

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pörsdorf Süd“
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 Bisheriges Verfahren	3
1.2 Planungsanlass	4
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
2.1 Beschreibung des Vorhabens	6
2.1.1 Geltungsbereich	6
2.1.2 Bestandssituation und Erschließung	6
2.1.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	7
2.2 Einhaltung übergeordneter planerischer Vorschriften	9
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) und Regionalplan Ostthüringen (RP) – vormals Regionaler Raumordnungsplan	9
2.2.2 Zulässigkeit des vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB auf der Basis des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Gemeinde Kraftsdorf.....	9
3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
3.1 Allgemeines.....	14
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	15
3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	16
3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen.....	17
3.5 Gestalterische Anforderungen an Gebäude, bauliche Anlagen und Grundstücke	17
3.6 Öffentliche und private Grünflächen	17
3.7 Immissionsschutz/ Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschen	17
3.8 Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen.....	20
3.9 Ver- und Entsorgung, Flächen für Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen.....	21
3.10 Festsetzungen für Aufschüttungen.....	22
3.11 Fläche, die mit einem Fahrrecht zu belasten ist.....	23
3.12 Nutzung von Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt worden.....	23
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
4.1 Gestalterische Anforderungen an die Gebäude	24
4.2 Gestalterische Anforderungen an die Grundstücke	24
5. Hinweise	25
6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes	25
7. Umweltbericht	26
Anlagen	
Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pörsdorf Süd“ vom 24.08.2020	
Anlage 2: Schallimmissionsprognose zum „Gewerbegebiet Pörsdorf Süd“ vom 17.11.2019	

1. Einführung

1.1 Bisheriges Verfahren

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ fasste die Gemeinde Kraftsdorf am 15.08.2002.

Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der öffentlichen Belange fasste die Gemeinde Kraftsdorf am 25.08.2005 einen Abwägungsbeschluss und einen Satzungsbeschluss.

Mit Bescheid vom 04.11.2005 hat das Thüringer Landesverwaltungsamt die Erteilung der Genehmigung für den als Satzung am 25.08.2005 von der Gemeinde Kraftsdorf beschlossenen Bebauungsplan versagt. Die Versagung der Genehmigung erfolgte aus zwei Gründen:

- fehlende vertragliche Sicherung der außerhalb des Geltungsbereiches auf privaten Flächen beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen
- fehlender Nachweis über die durchgeführte Bürgerbeteiligung sowie Fristverstöße bei der durchgeführten Bürgerbeteiligung

in der Folgezeit hat die Gemeinde Kraftsdorf an dem Willen zu dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ stets festgehalten, diesen zeitlich jedoch entsprechend der Forderung des Landratsamtes Greiz hinter die Entwicklung des Nachbargebietes Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ zurückgestellt.

Von Seiten des Landratsamtes Greiz war verlangt worden, dass die Gemeinde Kraftsdorf zunächst wegen Bedarfsgründen den bereits begonnenen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ fortführt und erst danach bei entsprechendem Bedarf die Planungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ fortsetzt.

Dabei soll auch nicht unerwähnt bleiben, dass in dem Gebiet des Geltungsbereiches dieser beiden Bebauungspläne der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Logistikzentrum Pörsdorf“ (genehmigt am 28.05.1991) gegolten hat.

Diesen Vorhaben- und Erschließungsplan hat die Gemeinde Kraftsdorf auf eine entsprechende Beratung des Thüringer Landesverwaltungsamtes hin vollständig aufgehoben und an dessen Stelle die Aufstellung der beiden Bebauungspläne beschlossen.

Der Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ ist bis auf ein Baugrundstück vollständig belegt.

Die gemeinsamen wasser- bzw. abwasserseitigen Erschließungsanlagen der beiden Gewerbegebiete sind vollständig fertig gestellt und an den Zweckverband Wasser/Abwasser Mittleres Elstertal übergeben und werden von diesem betrieben.

Die für die straßenseitige Erschließung des Gewerbegebietes „Pörsdorf Süd“ erforderlichen, an die Landesstraße L 1070 angebundenen Planstraßen sind errichtet und an die Gemeinde Kraftsdorf übereignet.

Mit der Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens im Jahre 2019 (frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 18.12.2019) und dem sich anschließenden Verfahrensschritten der Beteiligung der Bürger gemäß §3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB wählte sich die Gemeinde verfahrensrechtlich geordnet vorzugehen. Leider ergaben die Inhalte der abgegebenen Stellungnahme der Genehmigungsbehörde (LRA Greiz), dass auf Grund neuester Rechtsprechung zu den Formen der Bekanntmachung dieser Verfahrensschritt zu wiederholen ist. Dennoch wurden auf der Grundlage der bis dahin abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger vor der vollständigen Wiederholung dieses Schrittes Änderungen im Planinhalt vorgenommen. Diese lauten im Wesentlichen wie folgt:

- Aktualisierung der Plangrundlage (Flurstücksbezeichnungen, Höhenlinien, Übereinstimmungsvermerk mit dem Liegenschaftskataster)
- neue textliche Festsetzung 12.1 unter „Hinweise“ zur Anzeige von Erdarbeiten beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
- Änderung der Planzeichnung (Die Vorbehaltsfläche Schallschutz wurde entfernt.) und damit Streichung der ehemaligen Ziffer 9. (Flächen für besondere Anlagen i. S. d. BImSchG)
- Östliche Baugrenze wurde um 2,5 m nach Westen verschoben.
- textl. Festsetzung 1.1.2 und 1.1.3 (Rechtsgrundlage) wurde korrigiert
- textl. Festsetzung 2.1: Gebäudehöhen auf maximal 14,0 m korrigiert
- textl. Festsetzung 2.3 neu eingefügt (Reduzierung der maximalen Höhe für die Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen auf 8,0 m ab Bezugspunkt)
- in die textlichen Festsetzungen Ziffern 2.2 und 2.3 werden die Worte „und bauliche Anlagen“ neu aufgenommen
- textl. Festsetzung 9.1 (Fahrrecht) neu formuliert/ korrigiert
- ehemalige textliche Festsetzung 6.2 wird unter Ziffer 12.6 als Hinweis übernommen
- in der textlichen Festsetzung 7.1 wurde das Wort „Gehölzstrukturen“ durch das Wort „Bäume“ ersetzt
- die textliche Festsetzung Ziffer 8. (Flächen für Aufschüttungen) wurde umformuliert und um eine Festsetzung zur Anböschung ergänzt. Die Höhe möglicher Aufschüttungen auf den mit GE 1A und GE 1B bezeichneten Gebieten wurde um ca. 1,5 m reduziert.
- in die textliche Festsetzung 6.3 wurde zusätzlich eine Vermeidungsmaßnahme (V) aufgenommen
- die Bezeichnung „Planstraße C“ außerhalb des Geltungsbereiches wurde auf der Plangrundlage ergänzt
- die Begründung wurde entsprechend der Änderungen im Plan überarbeitet
- dem Umweltbericht wurde ein Lageplan für die externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Mühlisdorf beigefügt
- in der Textlichen Festsetzung 12.7 (unter Hinweise) wird auf die Einsichtnahmemöglichkeit in die DIN 45691 verwiesen
- Es wurde ein Gutachten zur Abstandsbetrachtung nach Störfall-Verordnung eingeholt. Dabei wurde aus gutachterlicher Sicht ein angemessener Sicherheitsabstand zum Betriebsbereich des Stör-Betriebs festgestellt.

Diese Änderungen wurden – soweit erforderlich – auch in diese Begründung eingearbeitet.

1.2 Planungsanlass

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Steht dabei eine Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Beziehung, so ist sie generell zulässig.

Erforderlich ist eine Bauleitplanung nur - aber auch schon dann, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden kann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet.

Dies beinhaltet auch die Befugnis der Gemeinde für einen gewissen Vorrat an Bauflächen zu sorgen. Eine Planung ist nicht nur dann erforderlich, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gang sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich für die Zukunft erst abzeichnet.

Die Befugnis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB schließt die Möglichkeit ein, durch eine Bebauungsplanung vorausschauende Festsetzungen zu treffen. Hierbei ist eine Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dann gegeben, wenn die Realisierbarkeit nicht in ferner, unbestimmter Zukunft erfolgen soll. Die Gemeinde besitzt

dabei nach der Rechtsprechung ein sehr weites planerisches Ermessen. Einer Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht.

In ihrem Städtebaulichem Gesamtkonzept (2012) hat die Gemeinde Kraftsdorf entschieden, dass zur Vermeidung der Zersplitterung von Flächen an einer zentralen Stelle Flächen zur Verfügung gestellt werden, die auch größere Ansiedlungen ermöglichen. Die Ausweisung solcher Flächen konzentriert die Gemeinde dabei auf den Standort Pörsdorf und hier auf den im Wesentlichen westlich an die Ortschaft zur Autobahnabfahrt Rüdersdorf hin angrenzenden Bereich, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ liegt.

Der Geltungsbereich des benachbarten Gewerbegebietes „Pörsdorf Nord-West“ ist – wie bereits erwähnt - bis auf ein Baugrundstück vollständig ausgelastet.

Die bereits beschriebene, schon erreichte vollständige Erschließungssituation des Gewerbegebietes „Pörsdorf Süd“ vermittelt nach außen hin den Eindruck, dass diese Flächen nunmehr auch bebaut werden können.

Dieser Eindruck verstärkt sich noch dadurch, dass der Geltungsbereich des Gewerbegebietes „Pörsdorf Süd“ nördlich und westlich von dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ umschlossen ist und nach außen hin damit das Bestehen zweier voneinander selbständiger Bebauungspläne gar nicht erkennbar ist.

Die bereits abgeschlossenen Baumaßnahmen in dem benachbarten Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ (Metallbau Dölz, Karl Verpackungen GmbH und Autohof mit LKW-Parkplatz) tun ein Übriges dazu, dass es in jüngster Zeit zu weiteren Anfragen nach Ansiedlungen in dem Geltungsbereich des Gewerbegebietes „Pörsdorf-Süd“ gekommen ist.

Es existieren im Gemeindegebiet zu der geplanten Entwicklung keine Alternativen. Ebenso sind keine Gewerbeflächen in dieser Größe vorhanden.

Aufgrund der äußerst günstigen verkehrstechnischen Anbindung der überplanten Fläche an die L 1070 und damit an die BAB A 4 ist ausgeschlossen, dass Schwerlastverkehr in einem nennenswerten Umfang auf die gemeindlichen Straßen ausweicht. Die Gemeinde Kraftsdorf ist von Tallagen geprägt, so dass eine Ausweisung von Gewerbeflächen in dieser Größenordnung an anderen Stellen der Gemeinde zu erheblichen Spannungen bei dem Zielverkehr führen würde.

Die Gemeinde Kraftsdorf hat sich angesichts des damit beschriebenen konkreten Regelungsbedarfes dazu entschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bis zum Satzungsbeschluss nunmehr durchzuführen.

Das Verfahren wird als Regelverfahren nach BauGB durchgeführt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Beschreibung des Vorhabens

2.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf-Süd“ ist im unten eingefügten Luftbildausschnitt schematisch dargestellt (ohne Maßstab).



Bild 1: Darstellung des Geltungsbereiches (Grundlage GOOGLE Maps, 15-11-2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich der Ortslage Pörsdorf und beinhaltet folgende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 9,1 ha:

95/118; 95/120; Teilfläche aus 95/133; 95/142; 95/143; 95/144; 95/145; 95/148; 95/149; 95/150.

Der ursprünglich geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um eine Teilfläche des Flurstücks 95/147 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3, mit einer Größe von 835 m² (vormals Flurstück 95/132) und um eine Teilfläche von 7.362 m² aus dem Flurstück 95/133 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3 reduziert.

2.1.2 Bestandssituation und Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an seiner nördlichen Seite von der Landesstraße L 1070 und an seiner östlichen Seite von der Bebauung des Ortsteiles Pörsdorf klar begrenzt. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ und die dort direkt angrenzende Erschließungsstraße C.

Diese drei Grenzen bilden den klaren und unverschiebbaren Rahmen für die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes, die zudem auch die südliche Grenze des Bebauungsplanes klar vorgeben. Diese Grenze ergibt sich in etwa aus der Verbindung des südlichsten Punktes des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ mit dem südlichsten Punkt der Bebauung von Pörsdorf, welche direkt an die bereits fertiggestellte externe Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes Pörsdorf Nord-West angrenzt.

Unter Betrachtung dieser tatsächlichen Gegebenheiten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes objektiv bestimmt.

Ein Großteil der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde bis zum Abschluss der Ernte 2019 für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Zur Zeit sind diese Flächen größtenteils stillgelegt.

Die der Erschließung des östlichen Teiles des Baugebietes dienende Planstraße D sowie ein dort angrenzendes Baufeld waren bereits in den 1990er Jahren grundhaft errichtet und erschlossen worden.

Das Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ 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 D“ wurde im Jahr 2019 saniert und im Anbindepunkt an die L1070 im Rahmen der Sicherung einer ordnungsgemäßen Verkehrsführung mit einem Mini- Kreisverkehr versehen und an die Gemeinde Kraftsdorf übereignet. Die Eröffnung des öffentlichen Verkehrs erfolgt bei dieser Straße, sobald die durch diese Straße erschlossenen Baugrundstücke eines solchen Verkehrs bedürfen.

Die westlich direkt an das Plangebiet angrenzende und diesen Teil verkehrstechnische Erschließung der „Planstraße C“ des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West ist ebenfalls errichtet und an die Gemeinde Kraftsdorf übereignet. Die Eröffnung des öffentlichen Verkehrs erfolgt spätestens Ende September 2020. Diese Erschließungsstraße „Planstraße C“ wurde ergänzend in die Plangrundlagen übernommen.

2.1.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ sollen sowohl Flächen für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, als auch für ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen werden.

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.

Ziel der Planung der Gemeinde ist es, wie bei dem benachbarten Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“, für den Standort eine Mischung aus raum- und umweltverträglichen Gewerbe- und Industriestrukturen zu entwickeln, die von ihrer Größe und der Art ihrer Nutzung her in die gemeindlichen Strukturen passen und außerdem von der günstigen verkehrlichen Anbindung an die A 4 und der Nähe zum Hermsdorfer Kreuz profitieren.

Dies ist in dem bestehenden Städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Kraftsdorf mit seinen Nachträgen vom April 2013 und August 2020 entsprechend vorgesehen und wird bei der vorliegenden Bauleitplanung konkret berücksichtigt (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Es sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Ansiedlung gewerblich und industriell genutzter Flächen entsprechend den Aussagen des gemeindlichen Gesamtkonzeptes zur städtebaulichen Entwicklung und deren Einbindung in das umgebende urbane Gefüge geschaffen und deren Umsetzung vorangetrieben werden.

Der Bebauungsplan verfolgt unter anderem auch den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche (Neu-)Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie

- die Gestaltung von baulichen Anlagen auf den derzeit nahezu brach liegenden – aber bereits vollständig erschlossenen – Flächen zu regeln,

so dass sich auch aus diesen Zielsetzungen seine Erforderlichkeit begründet.

Die Gemeinde möchte in Anbetracht der vorhandenen Anfragen nach einer Ansiedlung in Pörsdorf mit der vorliegenden Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen nicht zuletzt auch verhindern, dass - wie in den vergangenen Jahren mehrfach für die Gemeinde schmerzhaft zu verzeichnen gewesen ist - sich erweiterungswillige Unternehmen aus dem Gemeindegebiet mangels der Verfügbarkeit geeigneter Flächen in anderen Gemeinden ansiedelten.

Allerdings können solche Anfragen von der Gemeinde Kraftsdorf nicht aus dem räumlich verfügbaren Kraftsdorfer Flächenbestand (mit Ausnahme des einen Baugrundstücks im Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“) erfüllt werden, da solche Gewerbeflächen im Gemeindegebiet derzeit anderweitig nicht verfügbar und von daher keine kurzfristigen Angebote möglich sind, an denen entsprechende Interessenten aber geradezu ausschließlich interessiert sind.

Seitens der Gemeinde besteht weiterhin auch ein Interesse finanzieller Art, das daher rührt, dass mit den zu erwartenden Ansiedlungen Einnahmen für den Gemeindehaushalt generiert werden können und damit die Gemeinde besser den Anforderungen an die Erfüllung öffentlicher Aufgaben und der Daseinsvorsorge gerecht werden kann.

Die Festsetzung der vorliegenden geplanten Gewerbegebietsflächen erfolgt im räumlichen Anschluss an die bestehenden Siedlungs- und Gewerbeflächen des Ortsteiles Pörsdorf und den benachbarten Bebauungsplan Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“, dessen bisher vorhanden gewesenen Flächenressourcen größtenteils ausgelastet und insbesondere nicht ausreichend sind, um konkrete Anfragen zu weiteren Ansiedlungen in Pörsdorf zu befriedigen.

Die Gemeinde Kraftsdorf reagiert mit dieser verbindlichen Bauleitplanung auf die mit den Anfragen verbundenen Ansiedlungsbegehren verschiedener Unternehmen. Dies entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und der Raumordnung (sh. 2.2.2 Ausführungen zum LEP Thüringen 2025).

Sie ist aufgrund der dafür einschlägigen gesetzlichen Vorschriften berechtigt, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Dieses Befugnis schließt es auch ein, die Bedarfslage einzuschätzen und festzulegen, wie sie dieser gerecht werden kann.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt das städtebauliche Ziel, den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB Rechnung zu tragen sowie Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern und zu schaffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB).

Gleichzeitig berücksichtigt der Bebauungsplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Ziele der Gemeinde Kraftsdorf zu erfüllen, ist es erforderlich, das vorliegende Bauleitplanverfahren zu führen.

2.2 Einhaltung übergeordneter planerischer Vorschriften

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

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 am im LEP 2025 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 den Bebauungsplan 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 geltenden Regionalplan Ostthüringen 2012 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festsetzungen enthalten.

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 (FNP) zu entwickeln. (Entwicklungsgebot).

Von dem Entwicklungsgebot ist die Gemeinde Kraftsdorf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ allerdings entbunden, weil die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 BauGB vorliegen und der Bebauungsplan daher als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt wird.

a)

Die Gemeinde Kraftsdorf hat keinen FNP aufgestellt. Es ist dabei für die Zulässigkeit der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans ohne Bedeutung, warum ein wirksamer FNP 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 FNP 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 FNP 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 der geplante Bebauungsplan 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 benachbarten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ 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 diesen Bebauungsplan 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des gesamten Gemeindegebietes vereinbar sind.

b)

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)

Die Gemeinde Kraftsdorf hat sich in ihrem Städtebaulichen Gesamtkonzept (11/2012), im dazu erfolgten 1. Nachtrag bezüglich der gewerblichen Ansiedlungen (04/2013) und im 2. Nachtrag zum Abgleich mit dem LEP 2025 (08/2020) 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 den Nachträgen zu dem städtebaulichen Gesamtkonzept zum Ausdruck gebracht, dass hier sowohl die Deckung von örtlichem Bedarf, als auch von überörtlichem 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.

Die Gemeinde Kraftsdorf hat sich darin 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 (11/2012) mit dem 1. 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 zusteht.

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.

c)

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.).

In einer weiteren Leitvorstellung (Ziffer 4.2, Leitvorstellung 1.) ist verankert, 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.

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 (< 5 km) 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 wegen den bereits seit 1991 vollzogenen Planungen 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 in dem vorliegenden Bauleitplanverfahren wesentlich mit ein.

Die in dem LEP 2025 enthaltene grundlegende raumordnerische Leitlinie, die Standortgunst infrastrukturell günstig gelegener Grundstücke zu nutzen und dabei regionale Wachstums- und Innovationspotenziale in allen Teilräumen zu stärken, findet bei der jetzt getroffenen Entscheidung der Gemeinde Kraftsdorf für die vorliegende Planung vorrangige Berücksichtigung.

Dabei 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.

Die mit dem Bebauungsplan geplante städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Kraftsdorf entspricht somit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

d)

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 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ durch objektive Gegebenheiten bereits vorbestimmt ist. Wie oben (2.1.2) bereits beschrieben, sind die Grenzen des Bebauungsplanes durch vorhandene Bebauung bzw. den Verlauf der L 1070 objektiv vorbestimmt.

Die ganzheitliche Entwicklung der Gemeinde Kraftsdorf wird bei der Überplanung dieses auch als „Baulücke“ einzustufenden Bereiches keinesfalls erschwert. Die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen an dieser Stelle entspricht den Vorgaben aus dem Städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde und war hier an dieser Stelle genau auch vorrangig vorgesehen.

Auch existieren zu der geplanten Entwicklung im Gemeindegebiet keine Alternativen. Ebenso sind keine Gewerbeflächen in dieser Größe an anderer Stelle vorhanden.

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.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Weiterentwicklung bietet Gewähr dafür, dass sie der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Kraftsdorf nicht entgegenstehen wird. Ein Abwarten auf einen Flächennutzungsplan ist daher nicht erforderlich.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Allgemeines

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

Geplante Flächennutzung innerhalb der Plangebietsgrenzen

Nutzungsart	Fläche	
	anteilig in %	absolut in ha
Gewerbegebiet (Bauland)	50,94	4,64
davon: - max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) (innerhalb der Bauflächen)	48,08	4,38
- privates Grün / nicht überbaubare Flächen	2,86	0,26
Industriegebiet (Bauland)	32,38	2,95
davon: - max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) (innerhalb der Bauflächen)	31,61	2,88
- privates Grün / nicht überbaubare Flächen	0,77	0,07
Grünflächen	11,42	1,04
davon: - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A 1 bis A 2)	7,24	0,65
- sonstige private Grünflächen	4,18	0,38
Verkehrsflächen	5,26	0,48
davon: - Straßenverkehrsflächen	2,20	0,20
- Verkehrsgrünflächen (Bankette, Böschungen)	3,06	0,28
Gesamtfläche	100,0	9,11

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der als Ziel der Bauleitplanung genannten Nutzungen und der Aussagen des gemeindlichen Städtebaulichen Gesamtkonzeptes werden mit der vorliegenden Planung Flächen zur Realisierung gewerblicher und industrieller Ansiedlungen geschaffen, nicht zuletzt auch, um für die Gemeinde und die umliegende Region zusätzliche Arbeitsplätze bereit stellen zu können.

Deshalb wird entsprechend §§ 8 und 9 BauNVO die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

GE (Gewerbegebiet)

Im Gewerbegebiet sind außer der Nutzungsart entsprechend § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) alle allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend § 8 BauNVO auch zulässig. Da in der Gemeinde Kraftsdorf für den Eigenbedarf ausreichend Sportanlagen vorhanden sind, ist eine Zulässigkeit dieser Nutzungsart nicht gewollt. Die Fläche soll vorrangig der Ansiedlung flächenintensiver Gewerbebetriebe dienen.

Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Diese Festsetzung soll ebenso das Ziel stärken, gewerbliche Einrichtungen des produzierenden und des Dienstleistungsbereiches im Gebiet anzusiedeln, ohne dass hier durch diese Nutzungen eventuell gestörte Gesundheitseinrichtungen errichtet werden können. Gegen deren Errichtung spricht auch die unmittelbare Nähe des Standortes zu der Bundesautobahn A 4 und die damit verbundene vorhandene Lärmvorbelastung.

Die Nutzungsart Vergnügungsstätte wird außerdem auch deshalb ausgeschlossen, weil sie städtebaulich beachtliche Merkmale aufweist, die sich von dem städtebaulich gewollten Entwicklungskonzept der Gemeinde Kraftsdorf deutlich unterscheiden. Dabei ist sich die

Gemeinde bewusst, dass insbesondere die Bekämpfung der Spielsucht und die Beachtung des Belangs des Jugendschutzes nicht dem Städtebaurecht obliegen, sondern dem Gewerberecht.

Von städtebaulichem Belang ist jedoch der sog. Trading-Down-Effekt, der darin besteht, dass von solchen Vergnügungsstätten anerkanntermaßen ein Qualitätsverlust für das übrige Gebiet ausgeht. Dabei gibt es nach der Rechtsprechung einen allgemeinen Erfahrungssatz, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken können, so dass für den Ausschluss von Vergnügungsstätten nach der Rechtsprechung keine hohen Anforderungen an die planende Gemeinde gestellt werden.

Der Gemeinde Kraftsdorf geht es hier um die Erhaltung der Attraktivität des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes, so dass aus den vorbeschriebenen Gründen hier die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999) hat entschieden, dass die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt wird, wenn Vergnügungsstätten gänzlich ausgeschlossen werden.

GI (Industriegebiet)

Im Industriegebiet sind alle allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend § 9 BauNVO auch zulässig.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO bezüglich von Anlagen für gesundheitliche Zwecke ist entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB nicht zulässig.

Diese Beschränkung erfolgt aus den gleichen Gründen, wie sie oben bezüglich des Ausschlusses dieser Nutzungsart für das Gewerbegebiet GE genannt worden sind.

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

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende Dichte ist ein die städtebauliche Qualität entscheidend mit beeinflussendes Element und wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse (Z) sowie die Traufhöhen (TH) bestimmt.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich dabei aus den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes.

A Grundflächenzahl (GRZ)

Für alle Baugebiete wurde die höchstzulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Obergrenzen entsprechend § 17 BauNVO soll die Nutzungsflexibilität keiner weiteren Einschränkung für die Ansiedlung von Betrieben aus dem vornehmlich produzierenden Bereich unterworfen werden. Dies trifft gleichfalls auf die Geschossflächenzahl (GFZ) zu.

B Geschossflächenzahl (GFZ)

Für alle Baugebiete wurde die GFZ mit 2,4 festgesetzt (zur Begründung s.a. Buchstabe A).

C Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Damit wird die Absicht verfolgt, sich ansiedelnde Gewerbebetriebe nicht von vorn herein in ihrer baulichen Entwicklung, die immer auch von den erforderlichen Betriebstechnologien abhängig ist,

einzu­schränken, dies trifft insbeson­dere auch auf Gewerbebetrie­be im produ­zierenden oder distri­butiven Sektor zu.

D Festsetzung der Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen

Im Rahmen der zweiten öffent­lichen Auslegung wird nachfol­gende Regelung festgesetzt:

Zur Verwirklichung der städte­baulichen Zielvorstellungen werden baug­ebietsbezogen die Höchstgrenzen der Gebäude und baulichen Anlagen mit einer maximalen Höhe von 14,0 m festgesetzt. Dies trifft für die Baugebiete GI 1A, GI 1B, GE 2A und GE 2B zu. Außer­dem wird hier festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe von 14,0 m, für technische Aufbauten aus­nahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden darf.

Für die Baugebiete GE 1A und GE 1B beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 8,0 m, hier darf diese für technische Aufbauten aus­nahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden. Unter technischen Aufbauten werden insbeson­dere Anlagen für die Klimatisierung und Belüftung der Gebäude, Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verstanden.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen Straßenachse bestimmt. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.

Mit diesen Festsetzungen soll vor allem das für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Verhältnis zwischen natürlicher Beschaffenheit der geomorphologischen Gegebenheiten und künftiger Bebauung gewahrt bleiben.

Die Festsetzung der für die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen maßgeblichen Geländeoberfläche ist mittels Bebauungsplan zulässig, die Bezugspunkte lassen sich anhand der vorhandenen Straßen ermitteln.

Die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen im östlichen, an die bebaute Ortslage angrenzenden Bereich, soll neben der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Beson­nung der vorhandenen dörflichen Bebauung auch eine städtebaulich gewollte Höhendifferenzierung zwischen vorhandener und neuer Bebauung bei einem durchschnittlichen Bebauungsabstand von mindestens ca. 48 m ermöglichen.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Überbaubarkeit der geplanten Grundstücksflächen orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Im Bebauungsplan sind keine Bauweisen festgesetzt. Für die neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen wurden keine zulässigen Gebäudeformen festgesetzt, um für die sich ansiedelnden Gewerbebetrie­be größtmögliche, auch für die jeweilige Betriebstechnologie erforderlichen Spielräume zur Verfügung stellen zu können.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück geregelt.

Zur Erreichung der planerischen und städtebaulich- räumlichen Zielvorstellungen wurde auf die Anordnung mit Festsetzung von Baugrenzen besonderer Wert gelegt. Mit der Festsetzung der Baugrenzen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plan eindeutig definiert. Baulinien wurden für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht festgesetzt.

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

Im Rahmen der zweiten öffent­lichen Auslegung wird nachfol­gende Änderung der Baugrenze am östlichen Rand des Geltungsbereiches vorgenommen:

Um den Mindestabstand für Gebäude und bauliche Anlagen von der letzten bestehenden Bebauung am westlichen Ortsrand von Pörsdorf nochmals zu erweitern, wird die Baugrenze in diesem östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nochmals um ca. 2,50 m nach Westen verschoben.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sollen grundsätzlich 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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen an die äußere Gestaltung und das Erscheinungsbild der Gebäude, baulichen Anlagen und Grundstücke gebundene Auflagen zur Durchführung und Realisierung baugestalterischer Absichten, mit dem Ziel der Aufwertung der architektonischen und städtebaulichen Qualität der Umgebungsbebauung und des harmonischen Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild geschaffen werden. Aus diesem Grunde wird auch eine Regelung zu Böschungsneigungen insbesondere an Außengrenzen der zwei festgesetzten Aufschüttungsflächen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Festsetzungen zur Gestaltung und Lokalisierung von Werbeanlagen, die eine Einengung der gestalterischen Möglichkeiten bedeuten würden und für ausschließlich der gewerblichen Nutzung zugeordneten Gebiete nicht erforderlich sind, werden nicht getroffen. Die Genehmigung von Werbeanlagen soll sich ausschließlich nach den einschlägigen Regelungen der Thüringer Bauordnung und anderen diesbezüglich geltenden Rechtsvorschriften regeln (beispielsweise im Zusammenhang mit Verkehrsflächen der BAB A 4 / Zulassung gemäß Bundesfernstraßengesetz).

3.6 Öffentliche und private Grünflächen

Mit den Festsetzungen 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.

Maßgebend für die innere Durchgrünung sind gestalterische Anforderungen, wie zum Beispiel die Anlage von Baumreihen entlang der Planstraße D zur Straßenraumfassung, aber auch die Sicherung von ökologischen Mindestqualitäten hinsichtlich des Regionalklimas, des Wasserhaushaltes, der Bodenfunktion, der Vegetationsausstattung sowie der Erlebnisqualität und Nutzbarkeit des Freiraumes.

Mit den Festsetzungen sollen innere Grünverbindungen stabilisiert und vor allem auch die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung hinausgehenden landschaftlichen Beziehungen funktionstüchtig erhalten und gefördert werden. Eine Erfassung aller standörtlichen Gegebenheiten war dazu Voraussetzung.

Weitere Erläuterungen zur Planung können dem Umweltbericht entnommen werden.

Öffentliche Grünflächen wurden - sieht man von den Verkehrsgrünflächen entlang der Straßen ab - nicht festgesetzt.

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. 2153-19-AA-19-PB001 vom 17.11.2019 zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf-Süd“ der Gemeinde Kraftsdorf erstellt.

Dessen Plangebiet bleibt zwar in etwa gleicher Art und Weise parzelliert, wie das Plangebiet des Ursprungsplanes aus dem Jahre 2002, als der Bebauungsplan aufgestellt und eine Schallimmissionsprognose erstellt worden ist. Allerdings ändern sich die Flächengrößen geringfügig. Zudem wurden die beiden westlichsten der bislang insgesamt 6 gewerblichen Teilflächen in industrielle Nutzflächen geändert, da sich diese in jeweils größten Abständen von den nächstgelegenen Wohngebäuden am westlichen Ortsrand von Pörsdorf befinden und weil von diesen Emissionen ausgehen dürfen, die für Industriebetriebe als ausreichend erscheinen.

Mit dieser neu erstellten 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 2002 von der Fa. TÜV Thüringen im Rahmen der 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 der Planung aus dem Jahre 2002 zu rechnen.

Den insgesamt nun 4 Gewerbeflächen und 2 Industrieflächen wurden Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² entsprechend DIN 45691 zugeordnet.

Diese wurden unter Berücksichtigung der plangegebenen und tatsächlichen Geräusch-Vorbelastungen der Immissionsorte (hier durch das nördlich und westlich benachbarte Gebiet „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“) 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_{EK} 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 ursprünglichen Planungsstand 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 errechnet:

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 bis 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m ²
GE 1A	62	45
GE 1B	65	45
GE 2A	64	48
GE 2B	64	48
GI 1A	65	50
GI 1B	65	50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich - ausschließlich für die Teilfläche „GE 1B“ - die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$:

Sektor Nr. <i>(siehe Schallimmissionspläne in der Anlage 3)</i>		Zusatzkontingente <i>$L_{EK,Zus.}$ in dB</i>	
		- nur für die Teilfläche GE 1B -	
<i>k</i>	<i>Winkelbereich zwischen</i>	<i>tags</i>	<i>nachts</i>
A	$\geq 77^\circ$ und $\leq 85^\circ$	± 0	+ 4
B	$> 85^\circ$ und $\leq 116^\circ$	+ 1	+ 5

Die Winkelangaben für $L_{EK,Zus.}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32 U $x = 709.945,00,00$ (Rechtswert); $y = 5642.410,00$ (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.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Diese dargestellten Ergebnisse sind entsprechend in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan angegeben.

Mit Werten für die gewerblichen Teilflächen von 62 bis 65 dB(A)/m² tags sowie von 45 bis 48 dB(A)/m² nachts und für die industriellen Nutzflächen von 65 dB(A)/m² tags sowie von 50 dB(A)/m² nachts sind die ausgewiesenen 6 Teilflächen für die vorgesehenen Nutzungsarten im Tageszeitraum ausreichend. Im Nachtzeitraum bestehen aufgrund der nicht allzu großen Abstände zum westlichen Ortsrand von Pörsdorf Einschränkungen, die allerdings durch schalltechnisch günstige Planungen der sich ansiedelnden Betriebe und Anlagen ausgeglichen werden können und müssen.

Für die Teilfläche „GE 1B“, auf der derzeit bereits Planungen zur Ansiedlung einer gewerblichen Anlage laufen, wurden 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).

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung wird nachfolgende bisherige Festsetzung gestrichen:

Die ehemals festgesetzte Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetz wird ersatzlos gestrichen. Derartige Festsetzungen von Flächen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich, da im Rahmen der erstellten Schallimmissionsprognose, mit den darin festgesetzten Emissionskontingenten, gutachterlich festgestellt wurde, dass aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der jeweiligen Grenzwerte an den schutzbedürftigen Immissionsorten nicht zu errichten sind. Aus diesem Grund ist die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen auf den ursprünglich hierfür vorgesehenen Flächen nicht regelungsbedürftig.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Dezember 2019/Januar 2020 wurde zusätzlich ein Gutachten zur Abstandsbetrachtung nach Störfall-Verordnung gefordert, welches wie nachfolgend erläutert eingeholt wurde:

Aufgrund von Hinweisen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz sowie des Landratsamts Greiz, Abteilung Immissionsschutz Abfallwirtschaft und Chemikalienrecht zu nach Störfall-Verordnung relevanten Betriebsstätten im näheren und weiteren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde ein Gutachten zur Abstandsbetrachtung nach Störfall-Verordnung in Auftrag gegeben. Es wurden dabei Berechnungen und Betrachtungen von Achtungsabständen i. S. d. § 50 BImSchG durchgeführt. Es wurden außerdem repräsentative hypothetische Szenarien betrachtet und es konnten konkrete Einzelfallbetrachtungen durchgeführt werden, um eine Empfehlung von Achtungsabständen gutachterlich zu bestimmen. Bei der Bewertung wurden die von dem Betreiber gemachten Angaben zum Stand der Sicherheitstechnik als gegebene Erkenntnisquellen gutachterlich herangezogen. Entsprechend den Ausführungen im Gutachten ist die dabei ermittelte Abstandsempfehlung mit einem Abstandswert von 565 m als angemessener Sicherheitsabstand errechnet worden. Der Bebauungsplan Pörsdorf Süd befindet sich in einem Abstand von mehr als 1 050 m von der Betriebsstätte des Störfall-Betriebs entfernt, weshalb das Risiko eines schweren Unfalls für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vernünftigerweise auszuschließen ist, wie seitens des Gutachters festgestellt wurde.

3.8 Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird verkehrsorganisatorisch über insgesamt 2 Anbindepunkte, wovon einer direkt an die Landesstraße L 1070 Töppeln - Rüdersdorf angeschlossen ist, geregelt.

An dem östlich gelegenen Anbindepunkt mündet die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtete Planstraße D über den dort errichteten Minikreisel in die L 1070. Die Planstraße D befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kraftsdorf.

Die Fahrbahn der Planstraße D ist ca. 7 m breit und sie ist an ihrem südlichen Ende mit einem Wendehammer (Wendekreisradius 13,5 m) ausgestattet.

Der andere – westlich gelegene Anbindepunkt erfolgt an die „Planstraße C“ des Gewerbegebietes Pörsdorf Nord-West und über diese dann an die L 1070. An diese Planstraße grenzen die Gebiete „GI 1A“ und „GI 1B“ unmittelbar an, so dass sie diese Straße als Erschließungsstraße nutzen können.

Die Planstraße C des Gewerbegebietes Pörsdorf Nord-West ist bereits errichtet und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kraftsdorf.

Direkte Zufahrten von den Gewerbe- bzw. Industriegrundstücken aus an die L 1070 sind nicht zulässig und angesichts der topographischen Verhältnisse an der L 1070 auch nicht ohne weiteres möglich.

Die Landesstraße L 1070 hat eine direkte Verbindung zur Bundesautobahn A 4 über die Anschlussstelle Rüdersdorf, so dass davon auszugehen ist, dass der Schwerlastverkehr als Zielverkehr für das Gewerbegebiet ausschließlich über die Bundesautobahn A 4 erfolgt und so nicht die Ortslagen Töppeln, Pörsdorf oder Rüdersdorf belasten wird. Dies wird auch über eine Begrenzung der zulässigen Achslast auf 8,0 Tonnen ab der Ortslage Pörsdorf sichergestellt.

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

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet. Es dürfen nur unterirdische Versorgungsleitungen verlegt werden. Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Gestaltung des Gebietes optimiert werden. Die neu zu errichtenden Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Straßen- oder Fußwegraum oder unter anderen öffentlichen Flächen verlegt 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 des Bebauungsplanes gelten daher 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 Abwasserentsorgungsanlagen 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 der Baugrundstücke errechnet.

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

C) Abfallentsorgung

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 im Verbandsgebiet (Untitz und Krölpa) zu bringen.

Das Gebiet ist hinsichtlich der Entsorgung von Wertstoffen (Papier/Pappe und Leichtverpackungen) auf das Holsystem eingestellt. Das heißt, diese Wertstoffe werden bei 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.

E) Fernmeldeversorgung

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

F) 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 einen Hydranten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der vorhandenen Trinkwasserleitung möglich. Außerdem liegt in dem Wendehammer der Planstraße C unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ ein weiterer Hydrant.

Von jedem dieser Hydranten ist in einem Radius von ca. 300 m jede Stelle des Gewerbegebietes mit Löschwasser erreichbar.

3.10 Festsetzungen für Aufschüttungen

Die maximale Höhe für neu zu errichtende Aufschüttungen auf den mit GI 1B und GE 2B bezeichneten Flächen, die zusammen die Aufschüttungsfläche 1 bilden, wird auf 2,5 m über der Höhe der das Grundstück erschließenden Straßenachse an deren höchsten Punkt begrenzt.

Durch die Ermöglichung von Aufschüttungen können insbesondere Geländeregulierungen vorgenommen werden, welche erforderlich sind, um den vorhandenen Höhenverhältnissen der Baugrundstücke gründungstechnisch sowie seitens statischen und erschließungstechnisch notwendigen (RW und SW-seitige Entwässerung möglichst im freien Gefälle herstellen) Erfordernissen im Rahmen der Errichtung von Hochbauten und/oder Flächenbefestigungen Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung der für die Höhe der Aufschüttungen maßgeblichen Geländeoberfläche ist mittels Bebauungsplan zulässig, die Bezugspunkte lassen sich anhand der vorhandenen Straßen ermitteln.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung wird des Weiteren nachfolgende Änderung zur Höhe möglicher Aufschüttungen in Teilbereichen des Bebauungsplans festgesetzt:

Für die Baugebiete GE 1A, GE 1B und Ausgleichsmaßnahme A1, die zusammen die Aufschüttungsfläche 2 bilden, wird die mögliche Maximalhöhe einer eventuellen Aufschüttungen um ca. 1,5 m reduziert und auf eine Höhe von 309 m üNN begrenzt.

Außerdem ist die Möglichkeit des Abdeckens der Aufschüttungen mit einer wasserundurchlässigen Schicht ausdrücklich festgesetzt, um mineralische Ersatzbaustoffe für derartige Vorhaben verwertend einsetzen zu können. Dabei sind jedoch alle mit einer wasserundurchlässigen Schicht abgedeckten Aufschüttungen, welche 80 % der Gesamtfläche der Aufschüttungsfläche 1 bzw. der Aufschüttungsfläche 2 überschreiten, mit einer mindestens 1 m mächtigen wasserdurchlässigen Schicht zu überdecken und zu begrünen.

Mit der Festsetzung bei vorgenannten Überschreitungen, wird insbesondere durch eine 1 m starke zu begrünende Bodenschicht als wasserdurchlässige Abdeckung der mit einer wasserundurchlässigen Schicht abgedeckten Aufschüttung sichergestellt, dass diese umweltrechtliche bilanzierungsneutral sind.

Außerdem werden die maximalen Böschungsverhältnisse der jeweils äußeren Grenzbereiche der zwei festgesetzten Aufschüttungsflächen in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Mit diesen Festsetzungen soll vor allem das für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Verhältnis zwischen natürlicher Beschaffenheit der geomorphologischen Gegebenheiten und künftiger Bebauung gewahrt bleiben.

3.11 Fläche, die mit einem Fahrrecht zu belasten ist

Im Plangebietsbereich wird eine solche Fläche festgesetzt:

Fr 1

Für die im zeichnerischen Teil des Planes mit Fr 1 bezeichnete Fläche wird ein Fahrrecht festgesetzt. Die Lichte Breite dieses Fahrrechtes beträgt 6,0 m. Dieses Fahrrecht soll die Bewirtschaftung, Nutzung, Pflege und Instandhaltung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen sichern.

3.12 Nutzung von Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt worden

Nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Mit Ausnahme der bewirtschafteten Grünlandfläche des Baugrundstückes GE 1 A erfolgte bis nach dem Abschluss der Ernte im Jahre 2019 Ackerbau auf den Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Pörsdorf Süd.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich überwiegend um eine nahezu ebene Fläche, die im südlichen Plangebietsteil auch nach Süden hin abfällt. Sie eignet sich daher aufgrund dieser Eigenschaften für die Ausweisung eines Gewerbegebietes sehr gut. Dies gilt umso mehr, als die Fläche verkehrsgünstig an der Anschlussstelle Rüdersdorf der BAB A 4 sowie direkt an der Landesstraße L 1070 liegt.

Hinzukommt, dass bereits das benachbarte Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West rechtskräftig ausgewiesen ist und sämtliche Erschließungsanlagen errichtet und an die entsprechenden Träger zum Betrieb übergeben worden sind.

Diese vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen dienen auch dem Gewerbegebiet Pörsdorf Süd für dessen Erschließung, was als weiterer Grund für die Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet spricht.

Andere von ihrer Topographie und Größe her vergleichbare Flächen – auch der Innenentwicklung oder Brachflächen - stehen in der Gemeinde Kraftsdorf für die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht zur Verfügung. Auf eventuelle Gebäudeleerstände kommt es hier bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht an, die zudem für gewerbliche Gebäude im Gebiet der Gemeinde Kraftsdorf nicht vorhanden sind. Ebenso sind keine Baulücken in der Größenordnung eines Gewerbegebietes vorhanden.

Für die beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebietes ist daher die überplante Fläche die im Gebiet der Gemeinde Kraftsdorf einzig geeignete Fläche, so dass die Notwendigkeit

von deren Umwandlung als landwirtschaftlich genutzte Fläche gegeben ist. Der bisherige landwirtschaftliche Nutzer hat die Nutzung der Fläche für landwirtschaftliche Zwecke bereits aufgegeben.

Außerdem gilt nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB die Vorschrift in § 15 Abs. 3 BNatSchG entsprechend. Nach dieser Norm sind bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Es ist daher vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Aufgrund der Größe der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die im Umweltbericht näher beschrieben sind, ist die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu vermeiden. Es stehen nach durchgeführter Prüfung weder entsprechende Flächen zur Entsiegelung, noch Flächen für sonstige in § 15 Abs. 3 BNatSchG genannte Maßnahmen im Gebiet der Gemeinde Kraftsdorf zur Verfügung.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb die im Umweltbericht beschriebenen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Greiz bereits abgestimmten Maßnahmen festgesetzt.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die unter Buchstabe B des Textteils getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterplätze) sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails für die Bauherren bzw. die Architekten, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll der grobe Rahmen abgesteckt werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Die Vorgabe dieser Rahmenbedingungen erscheint notwendig, um den gestalterischen Ansprüchen, die sich auch aus der städtebaulichen Zielsetzung ergeben, gerecht zu werden.

4.1 Gestalterische Anforderungen an die Gebäude

Es werden für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer, Sheddächer und Flachdächer festgesetzt. Die Dächer neu zu errichtender Gebäude sollen mit ihrer Neigung an bereits vorhandene Bebauung (bei direktem Anbau) angepasst werden.

Die Dachneigung ist von 0° bis 48° festgesetzt. Sheddächer dürfen auf ihrer steileren Seite eine Neigung bis zu 80° besitzen.

Mit dieser Festsetzung soll die städtebaulich-architektonische Gestaltung des Gebietes harmonisiert und das entstehende bauliche Ensemble geordnet werden.

4.2 Gestalterische Anforderungen an die Grundstücke

Um zwischen den einzelnen Bauvorhaben Sichtbeziehungen entstehen zu lassen, dürfen Einfriedungen als Mauer nur bis zu einer Höhe von 1,50 m vorgenommen werden. Es soll das Baugebiet in seinem inneren Charakter mit der Bebauung aufgelockert bleiben und es sollen nicht durch höhere Mauern optische Abtrennungen von einzelnen Gebieten entstehen.

Abfallbehälterplätze sind entweder in sichtabgrenzende Bauteile einzubeziehen oder mit Gehölzen entsprechend den Vorgaben im Plan zu umpflanzen. Mit dieser Festsetzung soll eine gewisse Grundordnung im Zusammenhang mit der Lagerung und der Entsorgung von Abfällen gewährleistet werden.

Die Beseitigung des Abfalls ist außerdem nur durch die dafür vorgesehenen Firmen zulässig. Auch diese Festsetzung soll einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung und Gestaltung eines lebenswerten Arbeitsumfeldes leisten. Öffentliche Flächen zur Stellung von Sammelbehältern für Papier, Glas, Schrott oder Altkleidung sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

5. Hinweise

Die Hinweise betreffen detailliert

- den Umgang mit Bodenfunden und mittelalterlichen Funden während der künftigen Bau- und Erdarbeiten,
- Hinweise zu Ausgleichs-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen,
- die Notwendigkeit der Zuführung von nicht versickerungsfähigen bzw. anders verwertbaren Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken Pörsdorf,
- das Verfahren zum Umgang mit Anlagen (z.B. Kräne) während der Bauphase, die eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten sowie
- die Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die in einem Städtebaulichen Vertrag, dessen Abschluss vor Satzungsbeschluss zu erfolgen hat, geregelt werden müssen und
- Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege in Weimar ca. 3 Wochen vorher anzuzeigen. Bodenfunde und mittelalterliche Funde sind ebenfalls diesem Amt zu melden.
- Die Bereitstellung der DIN 45691 zur Einsichtnahme in den Räumen der Gemeindeverwaltung.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes

Die Erschließung (Straßen, Kläranlage, Regenrückhaltebecken, Kanäle) ist bereits seit 1991 nahezu vollständig realisiert.

Die vorhandenen wasser- und abwassertechnischen Erschließungsanlagen sind nach Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Zweckverband Wasser Abwasser Mittleres Elstertal Gera im September 2018 und im November 2019 übergeben worden bzw. wurden bezüglich einer Restleistung im Dezember 2019 übergeben und werden von diesem betrieben. Die im Bereich von noch zu sanierenden Straßenflächen gelegenen entsprechenden Erschließungsanlagen werden nach ihrer Fertigstellung und Abnahme ebenfalls an den Zweckverband übergeben und von diesem betrieben.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Eigentumsverhältnisse der im Plangebiet liegenden Flächen nur hinsichtlich der Planstraße D verändert, so dass bodenordnende Maßnahmen oder ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB auch jetzt nicht erforderlich sind. Die Planstraße D ist bereits vollständig errichtet und an die Gemeinde Kraftsdorf übereignet.

Die Eigentümer der von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffenen überbaubaren Flächen stehen dem Bebauungsplan positiv gegenüber.

Durch den Abschluss städtebaulicher Verträge (rechtsverbindliche Verträge vom 28.05.2020) vor Satzungsbeschluss ist die Verfügbarkeit auch der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen gesichert. Die Realisierung und Pflege der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes richtet sich nach diesen städtebaulichen Verträgen.

7. 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 24.08.2020

pbk PLANUNGSBÜRO KIESEL

Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Pörsdorf Süd“ vom 24.08.2020

Anlage 2: Schallimmissionsprognose zum
„Gewerbegebiet Pörsdorf Süd“ vom 17.11.2019