eine Beeinträchtigung des Kleinklimas ausgeschlossen. Die Flächen des Plangebietes haben auch in den Nachtstunden keine Auswirkungen auf die globale Kaltluftproduktion. Ebenfalls infolge der lufthygienischen Situation werden nach Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen durch Emissionen zu erwarten sein. Somit liegen bezüglich der klimatischen und

lufthygienischen Verhältnisse keine erheblichen Umweltauswirkungen vor, ebenso, wie auf Klimawandel/Klimaanpassung durch das Vorhaben Auswirkungen zu verzeichnen sein werden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung

Das Plangebiet hatte auch in der Vergangenheit keinen Wert als Erholungsbereich aufzuweisen. Erholungsnutzungen entstehen lediglich bei Planungsumsetzung durch die privaten Hausgärten der Wohngebäude, wie auch bereits geschehen durch die südlich gelegene Bebauung. Durch die Neubebauungen infolge der Planumsetzung wird sich auf vorentwickeltem Terrain eine adäquate Bebauung an dieser Stelle in der Ortschaft Dieskau ausbilden und den Ort abrunden. Eine Änderung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Es erfolgt eine Eingrünung des Standortes im Sinne der Ortsrandgestaltung (FNP). Durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann eventuellen Beeinträchtigungen des Landschafts- und des Ortsbildes entgegengewirkt werden. Dazu zählen die Festsetzungen zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Höhe der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der Freiflächen, sowie dem Erhalt von Großbäumen und Gehölzstrukturen.

Eine Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist infolge seines Anschlusses an vorhandene Bebauung und bestehende Strukturen, sowie der gewählten Maßstäblichkeit der möglichen Bebauungen nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hatte nie eine Bedeutung für die Erholungsnutzung und Naherholung, so dass zu diesen und vorgenannten Positionen auch keine Ausgleichsnotwendigkeit besteht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Eine wesentliche Zielstellung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Erhalt der Kultur- und Sachgüter. Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der als Fundbereich D 3 ausgewiesene archäologische Standort einer Siedlung aus Neolithikum, Bronze- und Eisenzeit ist vor Realisierung der Baumaßnahmen zu beproben. Die geltenden Vorschriften zum Umgang mit archäologischen Funden sind zu beachten.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanung werden bei einer derzeit nicht zu bestimmenden Ausdehnung des Fundbereiches und der vor Jahren getätigten bauvorbereitenden Maßnahmen als möglicherweise erheblich klassifiziert.

Die als Sachgüter zu wertenden vorhandenen Straßen und Erschließungsanlagen verbleiben weitgehendst, so dass hier keine Erheblichkeit zu verzeichnen ist.

11.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die folgenden Aspekte ergeben:

- Das Gelände wäre weiterhin sich selbst überlassen, was eine weitere Ansiedlung von Pflanzen und Tieren zur Folge hätte. Langfristig würde sich durch Sukzession jedoch der Offenlandcharakter hin zu einer waldartigen Fläche entwickeln (ausgenommen die versiegelten Bereiche).

- Es liegt eine Beeinträchtigung des Ortsbildes infolge der bauvorbereitenden und infrastrukturellen Maßnahmen in den 90er Jahren vor, die nach wie vor sichtbar sind, u.a. durch die Straßenbeleuchtungsmasten und das Straßensystem.
- Eine durch Neubebauung ermöglichte und entsprechend Flächennutzungsplan gewünschte Abrundung der Ortsbebauung würde nicht erfolgen.
- Die Ansiedlung erfolgreicher Gewerbebetriebe mit positiven Effekten für die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Kabelsketal könnte nicht realisiert werden, mit den entsprechenden Auswirkungen auf Gewerbesteuer und Beschäftigungszahlen.
- Weiterhin entstünden keine neuen Wohngebäude und somit auch keine positiven Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde.

Da der Standort für den Vorhabenträger/Eigentümer sowohl günstig gelegen, voll erschlossen (durch seine Lage zur L 167) und gleichzeitig reizvoll ist, was ebenfalls im Konsens mit den Vorstellungen für die gemeindliche Entwicklung der nächsten Jahre steht, würde eine Nichtdurchführung sowohl für den Vorhabenträger und neue Ansiedler, als auch für die Gemeinde Kabelsketal einen negativen Fakt darstellen.

Das nähere und auch weitere Umfeld bietet kein Äquivalent zu diesem Standort, der durch Erschließungsmaßnahmen bereits „vorentwickelt“ ist, so dass ein seit langer Zeit bestehender Wunsch der Kommune, einer „Investitionsbrache“ wieder Leben zu vermitteln damit voll entsprochen werden kann.

11.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden (Ersatz). Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Die internen und externen Kompensationsmaßnahmen zu dem Vorhaben sind in Kap. 6.2 Grünordnung beschrieben.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung bzw. Ersatz werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen, wie folgt:

- Realisierung der internen und externen A- und E-Maßnahmen mit Einbindung in ein ökologisches Gesamtkonzept,
- Nutzung eines durch Erschließung und Parken vorgeutzten Grundstücks,
- Einhaltung der durch das Artenschutzgutachten bestimmten Maßnahmen zum Schutz betroffener Arten,
- fachgerechte Sicherung und Wiederverwendung des Mutterbodens, soweit gegeben,
- Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen,
- Nutzung von Energiereserven/Energiesparpotenzialen,
- Nutzung der Niederschlagswässer für Gießzwecke, z.T. Versickerung auf den Grundstücken, dosierte Einleitung in die Leitungssysteme der Gemeinde,
- Teilversiegelung der neuen Verkehrsflächen im Plangebiet, wie mittels Rasengitterplatten, Schotterrasen, breittufiger Pflasterung etc.

11.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Es wird die Bewertung für das Bebauungsplangebiet insgesamt vorgenommen. Anhand der angetroffenen Bedingungen und den angestrebten Nutzungen in Abhängigkeit der Festsetzungen erfolgt die Gegenüberstellung. Grundlage der Bilanzierung bildet die „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“, d. h. das so genannte Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

In der bilanziellen Gegenüberstellung des hier betrachteten Vorhabens hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit von Bestand und Planung weist das Vorhaben nach Durchführung der Planung innerhalb des Geltungsbereichs ein Kompensationsdefizit von -316.266 Wertepunkten (WP) auf (siehe Tab. 7). Zur Kompensation des Vorhabens ist daher die Hinzunahme einer externen Kompensationsmaßnahme erforderlich. Mit Berücksichtigung der Maßnahme E_{ASB1} Rückbau von Teilen einer Kleingartenanlage in der Gemarkung Dieskau (siehe auch Kap. 6.2 und 11.3), die über eine Wertsteigerung von 319.617 WP verfügt, kann das hier betrachtete Vorhaben Bebauungsplan Nr. 12 „Mischgebiet Spittelbreite“ kompensatorisch ausgeglichen werden (siehe Tab. 6).

Tab. 6: bilanzieller Ausgleich des Vorhabens durch Hinzunahme einer externen Kompensationsmaßnahme

Wertminderung im Geltungsbereich durch Eingriff	-316.266 WP
Wertsteigerung externe Kompensationsmaßnahme	319.617 WP
Gesamtbilanz	+3.351 WP

Die nachfolgenden Tab. 7 und Tab. 8 beinhalten die detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für das Vorhaben und die externe Kompensationsmaßnahme.

Tab. 7: ökologische Bilanz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12 „Mischgebiet Spittelbreite“ der Gemeinde Kabelsketal

BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Nummer auf Karte	BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Nummer auf Karte
Bestand						Planung					
nordwestliche Grünfläche						nordwestliche Grünfläche					
GSB	Scherrasen	7	47	329	GSB 1	HTA	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	17	1.214	20.638	HTA11
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	3.087	43.218	URA 3	HTA	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	17	851	14.467	HTA10
VPX	unbefestigter Platz	3	348	1.044	VPX 35	HTA	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	17	1.098	18.666	HTA9
VPX	unbefestigter Platz	3	347	1.041	VPX 36	URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	1.856	25.984	URA2
VPX	unbefestigter Platz	3	349	1.047	VPX 37	URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	275	3.850	URA3
VPX	unbefestigter Platz	3	39	117	VPX 33	HTA	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	17	1.592	27.064	HTA 1
VPX	unbefestigter Platz	3	149	447	VPX 34	URA/ ZFB	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (*inkl. Lesesteinhaufen)	18	22.845	411.210	URA 1
VPX	unbefestigter Platz	3	163	489	VPX 38	HTA	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	17	1.441	24.497	HTA 2
VPZ	befestigter Platz	0	200	0	VPX 5	PS	Spielplatz	4	766	3.064	PS
VPZ	befestigter Platz	0	182	0	VPX 8	HEX	Sonstiger Einzelbaum (überschirmte Fläche je Baum = 20 m ²)*	12	360	4.320	HEX1
VPZ	befestigter Platz	0	195	0	VPX 7	HEX	Sonstiger Einzelbaum (überschirmte Fläche je Baum = 20 m ²)*	12	100	1.200	HEX2
VPZ	befestigter Platz	0	196	0	VPX 6						
VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	138	414	VPX 1						
HTC	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	13	3.971	51.623	VPX 1						
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	7.103	99.442	VPX 1						
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	961	13.454	VPX 2						
VPX	unbefestigter Platz	3	38	114	VPX 21						
VPX	unbefestigter Platz	3	293	879	VPX 19						

BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Nummer auf Karte	BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Nummer auf Karte
VPX	unbefestigter Platz	3	346	1.038	VPX 18						
VPX	unbefestigter Platz	3	402	1.206	VPX 17						
VPX	unbefestigter Platz	3	459	1.377	VPX 16						
VPX	unbefestigter Platz	3	508	1.524	VPX 15						
VPX	unbefestigter Platz	3	568	1.704	VPX 14						
VPX	unbefestigter Platz	3	611	1.833	VPX 13						
VPX	unbefestigter Platz	3	666	1.998	VPX 12						
VPX	unbefestigter Platz	3	711	2.133	VPX 11						
VPX	unbefestigter Platz	3	100	300	VPX 2						
VPX	unbefestigter Platz	3	33	99	VPX 3						
VPX	unbefestigter Platz	3	98	294	VPX 4						
VPX	unbefestigter Platz	3	159	477	VPX 1						
VPX	unbefestigter Platz	3	105	315	VPX 6						
VPX	unbefestigter Platz	3	42	126	VPX 9						
VPX	unbefestigter Platz	3	295	885	VPX 5						
VPX	unbefestigter Platz	3	21	63	VPX 25						
VPX	unbefestigter Platz	3	302	906	VPX 24						
VPX	unbefestigter Platz	3	92	276	VPX 23						
VPX	unbefestigter Platz	3	237	711	VPX 20						
VPX	unbefestigter Platz	3	613	1.839	VPX 10						
VPX	unbefestigter Platz	3	157	471	VPX 8						
VPX	unbefestigter Platz	3	218	654	VPX 7						
VPX	unbefestigter Platz	3	935	2.805	VPX 22						
VPZ	befestigter Platz	0	6.214	0	VPX 1						
VPZ	befestigter Platz	0	72	0	VPX 4						
VPZ	befestigter Platz	0	166	0	VPX 3						
VPZ	befestigter Platz	0	239	0	VPX 2						

BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Nummer auf Karte	BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Nummer auf Karte
östliche Grünfläche						östliche Grünfläche					
HTC	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	13	1.121	14.573	HTC 9	HTA	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	17	1.842	31.314	HTA 3
VPX	unbefestigter Platz	3	237	711	VPX 26						
VPX	unbefestigter Platz	3	116	348	VPX 27						
VPX	unbefestigter Platz	3	119	357	VPX 28						
VPX	unbefestigter Platz	3	134	402	VPX 29						
VPX	unbefestigter Platz	3	145	435	VPX 30						
VPX	unbefestigter Platz	3	206	618	VPX 31						
VPX	unbefestigter Platz	3	135	405	VPX 32						
Straßenverkehrsflächen						Straßenverkehrsflächen					
VWC	Weg (versiegelt)	0	598	0	VWC 1	VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	113	339	VWB 2
VWC	Weg (versiegelt)	0	7.212	0	VWC 2	VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	118	354	VWB 3
						VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	1.368	4.104	VWB 4
						VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	144	432	VWB 6
						VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	249	747	VWB 5
						VWC	Weg (versiegelt)	0	607	0	VWC 2
						VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	148	444	
						VWC	Weg (versiegelt)	0	147	0	VWC 3
						VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	55	165	
						VWC	Weg (versiegelt) /Radweg	0	598	0	VWC 1
						VWC	Weg (versiegelt)	0	10.994	0	VWC 2
						VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	4.120	12.360	VWC 2

BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Nummer auf Karte	BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Nummer auf Karte
TG 1 u. TG 2						TG 1.1					
HTC	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	11	171	1.881	HTC 7	BW	Bebaute Fläche	0	11.280	0	
HTC	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	11	2.059	22.649	HTC 2	AKB	Ziergarten	6	2.820	16.920	
HTC	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	11	3.179	34.969	HTC 3	HTA	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	17	240	4.080	
HTC	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	11	115	1.265	HTC 5	TG 1.2					
HTC	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	11	541	5.951	HTC 6	BW	Bebaute Fläche	0	2.244	0	
HTC	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	11	728	8.008	HTC 4	AKB	Ziergarten	6	561	3.366	
HTC	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	11	762	8.382	HTC 8	HTA	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	17	240	4.080	HTA7
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	12	46.249	554.988	URA 4	TG 1.3					
						BW	Bebaute Fläche	0	2.578	0	
						AKB	Ziergarten	6	859	5.156	
						TG 2.1					
						BW	Bebaute Fläche	0	4.863	0	
						VWB	Befestiger Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	973	2.919	
						AKB	Ziergarten	6	3.890	23.342	
						HEX	Sonstiger Einzelbaum (überschirmte Fläche je Baum = 20 m ²)*	12	240	2.880	
						TG 2.2					
						BW	Bebaute Fläche	0	7.529	0	
						VWB	Befestiger Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	1.506	4.518	
						AKB	Ziergarten	6	6.024	36.142	
						HEX	Sonstiger Einzelbaum (überschirmte Fläche je Baum = 20 m ²)*	12	420	5.040	

BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Nummer auf Karte	BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Nummer auf Karte
TG 3						TG 3.1					
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	13	8.106	105.378	URA 5	BW	Bebaute Fläche	0	4.067	0	
VPZ	befestigter Platz	0	300	0		VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	814	2.442	
						AKB	Ziergarten	6	817	4.902	
						HTA	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	17	810	13.770	HTA5
						TG 3.2					
						BW	Bebaute Fläche	0	2.054	0	
						VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	411	1.233	
						AKB	Ziergarten	6	822	4.931	
TG 4						TG 4					
GSB	Scherrasen	7	56	392	GSB 2	HTA	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	17	256	4.352	HTA 3
GSB	Scherrasen	7	195	1.365	GSB 5	BW	Bebaute Fläche	0	4.520	0	
GSB	Scherrasen	7	168	1.176	GSB 4	GSB	Scherrasen	7	334	2.338	
GSB	Scherrasen	7	1.086	7.602	GSB 3	HTA	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	17	270	4.590	HTA 2
GSB	Scherrasen	7	76	532	GSB 6	HEX	Sonstiger Einzelbaum (überschirmte Fläche je Baum = 20 m ²)*	12	80	960	HEX3
GSB	Scherrasen	7	11	77	GSB 7	HEX	Sonstiger Einzelbaum (überschirmte Fläche je Baum = 20 m ²)*	12	100	1.200	HEX4
GSB	Scherrasen	7	11	77	GSB 8						
GSB	Scherrasen	7	11	77	GSB 9						
VPZ	befestigter Platz	0	1.872	0	VPZ 9						
VPZ	befestigter Platz	0	2.338	0	VPZ 10						
VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	174	522	VWB 2						

BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Nummer auf Karte	BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Nummer auf Karte
VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	3	44	132	VWB 3						
TG 5						TG 5					
HTC	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	11	7.441	81.851	HTC 10	BW	Bebaute Fläche	0	2.861	0	
VPZ	befestigter Platz	0	1053	0	VPZ 1	VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, usw.)	2	572	1.144	
						AKB	Ziergarten	6	1.883	11.300	
						HEX	Sonstiger Einzelbaum (überschirmte Fläche je Baum = 20 m ²)*	12	140	1.680	
						HTA	Gebüsch trockenwarmer Standorte (überwiegend heimische Arten)	17	405	6.885	HTA 2
Summe			118.944	1.091.815					118.944	775.549	
Gegenüberstellung Wertepunkte Ausgangszustand / Planung				-316.266	* (nicht Bestandteil der Flächensumme, da ergänzender Hilfswert)						

Tab. 8: bilanzielle Wertsteigerung der externen Kompensationsmaßnahme

BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte		BNT-Code	Biotop	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	
Bestand						Planung					
externe Kompensationsmaßnahme: EASB1 Rückbau von Teilen einer Kleingartenanlage											
AKE	Kleingartenanlage	4	35.513	142.052		URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	13	35.513	461.669	
Summe				142.052					118.944	775.388	
Gegenüberstellung Wertepunkte Ausgangszustand / Planung				+319.617							

11.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet weder im engeren noch im weiteren Umfeld. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen Standort, der aufgrund seiner besonderen Ausgangsbedingungen für das spezielle Vorhaben ausgewählt wurde und im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Dieskau in dieser Form enthalten ist. Keiner der anderen möglichen Standorte deckte sich so mit den Vorstellungen des Vorhabenträgers, wie das Areal des ehemaligen Einkaufszentrums, so dass ein Grunderwerb erfolgte. Dies betrifft sowohl die Eignung als Grundstück für die Einordnung von Wohnen, als auch Möglichkeiten der Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Bezüglich der Gewerbeeinordnung ist die Nähe zu den wichtigen Bundes- bzw. Landesstraßen, wie der B 6 gegeben, aber auch die kurze Entfernung zu den Autobahnen 9 und 14. Das Plangebiet ist über die Döllnitzer Straße an das überregionale Straßennetz angebunden.

Der Standort ist infrastrukturell erschlossen; eine weitere Untererschließung ist notwendig.

Die Nähe zur Stadt Halle ist ebenfalls vorteilhaft. Gleichzeitig bieten sich aber auch alle Vorzüge des Lebens und Arbeitens im ländlichen Raum.

Standortalternativen sind für den Vorhabenträger und die Kommune somit kein Thema.

Planinhalte

Hinsichtlich der Planinhalte bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Alternativen. Das Grundstück des ehemaligen Einkaufszentrums Dieskau ist eine Fläche, die sich explizit für die Ausweisung als gemischte Baufläche in der ehemaligen Gemeinde Dieskau anbietet. Sie harmonisiert die Ortslage durch eine angemessene Art der Bebauung im Sinne einer Abrundung und ist, wie bereits oben beschrieben, im Einklang mit den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplanes von Dieskau.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung würden sich zwar Planungsalternativen bieten, aber infolge der Bestrebungen, eine lockere Bebauung mit viel „Grünanteil“ als ein Grundgestaltungsprinzip verwirklichen zu wollen, wurden die Festsetzungen formuliert. Es ist beabsichtigt, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse und die Oberkante der baulichen Anlagen festzusetzen.

11.7 Zusätzliche Angaben

11.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Der erste Schritt der Umweltprüfung besteht in der Bestandserfassung und -bewertung. Die Angaben und Aussagen dazu basieren auf der Bestandserhebung des Ist-Zustands im Plangebiet, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht besteht.

Im zweiten Schritt erfolgt die prognostizierte Darstellung der Entwicklung des Umweltzustands unter Betrachtung der einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens, welche zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter im Plangebiet führen können. Hierzu werden zunächst die wesentlichen Merkmale des Vorhabens und seine Vorhabenbestandteile erläutert.

Darauf aufbauend folgt die schutzgutbezogene Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung sowie im Falle der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante). Im Fall der Durchführung der Planung werden alle möglichen Beeinträchtigungen schutzgutbezogen analysiert und ihre Erheblichkeit gegenüber dem jeweiligen Schutzgut ermittelt.

Nachfolgend werden Maßnahmen zur Vermeidung- bzw. Verringerung von Umweltauswirkungen identifiziert und unvermeidbare Konflikte des Vorhabens ermittelt. Im nächsten Schritt sind geeignete naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen herauszuarbeiten, die den verbleibenden Konflikten entgegenwirken und die Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. die beeinträchtigten Elemente und Funktionen in geeigneter Art und Weise ersetzen und wiederherstellen.

Als methodische Grundlage für die Durchführung der Eingriffsregelung wird die „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ verwendet, d. h. das so genannte Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Es erfolgt eine vollständige biotopbezogene Erfassung der Eingriffe, denen entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt werden, um die Auswirkungen dieses B-Plans zu kompensieren.

Die Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft steht grundsätzlich unter der Problematik, dass die im Rahmen der guten fachlichen Praxis üblichen bzw. in Leitfäden und Empfehlungen vorgesehenen Kartierungen, immer nur eine Momentaufnahme sind und nur ein idealisiertes Abbild der Realität erzeugen können. Die Vielschichtigkeit und Komplexität von Ökosystemen ist weder vollständig zu erfassen noch umfassend zu beschreiben. Insofern ist darauf zu achten, dass die einzelnen Erfassungen das betrachtete System in Hinsicht auf die entscheidungserheblichen Sachverhalte repräsentativ abbilden. Dieser rechtlich orientierte methodische Ansatz der Umweltplanung führt mitunter zu Missverständnissen. Nach einem der Vogelschutztradition entstammenden Ansatz werden die Erfassungen auf die maximal mögliche Ausprägung von Einzelereignissen ausgerichtet. Das kann zu vermeintlichen Widersprüchen zu einer repräsentativen Betrachtung führen.

Alle Erfassungen leiden zudem unter dem methodischen Schwachpunkt, dass sie nur eine oder wenige Jahresperioden abbilden. Damit kann zwar der entsprechende Zustand von Natur und Landschaft für den erfassten Zeitraum oder den maßgeblichen Zeitpunkt beschrieben werden. Dies führt aber nicht unbedingt zu sicheren Prognosen über die Situation in den nächsten Jahren. Ähnlich wie der Zustand der Natur ist auch die Landschaft in ihrer Vielfalt und Variabilität nicht umfassend abzubilden. Anders als die Natur unterliegt die Landschaft

zudem gesellschaftlichen Anforderungen. Für eine nachvollziehbare und reproduzierbare Bewältigung von Eingriffsfolgen sind standardisierte und damit vereinfachende aber verbindliche Methoden anzuwenden.

Diese methodischen Schwächen sind bei der mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmenden Interpretation der Erfassungen und Erhebungen sowie bei der Auswirkungsermittlung zu berücksichtigen.

Weitere wesentliche Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen im Sinne von Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB sind nicht erkennbar.

11.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Nach § 4c BauGB hat die Kommune die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können. Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen.

Entsprechend der in diesem Umweltbericht festgehaltenen Ergebnisse sind in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für alle vorgesehenen Maßnahmen besteht eine hinreichende Prognosesicherheit. Ein Artenschutz-Monitoring ist für das Projekt nicht durchzuführen, da es zum Zeitpunkt der Planung keine Anzeichen für den dauerhaften Verlust von Lebensräumen/Lebensraumfunktionen gibt.

Folgende Überwachungsmaßnahmen werden für den Bebauungsplan Nr. 12 „Mischgebiet Spittelbreite“ vorgeschlagen:

Maßnahmen während der Bauphase/ Bauantragstellung:

- Gutachterliche Überwachung der abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen, wasserschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bei Erd- und Aushubarbeiten (Umweltbaubegleitung);
- Überprüfung, ob archäologische Funde gemacht wurden;
- Überprüfung, ob durch Bautätigkeiten Lärmbeeinträchtigungen entstehen;
- Überprüfung des Flächenverbrauchs/ Versiegelungsgrads bei der Bauantragstellung.

Maßnahmen während der Betriebsphase:

- Regelüberprüfungen (Wasser, Lärm, Luft, Abfall) durch Auswertung von Umweltinformationen der zuständigen Behörden;
- Einzelfallüberprüfungen auf Hinweis von Behörden und der Öffentlichkeit.

11.8 allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Kabelsketal beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Mischgebiet Spittelbreite“ in der Ortschaft Dieskau die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mischgebiets. Das Plangebiet ist insgesamt 11,90 Hektar groß. Es sollen eingeschränkte Gewerbegebietsflächen, ein Sondergebiet (z.B. für die mögliche Nutzung als Seniorenwohnheim) und allgemeine Wohngebiete entstehen. Daneben werden erforderliche Verkehrsflächen definiert sowie umfangreiche Grünflächen zur Eingrünung des Plangebiets geplant. Weiter beinhaltet das Vorhaben die Umsetzung von naturschutzfachlichen Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen.

Das Plangebiet umfasst dabei im Bestand ein Areal, welches bereits gewisse Infrastrukturen aufweist wie Straßen, Stellflächen und einem bestehenden Leitungssystem und sich damit besonders eignet für die Ansiedelung von Wohnen, sonstiger Nutzung und Gewerbe. Es befinden sich keine Naturschutz- oder sonstige Schutzgebiete (z.B. Trinkwasserschutzgebiete) im Plangebiet.

Die vorhandene Vegetation im Plangebiet besteht hauptsächlich aus nichtheimischen Gehölzen und Ruderalfluren, die keinen besonderen ökologischen Wert aufweisen. Im Zuge der Planung werden diese Flächen im zentralen Bereich der Ringstraße sowie im südlichen und südwestlichen Bereich durch die vorgesehene Wohn-, Gewerbe- und sonstige Nutzung überplant.

Durch die neugeplanten Nutzungen sind Lebensräume von Vögeln und Reptilien betroffen, die verloren gehen. Es kommt zu zusätzlichen Bodenversiegelungen eines bereits stellenweise vorgeschädigten Bodens. Als Ausgleich hierfür werden die Grünflächen im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets ökologisch aufgewertet. Es werden nichtheimische Gehölze entnommen und neue Gehölze in Form von Einzelbäumen, Gebüsch und Hecken gepflanzt. Neben der damit erreichten Eingrünung des Plangebiets können hier vor allem die Vögel des Plangebietes weiterhin geeignete Lebensräume finden. Entsprechend des Artenschutzbeitrags zum Vorhaben werden im Bereich der Grünflächen zudem Steinhaufen, Sandbereiche und Holzhaufen angelegt, welche vor allem Reptilien als Lebensraum dienen sollen. Es werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen eingehalten, sodass keine Tiere durch das Bauvorhaben zu Schaden kommen sollen. Im Detail dürfen z.B. die Baumaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden und die Reptilien müssen vor Baubeginn aus den Bauflächen abgesammelt und in die neuen Habitatflächen umgesiedelt werden.

Ergänzend werden als zusätzliche, externe Ausgleichsmaßnahme ungenutzte Teile der Kleingartenanlage Am Reidetal“ in der Gemarkung Dieskau zurückgebaut und renaturiert bzw. ökologisch aufgewertet. Insgesamt gilt das Vorhaben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Mischgebiet Spittelbreite“ damit in naturschutzfachlicher Sicht als ausgeglichen.

Literatur- und Quellennachweis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BauO LSA (2024): Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BImSchG (2025): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

DSchG ST (2005): Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).

LEntwG LSA (2024): Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23).

NatSchG LSA (2019): Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

PlanZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2023): 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.

UVP-Gesetz (2024): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Planungen/Konzepte/Literatur

Flächennutzungsplan Kabelsketal (2023): Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal mit Stand der 3. Vereinfachten Änderung, wirksam mit Bekanntmachung vom 06.04.2023.

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (2010): Anlage zur nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 14.12.2010.

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (2023): 1. Entwurf zur Neuaufstellung durch Kabinettsbeschluss vom 22.12.2023.

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022):
Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (2010): beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.05.2010 und 26.10.2010, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010. Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Halle (Saale).

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (2023): Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023. Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Halle (Saale).

Internetseiten

LVerGeo LSA (2025): Geo-Informationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA). Im Internet unter: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html, letzter Abruf am 20.03.2025