

Gemeinde Kabelsketal



6. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 6 „Am Park, Teilplan I“

Begründung

Planungshoheit:	Gemeinde Kabelsketal Lange Straße 18 06184 Kabelsketal (OT Gröbers)
Entwurfsverfasser:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/ Saale
Planstand:	März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
B	Planverfahren	4
C	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
D	Verfahrensschritte	6
E	Planungsrechtliche Zielstellung	6
F	Erforderlichkeit der Änderung	7
G	Inhalt der Änderung	7
H	Hinweise und Angaben zum Planbereich.....	8
I	Artenschutzrechtliche Vorschriften.....	11
J	Immissionsschutz	12
K	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	14
L	Zusammenfassung.....	17

Anlage: Lage in der Ortschaft

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Park, Teilplan I“ in Dieskau wurde 2002/2003 das Planverfahren über die 4. Änderung des Bebauungsplanes geführt. Die 4. Änderung wurde am 25.02.2004 als Satzungsänderung beschlossen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 05.03.2004 in Kraft.

Das Planverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2017 durchgeführt. Der Inhalt der 5. Änderung bestand in der Erweiterung der Baugrenze um ein einzelnes Baugrundstück. Die 5. Änderung wurde im Vereinfachten Planverfahren nach § 13 BauGB geprüft, mit satzungsänderndem Beschluss am 25.10.2017 im Gemeinderat von Kabelsketal in öffentlicher Sitzung beschlossen und trat mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde am 17.11.2017 in Kraft.

Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde über eine weitere Änderung des Bebauungsplanes zu befinden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Park, Teilplan I“ entspricht dem grundsätzlichen Interesse der Gemeinde Kabelsketal das Wohngebiet „Am Park“ in Dieskau vollständig auszulasten und evtl. geringfügig um ein weiteres Baufeld abzurunden.

Die Grundlage für die Aufstellung der 6. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

B Planverfahren

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:

- 1) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- 3) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu 1) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- mit dem geplanten Änderungsinhalt ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu 2) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- mit dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter

zu 3) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Artikel 3 Nr. 13 RL 2012/18/EU: „schwerer Unfall“

Ein Ereignis - z.B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes – das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter dieser Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind

- der vorliegende geplante Änderungsinhalt des Bebauungsplanes umfasst keine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderungsabsicht kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

- Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann nach § 13 BauGB für die geplante 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Park, Teilplan I“ in Dieskau angewendet werden.

C Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer digitalen Bereitstellung zur Möglichkeit der Einsichtnahme auf der Homepage der Gemeinde sowie in analoger Form als öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Planunterlagen haben dazu vom 15.01.2024 bis einschließlich 16.02.2024 in der Bauverwaltung der Gemeinde Kabelsketal, Ortsteil Gröbers, Lange Straße 18 in 06184 Kabelsketal zu jedermanns Einsichtnahme für einen Monat öffentlich ausgelegt werden.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen des Planverfahrens am 15.01.2024 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden im Anschluss in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates ausgewertet, gewichtet und abgewogen. Da keine relevanten Sachverhalte oder Überarbeitungsbedarf vorgetragen worden waren, welche eine Wiederholung der Beteiligung herausgefordert hätten, konnte der Gemeinderat über den Abschluss des Änderungsverfahrens befunden werden.

Die Satzungsänderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen (§ 10 a Abs. 2 BauGB).

D Verfahrensschritte

Änderungsbeschluss	28.09.2023	Beschl.Nr. 50-7./2023
Bekanntmachung	20.10.2023	Amtsblatt 20/23, 30. Jahrgang
Billigung- und Auslegungsbeschluss	30.11.2023	Beschl.Nr. 68-9./2023
Bekanntmachung Auslegung Entwurf	05.01.2024	Amtsblatt Nr. 01/24, 31.Jahrgg.
Öffentliche Auslegung	15.01.2024	Beginn Auslegung
	16.02.2024	Ende Auslegung
Beteiligung der Behörden	15.01.2024	Aufforderung
	01.03.2024	Mahnung
Beschluss zur Abwägung	25.04.2024	Beschl.Nr. /2024
Satzungsbeschluss	25.04.2024	Beschl.Nr. /2024

Die Verfahrensschritte werden im Rahmen der Planfortschreibung kontinuierlich erweitert. Eine Verfahrensübersicht für die Änderung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die abschließende Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

E Planungsrechtliche Zielstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand von Dieskau. Im Norden schließt direkt Wohnbebauung an. Im Osten verläuft die Döllnitzer Straße als direkte Begrenzung zum Plangebiet. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen ist der Dieskauer Park zwischen dem Bebauungsplan Nr. 6 und dem großen Mühlteich gelegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Park, Teilplan I“ umfasst diverse Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Dieskau. Von der geplanten 6. Änderung ist nur eine Teilfläche des Flurstückes 1092 und 1047 sowie das Flurstück 1091 der Flur 2 in der Gemarkung Dieskau betroffen.

Da die Grundzüge der Planung mit der beabsichtigten Änderung nicht verändert werden, kann das Planverfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde Kabelsketal.

F Erforderlichkeit der Änderung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Park, Teilplan I“ werden entsprechend der Ausweisung als Wohngrundstücke genutzt und haben sich um den Parkring geschlossen.

Die Fläche zwischen der Straße „Parkring“ und der „Döllnitzer Straße“ ist bisher als Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, dargestellt. Diese Ausweisung war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, da damals die ICE-Trasse in Planung war und eine vorsorgliche Berücksichtigung zur möglichen Lärmbelastung erfolgen musste.

Auf Grund der nunmehr gebauten ICE- Trasse und der Aufnahme des regulären Schienenverkehrs steht die tatsächliche Lärmbelastung zur Disposition. Die Gemeinde nimmt den aktuellen Sachstand zum Anlass die ausgewiesene Festsetzung der in Rede stehenden Fläche zur Freihaltung von Wohnbebauung kritisch zu überprüfen.

Hierzu sind die Immissionen wie der Straßenverkehr ausgehend der „Döllnitzer Straße“ und der Schienenverkehr auf der Neubautrasse Erfurt-Leipzig in Form eines Schallgutachtens bereits im Jahr 2017 untersucht worden. Die Ergebnisse veranlassten die Gemeinde bereits zur 5. Änderung des Bebauungsplanes, so dass zu der nunmehr in Rede gestellten 6. Änderung des Bebauungsplanes keine Konfliktpunkte gesehen werden.

Zur rechtlichen Klärung der öffentlichen Belange und als Voraussetzung für die evtl. Ausweisung eines weiteren Baugrundstückes zur Realisierung eines Einfamilienhauses ist ein Planverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

G Inhalt der Änderung

Der Bereich der 6. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Park, Teilplan I“ umfasst eine Teilfläche der Flurstücke 1092 und 1047 sowie das Flurstück 1091 der Flur 2 der Gemarkung Dieskau zwischen der Straße „Parkring“, rückwärtig der „Neuen Siedlung“ und der „Döllnitzer Landstraße“.

Änderungsinhalt ist die Erweiterung der Baugrenze zur Möglichkeit der Zulässigkeit für ein weiteres Baugrundstück für ein einzelnes Einfamilienhaus. Die bisherige Freihaltezone für jegliche Bebauung wird um ein Baufeld in Richtung „Neue Siedlung“ eingekürzt. Somit könnte ein Neubau eines Wohngebäudes ermöglicht werden.

Änderungen an den textlichen Festsetzungen werden nicht vorgenommen. Die Planung des Neubaus hat sich in der festgeschriebenen Art und dem Maß der baulichen Nutzung zu orientieren.

H Hinweise und Angaben zum Planbereich

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Dieskau, östlich der Gemeindestraße "Parkring" und wird über diese verkehrlich erschlossen. Über die Gemeindestraßen "Neue Siedlung" und "Mühlweg" ist das Plangebiet an das Landesstraßennetz angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Park, Teilplan I" umfasst diverse Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Dieskau. Von der geplanten 6. Änderung ist nur eine Teilfläche des Flurstückes 1092 und 1047 sowie das Flurstück 1091 der Flur 2 in der Gemarkung Dieskau betroffen.

Die Bebauung der einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt nicht den anbaurechtlichen Beschränkungen des § 24 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA). Die Anbindung der Gemeindestraße an die Landesstraße L 167 bei Netzknoten 4538032A km 2,12 und km 2,38 ist vorhanden. Bauliche Veränderungen an den bestehenden Knotenpunkten mit der L 167 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sollten aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die zukünftigen Anwohner nicht erforderlich sein.

In dem betroffenen Straßenabschnitt der Landesstraße sind kurz- und mittelfristig seitens der Landesstraßenbaubehörde auch keine Straßenbaumaßnahmen geplant, die über die Erhaltung des Bestandes hinausgehen.

Im Folgenden werden die Hinweise des Straßenverkehrsamtes dargelegt:

Die Zufahrt zu Gebäuden sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge müssen gewährleistet sein. Gegebenenfalls sind die notwendigen Flächen zu markieren und zu beschildern (z.B. absolutes Halteverbot, Feuerwehrezufahrt ...).

Für die Errichtung zusätzlicher Grundstückszufahrten bzw. -ausfahrten ist die Genehmigung des Straßenbaulastträgers einzuholen. Es ist im Bereich von Ein- und Ausfahrten ein ausreichendes Sichtdreieck zu schaffen. Sichtbehinderungen durch Bewuchs aber auch durch parkende Fahrzeuge sind auszuschließen (siehe RAS 06, Pkt. 6.3.9.3 Tabelle 59).

Der Parkraumbedarf für Anwohner muss berücksichtigt werden. Bei der Schaffung von Parkplätzen in den Grundstücken ist zu beachten, dass die Einmündungsbereiche so auszuformen sind, dass ein- und Ausfahren während einer Fahrbeziehung möglich ist und zusätzliche Fahrvorgänge nicht erforderlich werden.

Nach dem Nahverkehrsplan des Landkreises Saalekreis sollte der Haltestelleneinzugsbereich um den Standort einer Haltestelle maximal einen Radius von 300 m betragen. Innerhalb von maximal 5 Gehminuten muss die Haltestelle erreichbar sein. Hier sind Abstimmungen mit OBS / Vetter GmbH zu führen. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Verkehrsraumeinschränkungen im Bereich der kommunalen Straßen müssen gemäß § 45 Absatz 6 Straßenverkehrsordnung rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) bei der örtlichen Verkehrsbehörde, hier die Gemeinde Kabelsketal, beantragt werden.

Liegenschaftskataster

Im Planungsgebiet befinden sich keine für die Geoinformationsverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt bedeutsamen und insofern schützenswerten Anlagen in der Trägerschaft des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation.

Bodenschutz

Von Seiten der Bodenschutzbehörde bzw. Altlasten ist bekannt, dass bei in Rede gestellten Teilbereich keine Registrierung in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) des Landes Sachsen-Anhalt verzeichnet ist.

Trinkwasserversorgung

Bezüglich der Versorgung mit Trinkwasser wurde der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wird angefragt, ob in dem bestehenden Wohngebiet der Neubau eines weiteren Wohnhauses an das bestehende öffentliche Trinkversorgungsnetz angeschlossen werden kann.

Wie dem übermittelten Lageplan des WAZV zu entnehmen ist, ist der angefragte Bereich trinkwassertechnisch von der Straße „Parkring“ aus erschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben aus den Bestandsunterlagen nur zur Information und Planung dienen. Da der Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat die Stellungnahme nur eine Gültigkeit von zwei Jahren ab Ausstellungsdatum.

Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungssystem mit abzudecken; zur Deckung des Grundschutzes ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass für Löschzwecke das Trinkwasser aus dem vorhandenen Hydranten (Nr. 56304) in einer Menge von 48 m³/h entnommen werden.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das zusätzliche Baugrundstück ist durch die im Parkring vorhandenen Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle abwassertechnisch erschlossen. Der Entsorgungsauftrag liegt im Verantwortungsbereich der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH.

Aus wasserrechtlichen Gründen ist der Niederschlagswasserabfluss vom Grundstück zu begrenzen. Es dürfen maximal 22 l/(s*ha) vom Grundstück in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden.

Zur Ermittlung des Abflusses der geplanten Flächen als Vergleichsgröße zur Einleitmengenvorgabe wäre mit dem für das Kanalnetz maßgeblichen Regenereignis r15;l zu bilanzieren, wobei die HWS GmbH für das Entsorgungsgebiet von 111 l/(s*ha) ausgeht.

Telekom

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs.1TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen sind nachrichtlich in den Planausschnitt der 6. Änderung übernommen worden. Wobei aus technischen Gründen nicht in digitaler Form geliefert werden konnte und örtliche Ungenauigkeiten bezüglich der Lage auftreten können. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Unterlagen nur zur Information verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist.

Über den aktuellen Stand der Telekommunikationsanlagen können sie sich unter den Link <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Gasversorgung

Nach der Durchsicht der eingereichten Unterlagen wurde mitgeteilt, dass sich Anlagen im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes befinden. Für diese Anlagen wurde folgende Auskunft erteilt, welche *nicht* als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

Gasmitteldruckleitungen

Dazu wurde der Bestandsplan Blattnr. 1 übergeben. Dieser Anlagenbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen. Auf etwaige Ungenauigkeiten bezüglich der örtlichen Lage wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Weiterhin wird auf die "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung verwiesen. Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, so ist sich unbedingt mit der MITNETZ GAS zu den dann notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

I Artenschutzrechtliche Vorschriften

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützten Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt.

Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Auch in Änderungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Änderungsfläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit europäischer Vogelarten ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die in Rede stehende Änderungsfläche wird als Grünfläche für Weidetiere genutzt. Gehölz die als Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum für Vogelarten dienen könnten sind nicht vorhanden.

Da die Bebauung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits vollständig realisiert wurde und die angestrebte Änderung nur eine sehr geringe Teilfläche für potenziell ein Wohnbaugrundstück mit hinreichender Vorprägung betrifft, werden keine Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen festgesetzt.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Rodung von Gehölzen ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

J Immissionsschutz

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1

Im Hinblick auf ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander von Bahntrassen, Straßenverkehr und Wohnen wurde zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 durch das Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer die schallintensiven Quellen, die auf das Wohngebiet einwirken können, berechnet und untersucht.

Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Orientierungswerte:
Tag = 55 dB(A) / Nacht = 45 dB(A)

Bei der Berechnung der Geräuschimmissionen für den Neubau eines Wohnhauses konnte folgendes festgehalten werden: Durch die ICE-Trasse Erfurt-Leipzig kann der Orientierungswert um bis zu 3 dB überschritten werden.

Um Anforderungen geltender Normen und Richtlinien (DIN 4109 - 2016/7) für eine sensible Nutzung gerecht zu werden, sind schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich. Folgende schallschutztechnische Maßnahmen werden empfohlen:

- Errichtung einer Lärmschutzwand für den Schutz des Erdgeschosses
oder
- Einbau von Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse II
- Schlafräume in Richtung der Straße „Parkring“ planen

Zur 6. Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Schallgutachten von 2017 und dem aktuellen Sachstand vor Ort (Ortsbegehung durch die Immissionschutzbehörde) wurde von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde eine Beurteilung in Form einer Stellungnahme am 07.03.2024 abgegeben:

Im vorliegenden Entwurf soll eine Baugrenze erweitert werden. Diese Erweiterung soll dazu dienen, ein weiteres zulässiges Baugrundstück für den Bau eines Einfamilienhauses zu ermöglichen. Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Bebauungsplan Nr. 6 "Am Park, Teilplan I" in Kabelsketal Ortsteil Dieskau. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die nächstgelegene Bebauung als Allgemeines Wohngebiet zu betrachten, sodass Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten sind.

Durch die stark befahrene Landesstraße "Döllnitzer Straße" sowie die nahegelegene ICE-Trasse Erfurt-Leipzig können diese Werte nicht eingehalten werden, da mit kontinuierlichen Lärmbelastungen zu rechnen ist.

Für diese Problematik wurden bereits bei der Begründung für die 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Park- Teilplan I" durch das Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer die schallintensiven Quellen, die auf das Wohngebiet einwirken können, berechnet und untersucht. Bei der Berechnung der Geräuschimmissionen für den Neubau eines Wohnhauses konnte dabei festgestellt werden, dass durch die ICE-Trasse Erfurt-Leipzig der Orientierungswert des Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 3 dB(A) überschritten wird.

Folglich wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive schallschutztechnische Maßnahme vorgeschlagen, damit künftig die Orientierungswerte an den südöstlichen Gebäudeseiten eingehalten werden. Nach jetzigem Stand wurde der Bau einer Schallschutzwand bereits vollzogen, sodass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben zugestimmt werden kann.

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist. Bei Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen.

K Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Im Rahmen der geplanten Änderung werden nachfolgend die Auswirkungen ausschließlich hinsichtlich des Änderungsinhaltes betrachtet.

1. Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang der 6. Vereinfachten Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Das Plangebiet selbst ist durch die schon vorhandene Wohnnutzung vorgeprägt. Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden. Lärm und Luftschadstoffe sind während der Bauphase nicht zu vermeiden. Durch die Erweiterung des Baufeldes ist nicht mit hinzukommendem Anliegerverkehr zu rechnen.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird es hinsichtlich zu den bestehenden Festsetzungen keine Auswirkungen geben. Auch kommt es zu keiner erhöhten Lärmimmission und Luftverschmutzung.

→ Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Mit der geplanten Änderung, Erweiterung der Baugrenze, bleiben Art und Maß der baulichen beachtet.

Es erfolgt keine Erweiterung und/oder Verlagerung des Geltungsbereiches, es werden keine zusätzlichen Eingriffe in für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren wertvollen Flächen vorbereitet. Die Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet wird unverändert aufrechterhalten.

→ Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten

3. Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen anhand einzelner Baufelder mittels Baugrenzen festgelegt. Die von der Änderung betroffene Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Fläche. Mit der Änderung erfolgt eine zusätzliche, wen auch geringe, Inanspruchnahme einer Fläche, die einst von der Bebauung freizuhalten war.

→ Für das Schutzgut Boden sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

4. Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Anstieg von Versiegelungsflächen vorbereitet, da die zulässige Grundflächenzahl beibehalten wird.

→ Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

→ Für das Schutzgut Luft und Klima sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

6. Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raum-bedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

→ Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

L Zusammenfassung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Wohngebiet „Am Park, Teilplan I“ im Ortsteil Dieskau steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Gemeinde Kabelsketal sich für die Entwicklung der vorhandenen Baugebiete einzusetzen.

Der Flächeneigentümer strebt an, dass sich in dem in Rede gestellten Änderungsbereich ein weiteres Wohnhaus für eine junge Familie etablieren kann.

Da zeichnerische Festsetzungen insbesondere die Führung der festgesetzten Baugrenze aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Planung entgegenstehen, ist für die Erlangung von Baurecht eine Änderung im vereinfachten Verfahren notwendig.

Die zur Aufstellung des Bebauungsplanes geplante Freihaltezone für Bebauung wurde vorsorglich, aufgrund der zukünftigen, nahe der Örtlichkeit gelegenen, damals noch geplante, aber noch nicht fertig gestellte ICE-Trasse aufgenommen. Mit Hilfe des Planverfahrens soll nun abgeklärt werden, ob die eine kleine Teilfläche der bisherigen Freihaltezone als Bauland für den Neubau eines Wohngebäudes ausgewiesen werden kann.

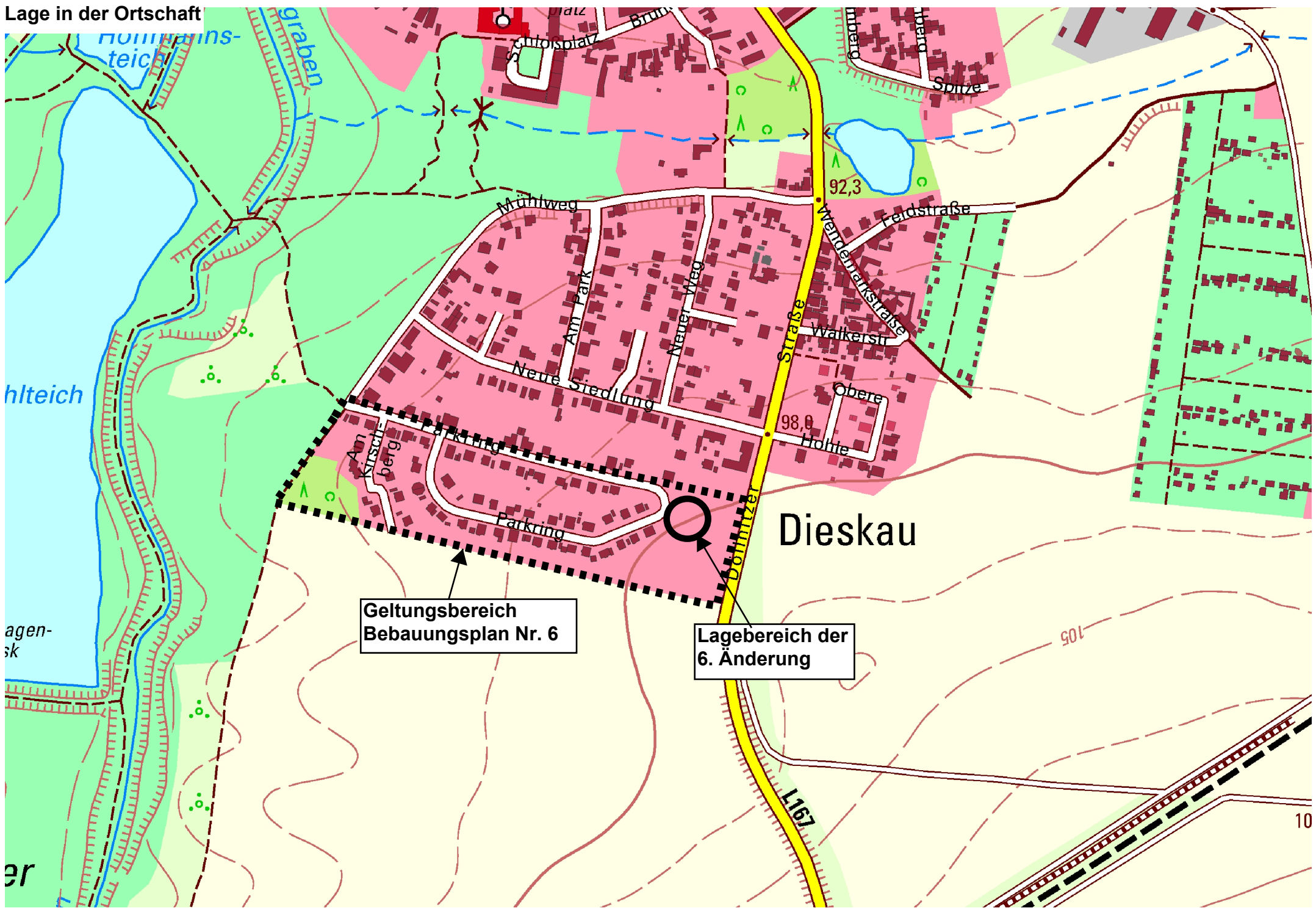
Zur Abklärung dieser Fragestellung ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Dieses Anliegen wurde im Gemeinderat von Kabelsketal besprochen. Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde über ein Planverfahren zur 6. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Park, Teilplan I“ zu befinden.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Durchführung der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist.

Andere Sachverhalte werden von dieser Planänderung nicht betroffen und werden deshalb nicht angefragt oder zur Diskussion gestellt.

Lage in der Ortschaft



Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 6

Lagebereich der
6. Änderung

Dieskau

L1167