

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“
der Gemeinde Kraftsdorf
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand: 22. Juli 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Kraftsdorf

Bearbeiter:



PLANUNGSBÜRO KIESEL
Hoher Weg 3
99425 Weimar
Tel. (03643) 499 099
Fax (03643) 499 098
e-mail: pb.kiesel@t-online.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Einführung	4
1.1 bestehender Bebauungsplan.....	4
1.2 Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes.....	4
1.3 Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	5
2. Umweltbericht	6
2.1 Sachstand/ Beschreibung des Vorhabens.....	6
2.1.1 Geltungsbereich	6
2.1.2 Bestandssituation und Erschließung.....	7
2.1.3 Erforderlichkeit, Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes 7	7
2.1.4 Verfahrensstand	11
2.2 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes.....	12
2.2.1 Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen	12
2.2.2 Ziele aus einschlägigen Fachplanungen.....	12
2.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) und Regionalplan Ostthüringen (RP) – vormals Regionaler Raumordnungsplan.....	12
2.2.2.2 Zulässigkeit des vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB auf der Basis des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Gemeinde Kraftsdorf	13
2.2.2.3 Landschaftsplan (LP)	15
2.2.2.4 FFH-Vorprüfung	15
2.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung, einschließlich der Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	16
2.3.1 Schutzgut Boden	16
2.3.2 Schutzgut Wasser	20
2.3.3 Schutzgut Klima und Luft.....	20
2.3.4 Schutzgüter Fauna und Flora	21
2.3.5 Schutzgut Mensch	23
2.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	24
2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
2.4 Wechselwirkungen	25
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.6 Geplante Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung/ -minimierung und zum Ausgleich.....	26
2.6.1 Eingriffsvermeidung/ -minimierung.....	26
2.6.2 Ausgleich und Ersatz.....	27
2.6.2.1 Festsetzungen zur Grünordnung, Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung	27
2.6.2.2 Festsetzungen zur Grünordnung.....	35
2.6.3 Immissionschutz/ Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschen.....	39
2.7 Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	40
2.8 Beschreibung der Methodik.....	40
2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	40
2.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	41

3.	Planung, Begründung der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes	44
3.1	Allgemeines	44
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	45
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	45
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	46
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks- flächen	46
3.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen	46
3.5	Gestalterische Anforderungen an Gebäude, bauliche Anlagen und Grundstücke	46
3.6	Öffentliche und private Grünflächen	46
3.7	Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrs- flächen ..	47
3.8	Ver- und Entsorgung, Flächen für Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen	47
3.9	Fläche für die Landwirtschaft.....	49
3.10	Flächen für Aufschüttungen.....	49
3.11	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.....	49
4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	50
5.	Nachrichtliche Übernahmen	50
6.	Hinweise	50
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung des Planes	51

1. Einführung

1.1 bestehender Bebauungsplan

Der rechtskräftige bestehende Bebauungsplan Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ ist von der Gemeinde Kraftsdorf am 15.04.2013 als Satzung beschlossen worden (Beschluss-Nr. 223-50-13).

Die Genehmigung für den nördlich der L1070 gelegenen Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erfolgte durch die Genehmigungsbehörde am 23.07.2014 (Landratsamt Greiz – Az. II.1-04/03-20-146-GI/GE „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“).

Mit Bescheid vom 18.08.2016 (Az. II.1-04/03-20-146-GI/GE „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“) erteilte die Genehmigungsbehörde die Teilgenehmigung für den Geltungsbereich der Landstraße L1070 und den südlich davon gelegenen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Mit diesen beiden Teilgenehmigungen und deren jeweiliger Bekanntmachung ist damit der Bebauungsplan mit seinem gesamten Geltungsbereich, wie die Gemeinde ihn am 15.04.2013 als Satzung beschlossen hat, genehmigt und in Kraft getreten.

1.2 Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

Am 10.12.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Kraftsdorf den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West gefasst.

Punktuelle Änderungen des Bebauungsplanes sollen dabei vorgenommen werden, damit

- der im südwestlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesene landwirtschaftliche Weg (ehemals Fr 1) zwischen den Industriegebietsflächen GI 2.2 und GI 2.3 und die dort ebenfalls ausgewiesene Trinkwasserleitung zur besseren Nutzung dieser GI-Fläche an den nördlichen Rand dieser Fläche GI 2 verlegt werden, was beides bereits schon vor Ort durchgeführt ist,
- die Planstraße B in ihrem Verlauf im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zur optimaleren Nutzung der Gewerbeflächen GE 1.1 – GE 1.3 geändert wird,
- das Fahrrecht Fr 3 zur Erschließung des parallel zur BAB 4 verlaufenden Lärmschutzwalls im nordwestlichen Bereich des Plangebietes an die Grenze der neu benannten Ausgleichsmaßnahme A 2 verlegt wird,
- die die Gebiete GI 1.4 und GE 2.3 querenden Schmutz- und Regenwasserkanäle (Lr 1), die zur besseren Nutzung dieser Gebiete bereits umverlegt wurden, mit der Planaussage an die bestehende Situation angepasst werden,
- die überbaubaren Grundstücksflächenanteile am östlichen Rand des nördlichen Plangebietsteiles inklusive der erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung verändert werden,
- Festsetzungen zur Mindestgröße der künftigen Baugrundstücke geringfügig verändert werden,
- Festsetzungen zu Flächen, in denen die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht zulässig sein sollen (Erweiterung um die Gebiete GI 2.1 und GI 2.2) verändert werden,
- Festsetzungen zum einzuhaltenden Abstand zur Ferngasleitung am nördlichen und westlichen Plangebietsrand den Vorschriften des Baulastträgers dieser Leitung und den zivilrechtlichen Gegebenheiten angepasst werden,
- die notwendigen, von den beschriebenen Eingriffen verursachten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme neu geregelt werden und

- das Plangebiet um eine Teilfläche des Flurstücks 95/147 zur Anlage der Planstraße C erweitert wird.

Die Gemeinde Kraftsdorf hat sich angesichts des so beschriebenen Regelungsbedarfes dazu entschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Nach der entsprechenden Forderung der Genehmigungsbehörde wird das Verfahren nicht als einfaches Verfahren nach § 13 BauGB geführt, sondern es wird trotz des eher geringen Änderungsgrades des Bebauungsplanes das Regelverfahren durchgeführt.

1.3 Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die von der Gemeinde mit Satzungsbeschluss vom 07.05.2018 (Beschluss-Nr. 337-44-18) beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht in Kraft getreten ist, weil der Antrag auf die Erteilung der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes seitens der Gemeinde Kraftsdorf zurückgenommen worden ist.

Da in dem für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes durchgeführten Verfahren diese 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den dafür erforderlichen Unterlagen öffentlich ausgelegt hat und auch die Träger öffentlicher Belange unter dieser Verfahrenbezeichnung beteiligt worden sind, soll das hiesige Verfahren zur Vermeidung von Verwechslungen mit „2. Änderung des Bebauungsplanes“ bezeichnet werden.

Dabei soll auch erwähnt werden, dass der Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der der 2. Änderung des Bebauungsplanes voneinander vollkommen verschieden sind.

2. Umweltbericht

2.1 Sachstand/ Beschreibung des Vorhabens

2.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Gestalt der 2. Änderung ist im unten eingefügten Luftbildausschnitt schematisch dargestellt (ohne Maßstab).



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gestalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich nordwestlich der Ortslage Pörsdorf und beinhaltet folgende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 18,3 ha:

159/38; 215/112; 112/19; 112/20; 112/21; 114/3; 114/7; 114/12; 114/13; 114/15;
159/15; 159/39; 159/40; 159/42; 159/44; 159/45; 159/46; 159/47; 159/50; 159/52; 159/53;
159/54; 159/55; 159/56; 159/59; 159/60; 159/61; 159/62; 159/63; 159/64(tlw.); 159/65; 159/66;
95/18; 95/20; 95/21; 95/23; 95/24; 95/27; 95/28; 95/29; 95/30; 95/31; 95/33; 95/34;
96/14; 96/15; 112/13; 112/14; 112/18; 112/32(tlw.); 120/7(tlw.); 120/10; 120/11; 120/12; 120/13;
95/35; 95/125; 95/127; 95/128; 95/129; 95/147; 96/3

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ der Gemeinde Kraftsdorf betrifft den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 18,2 ha wird im Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes um eine Teilfläche des Flurstücks 95/147 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3, mit einer Größe von 835 m² (vormals Flurstück 95/132) erweitert.

2.1.2 Bestandssituation und Erschließung

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Bereich der Baugebiete GI 1.1, GI 1.2, GE 2.1, GE 2.2, GE 1.1 und GE 1.2 mit Photovoltaikanlagen bebaut.

In den Baugebieten GI 1.3, GI 1.4 und GI 2.3 werden derzeit auf der Grundlage der vom Landratsamt Greiz jeweils erteilten Baugenehmigung Bauvorhaben von Unternehmen errichtet, die in der Gemeinde Kraftsdorf bereits seit Jahren an anderen Stellen angesiedelt sind.

Mit der Firma Metallbau Dölz (GI 1.3) und der Firma Karl Verpackungen GmbH (GI 1.4) errichten zwei langjährig in Familientradition geführte, in Kraftsdorf ansässige Unternehmen hier ihren neuen Firmensitz, da die bisherigen Standorte in beiden Fällen aufgrund der Entwicklung der Unternehmen an ihre Grenzen gestoßen sind und für die Weiterentwicklung der jeweiligen Unternehmung größere und modernere Flächen benötigt werden.

Zwei im Ortsteil Mühlisdorf angesiedelte Firmen errichten auf dem Baugrundstück GI 2.1/2.2/2.3 einen überregionalen Autohof mit LKW-Parkplatz. Die Bauarbeiten für den Teilbereich LKW-Parkplatz haben bereits begonnen.

Das Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ ist hinsichtlich der Versorgung mit Trinkwasser sowie abwasserseitig (RW/SW) voll erschlossen. Die entsprechend vorhandenen Erschließungsanlagen sind in 2018 an den Zweckverband Wasser/Abwasser Mittleres Elstertal Gera übereignet worden und werden von diesem betrieben.

Die an die Landesstraße L 1070 angebundene Erschließungsstraße „Planstraße A“ ist fertig gestellt und an die Gemeinde Kraftsdorf übereignet. Die Gemeinde hat für diese Straße den öffentlichen Verkehr eröffnet, ohne dabei ausdrücklich eine Widmung vorzunehmen.

2.1.3 Erforderlichkeit, Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB der eigenen Verantwortung der Gemeinden zugewiesen. Mit der den Gemeinden insoweit allein zukommenden Planungsbefugnis ist deren mit einem Planungsfreiraum ausgestattetes Planungsermessen untrennbar verbunden, welches seine Grundlage letztlich in der von Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG geschützten Garantie der kommunalen Selbstverwaltung und der damit verbundenen kommunalen Gebietshoheit findet.

Das Planungsermessen der Gemeinden ist dabei weit zu verstehen und es umfasst hinsichtlich des planerischen Willens sowohl das „Wie“, als auch das „Ob“ und „Wann“ der planerischen Gestaltung.

Bei ihrer Entscheidung über die Frage der Erforderlichkeit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht die Gemeinde Kraftsdorf im Rahmen ihrer Planungshoheit, dass ihr auch für die Änderung des Bebauungsplanes ein nicht unerheblicher Spielraum bei dieser Entscheidung zur Verfügung steht, bei dem die Planungskontrolle auf die insoweit richtige Ermessensausübung beschränkt ist.

Nicht unerwähnt soll dabei bleiben, dass einige der hier vorgenommenen Änderungen behördenlicherseits bereits in unterschiedlicher Weise angeregt worden sind, in dem u.a. nach konkreteren Regelungen für die (innere) Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gefragt wurde oder auf die Überlappung des Geltungsbereiches der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahme mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes hingewiesen worden ist.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden konkret folgende Änderungen vorgenommen:

a) Änderungen der Erschließungsplanung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen bezüglich des Verlaufes folgender Rechte verändert:

- Umverlegung landwirtschaftlicher Weg und Fr 1 (bisher zwischen GI 2.2 – 2.3) in den nördlichen Bereich von GI 2.1,
- Umverlegung der Trinkwasserleitung aus dem Gebiet GI 2.2 – GI 2.3 nach dem Gebiet GI 2.1,
- Umverlegung des Fahrtrechtes Fr 3 an die Grenze der neu benannten Ausgleichsmaßnahme A 2,
- Umverlegung der RW/SW-Leitungen im GI 1.4 und GE 2.3,

Der Verlauf der bisher ausgewiesenen und noch nicht errichteten Planstraße B wird dahingehend geändert, dass diese nicht mehr in ihrer Mitte rechtwinklig nach Osten abknickt, sondern geradeaus in das Baugebiet hinein verläuft und an ihrem Ende der geplante Wendehammer ausgewiesen wird und somit die nördlichen Baufelder direkt an diese Erschließungsstraße angeschlossen sind.

Im südlichen Planbereich wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes unter geringfügiger Erweiterung des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Errichtung der öffentlichen Erschließungsstraße Planstraße C ausgewiesen.

b) Ausweisungen von weiteren Baugebieten, die von der Mindestgröße von 20.000 m² ausgenommen sind

Für die in der Textlichen Festsetzung (Teil A), Ziffer 3.1 vorgesehene Mindestgröße der künftigen Baugrundstücke von 20.000 m² werden weitere Ausnahmen zugelassen – die Gebiete GI 1.1/GI 1.2 und GE 2.1/GE 2.2 betreffend.

c) Neugliederung der Ausgleichsmaßnahmen

Die bisherigen Regelungen für die Ausgleichsmaßnahmen werden angepasst und die Maßnahmen neu gegliedert. Es erfolgt dabei eine Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an die entsprechend der Vorgaben der Medienträger veränderten Leitungskorridore sowie die Korrektur zeichnerischer Übertragungsfehler.

Weiterhin wird die bisherige Überlappung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem bisherigen externen Geltungsbereich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme korrigiert und diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme teilweise neu gestaltet.

Vor allem für die Ausweisung und Anlegung einer großflächigen Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme werden mittels städtebaulicher Verträge außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Flächen für diese Ausgleichsmaßnahmen großflächig und zusammenhängend gesichert.

d) Änderungen einzelner Textliche Festsetzungen

(1)

In den bisherigen Textlichen Festsetzungen (Teil A), Ziffern 1.3.5 und 1.3.7 erfolgen für die Festsetzung des einzuhaltenden Abstandes zu der Ferngasleitung eine Definition unter der Verwendung des Begriffes Aufenthaltsraum gemäß § 2 Abs. 5 ThürBauO sowie eine Anpassung des Abstandes im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 10 m (GI 1.1, GE 1.1, GE 2.1).

(2)

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung werden für das Gewerbegebiet (GE) die bisher ausgeschlossenen Nutzungsarten Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zugelassen, während Anlagen für gesundheitliche Zwecke weiterhin ausgeschlossen bleiben.

(3)

Für das Industriegebiet (GI) bleibt es dabei, dass Anlagen für gesundheitliche Zwecke für nicht zulässig erklärt sind, während die anderen nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise für zulässig erklärten Anlagen jetzt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für zulässig erklärt werden.

(4)

Schließlich wird für die Art der baulichen Nutzung der Gebiete GI 2.1 und GI 2.2 festgelegt, dass dort die Errichtung von Freiland-Photovoltaikanlagen nicht zulässig ist.

(5)

Es wird neu festgesetzt, dass das nicht versickerungsfähige oder anderweitig verwertbare Niederschlagswasser dem in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Regenrückhaltebecken nördlich der Ortslage Pörsdorf zuzuführen ist sowie die maximal zulässige Einleitmenge festgesetzt.

(6)

Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Textlichen Festsetzungen bezüglich der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen werden entsprechend den in diesem Bereich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen entsprechend angepasst.

(7)

Aufgrund der in dem Beteiligungsverfahren zu dem ersten Entwurf erhaltenen Stellungnahmen sind die Textlichen Festsetzungen in ihrem Teil A, Ziffer 1. neu gegliedert worden.

Mit diesen genannten Änderungen werden folgende Ziele bzw. Zwecke verfolgt:

zu a)

Der bestehende Bebauungsplan war vor allem in seinem nördlichen Teil mit der dort vorgenommenen straßen- und leitungsseitigen Erschließungsplanung ursprünglich für die Zwecke eines großen Gewerbe- und Industriebetriebes und den damit verbundenen vorrangig großflächigen Baufeldern konzipiert gewesen.

Da aber dort nunmehr mehrere Unternehmen angesiedelt werden sollen, bedarf es zur Schaffung dafür geeigneter Baufelder der Umverlegung von in dem bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverläufen (Planstraße B) sowie von Leitungs- und Wegerechten (Lr 1, Fr 1, Fr 3).

Gleichzeitig soll mit diesen Umverlegungen die Nutzbarkeit der vorhandenen Baufelder verbessert werden.

zu b)

Um für die bereits genannten, sich derzeit in dem Gewerbegebiet ansiedelnde Unternehmen aus der Gemeinde Kraftsdorf, die von diesen bereits angefragte Möglichkeit für räumliche Erweiterungen zu schaffen, sollen die im Bebauungsplan benannten Gebiete GI 1.1/GI 1.2 und GE 2.1/GE 2.2 von der in den Textlichen Festsetzungen (Teil A), Ziffer 3.1 vorgeschriebenen Mindestgröße der künftigen Baugrundstücke von 20.000 m² durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ausgenommen werden.

zu c)

In dem bestehenden Bebauungsplan ist es zu einer Überlappung des Bereiches der vorgezogenen externen Ausgleichsmaßnahme mit der im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsfläche gekommen. Dies soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes korrigiert werden.

Mit der Planung soll weiterhin die Flächenproduktivität erhöht werden, indem die in dem bestehenden Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A 2 im östlichen Bereich des nördlichen Planteiles mit der 2. Änderung zum Teil als Bauland ausgewiesen wird.

Die dadurch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden durch andere, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, allerdings in unmittelbarer Nähe von dessen südlicher Grenze, liegende Flächen ersetzt. Die Durchführung dieser Maßnahmen und die Verfügbarkeit der benötigten Flächen ist durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

Auch werden die in dem Verfahren der Erstellung des Bebauungsplanes geschlossenen städtebaulichen Verträge entsprechend angepasst bzw. neu gefasst.

Die Ausführung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits bilanziell sowie inhaltlich vollständig abgestimmt und es ist die bereits erfolgte Ausführung der Maßnahmen (bis auf einzelne wenige Teilflächen) von dieser abgenommen.

zu d)

Die in den Textlichen Festsetzungen vorgenommenen Änderungen werden wie folgt begründet:

zu (1)

Der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan in den Textlichen Festsetzungen, Teil B, Ziffern 1.3.5 und 1.3.7 verwendete Begriff „Gebäude, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind“, erscheint - wie sich in der Anwendung des Planes zeigte – zu unbestimmt und lässt ein unterschiedliches Verständnis des tatsächlich gemeinten Inhaltes dieses Begriffes zu.

Von daher soll durch die Bezugnahme auf die in § 2 Abs. 5 Thüringer Bauordnung enthaltene gesetzliche Definition Klarheit für die Anwendung dieses Begriffes geschaffen werden. Aufgrund der Tatsache, dass der Begriff des Aufenthaltsraumes im Städtebaurecht nicht ausdrücklich definiert ist, soll auf diese Regelung aus dem Bauordnungsrecht und die darin enthaltene Definition des Begriffes Bezug genommen werden.

Seitens der Betreiberin der Ferngasleitung wird laut deren in dem Beteiligungsverfahren vorgelegten Merkblatt je nach dem Durchmesser der Leitung ein Schutzstreifen von 4,00 m bis 10,00 m beansprucht, wobei ausdrücklich auch für diesen Bereich die ausnahmsweise Zulassung von baulichen Anlagen möglich ist.

Diesen beanspruchten Schutzstreifen sichert die Betreiberin der Ferngasleitung durch die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten im Grundbuch. Für den Verlauf der Ferngasleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nach Kenntnis der Gemeinde ein Schutzstreifen von +/- 4 m durch im Grundbuch des jeweiligen betroffenen Grundstückseigentümers eingetragene Dienstbarkeiten gesichert.

Vor diesem Hintergrund fehlt es dem in dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Textl. Festsetzungen Teil B, Ziffern 1.3.5 und 1.3.7) festgesetzten Abstand von 20 m, in dem die Errichtung von Gebäuden, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, an einer entsprechenden Grundlage.

In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wird unter Berücksichtigung dieser Umstände dieser Abstand mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf 10 m neu festgesetzt.

zu (2) und (3)

Die Zulassung von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke erfolgt vor dem Hintergrund, dass auch eine Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben ermöglicht werden soll, bei denen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle oder soziale Zwecke eine Rolle spielen.

Entsprechende Anfragen von Bauinteressenten lagen der Gemeinde vor und mussten nicht zuletzt aufgrund der entsprechenden Einschränkungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgelehnt werden.

Die Baunutzungsverordnung lässt es jedoch ausdrücklich zu, dass von dem Plangeber Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowohl im Gewerbegebiet (GE), als auch im Industriegebiet (GI) zugelassen werden.

Von diesen gesetzlichen Möglichkeiten macht die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch, da die Nutzung solcher Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke weder der gewerblichen, noch der industriellen Nutzung der Baugrundstücke entgegen steht und das planerische Grundkonzept der Gemeinde dadurch nicht berührt wird.

zu (4)

Aufgrund der Tatsache, dass einerseits eine erhebliche Fläche im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes bereits langfristig mit einer Freiland-Photovoltaikanlage bebaut ist und andererseits die Nachfrage nach Gewerbeflächen für alle anderen gewerblichen/industriellen Nutzungen zunehmend steigt, sollen Flächen auf denen die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht zulässig ist, um die in dem Bebauungsplan bezeichneten Gebiete GI 2.1 und GI 2.2 erweitert werden.

zu (5)

Mit der neu eingefügten Textlichen Festsetzung Ziffer 7 wird geregelt, dass das nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser dem in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Regenrückhaltebecken nördlich der Ortslage Pörsdorf zuzuführen ist.

Unter Berücksichtigung des festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,8) wird die maximal zulässige Einleitmenge an Regenwasser in das Regenrückhaltebecken (RRB) in Pörsdorf in den Textlichen Festsetzungen geregelt, nachdem das Regenrückhaltebecken in das Eigentum und in die Betreibung durch den Zweckverband Wasser/Abwasser Mittleres Elstertal übergegangen ist.

Es besteht insofern die Notwendigkeit festzulegen, dass das Niederschlagswasser in das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene RRB einzuleiten ist. Andererseits besteht im Zusammenhang mit dieser Anordnung die Notwendigkeit, das zulässige Maß dieser Einleitung des Niederschlagswassers zu regeln und außerdem anzuordnen, wie mit Niederschlagswasser umzugehen ist, dass diese zulässige Menge überschreitet.

Deshalb wird festgesetzt, dass für solche, die Einleitmenge übersteigende Mengen auf dem Grundstück auf eigene Kosten zu errichtende und zu betreibende Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

2.1.4 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Kraftsdorf fasste aus den genannten Gründen deshalb am 10.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“.

Nach der im Februar/ März 2019 erfolgten Auslegung des Entwurfes sowie der gleichzeitig durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Auswertung der dabei eingegangenen Stellungnahmen sind der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes gefertigt worden.

In dieser Begründung wird dabei explizit nur auf die erfolgten Änderungen und Anpassungen in dem Bebauungsplan eingegangen – die Festsetzungen des bereits genehmigten Ursprungsbebauungsplanes sollen an dieser Stelle nicht nochmals begründet werden. Insoweit wird auf den bestehenden Bebauungsplan verwiesen.

Für die Durchführung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen werden von der Gemeinde Kraftsdorf städtebauliche Verträge geschlossen bzw. bereits bestehende städtebauliche Verträge angepasst.

2.2 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Auch für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sind die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

2.2.1 Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen

Baugesetzbuch (BauGB): gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Hierzu zählen u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, aber auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB weist auf den möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden hin.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gemäß § 1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern. Die §§ 44 und 45 enthalten Aussagen zu Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz). Es gilt ein Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbot. In den §§ 14 – 18 werden Eingriffe in Natur und Landschaft definiert und die daraus resultierenden Verursacherpflichten (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz) sowie die Verfahrensweisen und das Verhältnis zum Baurecht beschrieben.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Bodenfunktionen sind zu erhalten, der Boden ist vor Belastungen zu schützen und eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Hervorzuheben ist die in § 4 aufgeführte Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen, insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden.

Thüringer Wassergesetz (ThürWG): In § 48 Abs. 3 ist folgender, für Planungen relevanter Absatz enthalten:

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

2.2.2 Ziele aus einschlägigen Fachplanungen

2.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) und Regionalplan Ostthüringen (RP) – vormals Regionaler Raumordnungsplan

Die bereits in dem Ursprungsbebauungsplan berücksichtigten Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm 2025 und dem Regionalplan Ostthüringen werden durch die punktuellen Änderungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Es wird daher bezüglich dieser Ziele auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen.

Dabei wird mit der Änderung der Textlichen Festsetzung Teil A, Ziffer 3.1 zu der Mindestgröße der Baugrundstücke und den damit verbundenen raumordnerischen Anforderungen dennoch Genüge getan.

Unter Abwägung aller Aspekte wurde nach der im Jahre 2005 erfolgten Abstimmung mit der zuständigen Raumordnungsbehörde beim Thüringer Landesverwaltungsamt die damals von deren Seite vorgebrachten raumordnerischen Bedenken gegen den Bebauungsplan Pörsdorf Nord-West bei Einhaltung der folgenden Bedingungen zurückgestellt:

1. Im Bebauungsplan Pörsdorf Nord-West wird auf dem **überwiegenden Anteil** der Bauflächen eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 2 ha festgesetzt, um den Anforderungen der Regionalplanung gerecht zu werden (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 3.1).
2. Teilflächen des Gebietes werden als Industriegebiet festgesetzt, da insbesondere hierfür weiterhin aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht ein Bedarf besteht.

Auch nach dem mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erweiterten Kreis von Baugrundstücken, die die Mindestgröße von 20.000 m² nicht einhalten müssen, liegt immer noch ein überwiegender Anteil der Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 2 ha vor.

Die Mindestgröße von 20.000 m² gilt bei folgenden Flächen:

GI 2.1/GI 2.2/GI 2.3	ca. 21.200 m ²
GE 1.1/GE 1.2/GE 1.3	ca. 55.200 m ²

Die Mindestgröße von 20.000 m² gilt bei folgenden Flächen nicht:

- aufgrund bereits bestehendem Bebauungsplan:

GI 1.3	ca. 6.450 m ²
GI 1.4/GE 2.3	ca. 15.050 m ²

- mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes:

GI 1.1/GI 1.2	ca. 15.100 m ²
GE 2.1/GE 2.2	ca. 12.200 m ²

Die Größenverhältnisse der Baugrundstücke stellen sich daher nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt dar:

Gesamtfläche Baugrundstücke	ca. 125.200 m ²	100 %
Flächen mit Mindestmaß 20.000 m ²	ca. 76.400 m ²	61,0 %
Flächen ohne Mindestmaß 20.000 m ²	ca. 48.800 m ²	39,0 %

Angesichts dieser prozentualen Verteilung, die deutlich zugunsten der Baugrundstücke mit der Mindestmaßbestimmung ausfällt, ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die damit erfolgte Erweiterung des Kreises der Grundstücke ohne diese Mindestgrößenbestimmung der raumordnerische Grundsatz, dass ein überwiegender Anteil der Bauflächen eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 2 ha aufweisen muss, nicht verletzt.

Er kommt auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin zum Tragen, indem die festgesetzte Mindestgröße immer noch für 61,0 % - also einen weiterhin deutlich überwiegenden Anteil der Bauflächen gilt.

Das Bedürfnis zur Erweiterung des Kreises der Grundstücke, für die die Mindestgröße von 20.000 m² nicht einschlägig ist, um die Grundstücke GI 1.1/GI 1.2 und GE 2.1/GE 2.2 resultiert daraus, dass von den beiden aus der Gemeinde stammenden Unternehmen, die sich auf den Grundstücken GI 1.3 und GI 1.4/GE 2.3 derzeit ansiedeln, entsprechender Erweiterungsbedarf angemeldet worden ist.

Von daher soll der Bereich, der um diese Grundstücke G 1.3 und GI 1.4/GE 2.3 verläuft und für die die Ausnahme von der Mindestgröße von 20.000 m² aus dem Ursprungsbebauungsplan bereits gilt, für diese Zwecke erweitert werden.

2.2.2.2 Zulässigkeit des vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB auf der Basis des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Gemeinde Kraftsdorf

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wobei dieses Gebot auch für die Änderung eines Bebauungsplanes gilt.

§ 8 Abs. 4 BauGB erlaubt eine Durchbrechung dieses Grundsatzes, sofern dringende Gründe es erfordern und die Änderung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht wird.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Kraftsdorf nicht vor. Die Prüfung der Frage, ob die Änderung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht kann jedoch auf der Basis des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Gemeinde erfolgen, welches nicht unbedingt in der strengen Form des Flächennutzungsplanes verfasst sein muss, sondern

sich auch aus anderen, insoweit informellen Willensäußerungen der Gemeinde ergeben kann.

Die Gemeinde Kraftsdorf hat das von ihr für das Gemeindegebiet verfolgte städtebauliche Gesamtkonzept zuletzt mittels Gemeinderatsbeschluss vom 22.11.2012 bestätigt. Dieses städtebauliche Gesamtkonzept steht den hier vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan verfolgten Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgenden punktuellen Änderungen des Bebauungsplanes nicht verändert.

Es wird mit der 2. Änderung weiterhin unverändert an diesem von der Gemeinde Kraftsdorf durch ihr städtebauliches Gesamtkonzept für die Entwicklung von Gewerbe-/Industrieflächen präferierten Standort ein Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt.

Diese von der Gemeinde Kraftsdorf seit vielen Jahren immer wieder dokumentierte gleichbleibende Willensbildung folgt nicht zuletzt aus der exponierten Lage des Gebietes an der Autobahnabfahrt Rüdersdorf.

Das überplante Gebiet ist räumlich begrenzt durch die auf seiner Nordseite verlaufende Bundesautobahn mit dem errichteten Lärmschutzwall. Weiterhin befindet sich hier in unmittelbarer Nähe die Autobahnabfahrt Rüdersdorf mit der hier verlaufenden Landesstraße (L 1070), die es ermöglichen, dass das Gebiet zum größten Teil über diese Straßen erschlossen wird. Auch umgrenzen diese Straßenverläufe das durch den Bebauungsplan erschlossene Gebiet nahezu vollständig.

Aus diesen objektiven Gegebenheiten ergibt sich, dass die mit dem Bebauungsplan und seiner 2. Änderung ausgewiesene Nutzung sachlich aufgrund dieser beschriebenen objektiven Umstände nahezu alternativlos ist und daher der städtebaulichen Entwicklung, wie sie in ihren Grundzügen in dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Kraftsdorf dargestellt ist, vollständig entspricht bzw. im Falle der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes dort nicht anders ausfallen kann und wird.

Von daher ist ein Abwarten auf einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet nicht erforderlich.

Aufgrund des vollständigen Entsprechens der mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung an den betroffenen Stellen mit den diesbezüglichen Festsetzungen in dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Kraftsdorf sind an die von § 8 Abs. 4 BauGB weiterhin als Tatbestands-voraussetzung geforderten dringenden Gründe keine zu hohen Anforderungen zu stellen – ganz im Gegenteil:

Je mehr die mit dem Bebauungsplan konkret beabsichtigte städtebauliche Entwicklung den abstrakten Festsetzungen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Gemeinde entspricht, umso geringer sind die Anforderungen an die dringenden Gründe zu stellen.

Das Schwergewicht der bei § 8 Abs. 4 BauGB vorzunehmenden Beurteilung liegt dabei klar auf den Erfordernissen der geordneten städtebaulichen Entwicklung, denen hier wie dargestellt vollständig Genüge getan ist, sodass die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB hier gegeben ist.

Insofern ist die Durchbrechung des aus § 8 Abs. 2 BauGB folgenden Entwicklungsprinzips hier durch die beschriebenen besonderen Umstände des Einzelfalls, aber auch durch den Umstand, dass die beabsichtigte Nutzung vollständig dem vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Kraftsdorf entspricht, ausreichend gerechtfertigt.

Dies gilt umso mehr, als es sich mit der 2. Änderung lediglich um punktuelle Anpassungen des ursprünglichen Bebauungsplanes handelt, für den das Vorliegen der Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 BauGB sogar durch die gerichtliche Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Gera bestätigt worden ist.

2.2.2.3 Landschaftsplan (LP)

Für die Gemeinde Kraftsdorf besteht ein Landschaftsplan (LP Münchenbernsdorf, Kraftsdorf, Bad Köstritz – Planstand 1999, IPU Erfurt i.A. LRA Greiz), welcher für das zu beplanende Gebiet folgende Maßnahmen vorsieht

- Anpflanzung von dichten Feldgehölzen aus heimischen Arten als Einfriedung,
- Anpflanzung von Baumreihen an Straßen und Wegen,
- Einbindung in die umgebende Landschaft.

Die im LP der Gemeinde dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes integriert.

2.2.2.4 FFH-Vorprüfung

Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes schreiben für Bebauungspläne und andere Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" erheblich beeinträchtigen können, die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

In der FFH-Vorprüfung ist auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen und unter Berücksichtigung der objektiven Umstände zu klären, ob es durch das Vorhaben prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000 – Gebietes kommen kann.

Sind dabei erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Entscheidung ist nach den insoweit einschlägigen Vorgaben des Bundesamtes für Naturschutz lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren.

Es ist eine einzelfallbezogene Beurteilung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen eines geplanten Vorhabens auf solche Gebiete vorzunehmen.

In Betracht kommt hier das dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächst gelegene FFH-Gebiet Nr. 137 „Am Schwertstein – Himmelsgrund“ (EU-Nr. DE 5037-303) mit einer Gesamtgröße von 1.109 ha.

Dieses Gebiet repräsentiert in Thüringen seltene Zwergstrauchheiden und Pfeifengraswiesen. Hier vorkommende Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind Kammolch (*Triturus cristatus*) und Eremit (*Osmoderma eremita*).

Andere bedeutende Flora- und Faunaarten sind Kreuzkröte (*Bufo calamita*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Kreuzotter (*Vipera berus*), Heide-Laufkäfer (*Carabus nitens*), Oeders Geld-Segge (*Carex oederi*), Sumpf-Sitter (*Epipactis palustris*), Wald-Läusekraut (*Pedicularis sylvatica*) und Zwerg-Lein (*Radiola linoides*).

Weiterhin kommt das FFH- und Vogelschutzgebiet „Zeitzer Forst“ in Betracht, dessen Grenze sich ca. 7 km von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt liegt.

Aufgrund der reich strukturierten Landschaft weist dieses ca. 1.712 ha große Gebiet nicht nur günstige Lebensräume für typische Waldarten, als auch damit verbunden für verschiedene Vogelarten auf. Geschützt werden hier insbesondere:

Grauspecht (*Picus canus*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Ortolan (*Emberiza hortulana*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*), Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*), Wespenbussard (*Pernis apivorus*), sowie Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Gebirgsstelze (*Motacilla cinerea*), Grauammer (*Emberiza calandra*), Habicht (*Accipiter gentilis*), Hohltaube (*Columba oenas*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Raubwürger (*Lanius excubitor*), Schlagschwirl (*Locustella fluviatilis*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Turteltaube (*Streptopelia turtur*), Wachtel (*Coturnix coturnix*),

Waldohreule (*Asio otus*), Waldwasserläufer (*Tringa ochropus*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Wiesenpieper (*Anthus pratensis*).

Unter Berücksichtigung der eng begrenzten Projektwirkungen des Gewerbegebiets und der Tatsache, dass dieses unmittelbar an der Bundesautobahn A 4, die hier wie eine Schneise wirkt, gelegen ist, können bewertungsrelevante Wirkungen nur dann ausgelöst werden, wenn ein enger räumlicher Zusammenhang mit der Fläche des FFH-Gebietes besteht.

Eine Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der beiden beschriebenen FFH-Gebiete und somit der dadurch geschützten Lebensräume erfolgt durch den Bebauungsplan nicht.

Aufgrund der Entfernung des Eingriffsbereiches von mindestens 3 km zur Grenze des nächstgelegenen Schutzgebietes bzw. zu den dabei ausgewiesenen FFH-Lebensraumtypen ist durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen punktuellen Änderungen keine Betroffenheit von Lebensräumen innerhalb des FFH-Gebietes „Am Schwertstein-Himmelsgrund“ bzw. des FFH-Gebietes „Zeitzer Forst“ gegeben.

Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen können ausgeschlossen werden. Auch sind baubedingte Wirkungen auszuschließen.

Die betriebsbedingt durch die Nutzung im Gewerbegebiet eventuell auftretenden Störungen durch Lärm, Erschütterungen und Lichtimmission sind aufgrund ihrer begrenzten räumlichen Wirkung als sehr gering einzustufen und führen nicht zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der für diese Gebiete genannten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie.

Dabei spielen sowohl die jeweilige räumliche Entfernung, als auch die bereits genannte Tatsache, dass das Gewerbegebiet südlich der Bundesautobahn A 4 liegt und die beiden FFH-Gebiete sich nördlich der BAB A 4 befinden, so dass von daher dem Verlauf der Bundesautobahn eine Wirkung als Schneise zukommt, eine wesentliche Rolle.

Im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten sind sonst keine bewertungsrelevanten Kumulativwirkungen zu berücksichtigen.

Das FFH-Gebiet „Am Schwertstein – Himmelsgrund“ und das FFH-Gebiet „Zeitzer Forst“ liegen nicht im Wirkungsraum des Vorhabens, so dass erhebliche Beeinträchtigungen dieser beiden Schutzgebiete bzw. ihrer für die Erhaltungsziele oder deren Schutzzweck maßgeblicher Bestandteile ausgeschlossen sind.

Ein Erfordernis für die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

2.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung, einschließlich der Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf der Bewertung und auf mehreren Ortsbegehungen zu Beginn des Planverfahrens im Jahr 2018.

Es wurde festgestellt, dass zwischenzeitlich keine Biotop nach § 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) neu entstanden sind.

Für die naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Greiz der Verfahrensbeginn (November 2018) als maßgebender Bemessungszeitpunkt zu verwenden.

2.3.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die für die Bestandsbeschreibung und deren Bewertung maßgeblichen Umstände haben sich seit der Ursprungsplanung nicht wesentlich verändert.

Die mittlerweile am deutlichsten sichtbaren Änderungen sind die begonnenen Bautätigkeiten auf den Baugrundstücken GI 1.3, GI 1.4 und GI 2.3, die auf der Grundlage von entsprechend erteilten Baugenehmigungen in Verbindung mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes erfolgen.

„Die naturbedingten Landschaften der DDR“¹ ordnen in ihrem Teilbereich III das Plangebiet der Haupteinheit Thüringer Becken und Randplatten zu, welches konkret für den Planungsraum die Untereinheit der Saale- Sandstein- Platte zuordnet.

Die Ortslage Pörsdorf liegt im Mittel 290 müHN westlich der Stadt Gera. Der höchste Punkt der Gemarkung ist der Bereich, der sich in der Nähe der Anschlussstelle zur BAB A 4 befindet, hier ist auch das Bebauungsplangebiet lokalisiert. Im Plangebiet werden Höhen von 290 müHN an der Süd-West-Grenze, bis 314 müHN im nordwestlichen Plangebiet erreicht.

Es liegt auf einem Hügelrücken und weist leichtes Gefälle in West-Ost-Richtung und etwas stärkeres Gefälle in südlicher Richtung auf. Fast die gesamte Plangebietsfläche wurde bereits vor Jahren im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen planiert, so dass im nördlichen Bereich (nördlich der Landesstraße 1070) große relativ ebene Bereiche überwiegen, die keinen natürlichen Bodenaufbau mehr aufweisen.

Angaben zum Aufbau und zur Mächtigkeit der Bodenschichten standen im Rahmen der Erfassung nicht zur Verfügung. Der natürliche Aufbau der Bodenschichten ist jedoch im gesamten Plangebiet durch die bereits erfolgten Erschließungs- und Bauarbeiten zum Teil stark verändert. Damm- bzw. Wallaufschüttungen im Bereich der Autobahnanschlussstelle und parallel zur Autobahn haben dazu ebenfalls wesentlich beigetragen.

Die wesentlichen Kriterien zur Bewertung des Bodenpotentials sind:

- Seltenheit der Bodengesellschaft,
- der Natürlichkeitsgrad,
- die Reproduzierbarkeit,
- die Wertigkeit als landschaftsgeschichtliche Urkunde (seltene/ typische Bodenbildungen,
- die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt,
- das Biotopentwicklungspotential (Standfaktor für die natürliche Vegetation),
- das biotische Ertragspotential und
- das Puffer- und Filtervermögen.

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist im Landschaftsraum nicht selten, der Natürlichkeitsgrad ist durch die größtenteils schon starke Überformung bei den erfolgten Erschließungsarbeiten und der Wallaufschüttung entlang der BAB A 4 verlorengegangen.

Somit ist ein großer Teil der oben beschriebenen Wertigkeitskriterien bereits jetzt erheblich nachteilig beeinflusst.

Als Standortfaktor für natürliche Pflanzengesellschaften hat der vorhandene Oberboden in weiten Bereichen nur noch eine geringe potentielle Bedeutung.

Auswirkungen des Vorhabens

Auf versiegelten Flächen gehen grundsätzlich die vorhandenen einzelnen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren, so dass ein entsprechender Ausgleich notwendig wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes zieht bei einer vollständigen Ausnutzung der von ihr geschaffenen Ansiedlungs- und Erschließungsmöglichkeiten eine zusätzliche Ausweisung von Baulandflächen mit einer Größe von insgesamt 8.263 m² nach sich. (Vgl. dazu Punkt 2.6.2.1 - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Vor allem mit der zusätzlich überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Randbereich (GE1.1, GE1.2 und GE1.3) und mit der Erweiterung der verkehrlichen Erschließung im südwestlichen Bereich durch die Planstraße C werden im Vergleich zu dem bestehenden Bebauungsplan in geringfügigem Ausmaß weitere Flächen für eine mögliche Versiegelung in Anspruch genommen werden.

¹ Schultze J. H. (1955): Die naturbedingten Landschaften der DDR / Ergänzungsheft Nr. 257 zu Peterm. Geogr. Mitt.

Das natürliche Bodengefüge ist durch großflächige Geländeüberformungen auch in den genannten Bereichen, die während der früheren Erschließungsarbeiten erfolgten, bereits teilweise verändert.

Etwaiger landwirtschaftlicher Nutzung werden nahezu keine Böden entzogen, da die neu für die Versiegelung beanspruchten Flächen im Wesentlichen nahezu brach liegen bzw. im Bereich der Planstraße C überwiegend schon jetzt als Weg genutzt worden sind.

Ergebnis:

Durch die geplanten Änderungen der Bodennutzung im Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden für die zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen die Bodenfunktionen, das heißt

- Puffer- und Filterfunktion, z.B. die Zurückhaltung flüssiger und gasförmiger Einträge in den Boden,
- Infiltrationsfunktion, d.h. die Durchlässigkeit von Böden und Bodenoberflächen für die Grundwasserneubildung,
- die Ertragsfunktion,
- die Lebensraumfunktion,
- kulturhistorische Bedeutsamkeit und
- der Grad der anthropogenen Überformung

eventuell beeinflusst, eingeschränkt oder gehen möglicherweise auch ganz verloren.

Folgende Bodenbelastungen können möglicherweise auftreten:

➤ durch bauliche Nutzungen:

- Flächenverbrauch durch Umnutzung von Flächen zu gewerblichen Bauflächen
- Zerstörung und Beeinträchtigung von Böden durch Bodenaushub, -umlagerung und Schadstoffeinträge bei der Errichtung gewerblicher Gebäude und Anlagen
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung
- gewerblich bedingte Schadstoffeinträge und -anreicherung im Boden
- Bodenverunreinigungen durch Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen (Störfälle/Leckagen)

➤ durch technische und verkehrliche Infrastruktur:

- Flächenverbrauch und Verlust von Bodenfunktionen als Folge von Überbauung und Versiegelung durch Anlagen und Einrichtungen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur
- Zerstörung und Beeinträchtigung von Böden durch Bodenaushub, -umlagerung und Schadstoffeinträge bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen der technischen Infrastruktur
- Bodenverunreinigungen durch Sickerwässer sowie Flächenverbrauch durch geordnete bzw. ungeordnete End- oder Zwischenlagerung von Abfällen aller Art
- Bodenverunreinigungen durch Sickerwasser aus defekten Leitungen und Abwasserkanälen

➤ durch verkehrliche Nutzung:

- Bodenverunreinigung durch Kfz-verkehrsbedingte Schadstoffeinträge (Kohlenwasserstoffe, Blei, Ölverluste, Benzintrückstände, Reifenabrieb, Streusalz)
- Unfälle beim Transport von boden- und wassergefährdenden Stoffen
- Bodenverunreinigung durch Herbizid-Einsatz an Straßenrändern

Vom Grad der Nutzung des Schutzgutes Boden am Standort Pörsdorf Nord-West ausgehend sind durch die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Bodenfunktionen

- Grundwasserneubildung
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere

beeinflusst. Da die in Rede stehenden planerischen Änderungen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen nur unwesentliche Auswirkungen haben, kann man von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Ertragsfunktion ausgehen. Auch sind keine Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion oder eine kulturhistorische Bedeutsamkeit durch die mit der 2. Änderung einher gehenden zusätzlichen Bodennutzung ersichtlich.

Alle anderen Flächen des Plangebietes werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes keiner Nutzungsänderung unterzogen und müssen hier nicht neu bewertet werden.

Durch die mit der 2. Änderung ausgewiesene Möglichkeit der Überbauung der ausgewiesenen Teile der Plangebietsflächen und der damit verbundenen Erhöhung des Versiegelungsgrades wird sich das Schutzgut Boden in den insoweit betroffenen Bereichen gegenüber dem Ist-Zustand ein wenig verschlechtern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist jedoch unvermeidbar.

Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass dieser Standort über eine - durch bereits erfolgte erhebliche Eingriffe entstandene – nahezu vollständige Erschließung verfügt. Es wird seitens der Gemeinde die sich mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergebende Entwicklung für das Schutzgut Boden in Kauf genommen, um insbesondere einige, in der Ursprungsplanung vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen zu optimieren und so den Umgang mit der Ressource Boden zu verbessern.

Es wird daher hier von der Gemeinde weiterhin das gemeindliche Interesse an Ansiedlung von Gewerbetreibenden und Investoren vor allem aus der Gemeinde und der damit verbundene Effekt der Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet über die Belange des Bodenschutzes gestellt.

Rechtfertigung findet dieses Ergebnis auch in der Tatsache, dass es sich bei den jetzt für die Bebauung im Vergleich zu dem bestehenden Bebauungsplan zusätzlich in Anspruch genommenen weiteren Flächen um nahezu ebene Flächen handelt, die unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließung eine Bebauung leicht ermöglichen. Dies führt letztlich dazu, dass mit dem Ressource Boden schonend umgegangen wird, indem bereits vorhandene Eingriffe in diese Ressource effektiviert werden.

Demgegenüber können die dadurch von der östlichen Grenze des Geltungsbereiches zu verlagernden Ausgleichsmaßnahmen an Stellen in unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen und angelegt werden, die dadurch vorgeprägt sind, dass dort zum Teil alte Streuobstwiesenbestände vorhanden sind. Diese vorhandenen Bestände werden durch die mit der 2. Änderung erfolgten Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen erheblich aufgewertet, indem dort nach der Einschätzung der Untere Naturschutzbehörde „ein regional bedeutsamer Streuobstwiesenkomplex von hoher ökologischer Wertigkeit“ entsteht.

Es sollen jedoch über die Festsetzungen des Bebauungsplanes diese Auswirkungen im Wege der Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen minimiert werden, indem Folgendes festgesetzt wird:

- Festsetzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Verbot der Versiegelung der Wurzelbereiche von Bäumen.

- Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen und Regelungen für deren Durchführung auf außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücken durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB

2.3.2 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Grundwasser:

Fast alles derzeit anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des sehr geringen Versiegelungsgrades versickern, d.h. auch, dass die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des Bodens relativ hoch ist.

Über die aktuelle chemische Zusammensetzung des Grundwassers im Bereich des Plangebietes lagen im Rahmen der Planerarbeitung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes keine aussagefähigen Daten vor.

Festzustellen ist, dass das Grundwasser aus den angrenzenden, großflächig landwirtschaftlich genutzten Bereichen in Richtung der Tallagen abfließt. Aus den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen selbst können außerdem Wasserinhaltsstoffe in das Grundwasser eingetragen werden.

Die Gefährdung des Grundwasserkörpers durch Schadstoffeintrag im Plangebiet im Ist-Zustand wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert als gering eingeschätzt.

Oberflächenwasser:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches oder in dessen unmittelbarer Nähe.

Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind für den Geltungsbereich und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Grundwasser:

Die Grundwassergefährdung wird nach den Kriterien Bodenschichtung und -art, den daraus resultierenden Versickerungsraten und dem Grundwasserflurabstand eingeschätzt.

Da die mit der 2. Änderung zugelassene weitere mögliche Versiegelung bisher nicht oder nur gering versiegelter Flächen zur geringfügig einzuschätzender Verschlechterung der Versickerungsverhältnisse und damit der Grundwasserneubildungsrate und auch des Wasserabflussrückhaltes führen kann, sind zusätzliche geringe nachteilige Auswirkungen zu erwarten, die durch Maßnahmen und Festsetzungen zu vermindern bzw. auszugleichen sind, die auch für die Bau- und Verkehrsflächen des Ursprungsplanes geregelt worden sind.

2.3.3 Schutzgut Klima und Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht anders berührt, als dies bereits bei der Ursprungsplanung der Fall gewesen ist. Die geringfügig mehr zugelassene Versiegelung von Flächen hat auf diese Schutzgüter keinen messbaren Einfluss.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die bisher am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesen waren, werden nunmehr mittels städtebaulichen Vertrages auf Flächen ausgewiesen, die sich unmittelbar an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden.

Diese geringfügige Änderung der Örtlichkeit der Ausgleichsmaßnahme hat keinen Einfluss auf deren klimatische Wirkung auf die Umgebung, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine über die bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan festgestellten Wirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft aufweist.

2.3.4 Schutzgüter Fauna und Flora

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Potentiell natürliche Vegetation

Zu den natürlichen Waldgesellschaften der Saale-, Sandstein- Platte im Sinne von heutiger potentiell natürlicher Vegetation zählen bodensauere Eichen-, Buchen-, Mischwälder und Eichen-, Birken-, Kiefern- Mischwälder.

Tierwelt

Mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes ist von der bereits beschriebenen möglichen größeren Versiegelung auszugehen, für die allerdings alle insoweit einschlägigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes gelten - insbesondere bleiben in diesem Zusammenhang die Festsetzungen zur GFZ von 0,8 unverändert. Es wird angenommen, dass eventuell Lebensräume für die beschriebenen Arten in geringfügigem Umfang zusätzlich verloren gehen und dabei auch angrenzende Bereiche beeinträchtigt werden können.

Insgesamt kommt es bei den von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen zu einem - bezogen auf die Gesamtfläche - minimalen zusätzlichen und für Bodenbrüter vollständigem Funktionsverlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Biototypen

Im Hinblick auf die von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen ökologischen Belange sollen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Greiz die ursprünglichen Ausgleichsmaßnahmen am östlichen Plangebietsrand und weitere zusätzlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Plangebietes durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert und ausgeführt werden.

Als Grundlage für die Bewertung der Eingriffe aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes sowie der notwendigen Bemessung der aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dient die Ursprungsplanung.

Unter Verwendung der im Freistaat Thüringen geltenden Grundsätze zur Biotopkartierung können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unverändert folgende Biotop- und Nutzungsartentypen zugeordnet werden:

I. Gehölzstrukturen

- Einzelgehölze
- Feldhecke
- Pionieraufwuchs

II. Gras- und Staudenfluren

- Intensivgrünland
- Ruderalflur auf trockenem Standort
- Intensivackerfläche

III. Verkehrs- und Gewerbeflächen

- Schotterflächen - unversiegelter Wirtschaftsweg
- versiegelte Straßenfläche
- Baustellen

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 18 ThürNatG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

I. Gehölzstrukturen

Im Geltungsbereich befinden sich wenige Einzelgehölze, sie konzentrieren sich entlang der Landesstraße L 1070 und sind Jungbaumpflanzungen von Spitzahorn (*Acer platanoides*).

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine freistehende Feldgehölzhecke, die überwiegend durch Büsche folgender Artenausstattung geprägt ist: *Prunus ssp.*, *Rosa ssp.*

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Ruderalfläche partiell durch Pioniergehölzaufwuchs überstellt, hier dominieren Weiden (*Salix ssp.*) und Birken (*Betula ssp.*).

Die vorgenannten Strukturen unterliegen aufgrund ihrer Ausstattung und Flächenausdehnung keinem Schutz nach § 18 ThürNatG.

Im Jahr 2018 wurde bei einer ergänzenden Begehung des Gebietes festgestellt, dass zwischenzeitlich auch keine neuen Strukturen entstanden sind, die einen Schutz nach § 18 ThürNatG erfordern würden.

II. Gras- und Staudenfluren

Die Offenlandbereiche des Plangebietes werden auf den natürlichen Böden von Intensivgrünland trockener Standorte bestimmt, während sich auf den wenig versiegelten Flächen auch ruderale Vegetationsformationen trocken-warmer Standorte herausbilden konnten. Es handelt sich dabei überwiegend um spontanen Aufwuchs auf Brachland und Flächen, die keiner regelmäßigen Nutzung durch Mahd oder Weide unterliegen.

Stellenweise kommen hier verschiedene Krautarten vor, vor allem Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gemeines Bitterkraut (*Picris hieracioides*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Brennnessel (*Urtica dioica*). Diese artenreichen Bestände können als Hinweis für kurzzeitig extensive Pflege angesehen werden.

Aus Pionierfluren hervorgegangene ausdauernde ruderale Hochstaudenfluren befinden sich überwiegend auf Aufschüttungsflächen im Nordteil des Plangebietes. An gut stickstoffversorgten Stellen kommen Glanz-Melde (*Atriplex nitens*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Filz-Klette (*Arctium tomentosum*) und zum Teil Schwarznessel (*Ballota nigra*) vor.

Eine als Acker intensiv genutzte Fläche (ca. 750 m²) befindet sich im westlichen Teil des Planungsgebietes.

III. Verkehrs- und Gewerbeflächen

Die übrigen Flächen sind durch eine bereits gebaute Straße und einen Schotterweg geprägt. Diese Flächen können sich bei Sonnenbestrahlung entsprechend aufheizen und weisen daher meist recht warme und trockene Standortbedingungen auf.

Dies gilt auch für die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Errichtung der Planstraße C.

Auf den Baugrundstücken GI 1.3, GI 1.4 und GI 2.3 werden entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes derzeit Bauvorhaben ausgeführt.

Auswirkungen des Vorhabens

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes zieht bei einer vollständigen Ausnutzung der von ihr geschaffenen Ansiedlungs- und Erschließungsmöglichkeiten eine zusätzliche Ausweisung von Baulandflächen mit einer Größe von insgesamt 8.263 m² nach sich (vgl. dazu Punkt 2.6.2.1 - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung), mit den sich aus solch einer Nutzung ergebenden Folgen für Flora und Fauna.

Vor allem mit der zusätzlich überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Randbereich (GE1.1, GE1.2 und GE1.3) und mit der Erweiterung der verkehrlichen Erschließung im südwestlichen Bereich durch die Planstraße C werden im Vergleich zu dem bestehenden

Bebauungsplan in geringfügigem Ausmaß weitere Flächen für eine mögliche Versiegelung in Anspruch genommen werden, was einen weiteren geringfügigen Eingriff in die Natur bedeutet.

Daher müssen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen zur weitgehenden Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe erarbeitet und realisiert werden.

Für die durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffene Tierwelt sind in der Umgebung als mögliche Rückzugsbereiche insbesondere großflächige Ackerflächen, aber auch die Oberflächen der Lärmschutzwälle vorhanden, so dass für weit verbreitete Arten der Agrarlandschaft die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang nahezu erhalten bleibt.

Hinzukommen als mögliche Rückzugsflächen die Flächen unter den Modulen der vorhandenen Freiflächen-Photovoltaikanlage, die von dem Betreiber der Anlage während der Vegetationszeit nur durch Beweidung bewirtschaftet werden und bei denen damit gerade keine die Vegetation störende Rasenmäh durchgeführt wird.

Ergebnis:

Mit der Festsetzung bzw. der Umsetzung der unter Punkt 2.6.2 ausführlich beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sowie den festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen ist der Ausgleich in der Art zu erbringen, dass die durch die Planung und deren Umsetzung ausgelösten Eingriffe in die Natur und die Landschaft durch diese Maßnahmen ausgeglichen werden.

Alle dort beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen sollen einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung und Vernetzung hochwertiger Strukturen leisten und sind damit Maßnahmen, die eine hohe Effizienz für den Biotop- und Artenschutz zur Folge haben.

2.3.5 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Belastung durch Emissionen:

Unmittelbar an den östlichen Teil des Gewerbegebietes südlich angrenzend befindet sich die Ortslage Pörsdorf. Im Ort gibt es etwa 50 Wohnhäuser (meist als Wohnteil ehemaliger landwirtschaftlicher Hofanlagen oder Einfamilienhäuser) mit ca. 210 Einwohnern. Südöstlich des geplanten Gebietes befindet sich eine Stallanlage mit ca. 70 Tierplätzen für Rinder.

Ungefähr 1 km bzw. 1,2 km Luftlinie entfernt sind die Ortslagen Töppeln (südöstlich) mit ca. 760 Einwohnern und Mühlisdorf (östlich) mit ca. 290 Einwohnern zu finden. In westlicher Richtung jedoch jenseits (nördlich) der BAB A 4 in ca. 1,3 km Entfernung vom Zentrum des Plangebietes befindet sich der Ortsteil Rüdersdorf (ca. 1.030 Einwohner) der Gemeinde Kraftsdorf, der allerdings durch den insoweit unterbrechend wirkenden Trassenverlauf der BAB A 4 von keinerlei Einwirkungen des Gebietes betroffen sein wird.

Damit ist der Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ mit all seinen Auswirkungen, die für die in der Nähe wohnenden und arbeitenden Menschen Bedeutung haben können, hinreichend abgegrenzt.

Es ergeben sich durch die 2. Änderung keinerlei Änderungen in Bezug auf die entsprechende, in dem rechtskräftigen Bebauungsplan angegebene Situation.

Die unverändert größte Emissionsquelle - sowohl für die angrenzende dörfliche Mischbebauung, als auch für das Plangebiet selbst – ist die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende BAB A 4 inklusive der Anschlussstelle Rüdersdorf an die selbige. Hier treten vor allem Lärm- und Staub-, möglicherweise auch Erschütterungsemissionen für das Plangebiet selbst und die angrenzende Bebauung auf, die als erhebliche Vorbelastung vorhanden sind.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die 2. Änderung wird auf der östlichen Seite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gegenüber dem Ursprungsplan eine zusätzliche Bebauung zugelassen, indem die Baugrenze ca. 40 m in östlicher Richtung verschoben wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bereits parallel verlaufend zu der Ortslage Pörsdorf die Bebauung mit Gewerbebetrieben zu.

Durch die mit der 2. Änderung zugelassene weitere Bebauung in diesem bereits durch den rechtskräftigen Plan vorgegebenen Verlauf der Bebauung wird sich keine Veränderung bezüglich eventueller Lärm- oder sonstiger Emissionen ergeben. Insbesondere rückt die mit der 2. Änderung zugelassene neue Bebauung nicht an die Ortslage Pörsdorf weiter heran.

Bei dieser Fläche, für die die Bebauung zusätzlich zugelassen wird, handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche, die für die Bebauung besonders geeignet erscheint. Auch ist diese Fläche durch die bereits vorhandenen Erschließungsmaßnahmen vollständig mit erschlossen. Deshalb sollen die hier in dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne eines möglichst effektiven Umgangs mit der Ressource Boden an anderer Stelle angelegt werden.

Die an dieser Stelle bisher vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden südlich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesen und mittels städtebaulichen Vertrages umgesetzt.

Insofern sind zusätzliche immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gegenüber den Ursprungsplan nicht erforderlich.

Ergebnis:

Mit der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und der Wohnumfeldqualität durch Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Die standörtlichen (landschaftsgenetischen) Gegebenheiten werden im Bebauungsgebiet und seiner Umgebung gekennzeichnet durch die flachwellige Landschaft der Saale-Sandstein-Platte.

Die unmittelbare Nähe zu der Dorfstruktur von Pörsdorf und die verkehrstechnisch günstige Lage in unmittelbarer Nähe der BAB A 4 und entlang der L 1070 führten bereits im kulturhistorischen Prozess zu Eingriffen in das Landschaftsbild. Auch ist der Bereich des Plangebietes dadurch vorgeprägt, dass bereits in den 1990er Jahren Erschließungsarbeiten verbunden mit teilweise erheblichen Bodenabtrag erfolgten und diese seither so vorzufinden waren.

Das Gebiet ist gegenwärtig nicht von expliziter Erholungsnutzung gekennzeichnet, die vor allem südlich angrenzenden Streuobstbestände und die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch Bestandteil einer Kulturlandschaft, die in ihrer Gesamtheit Erholungsfunktion besitzt.

Allgemein kennzeichnend für den Planungsraum sind fehlende Grünachsen und Grünverbindungen zwischen den unterschiedlich genutzten umgebenden Freiräumen und dem Plangebiet selbst, aber auch zu den angrenzenden Freiräumen außerhalb. Das Fehlen dieser Grünzüge ist als erheblicher Mangel hinsichtlich der Schaffung eines ganzheitlichen Freiraum- und Biotopverbundsystems zu bewerten. Dies ist auch der Grund für das geringe Aufsuchen des Landschaftsraumes zu Freizeit- und Erholungszwecken, obwohl die naturnahen Bereiche (Wiesen, ältere Obstbaumbestände) mit landschaftstypischen Baum- und Strauchgruppen eine hohe Anziehungskraft besitzen sollten.

Über die ohnehin spärlich vorhandenen Wege zwischen und zu den Freiräumen hinaus wirken als zusätzliche Einschränkungen der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit die BAB A 4

und die aufgeschütteten Dämme und Wälle. Markante Aussichtspunkte, kulturhistorische Elemente und Strukturen werden dem Erholungssuchenden somit nur in geringem Maße geboten.

Das Plangebiet und seine Umgebung haben im derzeitigen Zustand eine abgestufte, insgesamt aber nur mäßige Bedeutung für die Vielfalt und Erlebbarkeit des Orts- und Landschaftsbildes. Die Ortslage Pörsdorf ist für die gegenwärtig vorhandene Eigenart der Bebauung locker mit Gebäuden typisch dörflicher Nutzung bebaut. Demgegenüber werden sich die Gebäude des Gewerbegebietes deutlich von dieser Wohnbebauung abgrenzen, was sich zum einen daraus ergibt, dass sich die beiden Bereiche nicht überschneiden und somit klar voneinander abgrenzen. Andererseits spielt es für die Erlebbarkeit der Bebauung eine Rolle, dass sich das Gewerbegebiet auf einer nahezu ebenen Plateaufläche befindet, während die Wohnbebauung von Pörsdorf zu großen Teilen in der sich dahinter anschließenden Tallage angesiedelt ist.

Die in Pörsdorf bebauten Teile selbst sind durch groß- und kleinteilige Grünstrukturen, Straßen, Kleingärten sowie einigen Baumreihen entlang der Straßen optisch gegliedert.

Raumbedeutsame Sichtachsen sind wie bereits beschrieben nur sehr gering ausgeprägt. Auf die subjektiv unterschiedlich interpretierte "Schönheit" des Orts- und Landschaftsbildes haben die durch Großbäume geprägten Grünstrukturen, die Flächen zwischen den Straßen und der Bebauung sowie die einsehbaren, z. T. strukturreichen Haus- und Bauerngärten einen positiven Einfluss.

Auswirkungen des Vorhabens

Die im Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen haben keine wesentlichen zusätzlichen, über die bereits in dem Ursprungsplan beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Insbesondere die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugelassene weitere Bebauung an dem östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führt im Falle ihrer vollständigen Ausnutzung nur zu einer nur unwesentlichen Veränderung für das Orts- und Landschaftsbild, als dadurch die Möglichkeit der Bebaubarkeit um ca. 40 m in östlicher Richtung verschoben wird.

Die bisher an dieser Stelle ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen werden größtenteils an Stellen in unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlagert.

Die dort zum Teil vorhandenen alten Streuobstwiesenbestände werden durch die mit der 2. Änderung erfolgte Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich erheblich aufgewertet werden, indem dort nach der Einschätzung der Untere Naturschutzbehörde „ein regional bedeutsamer Streuobstwiesenkomplex von hoher ökologischer Wertigkeit“ entsteht.

Ergebnis:

Mit der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Für das Plangebiet und seine Umgebung sind unverändert zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine schützenswerten Kultur- oder Sachgüter bekannt.

2.4 Wechselwirkungen

Aus den Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ergeben sich auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen wesentlichen Einflüsse auf Schutzgüter bzw. Gefährdungen für diese, die über die bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan beschriebenen Auswirkungen hinaus zu beachten wären.

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes punktuell erfolgte Überplanung mit dem Ziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches führt zu Beeinflussungen der Bestandssituation, die auch mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Nutzbarkeit der ausgewiesenen Flächen optimiert sowie zusätzliche positive Effekte auf die Schutzgüter erzeugt und bestehende oder entstehende Konflikte vermieden, zumindest jedoch weitestgehend vermindert oder ausgeglichen werden.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die als 2. Änderung des Bebauungsplanes vorliegende Planung nicht verwirklicht werden, so bliebe es bei dem Stand der Planung, die sich aus dem bestehenden Bebauungsplan ergibt und dort näher beschrieben ist.

2.6 Geplante Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung/ -minimierung und zum Ausgleich

2.6.1 Eingriffsvermeidung/ -minimierung

Mit der Änderungsplanung wird an den diesbezüglichen Grundsätzen der Ursprungsplanung festgehalten, die wie folgt zusammengefasst lauten:

Boden und Wasser

- Sammlung des anfallenden, nicht versickerbaren Niederschlagswassers im Regenrückhaltebecken und gedrosselte Abgabe in den Vorfluter
- Festsetzung un- oder teilversiegelter Flächen zur Erhaltung der Funktion der Grundwasserneubildung
- Festsetzungen zur Minimierung von Flächenversiegelungen

Fauna und Flora

- Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzqualitäten sowie zur Pflege und Erhaltung von Anpflanzungen (auch außerhalb des Plangebietes)
- Schaffung zusätzlicher Biotop- Verbundfunktionen
- Erhaltung von Grünflächen und Bestandteilen der Natur

Orts- und Landschaftsbild

- Festsetzung maximal überbaubarer Grundstücksflächen
- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude
- Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes

Menschen

- Festsetzungen maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel zur Vermeidung von Lärmbelastigungen
- Festsetzungen zu Art und Maß zulässiger baulicher Nutzungen
- Ausschluss von bestimmten Nutzungen in Teilgebieten

2.6.2 Ausgleich und Ersatz

Im Rahmen der Änderungsplanung ist das Gebot zum naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB ebenso zu berücksichtigen wie bei der Ursprungsplanung.

In einem Änderungsplan ist dabei von den Festsetzungen des geltenden Planes auszugehen. Dabei ist nach der Rechtsprechung im Rahmen der Änderungsplanung eine Verrechnung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erlaubt, wobei sowohl eine Abnahme, als auch eine Zunahme der Eingriffstiefe im Verhältnis der Ursprungsplanung zu der geänderten Planung berücksichtigt werden darf.

Dabei sind die Eingriffe, die im Falle der Verwirklichung auf den von der ursprünglichen Planung betroffenen Grundstücksteilen eingetreten wären, mit den Eingriffen, die aufgrund der Änderung eintreten werden, zu ermitteln und nach ihrer ökologischen Wertigkeit zu bewerten. (BVerwG Beschluss vom 20.03.2012, Az. 4 BN 31.11, Rn. 4)

Bei der Gegenüberstellung sind alle Grundstücke in den Blick zu nehmen, die von der alten und der neuen Planung erfasst sind.

2.6.2.1 Festsetzungen zur Grünordnung, Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

a) Eingriffsregelung mit Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

Als Ausgangspunkt ist dabei nach wie vor davon auszugehen, dass ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren an dieser Stelle nicht existiert, so dass eine Bindung der Gemeinde an ein bestimmtes standardisiertes Bewertungsverfahren nicht besteht, sondern es vielmehr Aufgabe der Gemeinde ist, in eigener Verantwortung entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bewerten und über die Vermeidung und den Ausgleich abwägend zu entscheiden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung beinhaltet die Gegenüberstellung der Naturhaushaltfunktionen des Ausgangszustandes und des neu zu schaffenden Zustandes nach Realisierung der Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Aus der Bilanz ist abzuleiten, in welchem Umfang die nachteilig veränderten Funktionswerte der natürlichen Schutzgüter gemäß den Forderungen des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgeglichen oder ersetzt werden.

Im Interesse einer Vermeidung von nachteiligen Veränderungen des Naturhaushaltes sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt und in den Bebauungsplan übernommen worden. Es werden Festsetzungen getroffen zu:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Weitere Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl, zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen bewirken eine Begrenzung der Überbauung und Versiegelung. Somit werden nachteilige Auswirkungen auf den Boden, den Grundwasserhaushalt sowie das Lokalklima auf das baurechtlich mögliche Mindestmaß beschränkt.

Gegenüberstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen:

Eingriff	durch Eingriff betroffene Potentiale	Ausgleichsmaßnahme	durch Ausgleichsmaßnahme entwickelte Potentiale
Überbauung von Brachen / Ruderalfluren / Intensivweiden / kleineren Gehölzflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Arten- und Biotoppotential • Klimapotential • Wasserpotential • Ertragspotential • Erholungspotential/ Landschaftsbild 	Pflanzpflichten - Ortsrandausbildung (mehrstufige Gehölzflächen, sonstige Gehölzpflanzungen), Ausgleichsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Arten- und Biotoppotential • Klimapotential • Wasserpotential

Ausgangspunkt der Erstellung der sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird zunächst die in dem bestehenden Bebauungsplan enthaltene Eingriffs-Ausgleichsbilanz mit den dazu gehörenden Erläuterungen als Zitat aufgeführt:

b) Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung – bestehender Bebauungsplan

Nr.	Benennung	Biotoptyp lt. Leitfaden ²	Fläche in ha	Wertstufe ²	Kompensationsansatz	Kompensationsbedarf in ha	Kompensationsfläche in ha
Erhaltung im Geltungsbereich							
1	Flächen der Infrastruktur	9152	0,20	-	-	kein	
2	Straßen	9212	0,69	-	-	kein	
3	Intensivacker	4110	0,08	IV	1 : 0,5	kein	
4	Wirtschaftsweg versiegelt	9216	0,01	-	-	kein	
5	Baustellen an Verkehrswegen (Lärmschutzwall) *	9270	0,39	V	1 : 0,2	kein	
6	Ruderalfläche Lärmschutzwall *	4733	0,25	IV	1 : 0,5	kein	
7	Ruderalfläche (Verkehrsgrün)	4733	0,69	IV	1 : 0,5	kein	
8	Einsaat Bankett	4250	0,13	III	1 : 1,0	kein	
9	Ruderalfläche (Freihaltetrasse Gasleitung)	4733	1,13	IV	1 : 0,5	kein	
	Summe		3,57				
Für Planung in Anspruch genommene Flächen im Geltungsbereich							
10	Ruderalfläche**	4733	10,43	IV	1 : 0,5	5,215	
11	Intensivgrünland - Weide	4250	0,43	IV	1 : 0,5	0,215	
12	Feldhecke überwiegend Büsche	6110	0,05	III	1 : 1,0	0,050	
13	Pionieraufwuchs auf Ruderalflur**	6220 auf 4733	3,47	IV	1 : 0,5	1,735	
14	Wirtschaftsweg unversiegelt	9214	0,10	V	1 : 0,2	0,020	
15	Straße	9212	0,05	-	-	Kein	
	Summe		14,53			7,235	
Planungsflächen im Geltungsbereich							
16	Gewerbe-/Industrieflächen max. überbaut (GRZ 0,8)	9142	9,194		0,00		0,000
17	Straßen/ Fußwege	9216	0,328		0,00		0,000
18	Flächen für Infrastruktur	9152	0,010		0,00		0,000
19	Intensivacker kleinflächig	4110	0,190	IV	0,5		0,095
20	Maßnahme A 1 – Ostrand und Südrand	6120	0,757	II	2		1,514

² Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, TMLNU 1999

² Merkblatt „Naturschutzfachliche Anforderungen an den Grünordnungsplan“, Landratsamt Greiz, Untere Naturschutzbehörde (Stand April 1999)

21	Maßnahme A 2 – flächige Gehölzstrukturen	6110	1,753	II	2		3,506
22	nicht überbaute Grundstücksflächen ***	9399	2,298	IV	0,5		1,149
Summe gesamt			14,53				6,264
Differenz Eingriff - Ausgleich im Geltungsbereich							0,971

- * Die Flächen der Zeilen 5 und 6 (Lärmschutzwall - nachrichtliche Übernahme – Baubeginn war zum Erfassungszeitpunkt gerade erfolgt, s.a. Fotos) bleiben in der Bilanzierung als Ausgleichsflächen unberücksichtigt (ebenso wie die dort zwischenzeitlich mit Genehmigung vom 16.06.2011, Az. 1100392/12 errichtete PV- Anlage).
- ** Die Ruderalfläche mit teilweiser Überlagerung durch Pionieraufwuchs entstand aufgrund der Unterbrechung der Bauarbeiten für die Gewerbegebietserschließung und besitzt zum Erfassungszeitpunkt keine vielfältige Artenzusammensetzung. Deshalb wurde eine Einstufung in die Wertstufe IV anstelle der Wertstufe III vorgenommen (s.a. Foto vom Zustand der Plangebietsfläche bei Verfahrensbeginn).
- *** Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen werden in der Planung mit Wertstufe IV berücksichtigt.

Der Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches bei Anwendung o.g. Vorschriften mit einem Defizit von 0,971 ha, d.h. nur zu 86,58% realisiert.

Das als Zwischenergebnis festgestellte Defizit in Höhe von 0,971 ha Ausgleichsfläche wird durch die Festsetzung der im Punkt 2.6.2.2 ausführlich beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahme A 3 wie folgt weiter kompensiert:

Nr.	Benennung	Biotoptyp lt. Leitfaden ³	Fläche in ha	Wertstufe ⁴	Kompensationsansatz	Kompensationsbedarf in ha	Kompensationsfläche in ha
Für Planung in Anspruch genommene Flächen extern (saP)							
23	Pörsdorf, Flur 3, Flurstück 95/16 Intensivgrünland	4250	1,500	III	1: 1,0	1,500	
Summe			1,500			1,500	
Planungsflächen extern (saP)							
24	Maßnahme A 3: Pörsdorf, Flur 3, Teilfläche von Flurstück 95/16 Extensivgrünland	4222	1,050	II	1,5		1,575
25	Naturnahe Feldhecke	6110	0,288	II	2		0,576
26	3 Schotterflächen	8202	0,015	III	1		0,015
27	7 Steinhäufen	8202	0,005	III	1		0,005
Summe gesamt			1,358				2,171
Differenz Eingriff - Ausgleich extern							0,671
Anteil Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches							144,7%
Gesamtbewertung (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches)							
Summe für Planung in Anspruch genommene Flächen						8,735	
Summe Planungsflächen							8,435
Differenz Eingriff - Ausgleich gesamt							0,300
Ausgleich gesamt							96,57%

Mit der Realisierung der externen Maßnahme A 3 ergibt sich eine weitere Kompensation von 0,671 ha. Somit ist das als Zwischenergebnis festgestellte Defizit von 0,971 ha auf 0,300 ha reduziert, so dass bei einem Ausgleich von 96,57 % eine komplette Kompensation nach dem mathematischen Bewertungssystem zwar nicht erreicht ist.

Mangels gesetzlicher Vorgaben hatte die planende Gemeinde allerdings die Aufgabe, die zu erwartenden Eingriffe zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden, in eigener Verantwortung zu erfüllen (vgl. Beschluss vom 23. April 1997 BVerwG 4 NB 13.97 BRS 59 Nr. 10).

Im Ergebnis der vorgenommenen Abwägung und nach erfolgter Abstimmung mit der UNB wird der dargestellte Ausgleich als ausreichend angesehen. Die Gemeinde hat die hier festgestellten Eingriffe in Natur und Landschaft abgearbeitet und über ein Folgenbewältigungsprogramm abwägend entschieden.

Sie ist sich bei dieser Entscheidung darüber bewusst, dass der abwägende Ausgleich zwischen allen Belangen sachgerecht zu erfolgen hat, ohne dass dabei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein abstrakter Vorrang vor den weiteren, in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen zukommt.

Zu solchen letzteren Belangen ist bereits in der Begründung ausführlich vorgetragen, es sei an dieser Stelle nur noch einmal besonders auf die Standortgunst verwiesen sowie außerdem auf die Tatsache, dass dieses Gebiet bereits insbesondere durch umfangreiche Bodenbewegungen für die hier vorgesehene Nutzung vorbereitet ist und außerdem seit Jahren brach liegt und jetzt einer geordneten Entwicklung und Nutzung zugeführt werden wird. Auch ist es nicht ausgeschlossen, dass die von dem Plan vorgesehene maximale bauliche Nutzung der Grundstücke und damit einhergehende Versiegelung nicht erreicht wird, was z.B. bei einer (zugelassenen) Teilnutzung des Gebietes für die Zwecke einer Freiland-Photovoltaikanlage jedenfalls der Fall wäre.

Die Eingriffe in die Natur sind mit den vorbeschriebenen Maßnahmen einerseits zutreffend und ausreichend bewältigt, andererseits sieht die Gemeinde im Rahmen des ihr zustehenden Ermessensspielraumes das errechnete Ausgleichsdefizit von 3,4 % angesichts der Unzulänglichkeiten, die einem solchen mathematischen Bewertungssystem inne wohnen, im vorliegenden Fall als unerheblich an.

Mit einem mathematisierten Bewertungsverfahren kann nicht die objektiv verlässliche Aussage getroffen werden, dass der Ausgleichsbedarf zu einem rechnerisch exakten Prozentsatz gedeckt ist. Das verwendete mathematische Bewertungsverfahren wird daher lediglich als geeignetes Hilfsmittel zur annäherungsgleichen Quantifizierung der Beeinträchtigungen und ihres Ausgleichs angesehen.

Bei dieser Entscheidung lässt sich die Gemeinde auch davon leiten, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschluss vom 07.11.2007 – 4 BN 45.07) ein Minus von deutlich weniger als 10 % im Rahmen des bestehenden Abwägungsspielraumes als eher marginales Defizit und damit als akzeptabel angesehen wird. „Bei einem Ausgleichsdefizit, das sich eindeutig nur im einstelligen Bereich bewegt, bestehen gegen eine abwägende Hinnahme dieses Defizits keine Bedenken. (OVG NRW vom 10.07.2007, 7 D 43/06)“ (*Zitat Ende*)

Auf der Grundlage dieser aus dem Ursprungsplan zitierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgenden Änderungen wie nachfolgend beschrieben weiter bilanziert.

Es wird dabei so vorgegangen, dass zunächst in einem **1. Schritt** die bestehenden Planungsflächen extern (saP) neu bilanziert werden, um insbesondere die vorgekommene Überschneidung dieser Fläche mit der Ausgleichsfläche im südlichen Geltungsbereich zu korrigieren.

In einem **2. Schritt** werden die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Veränderungen hinsichtlich der Grundstücksnutzung bilanziert.

Dabei sei vorausgeschickt, dass der sich aus den Änderungen ergebende Kompensationsbedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das Anpflanzen von Obstbäumen in einer bereits vorhandenen Streuobstwiese („Streuobstwiesenäquivalent“) erfolgt, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und zwar an dessen südlicher Grenze liegt.

Die Verwendung dieser Flächen und die Durchführung des Ausgleichs sind in dem städtebaulichen Vertrag vom 2019 geregelt.

c) Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1. Schritt:

Als Grundlage der Berechnung zur Flächengleichheit bzw. der im bestehenden Bebauungsplan zugrundeliegenden Ausgleichsmaßnahmen ist mit der UNB vereinbart worden:

- Flächen, die in der genehmigten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme als Feldhecken festgesetzt wurden, müssen 1:1 in der Flächengröße durch Feldhecken oder/und Streuobst- wiesen oder/und Baumreihen mit Strauchunterpflanzungen (analog der Ausgleichsmaßnahme A 1 im bestehenden Bebauungsplan) erfolgen.
- In der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme festgesetzte extensive Grünlandflächen können 1:1 durch gleiche Flächen oder mit dem Aufwertungsfaktor 1,5 mit Feldhecken und/oder Baumreihen mit Strauchunterpflanzung und/oder Streuobstwiesen bepflanzten Flächen ausgeglichen werden.

Nr.	Benennung	Fläche in m ²	
1) Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zu Flächenumfang der durchzuführenden Teilmaßnahmen			
1	Festgesetzte extensive Grünlandfläche	8.746	<i>Die Fläche von 8.746 m² ergibt sich aus 10.500 qm extensive Grünlandfläche laut Ausführungsplanung der Firma GÖL von 10/2011 abzüglich einer Fläche von 1.754 m², die als Maßnahme A1 mit einer höherwertigen Bepflanzung (Baumreihe mit Strauchunterpflanzung) planungsrechtlich festgelegt wurde.</i>
2	naturnahe Feldhecke	4.300	
3	3 Schotterflächen 7 Steinhaufen		
2) Veränderungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes			
4	zusätzliche naturnahe Feldhecke auf Flurstück 95/133	1.283	
5	zusätzliche Streuobstwiese auf Flurstück 95/133	2.268	
6	Erweiterung der Maßnahme A1 – Baumreihe mit Strauchunterpflanzung auf Flst. 95/128	1.470	
7	Erweiterung der Maßnahme A 1 – Wegfall Bauland auf Flst. 95/128	-1.470	
8	Reduzierung extensives Grünland auf Flurstück 95/133	-8.222	
9	zusätzliche Streuobstwiese auf Flurstück 97/5	3.720	

3) Bilanzierungsschritte				
Schritt	Benennung	Fläche in m ²		Bilanzierung
1	Wegfall naturnahe Feldhecke	- 4.300		-4.300
2	Summe aus zusätzlich: Nr. 4 Feldhecke Nr. 5 Streuobstwiese Nr. 6 Baumreihe mit Sträuchern	5.021		+ 721
3	Wegfall extensives Grünland	-8.222	Guthaben aus Schritt 2 – Verrechnung zu Grünland im Verhältnis 1:1,5 ergibt 1.081 m ²	- 7.141
4	Nr. 9 zusätzliche Streuobstwiese	3.720	1 : 1,5 ergibt 5.580 m ² Grünland	-1.561
5	Nr. 7 Wegfall Bauland	1.470		- 91

Mit Schreiben vom 01.03.2018 hat die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Greiz festgestellt, dass die wie vorbeschrieben vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen gleichwertig sind und aus naturschutzfachlicher Sicht der Änderung vollumfänglich zugestimmt wird.

Die beschriebenen Maßnahmen sind vollumfänglich bereits ausgeführt und von der Unteren Naturschutzbehörde am 13.04.2018 abgenommen worden.

2. Schritt:

Für die nachfolgend zu beschreibenden weiteren Änderungen bezüglich der bestehenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist zur besseren Verständlichkeit ein entsprechender Plan erstellt, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung ist und in dem die einzelnen Veränderungen bezüglich ihrer Lage und Beschreibung konkret nachvollzogen werden können.

Die in der nachfolgenden Übersicht angegebene Nummer (Nr.) ist dabei in dem Lageplan für die jeweilige Maßnahme verwendet worden.

Methodisch wurde dabei so vorgegangen, dass in einem ersten Schritt die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgende Veränderung von Baulandflächen bilanziert und summiert worden.

Dabei ergibt sich als Ergebnis eine zusätzliche Baulandfläche von insgesamt 8.263 m².

In einem 2. Schritt werden weitere Veränderungen (AM 1 bis AM 11) bilanziert und summiert, wobei sich dabei ein ausgleichendes Defizit von 1.106,2 m² des gebildeten Streuobstwiesenäquivalent ergibt.

In einem dritten Schritt erfolgt dann die eigentliche Bilanzierung, in der durch den städtebaulichen Vertrag vorhandene Flächen zur Anpflanzung von Obstbäumen mit den einzelnen ausgleichenden Positionen gegenübergestellt und verrechnet werden.

Im Ergebnis dieser Bilanzierung entsteht ein Ausgleichsdefizit von 55,8 m² Streuobstwiese, das mit dem Aufstellen von 6 Sitzkrücken für Greifvögel vollständig ausgeglichen ist.

Das so beschriebene methodische Vorgehen ist in seinen einzelnen Schritten der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Nr.	Benennung	Veränderung Bauland Fläche in m ²			
1) Veränderungen Baulandflächen					
B 1	Ausweisung Bauland an östlicher Grenze, Teilfläche von Flst. 159/56 und 159/57	8.066			
B 2	Wegfall Bauland aufgrund des Leitungskorridors auf Flst. 159/46	- 666			
B 3	Wegfall Bauland auf Flurstück 95/125	-282			
B 4	Wegfall Bauland Flurstück 95/128 Bereits als Ausgleich verrechnet – siehe Schritt 1., Nr. 7	- 1.159 1.470			
B 5	zusätzliche Fläche Planstraße C, Tfl. aus Flst. 95/147	834			
	zusätzliches Bauland	8.263			
2) weitere Veränderungen					
		betroffene Fläche in m ²	Streubstwie- senäquivalent in m ²		
AM 1	Extensiv-Grün anstelle von Grün mit Bepflanzungen an westlicher Grenze Flst. 95/127 u Flst. 95/128	1.056 919	-658,3		
AM 2	gemeindlicher Weg anstelle von Grün mit Bepflanzungen, Flst. 95/125	327	-327		
AM 3	Herstellung Wirtschaftsweg als nicht versiegelte Schotterstraße, Flst 95/125	834	-417		
AM 5	Leitungskorridor mit Extensiv-Grün anstelle von Grün mit Bepflanzungen, Flst. 159/46	2.702	-900,7		
AM 6	Leistungskorridor mit zusätzlichem Grün mit Bepflanzungen, Flst. 159/46	615	+ 410		
AM 7	Grün mit Bepflanzung anstelle von Bauland, Flst. 159/46	51	+ 51		
AM 8	Herstellung Wirtschaftsweg anstelle von 5 Bäumen Verkehrsgrün, Flst. 95/34	175	-87,5		

AM 9	Zusätzliche Streuobstwiese entlang Ackerkante Flst. 95/133	620	+ 620		
AM 10	Zusätzliche Extensivgrün im Bereich Hecke auf Flst. 95/133	287	+ 191,3		
	Reduzierung Streuobst im Bereich vorgezogene Maßnahme	820	- 820		
AM 11	Neuanpflanzung von 13 Obstbäumen (je Baum 8x8 m = 64 m ²)	832	+ 832		
	Summe		-1.106,2		

3) Bilanzierungsschritte

Schritt	Benennung	Fläche in m ²	Ausgleichsfläche	Streuobst-wiesenäqui-valent in m ²	Bilanzierung
1	Wegfall Ausgleich A 2 an östlicher Grenze, Tf. von Flst. 159/56 und 159/57	8.066	V 2 8.161 m ² Tf. Flst. 95/5	8.161 (1:1)	+ 95
2	2) weitere Veränderungen			-1.106,2	-1.011,2
3	Flächen neu angelegte oder lückengefüllte Streuobstwiesen		6.464 m ² <u>bestehend aus:</u> V 3 2.176 m ² Tf. Flst. 96/4 V 4 3.800 m ² Tf. Flst. 91/1 V 5 488 m ² Tf. Flst. 97/5	1:1	+ 5.452,8
4	1) Veränderung Baulandflächen	8.263	Guthaben aus Schritt 3 5.452,8 m ² Streuobstwiese Umgerechnet in Bauland:	1:1,5 8.179,2	- 83,8 (Bauland)
5	Streuobstwiese			1:1,5	-55,8 m ² (Streuobstwiese)
6	Aufstellen von 6 Sitzkrücken für Greifvögel				+/- 0

Die dargestellte Eingriffs-Ausgleichsbilanz aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die dabei verwendete Bilanzierungsmethode sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt – diese hat mit Schreiben vom 03.09.2018 zugestimmt.

Dabei führte die Untere Naturschutzbehörde ausdrücklich aus, dass die verwendete Bilanzierungsmethode zwar unüblich ist, sie jedoch im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde akzeptiert wird, da sie nachvollziehbar und zweckmäßig ist.

Die Gemeinde ließ sich bei der Auswahl dieser Bilanzierungsmethode davon leiten, dass sie nach geltendem Recht nicht verpflichtet ist, eine wie auch immer geartete, bestimmte mathematische Bewertung durchzuführen, sondern vielmehr die Möglichkeit besteht, die Eingriffe und die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auch verbal oder anderweitig zu bewerten. Dies erfolgt hier mit der Festlegung des „Streuobstwiesenäquivalents“, das als Bilanzierungsgrundlage verwendet wird.

Die Erweiterung und Ergänzung der großen Streuobstwiese südlich des Gewerbegebietes wird von der UNB dabei als „eine hervorragende Ausgleichsmaßnahme“ bezeichnet, „da ein alter wertvoller Streuobstbestand so langfristig erhalten werden kann“.

Die Abnahme der bereits vollständig durchgeführten Anpflanzungen von Obstbäumen zur Erweiterung und Ergänzung dieser großen Streuobstwiese in dem geplanten Bereich erfolgte nach durchgeführter Begehung mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.11.2018.

Angesichts der damit erfolgten Bündelung von Obstbaumpflanzungen sowohl in den Lücken des alten Baumbestandes, als auch durch die großflächigen Neuanpflanzungen wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde eingeschätzt, dass „hier ein regional bedeutsamer Streuobstwiesenkomplex von hoher ökologischer Wertigkeit“ entsteht.

Mit Schreiben vom 28.01.2019 teilte die Untere Naturschutzbehörde mit, dass der Bilanzierung zugestimmt wird.

2.6.2.2 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht als gesonderter Grünordnungsplan erarbeitet, sondern der Grünordnungsplan bleibt weiterhin in den Bebauungsplan integriert.

Die hier festgesetzten Flächen sind identisch mit den festgesetzten Grünflächen, so dass jeder festgesetzten Grünfläche auch eine Maßnahme in dieser Schutz-, Pflege- und Entwicklungskategorie zugeteilt bleibt. Diese Flächen dienen vor allen dem Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe.

Zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen des Naturhaushaltes, zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen sowie zur Aufwertung des Landschafts- und Siedlungsbildes wurden in der Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen zur Integration in den Bebauungsplan festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass die Vegetation und der Biotopcharakter dauerhaft zu erhalten sind. Zulässig sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Einvernehmen mit den zuständigen Naturschutzbehörden sowie die landwirtschaftliche Bodennutzung im bisherigen Rahmen.

a) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 – A 3) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Maßnahme Nr. A 1 – Ausgleichsmaßnahme

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist auf der mit A 1 bezeichneten Fläche zur Schaffung eines klaren Ortsrandes bzw. einer klaren Grünzäsur eine Baumreihe mit Strauchunterpflanzung anzulegen.

Die standortgerechte Artenauswahl der Bäume besteht aus: Malus ssp. (Wildapfel), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus ssp. (Wildbirne). Untergeordnet sind Sträucher (Artvorgabe: Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Gemeines Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) anzupflanzen.

Die Bäume sind als Hochstamm 3x vmB, Stammumfang 16 bis 18 cm, und die Sträucher in einer Mindesthöhe von 80 bis 100 cm zu pflanzen, mit folgenden Mindestvorgaben für die Bepflanzung:

- 1 Baum in der Baumreihe alle 15 lfd. m Geltungsbereichsgrenze,
- 1 Strauch / 2 m² entsprechend festgesetzter Fläche

Maßnahme Nr. A 2 – Ausgleichsmaßnahme

Auf den mit A 2 bezeichneten Flächen sind jeweils einzelne Obstbäume zu pflanzen.

Die standortgerechte Artenauswahl der Obstbäume besteht aus: Prunus avium (Süßkirsche), Prunus domestica (Zwetschge), Malus ssp. (Wildapfel), Prunus communis (Birne).

Die Obstbäume sind als Hochstamm 2x vmB, Stammumfang 7 bis 10 cm zu pflanzen, mit folgenden Mindestvorgaben für die Bepflanzung:

- 1 Baum / 100 m² entsprechend festgesetzter Maßnahmefläche

Die mit A 2 bezeichneten Flächen befinden sich:

- an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – im Bereich nördlich des Regenrückhaltebeckens,
- im Bereich nördlich des Baugrundstückes GI 2.1
- im Bereich westlich der Baugrundstücke GI 1.2 und GI 1.3
- im Bereich südlich des Baugrundstückes GI 2.3

Maßnahme Nr. A 3 – Ausgleichsmaßnahme

Auf den mit A 3 bezeichneten Flächen ist jeweils eine extensive Grünfläche zu schaffen, die insbesondere an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für vorhandene Leitungskorridore und Schutzstreifen von in dem jeweiligen Grundstück verlegten öffentlichen Erschließungsanlagen dient.

Die mit A 3 bezeichneten Flächen befinden sich:

- an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes,
- an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – im Bereich zwischen Planstraße B und Regenrückhaltebecken, und
- westlich von Baugrundstück GI 1.3.

b) Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Anlage von Teilbiotopen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Folgende Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Es wird auf dem Flurstück 95/129, Flur 3, Gemarkung Pörsdorf die Anlage folgender Teilbiotope festgesetzt:

- Anlage von einer Schotterflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 50 m², wie folgt je Schotterfläche hergestellt:
 - > Oberboden auf einer Fläche von 7,5 m x 6,5 m ca. 15 cm stark ausheben,
 - > anfallenden Erdstoff seitlich im Gelände planieren,
 - > Einbau von Mineralgemisch 0/32 mm 15 cm stark, unverdichtet.
- Anlage von 2 Steinhäufen mit einer Gesamtfläche von ca. 15 m², wie folgt je Steinhäufen hergestellt:
 - > Oberboden auf einer Fläche von 2 m x 3,5 m 15 cm stark ausheben,
 - > anfallenden Erdstoff seitlich im Gelände planieren,
 - > Einbau von Mineralgemisch 0/32 mm 15 cm stark,
 - > Natursteinblöcke 20x20x20cm bis 60x60x60cm liefern und auf einer Grundfläche von 2 x 3,5m bis in 80 cm Höhe standsicher und ohne Bindemittel aufschichten,
 - > Es ist vor Ort anstehendes Gestein zu verwenden.

c) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 4 – A 7) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Durchführung der nachfolgend zu beschreibenden Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden, und die

Verfügbarkeit der dafür benötigten Flächen ist im städtebaulichen Vertrag vom und in der zu diesem Vertrag als Anlage gehörenden Plankarte geregelt.

Maßnahme Nr. A 4 – Ausgleichsmaßnahme

Auf der in dem städtebaulichen Vertrag mit A 4 bezeichneten Fläche ist eine extensive Grünfläche zu schaffen.

Die mit A 4 bezeichnete Fläche befindet sich an der südöstlichen Grenze des Flurstücks 95/133 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3. (Teilfläche von ca. 524 m²).

Maßnahme Nr. A 5 – Ausgleichsmaßnahme

Auf der in dem städtebaulichen Vertrag mit A 5 bezeichneten Fläche ist eine naturnahe Feldhecke anzulegen, durch Pflanzung in Reihen mit einem Reihenabstand von 1,50 m, einem Abstand in der Reihe von 1,0 m sowie einem Randabstand südlich von 2,0 m und östlich von 1,0 m.

Verwendung finden dabei die Straucharten *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hecken-Rose), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Acer campestre* (Feld-Ahorn).

Die mit A 5 bezeichnete Fläche befindet sich an der südlichen Grenze des Flurstücks 95/133 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3. (Teilfläche von ca. 1.283 m²).

Maßnahme Nr. A 6 – Ausgleichsmaßnahme

Auf den in dem städtebaulichen Vertrag mit A 6 bezeichneten Flächen sind einzelne Obstbäume zu pflanzen.

Die standortgerechte Artenauswahl der Obstbäume besteht aus: *Prunus avium* (Süßkirsche), *Prunus domestica* (Zwetschge), *Malus ssp.* (Wildapfel), *Prunus communis* (Birne).

Die Obstbäume sind als Hochstamm 2x vmB, Stammumfang 7 bis 10 cm zu pflanzen, mit folgenden Mindestvorgaben für die Bepflanzung:

- 1 Baum / 100 m² entsprechend festgesetzter Maßnahmegfläche

Die von der Ausgleichsmaßnahme A 6 betroffenen Flächen sind:

- Teilfläche mit einer Größe von ca. 8.161 m² des Flurstücks 95/5 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3,
- Teilfläche mit einer Größe von ca. 1.410 m² und von ca. 775 m² des Flurstücks 96/4 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3,
- Teilfläche mit einer Größe von ca. 3.800 m² des Flurstücks 91/1 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3,
- Teilfläche mit einer Größe von ca. 3.720 m² und von ca. 488 m² des Flurstücks 97/5 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3.
- Teilfläche mit einer Größe von ca. 2.268 m² des Flurstücks 95/133 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3.

Maßnahme Nr. A 7 – Ausgleichsmaßnahme

Auf den in dem städtebaulichen Vertrag mit A 7 bezeichneten Flächen sind insgesamt 13 Obstbäume als Lückenbepflanzung gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen.

Die standortgerechte Artenauswahl der Obstbäume besteht aus: *Prunus avium* (Süßkirsche), *Prunus domestica* (Zwetschge), *Malus ssp.* (Wildapfel), *Prunus communis* (Birne).

Die Obstbäume sind als Hochstamm 2x vmB, Stammumfang 7 bis 10 cm zu pflanzen, mit folgenden Mindestvorgaben für die Bepflanzung:

- 1 Baum / 100 m² entsprechend festgesetzter Maßnahmegfläche

Die mit A 7 bezeichneten Flächen befinden sich

- auf dem Flurstück 96/4 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3, und
- auf dem Flurstück 95/5 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3, und
- auf dem Flurstück 95/133 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3.

c) Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Anlage von Teilbiotopen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Folgende Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Es wird auf dem Flurstück 95/133, Flur 3, Gemarkung Pörsdorf die Anlage folgender Teilbiotope festgesetzt:

- Anlage von zwei Schotterflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 100 m², wie folgt je Schotterfläche hergestellt:
 - > Oberboden auf einer Fläche von 7,5 m x 6,5 m ca. 15 cm stark ausheben,
 - > anfallenden Erdstoff seitlich im Gelände planieren,
 - > Einbau von Mineralgemisch 0/32 mm 15 cm stark, unverdichtet.
- Anlage von 5 Steinhaufen mit einer Gesamtfläche von ca. 35 m², wie folgt je Steinhaufen hergestellt:
 - > Oberboden auf einer Fläche von 2 m x 3,5 m 15 cm stark ausheben,
 - > anfallenden Erdstoff seitlich im Gelände planieren,
 - > Einbau von Mineralgemisch 0/32 mm 15 cm stark,
 - > Natursteinblöcke 20x20x20cm bis 60x60x60cm liefern und auf einer Grundfläche von 2 x 3,5m bis in 80 cm Höhe standsicher und ohne Bindemittel aufschichten,
 - > Es ist vor Ort anstehendes Gestein zu verwenden.

d) Gestaltungsmaßnahmen G 1 und G 2

Gegenstand des städtebaulichen Vertrages vom 2019 sind außerdem die Anlage und Unterhaltung von Gestaltungsmaßnahmen.

Maßnahme Nr. G 1 – Gestaltungsmaßnahme

Entlang der Landesstraße L 1070 auf den Flurstücken 95/135 und 95/137 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3 ist zur räumlichen Fassung des Straßenraumes eine straßenbegleitende Baumreihe mit insgesamt 14 Bäumen (95/135 - 2 Stück, 95/137 - 12 Stück)vorgesehen. Als Baumart soll der Acer platanoides (Spitzahorn) zur Verwendung kommen in einer Mindestqualität als Hochstamm, 3x vmB, mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm.

Maßnahme Nr. G 2 – Gestaltungsmaßnahme

Zur Lückenschließung des Streuobstwiesenbestandes auf den Flurstücken 95/5 (5 Stück) und 96/4 (8 Stück), jeweils der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3, sollen insgesamt 13 Stück Obstbäume gepflanzt werden.

Als Baumart soll Frunus Avium (Süßkirsche), Frunus domestica (Zwetschge), Malus ssp (Wildapfel) oder Frunus communis (Birne) zur Verwendung kommen in einer Mindestqualität als Hochstamm, 2x v, mit einem Stammumfang von 7 bis 10 cm.

e) Bepflanzungen von Stellplatzanlagen

Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück ist im Verhältnis pro 5 neuer Stellplätze ein Baum zusätzlich zu den standortmäßig festgesetzten Bäumen zu pflanzen.

Bei Stellplatzanlagen sind die Pflanzungen als Überpflanzungen der Stellplätze herzustellen.

Artvorgaben: Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche),
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Prunus padus
(Traubenkirsche)

Qualitätsvorgabe: Hochstamm 3 x vmB, Stammumfang 14 bis 16 cm.

f) Ausführungs- und Pflegehinweise

Die notwendigen Pflanzungen für Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind bereits nahezu vollständig abgeschlossen und von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen.

Eine Fertigstellungspflege (1 Jahr) und eine anschließende Entwicklungspflege sind für die gesamte Pflanzleistung zu gewährleisten und durchzuführen. Wachsen Pflanzen nicht an, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten sollen Bauarbeiten (wie z.B. die Baufeldfreimachung) möglichst nicht in den Brutzeiten durchgeführt werden.

2.6.3 Immissionsschutz/ Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine Änderungen der immissionsrechtlich relevanten Aussagen und Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Die Gemeinde hat in dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO unter Textliche Festsetzungen I., A., Punkt 1.3.1 bis 1.3.4 konkrete Festsetzungen zu zulässigen Schallemissionen getroffen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Grundsatzurteil vom 07.12.2017 (Az. 4 CN 7.16) entschieden, dass bei der Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan das Gebiet nur dann im Sinne der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert ist, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird.

Dies ist bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Kraftsdorf der Fall, da in den genannten Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in vier verschiedene Teilgebiete mit unterschiedlich hohen Emissionskontingenten zerlegt worden ist.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass Emissionskontingente der Sache nach mit den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) - wie sie in dem rechtskräftigen Bebauungsplan verwendet worden sind - identisch sind.

Weiterhin wird in diesem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes verlangt, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Dabei ist es nach dieser Rechtsprechung für die erforderliche interne Gliederung auch möglich, eine baugebietsübergreifende Gliederung vorzunehmen, indem neben dem emissionskontingentierenden Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Ein solches Gewerbegebiet ist hier mit dem Gewerbegebiet der Gemeinde Kraftsdorf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Rüdersdorfer Weg“ vorhanden.

In den Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan ist zwar folgende Regelung enthalten:

- „1.2 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Immissionswert von dB (A) tagsüber und dB (A) nachts festgesetzt.“

Ein konkreter Wert ist in dieser Festsetzung nicht enthalten, so dass die beabsichtigte Festsetzung von Immissionswerten ins Leere läuft, was zur Konsequenz hat, dass für dieses Gewerbegebiet der Gemeinde kein Immissionswert festgesetzt ist, so dass es ein Gewerbegebiet ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Aus diesen Gründen wird in den Textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Pörsdorf Nord-West“ der Gemeinde Kraftsdorf zum entsprechend dieser Festsetzungen einzuhaltenden Schallpegel kein Verstoß gegen die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes gesehen und es bleiben daher diese Textlichen Festsetzungen unverändert.

2.7 Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Aus den vorangegangenen Ausführungen ergibt sich bereits, dass die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen punktuellen Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes vor allem der Optimierung der durch den bisherigen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungssituation sowie der besseren Nutzung des Bodens durch die Verlagerung eines Teils der Ausgleichsmaßnahmen in einen externen Bereich dienen.

Von daher liegen keine Alternativen zu den mit der 2. Änderung vorgesehenen Planungen vor.

2.8 Beschreibung der Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal - argumentativ und unter der Verwendung rechnerischer Grundlagen (Eingriffs–Ausgleichs-Bilanzierung). Für die Schutzgüter Boden und Flora ist eine rechnerische Bilanzierung unter der Verwendung der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“, TMLNU 1999 und dem Merkblatt „Naturschutzfachliche Anforderungen an den Grünordnungsplan“, Landratsamt Greiz, UNB erfolgt.

Es erfolgte mit Beginn des Bauleitplanverfahrens eine Erhebung der maßgebenden Flächennutzung und der Biotopstrukturen der von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen. Die Bodenfunktionen und Aussagen zu hydrogeologischen Gegebenheiten wurden den Ermittlungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in den Jahren 2003, 2005, 2011 und 2019 entnommen.

Für das Plangebiet wurde eine Vermessung durchgeführt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen und die daraus erzielbaren Informationen und Ergebnisse werden bei der Erstellung dieser Planung mit integriertem Umweltbericht zugrunde gelegt und einer sachgerechten Abwägung unterzogen.

2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Um die Umsetzung und die Effizienz der Festsetzungen nachvollziehen und gegebenenfalls nachbessern zu können, müssen Maßnahmen zur Überwachung getroffen werden.

- Kontrolle der Schutzmaßnahmen für die Gehölzbestände mit Pflanzbindung
- Überprüfung der in den Festsetzungen getroffenen Maßnahmen zur Ausführung auf den privaten Grünflächen (Pflanzungen und Anlage von Grünflächen) im Zuge der jeweiligen Bauantragsverfahren
- Überprüfung aller in den Festsetzungen getroffenen Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Allgemein:

- Überprüft werden sollen in noch festzusetzenden Abständen die als Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Pflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion als Vernetzungsachsen - ggf. sind Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.
- Einhaltung der einschlägigen Sicherheits- und Schutzauflagen bei allen Bautätigkeiten.
- Durchführung sämtlicher Arbeiten (Planung, Bau, Rekultivierung und Ausgleich, Überwachung) durch entsprechend qualifiziertes Personal.
- Einschaltung der Landesämter für Denkmalpflege bzw. für archäologische Denkmalpflege bei eventuellen Bodenfunden.

- Gemeinsame Begehungen und Abnahmen zwischen Grundstücksnutzern/ Eigentümern und Vertretern der Bauaufsichts- und der Unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen.

2.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

GRÖSSE DES VORHABENS

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um geringfügige Änderungen in der geplanten Flächennutzung/-nutzbarkeit und um eine nicht ins Gewicht fallende Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (um ca. 835 m²) im Vergleich zu dem genehmigten Bebauungsplan sowie eine Neustrukturierung der Ausgleichsmaßnahmen, die zwischenzeitlich zum überwiegenden Teil bereits realisiert und von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen wurde.

Es wird weiterhin unverändert eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches südlich der BAB A 4 zwischen der Ortslage Pörsdorf, der Anschlussstelle Rüdersdorf der BAB A 4, der Landesstraße L 1070 Töppeln - Rüdersdorf, und im westlichen Bereich um eine Teilfläche direkt südlich angrenzend an die Rampe der BAB A 4 – Autobahnabfahrt Rüdersdorf angestrebt, die sich durch abgeschlossene und derzeit in Bau befindliche Vorhaben bereits in konkreter Umsetzung befindet.

Um diese Umsetzung noch zu optimieren, werden die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen punktuellen Veränderungen von der Gemeinde beabsichtigt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Planung beträgt ca. 18,2 ha die Fläche der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen maßgebenden maximal überbaubaren Grundfläche beträgt ca. 10,02 ha.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes in den Nutzungskategorien "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO und "Industriegebiet" nach § 9 BauNVO eingeordnet, wobei es sich weiterhin um ein mittelgroßes Vorhaben handelt.

NUTZUNG UND GESTALTUNG VON WASSER, BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Nutzung und Gestaltung der Flächen erfolgen, planerisch gewollt, entsprechend der bereits im Abschnitt *Größe des Vorhabens* beschriebenen Art und Weise. Gleichwohl werden mit der Realisierung der Planung Veränderungen hinsichtlich der Erlebbarkeit und Nutzbarkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft erfolgen.

Die Vorhabenfläche befindet sich westlich der bebauten Ortslage des Ortsteils Pörsdorf der Gemeinde Kraftsdorf. Der Ortsteil weist typisch ländliche Struktur- und Nutzungsmerkmale auf. Dorf- und Mischgebietsflächen, getrennt und durchmischt von kleineren Haus- und Bauerngärten grenzen jedoch nicht unmittelbar an den Geltungsbereich.

Nördlich des Plangebietes, abgegrenzt durch einen Lärmschutzwall (durchschnittliche Höhe ca. 6,0 m), befindet sich die 6-spurig ausgebaute BAB A 4 mit einer nicht unerheblichen Verkehrsbelegung. Westlich an das Plangebiet schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Zuge der Realisierung des Planes sollen insbesondere im südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bereich sowie im westlichen Randbereich der Planung durch verschiedene Pflanzmaßnahmen die Kriterien für die Erlebbarkeit und die Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft verbessert werden.

Offene, erlebniswirksame Wasserflächen (weder fließend noch stehend) sind - bedingt durch die Lage des Plangebietes auf einem überwiegend ebenen Höhenrücken - nicht vorhanden.

Das überplante Gebiet weist derzeit kaum Baum- oder Strauchpflanzungen auf. Entlang der L 1070 wurden nach Ausbau der Anschlussstelle Rüdersdorf und nach Verlegung der Straße vereinzelt Bäume gepflanzt. Die überplante Fläche selbst wirkt landschaftlich eher

ausgeräumt und vorbereitet für die jetzt geplante Nutzung, ohne dabei aber vollendet zu sein.

ABFALLERZEUGUNG

Durch die Nutzung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprechender Abfall anfallen, der mengenmäßig jedoch erst nach Kenntnis der sich ansiedelnden Unternehmen quantifizierbar ist und der im Gegensatz zum Ist- Zustand wahrscheinlich einen Erheblichkeitsfaktor darstellen wird.

UMWELTVERSCHMUTZUNG UND BELÄSTIGUNGEN

Durch die künftige Gewerbegebiets- und Industriegebietsnutzung werden auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert Belästigungen und Umweltverschmutzungen auftreten, die gebietstypisch sind. Dies können zum Beispiel sein:

- Gewerbelärm im für die nahe gelegene Wohnnutzung zulässigen Umfang
- gebietstypischer Verkehrslärm
- gebietstypische Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes
- gebietstypische Staub- und Geruchsemissionen

Diese Belästigungen können auf andere, ortsteilnahe Bereiche Auswirkungen haben, besonders auch auf die schutzbedürftigen Bereiche der Ortslage Pörsdorf.

Der Vollständigkeit halber muss an dieser Stelle jedoch erwähnt werden, dass zumindest hinsichtlich der Belästigungen durch Lärm, der alles überlagernde Verkehrslärm der Bundesautobahn A 4 (Verkehrsbelegung ca. 41.000 Fahrzeuge pro Tag) nicht unerheblichen Einfluss auf das Plangebiet und die bebaute Ortslage Pörsdorf hat und sich als beachtliche Vorbelastung für das Gebiet darstellt.

Aufgrund dieser Aspekte sind Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes erforderlich, die als Festsetzungen Eingang in die Planung gefunden haben.

ALTLASTEN

Altlasten in Form von Altstandorten oder Altablagerungen sind für das Gebiet nicht bekannt und auch nicht nachgewiesen worden.

UNFALLRISIKO, INSBESONDERE MIT BLICK AUF VERWENDETE STOFFE UND TECHNOLOGIEN

Ein Unfallrisiko aus der gebietstypischen Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet ergibt sich unverändert nur aus eben dieser Nutzung selbst heraus (Gewerbe-, Produktions-, Verkehrsunfälle). Unfälle, die gebietsübergreifende Auswirkungen haben könnten, dürften bei Einhaltung aller Gesetze und Vorschriften nicht geschehen.

Einflüsse auf das Vorhabengebiet können jedoch auch von außen in das Gebiet hinein getragen werden. Das können zum Beispiel Unfälle auf der Bundesautobahn A 4 sein.

Insgesamt ist jedoch zu beurteilen, dass das Unfallrisiko mit der Überplanung der Flächen nicht erheblich anwachsen wird.

NUTZUNGSKRITERIEN

Das Umfeld des Vorhabens und das Vorhaben selbst gehören zum Ortsteil Pörsdorf. Dieser wird geprägt durch das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebäuden, größeren Brachflächen, eben dorftypischen Mischgebietsflächen, die auch dorftypische landwirtschaftliche Betriebe und Hofstellen beinhalten sowie einigen Grünflächen und am Ortsrand einem größeren Stall für die Viehhaltung.

Aufgrund der bereits bestehenden Belastungen ist die ökologische Empfindlichkeit dieses urbanen Teilbereichs in dem Ursprungsbebauungsplan als von mittlerer Intensität eingestuft worden - diese wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit deren Festsetzungen nicht verändert.

Die wasser-/abwasserseitigen Erschließungsanlagen für das Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West sind errichtet. Sie sind an den Zweckverband Wasser/Abwasser Mittleres Elstertal Gera übereignet und werden von diesem betrieben.

Auf dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet und wird dort von einem ortsansässigen Unternehmen betrieben.

Auf drei Baugrundstücken haben derzeit Bauarbeiten begonnen, bei denen die Aufnahme des Betriebes des jeweiligen Unternehmens in 2020 zu erwarten ist.

Durch die so beschriebenen Bautätigkeiten werden die von dem Ursprungsbebauungsplan geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten umgesetzt. Die mit der 2. Änderung vorgesehenen Veränderungen des Ursprungsbebauungsplanes sollen vor allem diese Nutzungsmöglichkeiten in erschließungsseitiger Richtung noch optimieren.

RESÜMEE

Im Ergebnis der durchgeführten Prüfung der möglichen Auswirkungen der Bauleitplanung mit Hinblick auf die Aspekte der Umweltverträglichkeit ist Folgendes festzustellen:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft vor allem punktuelle Änderungen einzelner Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (vor allem der Erschließung) und führt zu keinerlei grundlegenden Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes und des damit von der Gemeinde Kraftsdorf verfolgten Konzeptes.

Deshalb wirkt sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter gar nicht oder nur sehr gering aus.

Die insoweit deutlichste Änderung erfolgt im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde neu strukturiert worden sind, indem der Ausgleich teilweise auf außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an dessen südlicher Grenze gelegene Flächen verlegt worden ist. Die Nutzung dieser Flächen und die Umsetzung der dort ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen sind durch städtebauliche Verträge gesichert.

2. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter werden unverändert durch ein Paket von Maßnahmen, Untersuchungen, Festsetzungen und Geboten in der Art gemindert, vermieden oder ausgeglichen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr erfolgen.
3. Das Planvorhaben entspricht unverändert weitgehend den Zielstellungen und derzeit bekannten gültigen Inhalten aller übergeordneten Planungen sowie dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Kraftsdorf in Verbindung mit dem Landschaftsplan.

Auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt, dass bei beabsichtigten Nutzungen oder Vorhaben im Gebiet, die weitere Prüfungen (insbesondere der Umweltverträglichkeit) erfordern, die notwendigen Untersuchungen im jeweiligen Genehmigungsverfahren durchzuführen sind.

Die vorliegende Planung auch in Gestalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes kann auf Grund ihres Angebotscharakters deshalb nicht auf alle Eventualitäten und daraus folgender Erforderlichkeiten eingehen.

Die innerhalb des Plangebietes mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen reichen in Bezug auf das Schutzgut Flora und Fauna für einen vollständigen rechnerischen Ausgleich der Eingriffe nicht aus.

Deshalb wurde über das Instrument des städtebaulichen Vertrages in unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes an dessen südlicher Grenze eine Ausgleichsfläche gesichert und dabei entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Nach Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen können die Eingriffe als hinreichend kompensiert betrachtet werden, was aufgrund der Tatsache, dass die erforderlichen

Ausgleichsmaßnahmen nahezu vollständig umgesetzt sind, die Untere Naturschutzbehörde bereits bestätigt hat.

3. Planung, Begründung der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Allgemeines

Inhalt der Planung sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Geplante Flächennutzung innerhalb der Plangebietsgrenzen

Nutzungsart	2. Änderung Fläche	
	anteilig in %	absolut in ha
Gewerbegebiet (Bauland)	41,1	7,53
davon: - max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) (innerhalb der Baufenster)	32,9	6,02
- privates Grün / nicht überbaubare Flächen	8,2	1,51
Industriegebiet (Bauland)	27,2	4,99
davon: - max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) (innerhalb der Baufenster)	21,8	3,99
- privates Grün / nicht überbaubare Flächen	5,4	1,00
Grünflächen	14,8	2,70
davon: - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A 1 bis A 4)	10,4	1,91
- sonstige private Grünflächen	4,4	0,79
Verkehrsflächen	16,1	2,95
davon: - Straßenverkehrsflächen	5,7	1,04
- Verkehrsgrünflächen (Bankette, Böschungen)	5,0	0,92
- Lärmschutzwall	5,4	0,99
Flächen für Versorgungsanlagen	1,1	0,20
Flächen für die Landwirtschaft	0,4	0,08
Gesamtfläche	100,0	18,31

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommene Aufteilung zwischen Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) bleibt unverändert.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die nachgenannten, in dem rechtskräftigen Bebauungsplan bisher ausdrücklich ausgeschlossenen Nutzungsarten

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

im GE (Gewerbegebiet) und im GI (Industriegebiet) entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung zugelassen.

Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass auch eine Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben ermöglicht werden soll, bei denen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle oder soziale Zwecke eine Rolle spielen.

Entsprechende Anfragen von Bauinteressenten lagen der Gemeinde vor und mussten nicht zuletzt aufgrund der entsprechenden Einschränkungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgelehnt werden.

Die Baunutzungsverordnung lässt es jedoch ausdrücklich zu, dass von dem Plangeber Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowohl im Gewerbegebiet (GE), als auch im Industriegebiet (GI) zugelassen werden.

Von diesen gesetzlichen Möglichkeiten macht die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch, da die Nutzung solcher Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke weder der gewerblichen, noch der industriellen Nutzung der Baugrundstücke entgegen steht und das planerische Grundkonzept der Gemeinde dadurch nicht berührt wird.

Ausgeschlossen bleiben nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes

im GE (Gewerbegebiet)

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

im GI (Industriegebiet)

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Für beide Nutzungen (GE und GI) gilt, dass Einzelhandelseinrichtungen – außer den Gewerbe- und Industriebetrieben in der Größe untergeordneter Verkauf – nicht zulässig sind.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Innerhalb dieser beiden, aus der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Nutzungskategorien Gewerbe und Industrie für die Art der baulichen Nutzung hat die Gemeinde von ihrem Recht Gebrauch gemacht, im Rahmen des ihr allein zustehenden planerischen Ermessens auf bestimmten Flächen bestimmte Nutzungen auszuschließen.

Konkret betroffen von dieser Einschränkung sind in dem rechtskräftigen Plan die in der Planzeichnung (Teil A) bezeichneten Flächen GE 1.3, GE 2.3, GI 1.3, GI 1.4 und 2.3.

In diesen Gebieten sind keine Freiflächen-Photovoltaikanlagen zulässig, um dort die Ansiedlung von Industrie- und anderen Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Kreis dieser Baugrundstücke, auf denen die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgeschlossen ist, um die Gebiete GI 2.1 und GI 2.2 erweitert.

Diese Erweiterung erfolgt zum einen deshalb, weil in dem nördlichen Teil des Bebauungsplanes bereits großflächige Photovoltaikanlagen errichtet sind und im Übrigen die Nachfrage nach solchen Flächen deutlich zurückgegangen ist, insbesondere im Vergleich zu der wachsenden Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Hinzukommt, dass das Baugrundstück bestehend aus den Flächen GI 2.1, GI 2.2 und GI 2.3 als ein Baugrundstück angesehen wird. Die bereits für die Fläche GI 2.3 insofern bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan angeordnete Einschränkung soll deshalb auch zur Vermeidung von Widersprüchen auf die beiden anderen Flächen GI 2.1 und GI 2.2 ausgedehnt werden.

In den von dieser Einschränkung nicht betroffenen Gebieten ist hingegen jegliche industrielle und gewerbliche Nutzung zulässig und damit insbesondere auch die Nutzung dieser Gebiete für die Errichtung und den Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, so dass der vorliegende Bebauungsplan zumindest auch mit dem Zweck der Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie aufgestellt ist.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zu dem Maß der baulichen Nutzung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert - sie gelten unverändert fort.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden keine Änderungen bezüglich der in dem Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Planung zur Bauweise vorgenommen. Es erfolgte jedoch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen am nordöstlichen Plangebietsrand.

Es werden weiterhin keine Bauweisen oder Gebäudeformen festgesetzt, um auch weiterhin für die jeweilige Betriebstechnologie der sich ansiedelnden Firmen erforderlichen Spielräume zur Verfügung stellen zu können.

Die Festsetzung von Baugrenzen wird weiterhin beibehalten – einzelne Baugrenzen sind bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes an geänderte Straßenverläufe und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen angepasst worden.

Der flexiblen Ausweisung größerer Baufenster und deren Abgrenzung mittels Baugrenzen wird auch weiterhin der Vorzug gegeben, um den künftigen Bauherren und deren Architekten ausreichend Spielraum zur individuellen Ausformung der städtebaulichen Zielvorstellungen unter Berücksichtigung der sich aus der jeweiligen Nutzung ergebenden individuellen Bedürfnisse des jeweiligen Bauherren belassen.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, wobei hiervon nicht überdachte Stellplätze, Feuerwehrumfahrungen und die Zufahrt zur Erschließung des Baugrundstückes ausgenommen sind.

3.5 Gestalterische Anforderungen an Gebäude, bauliche Anlagen und Grundstücke

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden diesbezügliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht geändert oder berührt.

3.6 Öffentliche und private Grünflächen

Mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung zu den öffentlichen und privaten Grünflächen wird ein Mindestmaß an äußerer und innerer Durchgrünung gesichert werden. Die Festsetzungen zur äußeren Eingrünung dienen dem harmonischen Einfügen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.

Weitere Erläuterungen zur Planung können dem Umweltbericht entnommen werden.

3.7 Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird verkehrsorganisatorisch an die Landesstraße L 1070 Töppeln - Rüdersdorf und weiterhin über insgesamt 3 Anbindepunkte angeschlossen. Direkte Zufahrten von den Gewerbe- bzw. Industriegrundstücken aus an die L 1070 sind nicht zulässig.

Die Landesstraße L 1070 hat eine direkte Verbindung zur Bundesautobahn A 4 über die Anschlussstelle Rüdersdorf, so dass davon auszugehen ist, dass der überwiegende Schwerlastverkehr als Zielverkehr für das Gewerbegebiet über die Bundesautobahn A 4 erfolgt und so nicht die Ortslagen Töppeln, Pörsdorf oder Rüdersdorf belasten wird.

Die Erschließungsstraße „Planstraße A“ ist bereits errichtet und inklusive Grundstück an die Gemeinde Kraftsdorf übertragen. Eine Widmung dieser Straße durch Allgemeinverfügung ist noch nicht erfolgt.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes soll über die „Planstraße B“, die als Stichstraße mit Wendebereich ausgeführt wird, erschlossen werden. Diese Planstraße B mündet unmittelbar auf die L 1070, wobei im Bereich dieser Einmündung ein Minikreisverkehr errichtet werden wird.

Die Fahrbahn der Planstraße B ist ca. 7,5 m breit und sie ist an ihrem nördlichen Ende mit einem Wendehammer (Wendekreisradius 12,5 m) ausgestattet.

Die Straßenrassierung wurde hier gegenüber dem genehmigten Plan in der Form geändert, dass keine Abwinklung mehr nach Osten erfolgt. Somit wurde die Straßenverkehrsfläche reduziert und die gewerbliche Grundstücksnutzung in diesem Bereich optimiert.

Die Reduzierung der Verkehrsflächen in diesem Bereich trägt so auch zur Reduzierung des Unterhaltungsaufwandes für den späteren Baulastträger dieser Straße bei.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Errichtung der Planstraße C vorgesehen und zwar zur Erschließung des südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Diese Straße mit Wendehammer dient aber auch dem Verkehr des verlegten landwirtschaftlichen Weges.

Der dabei aus der Richtung Rüdersdorf/BAB A 4 – Abfahrt kommende Verkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht direkt in den landwirtschaftlichen Weg einbiegen, so dass aufgrund entsprechender Forderung des Landesamtes für Bau und Verkehr eine Wendemöglichkeit zu schaffen ist.

Der Verkehr wird daher in die neu ausgewiesene Planstraße C geleitet und muss erst den Wendehammer der Planstraße C passieren und kann dann von der Planstraße C nach links in den landwirtschaftlichen Weg der Gemeinde einbiegen.

Die Planstraße C mündet unmittelbar auf die L 1070. Die Fahrbahn der Planstraße C ist ca. 7,5 m breit. Sie ist an ihrem südlichen Ende mit einem Wendehammer (Wendekreisradius 12,5 m) ausgestattet.

Betrieblich notwendige und erforderliche Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. dort, wo sie gesondert ausgewiesen oder zugelassen sind, errichtet werden. Sie müssen über das Betriebsgrundstück erschlossen werden, das heißt: sie dürfen keine direkte Zufahrt zur öffentlichen Straße besitzen oder gar an dieser unmittelbar angrenzend errichtet werden.

3.8 Ver- und Entsorgung, Flächen für Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden bezüglich der Erschließungsanlagen keine wesentlich geänderten Regelungen aufgenommen.

Im Nachfolgenden soll jedoch der diesbezügliche Stand unter der Berücksichtigung der seit der Ursprungsplanung eingetretenen Veränderungen beschrieben werden:

A) Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das bestehende Trinkwasserleitungsnetz, das im Eigentum des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Mittleres Elstertal Gera steht und von diesem betrieben wird.

B) Entwässerung

Der Zweckverband Wasser / Abwasser Mittleres Elstertal Gera (ZWAME Gera) hat im September 2018 die vorhandenen Abwasser-/Regen-/Schmutzwasserleitungen des Bebauungsplangebietes sowie das Regenrückhaltebecken und die Kläranlage in sein Eigentum und damit in seine Betreuung übernommen.

Mit Erlaubnis vom 26.07.2018 (Az. AII/66.2-692.214-011/18) hat das Landratsamt Greiz, Amt für Umwelt, Untere Wasserbehörde dem Zweckverband ZWAME Gera erlaubt, biologisch gereinigtes Abwasser aus der Kläranlage „GG Gewerbegebiet Pörsdorf“ in den Zufluss zum Erlbach einzuleiten.

Mit einer weiteren Erlaubnis vom 26.07.2018 (Az. AII/66.2-692.214-010/18) hat das Landratsamt Greiz, Amt für Umwelt, Untere Wasserbehörde dem Zweckverband ZWAME Gera erlaubt, unschädlich verschmutztes Niederschlagswasser aus dem vorhandenen Regenrückhaltebecken „GG Pörsdorf“ in den Zufluss zum Erlbach einzuleiten.

In einer 1. Änderung dieser Erlaubnis vom 04.07.2019 ist die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens auf das Volumen VN in Höhe von 7.100 m³ genehmigt worden. Die Grundstücke des Geltungsbereiches Bebauungsplanes gelten nach Maßgabe der diesbezüglich von der Gemeinde Kraftsdorf mit dem Zweckverband geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen als schmutzwasser- und regenwasserseitig vollständig erschlossen.

Vor der Errichtung von Bauvorhaben ist jedoch jeweils zu überprüfen, ob die vorhandenen Abwasserversorgungsanlagen leistungsmäßig den jeweiligen Erfordernissen des konkret geplanten Bauvorhabens entsprechen.

Das nicht versickerungsfähige bzw. anderweitig verwertbare Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken (RRB) nördlich der Ortslage Pörsdorf zu zuführen.

Maximal zulässig ist dabei eine Einleitung einer Regenwassermenge, die sich auf der Grundlage des mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung des Baugrundstückes errechnet.

Die über diese Einleitmenge hinausgehenden Mengen sind durch eigene, auf dem Grundstück auf eigene Kosten zu errichtende und zu betreibende Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen ausreichend zu regulieren und es ist deren Funktionsfähigkeit durch geeignete Unterlagen auf entsprechende Anforderung nachzuweisen.

C) Müllentsorgung

Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger ist der Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen. Gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des AWV Ostthüringen haben sich die künftigen Gewerbe- und Industriebetriebe an die öffentliche Abfallentsorgung direkt anzuschließen bzw. ihre Abfälle selbst oder durch beauftragte Entsorgungsunternehmen zu den Müllladestationen des Verbandes zu bringen.

Das Gebiet ist hinsichtlich der Entsorgung von Wertstoffen (Papier/Pappe und Leichtverpackungen) auf das Holsystem umgestellt. Das heißt, diese Wertstoffe werden bei DSD-Berechtigung über blaue und gelbe Tonnen auf den Grundstücken erfasst und entleert. Sonstige Wertstoffe sind eigenverantwortlich der ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Neben den Hausmüllbehältern sind dann die Wertstoffbehälter für die o.g. Fraktionen auf dem Grundstück aufzustellen und entsprechender Platz vorzuhalten.

Abfälle, welche aus der Art des Gewerbes anfallen, sind eigenverantwortlich durch die Firmen entsprechend den dafür geltenden Vorschriften zu entsorgen.

D) Energieversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Elektroenergie ist gesichert und erfolgt über von den jeweiligen Bauherren auf ihrem Baugrundstück noch zu errichtende Trafostationen. Das Versorgungskonzept in seiner technischen und zeitlichen Gestaltung wird wesentlich von den Leistungsanforderungen der zu erwartenden Kunden bestimmt.

Es wurden vorerst zwei Trafostandorte (Planstraße A und im Bereich der Verkehrsgrünfläche an der L1070) vorgeschlagen. Die Versorgungsleitungen werden vorrangig in den öffentlichen Gehweg- und Straßenbereiche eingeordnet.

Der Standort von Trafostationen wird wesentlich von der Leistungsanforderung der Gewerbebetriebe im Umfeld bestimmt.

E) Gasversorgung

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung von einer in diesem Bereich parallel zur BAB A 4 verlaufenden Erdgashochdruckleitung (DN 800) als Ferngasleitung gequert. Die Leitungstrasse ist im Plan als Lr 2 (Leitungsrecht 2) festgesetzt.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas über diese Leitung ist grundsätzlich möglich. Aufwendungen des Versorgungsträgers sind jedoch mit relativ hohem finanziellem Aufwand verbunden (Druckminderungsstation), weshalb aus Wirtschaftlichkeitsgründen bisher darauf verzichtet wurde.

F) Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung muss im Zuge der Ortsnetzerweiterung realisiert werden. Entlang des Verlaufes der Ferngasleitungen (Leitungsrecht 2) sind bereits Glasfaserkabel verlegt, die für die Versorgung des Gebietes genutzt werden können.

G) Vorhandene Anlagen und Leitungen sowie Flächen für Versorgungsanlagen

Die vorhandenen und beizubehaltenden Versorgungsanlagen und -leitungen der öffentlichen und privaten Betreiber sind in ihren Trassen und Flächen festgesetzt und damit gesichert.

H) Löschwassergrundversorgung

Zur Sicherung der Löschwassergrundversorgung ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 vorhanden.

Die Entnahme dieser Löschwassermenge ist über 2 Überflurhydranten im Bereich der Planstraßen A und B an der vorhandenen Trinkwasserleitung möglich.

3.9 Fläche für die Landwirtschaft

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für die Fläche für die Landwirtschaft wurde durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

3.10 Flächen für Aufschüttungen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für Flächen für Aufschüttungen wurden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

3.11 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

In dem Ursprungsbebauungsplan sind dazu insgesamt sechs Flächen festgesetzt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden daran folgende Änderungen vorgenommen:

Lr 1

Der Verlauf des Lr 1 ist mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes angepasst worden. Die bisher das Baugrundstück GI 1.4 und GE 2.3 nahezu diagonal durchschneidende RW- und SW-Leitung sind jetzt wie in dem jetzt festgesetzten Verlauf an den Rand des Grundstückes verlegt und von dem Zweckverband abgenommen worden.

Die erforderliche Trassenbreite beträgt 5,0 m.

Lr 3 / Fr 1

Diese beiden Rechte verliefen in dem Ursprungsbebauungsplan im Bereich zwischen den Baugrundstücken GI 2.2 und GI 2.3, die als ein Baugrundstück betrachtet werden. Um die damit verbundenen Nachteile für die Nutzung des Baugrundstückes zu vermeiden, sind die durch das Lr 3 gesicherte Wasserleitung und der durch Fr 1 gesicherte Weg an die nördliche Grenze des Baugrundstückes GI 2.1 verlegt worden.

Der Zweckverband hat die verlegte Trinkwasserleitung abgenommen. Die Gemeinde Kraftsdorf hat den landwirtschaftlichen Weg in Betrieb genommen.

Der Ausübungsbereich von Lr 3 und Fr 1 überlagern sich, wozu das Einverständnis aller Betroffenen vorliegt.

Fr 2

Fr 2 bleibt von seinem Ausübungsbereich gegenüber der Ursprungsplanung unverändert, es wird lediglich mit dem Anfangsbereich des hier hin verlagerten Ausübungsbereiches des Fr 3 überlagert.

Fr 3

Dieses Fahrrecht wird im Einverständnis mit dem betroffenen Grundstückseigentümer in seinem Ausübungsbereich verlagert und zwar – wie in der Plankarte dargestellt – an die westliche Grenze der Ausgleichsmaßnahme A 2.

Dieses Fahrrecht ist weiterhin erforderlich, um die künftige Pflege und Unterhaltung des Lärmschutzwalles und der darauf befindlichen Anlagen und Bepflanzungen entlang der BAB 4 sichern zu können.

Die Kreuzung dieses Fahrrechtes mit dem als Lr 2 bezeichneten Leitungsrechtes aus sicherheitstechnischen Belangen rechtwinkelig zu erfolgen. Das Fahrrecht soll 4,0 m breit sein, um auch mit LKW oder Traktoren den Lärmschutzwall erreichen zu können.

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde Lr 2 (Ferngasleitung) nicht berührt und gilt unverändert fort.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die unter Buchstabe B des Textteils getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestalterische Anforderungen an die Gebäude und an die Grundstücke) gelten von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Vegetationsflächen zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze, um in diesem Bereich für die Erschließung der Grundstücke ggf. erforderliche Anlagen bzw. das Ausweisen von Zufahrtsbereichen bzw. Stellplätzen zu ermöglichen

5. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme betrifft Aussagen zur Lage und Größe des Lärmschutzwalles parallel zur BAB A 4 sowie der auf der südlichen Seite des Lärmschutzwalles errichteten Photovoltaikanlage.

6. Hinweise

Die Hinweise betreffen detailliert

- den Umgang mit Bodenfunden und mittelalterlichen Funden während der künftigen Bauarbeiten,
- die Bedingungen für die Errichtung von befestigten Lagerflächen und Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone entlang der BAB A 4,

- die Bedingungen für die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der BAB A 4,
- das Verfahren zum Umgang mit Anlagen (z.B. Kräne) während der Bauphase, die eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten sowie

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung des Planes

Die vorhandenen wasser- und abwassertechnischen Erschließungsanlagen sind an den Zweckverband Wasser Abwasser Mittleres Elstertal Gera im September 2018 übergeben worden und werden von diesem betrieben. Die im Bereich von noch zu errichtenden Straßenflächen gelegenen entsprechenden Erschließungsanlagen werden nach ihrer Fertigstellung und Abnahme ebenfalls an den Zweckverband übergeben und von diesem betrieben.

Mit der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden Eigentumsverhältnisse der im Plangebiet liegenden Flächen nur hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen verändert, so dass bodenordnende Maßnahmen oder ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB auch jetzt nicht erforderlich sind.

Die Eigentümer der Flächen stehen der 2. Änderung des Bebauungsplanes positiv gegenüber.

Durch den Abschluss städtebaulicher Verträge vor Satzungsbeschluss ist die Verfügbarkeit auch der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen gesichert.

Die noch zu errichtenden öffentlichen Straßen sind nach Fertigstellung in kommunalen Besitz überzuleiten.

Aufgestellt: Weimar, den 22.07.2019

pbk PLANUNGSBÜRO KIESEL