

BEGRÜNDUNG

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ der Gemeinde Kraftsdorf

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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	3
1.1 Bestehender Bebauungsplan.....	3
1.2 Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes.....	3
1.3 Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	4
2. Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplanes	5
2.1 Sachstand/ Beschreibung des Vorhabens	5
2.1.1 Geltungsbereich	5
2.1.2 Bestandssituation und Erschließung	5
2.1.3 Erforderlichkeit, Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes	6
2.1.4 Verfahrensstand	11
2.2 Einhaltung übergeordneter planerischer Vorschriften	11
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) und Regionalplan Ostthüringen ..	11
2.2.2 Zulässigkeit des vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB auf der Basis des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Gemeinde Kraftsdorf.....	12
3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	20
3.1 Allgemeines	20
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	20
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	20
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks- flächen	21
3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen	22
3.5 Gestalterische Anforderungen an Gebäude, bauliche Anlagen und Grundstücke ...	22
3.6 Öffentliche und private Grünflächen.....	22
3.7 Immissionsschutz/ Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschen.....	22
3.8 Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrs- flächen	24
3.9 Flächen für Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen	25
3.10 Fläche für die Landwirtschaft	27
3.11 Flächen für Aufschüttungen	27
3.12 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.....	27
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
5. Nachrichtliche Übernahmen	28
6. Hinweise	29
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung des Planes	29
8. Umweltbericht	29
Anhang	30

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 L 1070 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.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden einzelne Darstellungen und Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes geändert, 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 konnte, 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, was bereits vor Ort durch die entsprechende Errichtung der Planstraße B und deren Übergabe an die Gemeinde Kraftsdorf durchgeführt ist,
- 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, was bereits vor Ort durch die entsprechende Errichtung der Planstraße C und deren Übergabe an die Gemeinde Kraftsdorf durchgeführt ist.

Die Gemeinde Kraftsdorf hat sich angesichts des oben 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 das Regelverfahren angewendet.

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 ausgelegen 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.

Es ist von der Gemeinde beabsichtigt, im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes den genannten Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzuheben.

2. Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Sachstand/ Beschreibung des Vorhabens

2.1.1 Geltungsbereich

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



Bild 1: Darstellung des Geltungsbereiches

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 mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ der Gemeinde Kraftsdorf vorgenommenen Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes betreffen den gesamten räumlichen 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 und 2019 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.

Die Planstraße B und die Planstraße C sind ebenfalls errichtet und an die Gemeinde Kraftsdorf übereignet. Die Eröffnung des öffentlichen Verkehrs erfolgt dort jeweils, sobald die durch die jeweilige Straße erschlossenen Baugrundstücke eines solchen Verkehrs bedürfen.

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 diese 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 behördlicherseits 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 einzelne Darstellungen und Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes deshalb geändert. Es handelt sich konkret um die folgenden wesentlichen Änderungen:

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 (im Ursprungsplan 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 zwischenzeitlich errichteten und an die Gemeinde Kraftsdorf übergebenen 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, die zwischenzeitlich ebenfalls errichtet und an die Gemeinde Kraftsdorf übereignet worden ist.

Die Ausweisung und Errichtung der Planstraße C erfolgt aus städtebaulicher Sicht einerseits zum Zwecke der optimalen und verkehrssicheren Anbindung des südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und des sich dort ergebenden, mit dem begonnenen Bauvorhaben konkreter einschätzbaren Verkehrs an die Landstraße L 1070.

Die mit einem Wendehammer ausgestattete Planstraße C dient aber auch den Zwecken des Verkehrs des verlegten landwirtschaftlichen Weges (Fr 1). Der 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 einer entsprechenden 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 Errichtung der Planstraße C ist außerdem aus städtebaulicher Sicht deshalb erforderlich, weil die Gemeinde Kraftsdorf das unmittelbar an die Planstraße C angrenzende Gewerbegebiet „Pörsdorf-Süd“ zur Satzungsreife weiter entwickelt und der für die dort in dessen westlichen Bereich gelegenen Baugrundstücke ankommende Verkehr die Planstraße C als Zufahrts- und Erschließungsstraße nutzen wird.

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 textlicher 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)

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

(5)

Die Regelungen zu dem Maß der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung, Teil A, Ziffer 2.1 werden ergänzt, indem eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 auf Antrag durch die Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden kann.

(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 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. Bei dieser jetzt als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche im östlichen Bereich handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche, die im Bereich der vollständig vorhandenen Erschließungsanlagen liegt und von daher vorzugswürdig für eine Bebauung geeignet ist.

Deshalb sollen die auf dieser Fläche im Ursprungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle angelegt werden, um dadurch die Effektivität der Bodennutzung zu steigern, indem die praktisch schon erschlossene Fläche mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes anstelle der Nutzung für Ausgleichsmaßnahmen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt 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, auf denen unter Einbeziehung alter Streuobstwiesenbestände eine zusammenhängende, ökologisch höchst wertvolle Streuobstwiese entsteht.

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.

Aus diesem Grunde wird (auch in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern) unter Berücksichtigung der genannten Umstände dieser Abstand mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf 10 m neu festgesetzt.

zu (2) und (3)

In dem bestehenden Bebauungsplan sind die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowohl im ausgewiesenen GE, als auch im ausgewiesenen GI ausdrücklich in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen worden.

Mit der durch die 2. Änderung erfolgenden Aufhebung dieses Ausschlusses der ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser drei Nutzungsarten verfolgt die Gemeinde das Ziel, die sich aus der Baunutzungsverordnung ergebende gesetzliche Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulassung dieser drei Nutzungsarten wieder einzuräumen.

Es sind nach der Bewertung der Gemeinde keine Gründe vorhanden, die den Ausschluss dieser drei ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten rechtfertigen.

Diese Änderung 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.

Einen solchen Änderungsbedarf anzeigende 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) ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine derartige Ausnahme kann jedoch nur dann erteilt werden, wenn diese Möglichkeit nicht - wie in dem Ursprungsplan geschehen - von vornherein ausgeschlossen ist.

Von den insoweit bestehenden gesetzlichen Vorgaben zur Einräumung der Ausnahmenscheidungs-möglichkeit 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 der 2. Änderung zu dem Bebauungsplan bezeichneten Gebiete GI 2.1 und GI 2.2 erweitert werden.

zu (5)

Die Regelungen zu dem Maß der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung, Teil A, Ziffer 2.1 werden ergänzt, indem eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch die Gemeinde als Ausnahme auf entsprechenden Antrag zugelassen werden kann.

Mit dieser Regelung, die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ihre Grundlage findet, soll die Einleitmenge des Regenwassers mittelbar beeinflusst werden. Im Rahmen des Planvollzuges hat es die Gemeinde bei der Prüfung der Zulässigkeit der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB im Rahmen der gemeindlichen Einvernehmensprüfung in der Hand, eine

Ausnahme nur dann zu gewähren, wenn entsprechende Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück von dem Antragsteller nachgewiesen worden 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“. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden einzelne Darstellungen und Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes geändert.

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. Auf die übrigen Festsetzungen des bereits genehmigten Ursprungsbebauungsplanes ist an dieser Stelle nicht mehr einzugehen. 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.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2019 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ von dem Gemeinderat gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 19.08.2019 bis zum 19.09.2019 in der Gemeindeverwaltung Kraftsdorf. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beteiligt.

Aufgrund der dabei erhaltenen behördlichen Stellungnahmen hat sich die Gemeinde entschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes punktuell nochmals zu präzisieren.

Es wurden eine neue, auf den aktuellen Vorschriften basierende Schallimmissionsprognose eingeholt und deren Feststellungen in die 2. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Unterlagen eingearbeitet.

2.2 Einhaltung übergeordneter planerischer Vorschriften

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) und Regionalplan Ostthüringen

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 zunächst bezüglich dieser Ziele auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen.

In dem LEP 2025 ist als eine Leitlinie der der Entwicklung der Wirtschaft u.a. geregelt, dass regionale Wachstums- und Innovationspotenziale in allen Teilräumen gestärkt werden sollen und dabei Entwicklungskorridoren als Räume mit besonderer Standortgunst eine besondere Bedeutung zukommt.

Das Plangebiet liegt dabei an dem an erster Stelle ausdrücklich genannten landesbedeutsamen Entwicklungskorridor „A 4: Landesgrenze Hessen - Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen“.

Die sich daraus ergebenden Folgen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden im nachfolgenden Punkt (2.2.2.) im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.

2 BauGB und der Zulässigkeit des vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB zur Vermeidung von Wiederholungen näher erörtert.

Im dem geltenden Regionalplan Ostthüringen 2012 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festsetzungen enthalten. Lediglich der Verlauf der überörtlichen Ferngasleitung ist in die zu dem Regionalplan gehörende Raumnutzungskarte eingezeichnet.

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

Nach der Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. (Entwicklungsgebot). Das Entwicklungsgebot gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für eine Änderung des Bebauungsplanes.

Von dem Entwicklungsgebot ist die Gemeinde Kraftsdorf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ allerdings entbunden, weil die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 BauGB vorliegen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes daher – wie der Ursprungsplan auch - als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt wird.

a)

Die Gemeinde Kraftsdorf hat keinen Flächennutzungsplan aufgestellt. Es ist dabei für die Zulässigkeit der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ohne Bedeutung, warum ein wirksamer Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 14.12.1984, Az. 4 C 54.81) ist selbst, wenn die Gemeinde ihre Flächennutzungsplanung nicht hinreichend gefördert haben sollte, ihr die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nicht verwehrt.

Das Gesetz lässt für solche auf subjektive Gegebenheiten abstellende Überlegungen keinen Raum. (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 13. Auflage 2016, § 8, Rn. 13)

Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

Dabei ist grundlegend davon auszugehen, dass das Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nicht identisch ist mit der Ermächtigungsgrundlage zwischen Gesetz und Rechtsverordnung. Es handelt sich nicht um eine formelle Ableitung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes ist aber nicht daran geknüpft, dass ein Flächennutzungsplanentwurf vorliegt oder die Gemeinde auch nur die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen hat.

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.

In dem wegen der Genehmigungserteilung des ursprünglichen Bebauungsplanes bei dem Verwaltungsgericht Gera (Az. 4 K 760/13 Ge) geführten Rechtsstreit hat das Verwaltungsgericht in seinem Urteil vom 18.04.2016 entschieden, dass für den Ursprungsbebauungsplan die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB vorliegen, weil dringende Gründe dies erfordern und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen steht.

Das Verwaltungsgericht Gera hat dabei grundlegend ausgeführt, dass in der einschlägigen Rechtsprechung anerkannt ist, „dass die Frage ob dringende Gründe vorliegen, danach zu beantworten ist, was objektiv in der konkreten Situation zur Ordnung städtebaulicher Entwicklung geboten ist“.

Weiterhin führt das Verwaltungsgericht wörtlich aus:

„Bei der Beurteilung der Frage, ob solche dringenden Gründe vorliegen, ist es unerheblich, ob sich die Gemeinde zutreffende oder überhaupt Gedanken über die Voraussetzungen des Abs. 4 gemacht hat. Liegt der Erlass eines vorzeitigen Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse, so kann dadurch wirksam die Rechtsgrundlage z.B. für gewichtige Investitionen oder die Beschaffung wichtiger Gemeinbedarfsflächen geschaffen werden.“

Dabei ist nach der Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 14.12.1984, Az. 4 C 54.81) zu beachten, dass je sicherer vorher gesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen im Einzelfall an die dringenden Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplanes zu stellen sind (ebenso Runkel: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, April 2014, § 8 Rn. 56 m.w.N.).

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, von dem über die Vorschrift des § 8 Abs. 4 BauGB abgewichen wird, soll sicherstellen, dass die planerische Ordnung stufenweise von der Raumordnung über einen Flächennutzungsplan hin zu einem Bebauungsplan verwirklicht werden kann.

Im Rahmen der Prüfung des § 8 Abs. 4 BauGB kommt es daher vorrangig auf die Frage an, ob die geänderten Festlegungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes jeweils mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des gesamten Gemeindegebietes vereinbar sind.

b)

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.

Was städtebaulich erforderlich ist und daher den vorzeitigen Bebauungsplan rechtfertigen kann, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab, insbesondere dem Planungsstand und den Gegebenheiten des Planungs(teil-)raumes. (Gaentzsch in: Berliner Kommentar, BauGB, § 8 Rn. 19)

Bei dem Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist als eine solche städtebauliche Maßnahme im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB lediglich die Veränderung bezüglich der von dem Mindestmaß von 20.000 m² nicht betroffenen Grundstücke einzustufen, während alle anderen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen in diesem Zusammenhang unbeachtlich sind.

- Aus dem vorbeschriebenen Regelungszweck ergibt sich zunächst, dass ein Großteil der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes geregelten Änderungen des Bebauungsplanes das Entwicklungsgebot gar nicht betreffen, da sie nicht über eine planerische Relevanz in der vorbeschriebenen stufenweisen Planung verfügen.

Dies gilt für alle in der 2. Änderung enthaltenen Regelungen bezüglich der Veränderung der Verläufe von Leitungen, Wegen, Straßen etc. sowie die neu gefasste Ausgleichsregelung.

- Der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten Erweiterung des Geltungsbereiches um die in der Planstraße C enthaltene Teilfläche von 834 m² kommt keine städtebauliche Relevanz im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB zu.

Bezogen auf die in dem Ursprungsplan enthaltene Fläche von 18,2 ha erhöht sich der Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes durch diese Erweiterung um gerade einmal 0,46 %. Diese geringfügige Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bezogen auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Kraftsdorf unbeachtlich.

Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die genannte Teilfläche sich in dem Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf-Süd“ der Gemeinde Kraftsdorf befindet, bei dem der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes um die genannte Teilfläche reduziert wird.

Damit ist seitens der Gemeinde der Wille zur planerischen Entwicklung dieser Fläche vorgezeichnet, so dass es letztlich städtebaulich vollkommen unerheblich ist, in welchem Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne diese Teilfläche enthalten ist.

- Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ziehen bei einer vollständigen Ausnutzung der von ihr geschaffenen Ansiedlungs- und Erschließungsmöglichkeiten eine zusätzliche Ausweisung von Baulandflächen mit einer Größe von insgesamt 8.066 m² nach sich. Dem steht ein Wegfall von insgesamt 2.107 m² Baulandflächen gegenüber. (Vgl. dazu Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, 3.2.1. c) 1) Veränderungen Baulandflächen).

Diese Veränderungen der Flächennutzbarkeit erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Änderung der mit dem Ursprungsplan rechtskräftig vorgezeichneten städtebaulichen Entwicklung der Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes ist damit nicht verbunden.

- Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Erweiterung des Kreises der künftigen Baugrundstücke, die von der Mindestgröße von 20.000 m² abweichen können, verstößt nicht gegen die von der Gemeinde Kraftsdorf beabsichtigte städtebauliche Entwicklung.

Die Gemeinde hat sich in ihrem Städtebaulichen Gesamtkonzept (11/2012) und in dem dazu erfolgten Nachtrag bezüglich der gewerblichen Ansiedlungen (04/2013) klar dazu bekannt, dass die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen und die damit verbundene Ansiedlung entsprechender Betriebe als zentraler Standort im Gemeindegebiet in Pörsdorf erfolgt.

Dabei hat sie insbesondere in dem Nachtrag zu dem städtebaulichen Gesamtkonzept zum Ausdruck gebracht, dass hier sowohl die Deckung von örtlichem Bedarf, als auch von überörtlichen Bedarf erfolgen soll.

Für Letzteres spricht insbesondere der Umstand, dass die Gemeinde Kraftsdorf beabsichtigt, bei ihrer städtebaulichen Entwicklung die sich aus der Lage zur BAB A 4 ergebenden Standortvorteile zu nutzen, indem neben der Ansiedlung örtlicher Unternehmen auch überregional tätige Unternehmen bei der Ansiedlung Berücksichtigung finden sollen, die aufgrund ihrer Größe (z.B. bis zu 30 Arbeitsplätze) zu den Gegebenheiten des Gebietes und der Umgebung in der Gemeinde Kraftsdorf passen und keine Nachfolgegewerbe sowie erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen.

Gegen dieses Konzept der Gemeinde Kraftsdorf und die vorgenannte Bestimmung verstößt die mit der 2. Änderung beabsichtigte Erweiterung der Ausnahmen bezüglich der Mindestgröße der Baugrundstücke nicht.

c)

Dies ergibt sich zum einen daraus, dass die vorbeschriebenen, von der Gemeinde als Träger der Planungshoheit konkret festgelegten Kriterien für die Ansiedlung von örtlichen und überörtlichen Unternehmen nicht verletzt werden.

Andererseits ist in dem Konzept keinerlei Bindung zur Aufteilung der zu Verfügung stehenden Gebietsfläche zwischen örtlichen und überörtlichen Bedarf vorgesehen. Die Gemeinde hat sich vielmehr klar dazu bekannt, dass der Standort Pörsdorf an der Autobahnabfahrt Rüdersdorf sowohl örtlichen Unternehmen, als auch überregionalen Unternehmen offensteht.

Dieses Städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde Kraftsdorf mit dem genannten Nachtrag hat auch bereits einer gerichtlichen Kontrolle standgehalten, indem es von dem Verwaltungsgericht Gera bei dem vorbeschriebenen Verwaltungsrechtsstreit ausdrücklich geprüft worden ist.

Das Konzept der Gemeinde Kraftsdorf wird in dem Urteil des Verwaltungsgerichtes Gera vom 18.04.2016 als in sich schlüssig bezeichnet, weil die Gemeinde immer darauf verwiesen hat, dass ein (über-)örtlicher Bedarf an Gewerbeflächen besteht, und der Gemeinde aufgrund ihrer Planungshoheit ein eigener planerischer Gestaltungsspielraum zugesprochen wird.

Das Gericht hat dabei festgestellt, dass sich die Gemeinde Kraftsdorf schon sehr frühzeitig zu dem Planungskonzept, d.h. der Ansiedlung von Gewerbeflächen an der unmittelbar an der BAB und an der L 1070 gelegenen Flächen in Pörsdorf bekannt hat. Es weist dabei ausdrücklich darauf hin, dass bereits im Jahre 1991 ein Vorhaben- und Erschließungsplan Rechtskraft erlangte, der für das Plangebiet einen Gewerbestandort vorsah.

Auch hat die Gemeinde zum Ausdruck gebracht, dass angesichts der topographischen Lage der Gemeinde eine massierte Ansiedlung von Gewerbe lediglich an dem hier in Rüdersdorf an der Autobahnabfahrt gewählten Standort – einer ebenen Fläche – in Betracht kommt.

Die Ziele der Raumordnung wurden nach der Entscheidung des Gerichtes von der Gemeinde in die Abwägung sachgerecht eingestellt und dabei insbesondere die entfallene regionale Priorität des Standortes Pörsdorf und die veränderte Regionalplanung beachtet.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nach der Rechtsprechung mit der durch den vorzeitigen Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung „keine Weichen für eine neue, in den bisherigen Überlegungen nicht angelegte Entwicklung gestellt“ werden dürfen.

Wie bereits schon ausgeführt, ist in den städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde die Deckung sowohl örtlichen als auch überörtlichen Bedarfes eindeutig angelegt, was seitens des Verwaltungsgerichtes Gera als in sich schlüssig bewertet worden ist.

Indem die Gemeinde weitere Ausnahmen von der Mindestgröße zulässt, hat sie sich jedoch überhaupt nicht entschieden, der Ansiedlung von örtlichem oder überörtlichem Bedarf den Vorrang zu geben oder ein wie auch immer geartetes Verhältnis aufzustellen.

d)

Es ist nämlich kein Rechtssatz oder Erfahrungssatz existent, aus dem sich ergibt, dass ein überörtlicher Investor sich nicht auf einem Grundstück ansiedelt, das kleiner als 20.000 m² ist bzw. ein örtlicher Investor sich auf einem Grundstück ansiedelt, das größer als 20.000 m² ist. Für eine solche „Mindestgröße“ gibt es in keiner raumordnerischen Vorschrift eine Grundlage – insbesondere nicht in dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) oder dem Regionalplan Ostthüringen.

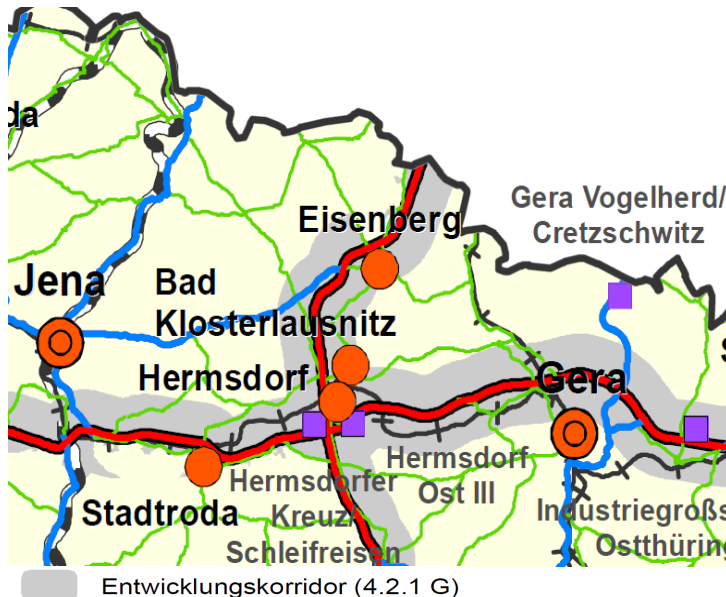
In dem Regionalplan Ostthüringen finden sich größenmäßige Angaben bezüglich der Ansiedlung von Gewerbe überhaupt nur insoweit, als für Landesbedeutsame Industriegroßflächen ein Orientierungswert von mindestens 100 ha zusammenhängende Fläche und für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen ein Orientierungswert von 50 ha vorgegeben wird. Mindestgrößen von Baugrundstücken werden in dem Regionalplan hingegen gar nicht erwähnt, so dass in dem Regionalplan auch keine diesbezügliche Regelung zu finden ist.

In dem LEP 2025 werden u.a. vielmehr als Leitvorstellungen der Entwicklung der Wirtschaft (Ziffer 4.1 des LEP 2025) festgelegt, dass die Leistungskraft kleinerer und mittlerer Unternehmen als Treiber der wirtschaftlichen Entwicklung in Thüringen gestärkt (Leitvorstellung 3.) und dabei regionale Wachstums- und Innovationspotenziale in allen Teilräumen gestärkt werden sollen (Leitvorstellung 4.).

Es wird in einer weiteren Leitvorstellung (Ziffer 4.2, Leitvorstellung 1.) festgelegt, dass Entwicklungskorridore als Räume mit besonderer Standortgunst ergänzend zu den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes beitragen. Die Standortgunst der Entwicklungskorridore ergibt sich insbesondere aus der Wirkung der vorhandenen und im weiteren Ausbau befindlichen hochwertigen Straßen- und Schieneninfrastruktur, die zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit genutzt werden.

In diesen landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zu den dabei an erster Stelle ausdrücklich genannten landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren (Ziffer 4.2.1) gehört die „A 4: Landesgrenze Hessen - Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen“,



(Bild 2: Auszug aus Karte 3 zum LEP 2025 – Zentrale Orte und Infrastrukturen)

an dem das hier geplante Gebiet unmittelbar liegt und an die es über die an dem Plangebiet unmittelbar anschließende Autobahnanschlussstelle Rüdersdorf direkt angebunden ist.

Die Standortgunst der Entwicklungskorridore, die sich insbesondere aus der Wirkung der vorhandenen Autobahnen ergibt, soll zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit genutzt werden. Sie besitzen durch gute Erschließung und Versorgung in den von ihnen berührten Räumen Standort- und Lagevorteile, die strukturelle Entwicklungsimpulse hervorrufen können.

Die Bestimmung der Entwicklungskorridore erfolgt vorrangig anhand des Verlaufes gebündelter hochwertiger Bandinfrastrukturen (hochwertige Straßen- und Schienenverbindungen als Bestandteil transeuropäischer Netze) in Verbindung mit einem engeren (5 km) bzw. einem weiteren (10 km) Suchraum um die jeweiligen Autobahnanschlussstellen.

Dem Entwicklungskorridor entlang der A 4 als leistungsfähige und europäisch bedeutsame Verkehrsverbindung wird dabei eine seit Jahren bereits vorhandene hohe Dynamik bei der Unternehmensansiedlung zugeschrieben, die es weiter auszubauen gilt und die für künftige Investoren eine hohe Attraktivität aufweist.

Zur Unterstützung von Existenzgründungen wie auch von Ansiedlungen sollen in diesen Korridoren attraktive und qualitativ hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Unter Beachtung der immer enger werdenden finanziellen Handlungsspielräume müssen die für die Ansiedlung von Unternehmen am besten geeigneten Räume entwickelt werden.

Hierzu gehört der vorliegende Standort.

e)

Er befindet sich wegen seiner über die unmittelbar an dem Gewerbegebiet anliegende Autobahnabfahrt Rüdersdorf erfolgenden direkten Anbindung an die Bundesautobahn A 4 in dem nach dem LEP 2025 engeren Suchraum um die Autobahnanschlussstelle. Die außerdem gegebene Nähe zu dem Hermsdorfer Kreuz vermittelt eine Anbindung an die als europäische Nord-Süd-Achse geltende Bundesautobahn A 9.

Neben dieser sich aus der örtlichen Lage des Gewerbegebietes ergebenden Standortgunst wird diese noch dadurch erhöht, dass das Gewerbegebiet vollständig erschlossen ist und sämtliche Erschließungsanlagen an die zuständigen öffentlichen Träger übergeben sind.

Diese den Standort des Gewerbegebietes betreffenden Festlegungen des LEP 2025 bezieht die Gemeinde Kraftsdorf in ihre Entscheidung über die Erweiterung des Kreises der von der Mindestgröße betroffenen Baugrundstücke mit ein.

Sie ist sich dabei der Tatsache bewusst, dass das LEP 2025 erst am 05.07.2014 in Kraft getreten ist, was zeitlich erst nach der von der Gemeinde am 15.04.2013 erfolgten Beschlussfassung bezüglich der Satzung des Ursprungsplanes liegt.

Ausdrücklich Beachtung findet bei der jetzt getroffenen Entscheidung der Gemeinde Kraftsdorf für die Erweiterung des Kreises der von der Mindestgröße betroffenen Baugrundstücke die Tatsache, dass in dem LEP 2025 eine solche Mindestgröße nicht vorgesehen ist, sondern vielmehr - wie oben bereits ausführlich dargestellt - die grundlegende raumordnerische Leitlinie darin besteht, die Standortgunst infrastrukturell günstig gelegener Grundstücke zu nutzen und dabei regionale Wachstums- und Innovationspotenziale in allen Teilräumen zu stärken.

Damit differenziert das LEP 2025 ebenfalls nicht zwischen der Ansiedlung örtlicher oder überörtlicher Unternehmen, sondern stellt ausschließlich auf solche Ansiedlungen in allen Teilräumen an solchen verkehrlich (z.B. durch die BAB A 4) erschlossenen Entwicklungskorridoren ab.

Für die Gemeinde Kraftsdorf steht damit fest, dass die Erweiterung des Kreises der von der Mindestgröße freigestellten Baugrundstücke mit den raumordnerischen Regelungen des LEP 2025 konform ist und auch das städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde diesen Regelungen entspricht.

f)

Demgegenüber kann die aus dem Jahre 2005 stammende Forderung der Raumordnung insoweit zurückstehen. Nach der im Jahre 2005 erfolgten Abstimmung mit der zuständigen Raumordnungsbehörde beim Thüringer Landesverwaltungsamt wurden 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.“

Wie sich aus dem Inhalt der Bedingung 1. ergibt, erfolgte deren Festlegung im Jahre 2005 deshalb, um den Anforderungen der Regionalplanung zu entsprechen. Zu diesem Zeitpunkt waren die vorbeschriebenen Festlegungen des LEP 2025 noch nicht bekannt, sie traten erst im Juli 2015 in Kraft.

Die Vorgaben des LEP 2025 – insbesondere die oben ausführlich beschriebenen zu den Entwicklungskorridoren - gehen den Regelungen der Regionalplanung vor. Die im Jahre 2005 aus regionalplanerischer Sicht geäußerten Bedenken gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes Pörsdorf Nord-West müssen sowohl aufgrund der zeitlichen Komponente, als auch aufgrund der Normenhierarchie hinter den Leitlinien des LEP 2025 zurückstehen, so dass insbesondere der Vorschrift des § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen wird.

Unabhängig davon wird die Bedingung Nr. 1 auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes eingehalten.

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 die raumordnerische aus Gründen der Regionalplanung gestellte Anforderung, 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.

Mit dieser Veränderung werden keine Weichen für eine neue, in den bisherigen Überlegungen der Gemeinde nicht angelegte Entwicklung gestellt, so dass auch den diesbezüglichen Anforderungen der Rechtsprechung Genüge getan ist.

Dabei stellt die Gemeinde noch an sie herangetragene Bedenken bezüglich des rechtlichen Bestandes dieser Mindestgrößenvorschrift zurück. Solche Bedenken werden insbesondere aufgrund der grundgesetzlich geschützten Eigentumsrechte der von dem Mindestmaß betroffenen Grundstückseigentümer (Art. 14 GG) hergeleitet, da für den mit dem mit der festgesetzten Mindestgröße des Baugrundstückes einhergehenden Eingriff in deren Eigentum keine gesetzliche Grundlage ersichtlich ist.

Existiert bei einer Gemeinde ein die städtebauliche Entwicklung bezeichnendes Planungskonzept sind die Anforderungen an die Dringlichkeit als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplanes geringer, je mehr der vorzeitige Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen dieser Konzeption entspricht. (BVerwG, Urteil vom 14.12.1984, Az. 4 C 54.81)

Für das Vorliegen solcher Gründe ist das öffentliche Interesse an der Durchführung einer städtebaulich relevanten Maßnahme entscheidend, das gegenüber dem Abwarten auf einen Flächennutzungsplan aus objektiven Gründen überwiegen muss.

Dabei ist insbesondere die Bedeutsamkeit der betroffenen Maßnahme zu bewerten, aber auch die Frage zu beantworten, inwieweit eine solche verbindliche Bauleitplanung die künftige ganzheitliche Entwicklung der Gemeinde erschwert.

Zur Beurteilung dieser Frage spielt es für die Gemeinde Kraftsdorf eine wichtige Rolle, dass die Größe der Baugrundstücke die geplante städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes nur sehr wenig beeinflusst. Die nach außen hin sichtbare Entwicklung der Bebauung der Baugrundstücke wird vorrangig von dem Maß der Bebauung bestimmt, das hier in dem Bebauungsplan mit einer GFZ von 0,8 festgelegt ist.

Für die (nach außen hin sichtbare) städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist es nicht von Bedeutung, ob diese Gebäude von einem örtlichen oder einem überörtlich ansässig gewesenen Unternehmen errichtet und betrieben werden. Letztlich vollzieht sich die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Kraftsdorf in dem Gewerbegebiet Pörsdorf über die Errichtung der in dem Bebauungsplan zugelassenen Gebäude und baulichen Anlagen.

Von daher sind die Anforderungen an die dringenden Gründe, die für die geplante Erweiterung des Kreises der von der Mindestgröße von 20.000 m² nicht betroffenen Flächen sprechen müssen, geringer.

Wie oben bereits beschrieben, ist diese Änderung mit dem Städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Kraftsdorf mit dessen Nachtrag vereinbar. In diesem Gesamtkonzept ist die Ansiedlung örtlicher und überörtlicher Unternehmen ausdrücklich zugelassen worden. Es sind dabei keinerlei Festlegungen über das Verhältnis solcher Ansiedlungen getroffen worden.

Derzeit errichten die bereits ortsansässigen Firmen Metallbau Dölz (GI 1.3) und Karl Verpackungen (GI 1.4) in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes jeweils ihren neuen Firmensitz, wobei jeweils eine Fertigstellung und Inbetriebnahme zum Jahreswechsel 2019/2020 geplant ist.

Von diesen ist bereits entsprechender Bedarf angemeldet worden, um eine flächenmäßige Erweiterung auf den Nachbargrundstücken zu realisieren. Dieser ergibt sich insbesondere daraus, dass diese Firmen aufgrund der neuen Lage ihres Firmensitzes direkt an der Autobahn A 4 von dem Markt schon jetzt in der kurz vor dem Abschluss stehenden Bauphase anders wahrgenommen werden und aufgrund des mit der Lage an der Autobahn A 4 ergebenden logistischen Vorteils bereits jetzt konkrete Anfragen auf Kooperationen vorliegen, die nur realisiert werden können, wenn die jetzt vorhandenen Kapazitäten erneut erweitert werden.

Dieser für die Gemeinde Kraftsdorf nachvollziehbare Bedarf wird von ihr als ausreichender objektiver Grund dafür angesehen, den Kreis der von der Mindestgröße von 20.000 m² betroffenen Baugrundstücke um die Flächen GI 1.1/GI 1.2 und GE 2.1/GE 2.2 zu erweitern, die jeweils benachbart zu den Grundstücken der Firmen Dölz und Karl liegen.

Aus den genannten Gründen 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bietet Gewähr dafür, dass sie der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Kraftsdorf nicht entgegensteht. Ein Abwarten auf einen Flächennutzungsplan ist daher nicht erforderlich.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung 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 Bauflächen)	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 Bauflächen)	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)	10,5	1,91
- sonstige private Grünflächen	4,3	0,79
Verkehrsflächen	15,4	2,82
davon: - Straßenverkehrsflächen	5,7	1,04
- Verkehrsgrünflächen (Bankette, Böschungen)	4,3	0,78
- Lärmschutzwall	5,4	0,99
Flächen für Versorgungsanlagen	1,1	0,20
Flächen für die Landwirtschaft	0,4	0,08
Gesamtfläche	100,0	18,32

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.

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 um die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahme durch die Gemeinde erweitert.

Die Regelungen zu dem Maß der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung, Teil A, Ziffer 2.1 sind dabei so ergänzt worden, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch die Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden kann.

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 (GE 1).

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 sowie offene Zaunanlagen (z.B. Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun) 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 anliegenden Umweltbericht entnommen werden.

3.7 Immissionsschutz/ Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschen

Von der Fa. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH aus 09232 Hartmannsdorf wurde die als Anlage der Begründung beiliegende Schallimmissionsprognose Nr. 2152-19-AA-19-PB001 vom 16.11.2019 zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ der Gemeinde Kraftsdorf erstellt.

Das Plangebiet bleibt im Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes zwar in etwa gleicher Art und Weise parzelliert, wie der Ursprungsplan aus dem Jahre 2016, allerdings ändern sich die Flächengrößen geringfügig.

Mit der jetzt vorliegenden Schallimmissionsprognose erfolgte gleichzeitig eine Umstellung auf das seit Dezember 2006 anzuwendende Verfahren zur Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691. Da sich das neue Berechnungsverfahren deutlich von dem der inzwischen zurückgezogenen VDI 2714 und von der VDI 2720 unterscheidet, das im Jahre 2003 von der Fa. TÜV Thüringen im Rahmen einer ursprünglichen Schallimmissionsprognose zur Anwendung gebracht wurde, war im Ergebnis der neuen Schallimmissionsprognose mit z.T. anderen Zahlenwerten für die höchstzulässigen Geräuschemissionen der verschiedenen Teilflächen gegenüber dem bislang rechtswirksamen B-Plan aus dem Jahre 2016 zu rechnen.

Den insgesamt 6 Gewerbeflächen und 7 Industrieflächen wurden Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m^2 entsprechend DIN 45691 zugeordnet.

Diese wurden unter Berücksichtigung der plangegebenen und tatsächlichen Geräusch-Vorbelastungen der Immissionsorte (hier durch das südöstlich benachbarte Plangebiet Gewerbegebiet „Pörsdorf-Süd“ so variiert und optimiert, dass einerseits die Einschränkungen für die Nutzer der Teilflächen so gering wie möglich sind, andererseits aber auch der berechnete Schutzanspruch der Nachbarschaft gewahrt ist.

Das Ziel der Untersuchungen war zudem, dass sich die von den verschiedenen Nutzflächen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft beanspruchbaren Immissionsanteile (Immissionskontingente L_{IK} gemäß DIN 45691) nicht oder nicht wesentlich ändern. So sollen aus der neuen Planung möglichst keine Nachteile für die Eigentümer bzw. Nutzer der Flächen gegenüber dem derzeit rechtswirksamen B-Plan entstehen.

Die durchgeführten Schallausbreitungsrechnungen mit dem EDV-Programm „SOUNDPlan“ der Fa. SoundPLAN GmbH wurden normenkonform gemäß Punkt 4.5 der DIN 45691 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Schallausbreitungsdämpfung vorgenommen.

Die hieraus resultierenden höchstzulässigen Emissionskontingente L_{EK} wurden wie folgt festgestellt:

Zulässig sind auf den verschiedenen Teilflächen „GE“ und „GI“ Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m ²
GE 1.1	65	53
GE 1.2	65	50
GE 1.3	62	45
GE 2.1	67	60
GE 2.2	67	50
GE 2.3	67	50
GI 1.1	69	55
GI 1.2	69	55
GI 1.3	69	55
GI 1.4	69	55
GI 2.1	70	65
GI 2.2	70	60
GI 2.3	70	60

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich – ausschließlich für die Teilfläche „GE 1.3“ die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$:

Sektor Nr. (siehe Schallimmissionspläne in der Anlage 3)		Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$ in dB	
k	Winkelbereich zwischen	- nur für die Teilfläche GE 1.3 -	
		tags	nachts
A	$\geq 90^\circ$ und $\leq 111^\circ$	+ 6	+ 8
B	$> 111^\circ$ und $\leq 160^\circ$	+ 4	+ 5

Die Winkelangaben für $L_{EK,Zus.}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32 U $x = 710.075,00$ (Rechtswert); $y = 5642.615,00$ (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° , Osten 90° , Süden 180° , Westen 270° .

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zus.}$ zu ersetzen ist.

Die Emissionskontingente sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan angegeben.

Mit Werten für die gewerblichen Teilflächen von 62 bis 67 dB(A)/m² tags sowie von 45 bis 60 dB(A)/m² nachts und für die industriellen Nutzflächen von 69 bis 70 dB(A)/m² tags sowie von 55 bis 65 dB(A)/m² nachts sind die ausgewiesenen 13 Teilflächen für die vorgesehenen Nutzungsarten im Tageszeitraum ausreichend. Im Nachtzeitraum bestehen aufgrund der nicht allzu großen Abstände zum westlichen Ortsrand von Pörsdorf einige Einschränkungen, die allerdings durch schalltechnisch günstige Planungen der sich ansiedelnden Betriebe und Anlagen ausgeglichen werden können und müssen.

Für die Teilfläche „GE 1.3“ wurden aufgrund der Tatsache, dass gegenüber dem Ursprungsplan einige Einschränkungen eingetreten sind, für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$ in dB vergeben.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens hat nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) zu erfolgen.

Ein Vorhaben erfüllt dabei auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß DIN 45691).

3.8 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, in die jeweils aus dem Gewerbegebiet heraus eine Planstraße (A, B und C) mündet. 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 wurde. Die Planstraße B ist bereits errichtet und an die Gemeinde Kraftsdorf übereignet.

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 Straßentrassierung 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.

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.

Die Ausweisung und Errichtung der Planstraße C dient aus städtebaulicher Sicht der Anbindung des südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und des sich dort ergebenden, mit dem begonnenen Bauvorhaben konkreter einschätzbaren Verkehrs an die Landstraße L 1070.

Die mit einem Wendehammer ausgestattete Planstraße C dient aber auch dem Verkehr des verlegten landwirtschaftlichen Weges (Fr 1). Der 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 einer entsprechenden Forderung des Landesamtes für Bau und Verkehr eine Wendemöglichkeit zu schaffen ist.

Der Verkehr wird daher aus der Richtung Rüdersdorf/BAB A 4 – Abfahrt kommend 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 Errichtung der Planstraße C ist außerdem auch deshalb erforderlich, weil die Gemeinde Kraftsdorf, das unmittelbar an die Planstraße C unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet „Pörsdorf-Süd“ weiter entwickelt und der für die dort in dessen westlichen Bereich gelegenen Baugrundstücke ankommende Verkehr die Planstraße C als Zufahrtsstraße nutzen wird.

Die Planstraße C ist ebenfalls bereits errichtet und an die Gemeinde Kraftsdorf übereignet.

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.

3.9 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 und im November 2019 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 zu dieser Erlaubnis vom 04.07.2019 ist die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens auf das Volumen VN in Höhe von 7.100 m³ genehmigt worden. Die dafür erforderlichen baulichen Veränderungen an dem Regenrückhaltebecken sind erfolgt und von dem Zweckverband abgenommen.

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 der künftigen Grundstücksnutzer 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 (Leistungsrecht 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 4 Hydranten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der vorhandenen Trinkwasserleitung möglich. Von jedem dieser Hydranten ist in einem Radius von ca. 300 m jede Stelle des Gewerbegebietes mit Löschwasser erreichbar.

3.10 Fläche für die Landwirtschaft

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

3.11 Flächen für Aufschüttungen

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

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

Der Zweckverband hat die verlegte Trinkwasserleitung abgenommen und sie ist in sein Eigentum übertragen worden.

Die Gemeinde Kraftsdorf hat den landwirtschaftlichen Weg in Betrieb genommen und das Grundstück, über den dieser Weg verläuft, in ihr Eigentum übertragen erhalten.

Aufgrund der Tatsache, dass dieser lediglich in seinem Verlauf umverlegte landwirtschaftliche Weg schon bisher (mindestens seit 1991) nicht dem öffentlichen Verkehr diente, sieht die Gemeinde weiterhin von einer Ausweisung dieses Weges als öffentliche Verkehrsfläche ab.

Dafür spricht ganz vorrangig die Tatsache, dass dieser landwirtschaftliche Weg (unverändert) nur einem sehr eingeschränkten Kreis von Nutzern – nämlich dem landwirtschaftlichen Verkehr zu den hier liegenden landwirtschaftlichen Grundstücken der ortsansässigen Agrargenossenschaft bzw. eines Grundstückseigentümers - eröffnet wird, was - wie schon vor der Umverlegung des Weges geschehen - durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung mit der dazu gehörenden Beschilderung nach außen hin deutlich dokumentiert wird.

Nach der insoweit einhelligen Auffassung in einschlägigen Gesetzen und Rechtsprechung ist ein öffentlicher Verkehrsraum die öffentliche Verkehrsfläche im privaten oder öffentlichen Verkehrsraum, die durch die Allgemeinheit mit ausdrücklicher oder stillschweigender Duldung des Verfügungsberechtigten tatsächlich benutzt wird.

Angesichts des vorbeschriebenen, von der Gemeinde Kraftsdorf als Nutzungsberechtigten deutlich beschränkten Nutzerkreises ist dies bei dem landwirtschaftlichen Weg (Fr 1) gerade nicht der Fall, so dass eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche nicht erfolgt.

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,
- das Vorhandensein der Ferngasleitung und die dafür einschlägigen Verhaltensregeln,
- 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
- die Notwendigkeit der Zuführung von nicht versickerungsfähigen bzw. anders verwertbaren Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken Pörsdorf

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 und im November 2019 übergeben worden bzw. werden bezüglich einer Restleistung im Dezember 2019 übergeben 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- und Gestaltungsmaßnahmen gesichert.

Die errichteten öffentlichen Straßen sind nach ihrer Fertigstellung an die Gemeinde Kraftsdorf im November 2019 übergeben und übereignet worden.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Textteil zu der Begründung zu erarbeiten. Der Umweltbericht liegt als Anlage der Begründung bei.

Aufgestellt: Weimar, den 25.11.2019

 **PLANUNGSBÜRO KIESEL**

Anhang