

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einführung	3
1.1 Bestehender Bebauungsplan.....	3
1.2 Wesentlicher Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes	3
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 Anlass, Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes...	6
2.1.4 Verfahrensstand.....	13
2.2 Einhaltung übergeordneter planerischer Vorschriften.....	14
2.2.1 Belange der Raumordnung und Landesplanung	14
2.2.2 Zulässigkeit des vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB	15
3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	16
3.1 Allgemeines	16
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	16
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks- flächen	18
3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen	18
3.5 Gestalterische Anforderungen an Gebäude, bauliche Anlagen und Grundstücke	18
3.6 Öffentliche und private Grünflächen	18
3.7 Immissionsschutz/ Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschen.....	18
3.8 Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	20
3.9 Ver- und Entsorgung, Flächen für Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen	21
3.10 Böschungen	23
3.11 Flächen für Aufschüttungen	24
3.12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
5. Nachrichtliche Übernahmen	25
6. Hinweise	25
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung des Planes	26
8. Umweltbericht	26

Anlagen

- Anlage 1: Schallimmissionsprognose zum
„Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ vom 22.02.2022
- Anlage 2: Umweltbericht zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ vom 22.02.2022

1. Einführung

1.1 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ ist von der Gemeinde Kraftsdorf am 15.04.2013 als Satzung beschlossen worden.

Die Genehmigung für den nördlich der L 1070 gelegenen Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erfolgte durch das Landratsamt Greiz als Genehmigungsbehörde am 23.07.2014.

Mit Bescheid vom 18.08.2016 erteilte die Genehmigungsbehörde die Teilgenehmigung für den Geltungsbereich der Landstraße L 1070 und den südlich davon gelegenen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die von der Gemeinde mit Satzungsbeschluss vom 07.05.2018 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 und der Aufstellungsbeschluss mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.12.2020 aufgehoben wurde.

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 Verfahrensbezeichnung beteiligt worden sind, wurde die nachfolgende Satzungsänderung als „2. Änderung des Bebauungsplanes“ bezeichnet. Hieran wird zur Vermeidung von Missverständnissen festgehalten.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ wurde am 15.12.2020 von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 10.01.2022 wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB die Genehmigung der mit der 2. Änderung geänderten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs beantragt. Mit Bescheid der Genehmigungsbehörde vom 02.02.2022 wurde die Teilgenehmigung für die mit städtebaulichem Vertrag vom 31.08.2020 geregelten externen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen erteilt. Mit Beschluss vom 07.02.2022 erklärte die Gemeinde hierzu ihren Beitritt. Im Übrigen wird das Verfahren der 2. Änderung mit einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange fortgesetzt.

1.2 Wesentlicher Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Änderungen, Ergänzungen bzw. Anpassungen des bestehenden Bebauungsplanes vorgenommen:

- Die bisherige Industrieflächen GI 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 werden in Gewerbeflächen umgewandelt und mit bestehenden GE-Flächen zusammengelegt. Hierdurch entstehen nördlich der L1070 die Teilgebiete GE 1, GE 2A und GE 2B. Die bisherigen Flächen GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3 werden zusammengefasst und heißen nunmehr GE 3A und GE 3B.
- Die bisherigen Industrieflächen GI 2.1, 2.2 und 2.3 werden umgewandelt in Sondergebietsflächen SO A1 und SO A2 für verkehrsaffine gewerbliche Nutzungen auch entsprechend der bestehenden Bebauung und Nutzung (Shell Autohof mit LKW-Parkplatz).
- Der im südwestlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesene Bestands-Wirtschaftsweg der Gemeinde (ehemals Fr 1) im ehemaligen GI 2.3 (nunmehr SO A2) wird zur besseren Nutzung dieser SO-Fläche an den nördlichen Rand der SO A1 nunmehr als versiegelte öffentliche Verkehrsfläche verlegt. Entsprechendes gilt für die im selbigen Bereich dort ebenfalls bislang ausgewiesene Trinkwasserleitung. Beide Verlegungen wurden bereits vor Ort ausgeführt.
- Festsetzung von Schallemissionskontingenten auf aktueller Berechnungs- und Rechtsgrundlage in Verbindung mit einer angepassten Teilgebietsgliederung.

- Verlängerung der Planstraße B nach Norden, statt des bisherigen rechtwinkligen Abknickens nach Osten, zur besseren Erschließung der GE 2A und GE 3A, was bereits vor Ort durch die entsprechende Errichtung der Planstraße B und deren Übereignung an die Gemeinde Kraftsdorf erfolgt ist.
- Das Fahrrecht Fr 1 (vormals Fr 3) zur Erschließung des parallel zur BAB 4 verlaufenden Lärmschuttwalls im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird an die westliche Grenze der neu benannten Ausgleichsmaßnahme A 2 (im Nordwesten) verlegt.
- Die das GI 1.4 und GE 2.3 (nunmehr GE 2B) querenden Schmutz- und Regenwasserkanäle (Lr 1), wurde zur besseren Nutzung dieses Gebiets bereits umverlegt und an den ZVME übereignet und entsprechend in die Planzeichnung übernommen.
- Bauflächen werden am östlichen Rand des Plangebietes (GE 3A und GE 3B) erweitert und im Süden des GE 3B sowie im SO A1 und SO A2 verringert.
- GE 2A wird von der Festsetzung einer Mindestgröße künftiger Baugrundstücke ausgenommen.
- Bestandshöhen und Bestandsgebäude wurden in die Planzeichnung übernommen.
- Anpassung von Baugrenzen und hierdurch insbesondere Erhöhung des Abstands von möglichen Gebäuden jedweder Art zur Ferngasleitung in GE 1, GE 2 A und GE 3A von derzeit 4 m auf dann 9 m.
- Angepasste und fertiggestellte Gestaltungsmaßnahmen sowie aktualisierte Flurstücksbezeichnungen werden in Planzeichnung übernommen.
- Aktualisierung und Anpassung von Ausgleichs-Maßnahmen (bezeichnet mit „A“ und fortlaufender Nummerierung) mittels einer Änderungsbilanzierung zum Eingriffsausgleich.
- Ausgleichsmaßnahme A1 im Süd-Westen und Westen wird vergrößert bzw. erweitert und als A 3 bezeichnet (bereits fertiggestellt). Ausgleichsmaßnahme A1 im Süden trägt nunmehr Bezeichnung A2 (bereits ausgeführt).
- Fläche der Ausgleichsmaßnahme A 2 im Osten im Rahmen einer Erweiterung der Baufläche in GE 3A und GE 3B flächenmäßig verringert und Verlegung der nun fehlenden Fläche dieser Ausgleichsmaßnahme in einen externen Bereich im Süd-Westen direkt anschließend an vorhandenen alten Streuobstwiesenbestand (dort bereits vollständig hergestellt). Im Osten verbleibende Ausgleichsmaßnahme nunmehr A1.
- Konkretisierung der Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Aufschüttungen.
- Festsetzungen von Aufschüttungsbereichen und somit Reduzierung möglicher Aufschüttungsflächen.
- Festsetzungen zu konkreten Böschungsflächen sowie deren maximaler Neigungen.
- Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs des B-Plans im Süd-Westen (380 m²) sowie Geltungsbereichsverringering im Süd-Osten (452 m²).
- Verringerung der Flächen, auf denen PV-Freiflächenanlagen zulässig sind.

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

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).



© GDI-Th - Datenschutz | Version: 1.0.13-TH |

Kontakt | Impressum | Kurzbeschreibung | Barrierefreiheit | Nutzungshinweise | 50 m | 1:2500

<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> „© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH [2022]“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gestalt der 2. Änderung befindet sich nordwestlich der Ortslage Pörsdorf und beinhaltet folgende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 18,1 ha:

253/2; 215/112; 112/20; 114/3; 114/7; 114/12; 114/13; 114/15; 159/15; 159/39; 159/40; 159/42; 159/44; 159/45; 159/47; 159/50; 159/52; 159/53; 159/54; 159/56; 159/59; 159/60; 159/61; 159/62; 159/63; 159/64 (tlw.); 159/65; 159/66; 159/67; 159/68; 159/69; 159/70; 95/18; 95/20; 95/21; 95/23; 95/24; 95/28; 95/29; 95/31; 95/33; 95/34; 96/14; 96/15; 112/13; 112/14; 112/17; 112/18; 112/21; 112/32 (tlw.); 120/10; 120/11; 120/13; 95/35; 95/125; 95/151; 95/152; 95/128; 95/129; 96/3; 100 (tlw.); 101 (tlw.)

Die mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ vorgenommenen Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes betreffen dessen gesamten räumlichen Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 18,1 ha wird im Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes um Teilflächen der Flurstücke 100 (25 m²) und 101 (355 m²) jeweils Gemarkung Pörsdorf, Flur 3, erweitert sowie um eine Teilfläche des Flurstücks 95/147 (452 m²) Gemarkung Pörsdorf, Flur 3, reduziert.

2.1.2 Bestandssituation und Erschließung

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Bereich der derzeitigen Teilgebiete GE 2A und GE 3A mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen bebaut.

In den neubezeichneten Teilgebieten GE 1 und GE 2B wurden auf der Grundlage der vom Landratsamt Greiz jeweils erteilten Baugenehmigungen Bauvorhaben von Unternehmen

errichtet, die in der Gemeinde Kraftsdorf bereits seit Jahren an anderen Stellen angesiedelt sind bzw. waren.

Mit der Firma Metallbau Dölz (GE 1 – bisher GI 1.3) und der Firma Karl Verpackungen GmbH (GE 2B - bisher GI 1.4 und GE 2.3) haben zwei langjährig in Familientradition geführte Unternehmen hier ihre neuen Firmensitze errichtet und mit der Produktion begonnen.

Zwei im Ortsteil Mühlisdorf angesiedelte Firmen haben auf den derzeitigen SO A1 und SO A2 (bisher GI 2.1, GI 2.3 und GI 2.3) einen überregionalen Autohof mit LKW-Parkplatz errichtet, dessen Inbetriebnahme im September 2020 erfolgte.

Das Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West ist hinsichtlich der Versorgung mit Trinkwasser sowie abwasserseitig (RW/SW) voll erschlossen. Die entsprechend vorhandenen Erschließungsanlagen sind in 2018, 2019 und 2020 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.

Die Planstraße B ist ebenfalls errichtet und an die Gemeinde Kraftsdorf übereignet. Die Eröffnung des öffentlichen Verkehrs für die Planstraße B erfolgt, sobald die erschlossenen Baugrundstücke eines solchen Verkehrs bedürfen.

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

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die für eine optimierte Nutzbarkeit des Plangebiet erforderlichen Anpassungen und Konkretisierungen umgesetzt werden. Hierbei hat die planende Gemeinde sowohl die bisherige Entwicklung des Gewerbegebiets, das bereits zu zwei Drittel mit Gewerbebetrieben belegt ist, und hieraus resultierende Anforderungen wie auch die sich abzeichnende Entwicklung im benachbarten B-Plangebiet Pörsdorf Süd „Sondergebiet für verkehrsaffine gewerbliche Nutzungen“ im Blick.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit leitet die Gemeinde hieraus die Erforderlichkeit der nachfolgenden Änderungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ ab, mit denen ebenfalls nachfolgend beschriebene Ziele/Zwecke verfolgt werden:

A) Umwandlung bisheriger Industrieflächen in Gewerbeflächen

Änderung:

Die bisherigen Industrieflächen GI 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 werden in Gewerbeflächen umgewandelt und mit bestehenden GE-Flächen zusammengelegt. Hierdurch entstehen nördlich der L 1070 ein Gewerbegebiet, das sich in die Teilgebiete GE 1, GE 2A, GE 2B, GE 3A und GE 3B gliedert.

Ziel/Zweck:

Aus Sicht der planenden Gemeinde sollen im Plangebiet keine GI-Flächen mehr ausgewiesen werden. Für die im Bereich der bisherigen GI 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 bzw. in deren unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen bereits vorhandenen Gewerbeansiedlungen ist die Ausweisung von GI-Flächen nicht erforderlich und wird auch für die dort perspektivisch geplanten Betriebserweiterungen bzw. An- und Umsiedlungen von weiteren im Gemeindegebiet vorhandenen bzw. ansiedlungswilligen Betrieben nicht benötigt. Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer und Unternehmen sind hiermit einverstanden.

B) Umwandlung bisheriger Industrieflächen in Sondergebiet

Änderung:

Die bisherigen Industrieflächen GI 2.1, 2.2 und 2.3 werden umgewandelt in Sondergebietsflächen SO A1 und SO A2 für verkehrsaffine gewerbliche Nutzungen. Zulässig sind dort Autohöfe mit Anlagen für Pkw- und Lkw-Stellplätze, Tankstellen und Logistikbetriebe. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind auf den Sondergebietsflächen nicht zulässig.

Ziel/Zweck:

Auf den als Sondergebiet festgesetzten Flächen wird bereits ein Autohof mit Lkw-Parkplatz betrieben.

Für das Gebiet südlich der L 1070 zwischen den nunmehr als Sondergebiet festgesetzten Teilflächen des Gewerbegebiets Pörsdorf Nord-West und der westlichen Ortsrandbebauung von Pörsdorf hat die Gemeinde Kraftsdorf am 23.08.2021 den Bebauungsplan Pörsdorf Süd „Sondergebiet für verkehrsaffine gewerbliche Nutzungen“ als Satzung beschlossen, welche von der zuständigen Genehmigungsbehörde (LRA Greiz) im Februar 2022 genehmigt wurde.

Mit der Umwandlung der südlich der L 1070 gelegenen bisherigen Industrieflächen des Gewerbegebiets Pörsdorf Nord-West ebenfalls in Sondergebietsflächen entstehen in der Gesamtbetrachtung beider Bebauungspläne am Standort Pörsdorf südlich der L 1070 ein gesamtes Sondergebiet für verkehrsaffine gewerbliche Nutzungen und nördlich davon ein Gewerbegebiet. Die Sondergebietsflächen des Gewerbegebiets Pörsdorf Nord-West schließen sowohl in räumlicher wie in thematischer Hinsicht, als auch verkehrerschließungstechnisch unmittelbar an das Sondergebiet in Pörsdorf Süd an und ergänzen dieses, wodurch die quantitative Konzentration von Flächen für verkehrsaffine gewerbliche Nutzungen in diesem Gebiet weiter erhöht wird und hierdurch nach außen hin der Eindruck eines einheitlichen Sondergebiets vermittelt wird.

Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer und Unternehmen sind hiermit einverstanden.

C) Änderungen der Erschließungsplanung

Änderung:

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

- Umverlegung landwirtschaftlicher Weg (zwischen den bisherigen GI 2.2 – 2.3, neu SO A2) in den Bereich nördlich des bisherigen GI 2.1 (neu SO A1) und Ausweisung als Straßenverkehrsfläche und somit Wegfall des ehemaligen Fr 1
- Umverlegung der Trinkwasserleitung mit Leitungsrecht Lr 3 aus dem bisherigen Gebiet GI 2.2 – GI 2.3 (neu SO A2) nach dem bisherigen GI 2.1 (neu SO A1) (nördliche Grenze)
- Umverlegung des Fahrtrechtes Fr 3 an die westliche Grenze der neu benannten Ausgleichsmaßnahme A 2 (Flurstück 114/15) und Umbenennung in Fr 1,
- Umverlegung der RW/SW-Leitungen mit Leitungsrecht Lr 1 im bisherigen GI 1.4 und GE 2.3 (neu GE 2B),

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 direkt weiter nach Norden 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.

Ziel/Zweck:

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 in der westlichen Hälfte mehrere einzelne Unternehmen angesiedelt wurden und deren evtl. Erweiterung bzw. die Ansiedlung weiterer Einzelunternehmen erfolgen soll, bedarf es zur Schaffung dafür geeigneter Baufelder zum einen der Umverlegung von in dem bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen und vorhandenen Leitungs- und Wegerechten (Lr 1, Fr 1). Zum anderen muss der Straßenverlauf der Planstraße B dem angepasst werden.

Gleichzeitig wird mit diesen Umverlegungen die Nutzbarkeit der vorhandenen Baufelder (Durchschneidung dieser durch Ver- und Versorgungsleitungen) verbessert werden.

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

Änderung:

Für die in den Textlichen Festsetzungen (Teil A), Ziffer 3 vorgesehene Mindestgröße der künftigen Baugrundstücke von 20.000 m² wird eine weitere Ausnahme für das Teilgebiet GE 2A zugelassen (ehemals GI 1.1, GI 1.2, und GE 2.1/GE 2.2).

Ziel/Zweck:

Um insbesondere auch für die bereits genannten, derzeit im Gewerbegebiet angesiedelten Unternehmen aus der Gemeinde Kraftsdorf, aber auch für weitere Umsiedlung und Erweiterung anderer ansässiger Gewerbebetriebe innerhalb der Gemeinde Kraftsdorf sowie Neuansiedlungsbegehren von Gewerbetreibenden, die Möglichkeit für solch eine flächenmäßig angemessene Bereitstellung von Baugrundstücken zu schaffen, soll auch das im Bebauungsplan benannte Teilgebiet GE 2A (bislang GI 1.1/GI 1.2 und GE 2.1/GE 2.2) von der in den Textlichen Festsetzungen (Teil A), Ziffer 3 vorgeschriebenen Mindestgröße der künftigen Baugrundstücke von 20.000 m² durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ausgenommen werden.

E) Neugliederung der Ausgleichsmaßnahmen

Änderung:

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

Die bisherige Ausgleichsmaßnahmen A1 im Süden (neu A2), Süd-Westen und Westen (neu A3) wird vergrößert bzw. erweitert. Die Fläche der Ausgleichsmaßnahme A2 im Osten (neu A1) wird im Rahmen der Erweiterung der Baufläche in GE 3A und GE 3B verringert und diese Ausgleichsmaßnahme in einen externen Bereich im Süd-Westen direkt anschließend an einen vorhandenen alten Streuobstwiesenbestand verlegt.

Weiterhin wird die bisherige Überlappung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit der bisherigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme A3 korrigiert und diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eingriffsneutral geändert und neugestaltet.

Vor allem mit der Ausweisung und Anlegung einer großflächigen Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme, werden mittels städtebaulichen Vertrags außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die auf Grund der erfolgten Änderungsbilanzierung für einen vollständigen Eingriffsausgleich erforderlich werden, großflächig und zusammenhängend gesichert.

Wegen der Einzelheiten hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Ziel/Zweck:

In dem ursprünglichen Bebauungsplan war es zu einer Überlappung des Bereiches der vorgezogenen externen Ausgleichsmaßnahme mit der im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsfläche sowie eines Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Pörsdorf Süd „Sondergebiet für verkehrsauffine gewerbliche Nutzungen“ gekommen. Die Überlappung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Pörsdorf Süd „Sondergebiet für verkehrsauffine gewerbliche Nutzungen“ wurde bereits im Rahmen der erteilten Teilgenehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 02.02.2022 korrigiert.

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 erhöhen, 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 seiner südlichen Grenze liegende Flächen ersetzt, auf denen unter Einbeziehung alter Streuobstwiesenbestände ein zusammenhängender, ökologisch höchst wertvoller Streuobstwiesekomplex 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 von dieser abgenommen.

F) Veränderung Geltungsbereich

Änderung:

Im Süd-Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig um 380 m² (Teilflächen der Flurstücke 100 und 101) erweitert und im Süd-Osten geringfügig um 452 m² (Teilfläche Flurstück 95/147) verringert.

Ziel/Zweck:

Mit der Geltungsbereichserweiterung wird die Möglichkeit eröffnet, Böschungsverhältnisse am SO A2, welche den vorhandenen und künftigen Umgebungsverhältnissen entsprechen, derart anzupassen, das mit den nunmehr festgesetzten maximalen Böschungsneigungen harmonischere Geländestrukturen entstehen. Im Bereich des Bebauungsplans Pörsdorf Süd „Sondergebiet für verkehrsaffine gewerbliche Nutzungen“ sind im Süden Böschungen mit einem geringeren Neigungsverhältnis als derzeit am SO A2 ausgeführt vorgesehen. Um in diesem Bereich einen harmonischen Übergang zwischen den unmittelbar aneinandergrenzenden Plangebietem zu erreichen, soll nun auch die Böschungsneigung am SO A2 durch entsprechende Festsetzung dementsprechend angepasst werden. Auf der Erweiterungsfläche werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und ausgeführt.

Die Geltungsbereichsverringering im Süd-Osten ist der auf dem Flurstück 95/147 errichteten Planstraße C, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Pörsdorf Süd „Sondergebiet für verkehrsaffine gewerbliche Nutzungen“ befindet, geschuldet.

G) Bauflächenveränderung

Änderung:

Die Baufläche in GE 3A und GE 3B (ehemals GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3) wird um 8.066 m² erweitert. Im Süden des GE 3B wird die Baufläche dagegen um 666 m² und im SO A1 um 282 m² verringert. Hinzu kommt die Bauflächenverringering von 452 m² im SO A2 durch die oben erwähnte Verringering des Geltungsbereichs. In Summe bewirkt die 2. Änderung des Bebauungsplans eine Erweiterung der Bauflächen um 6.666 m².

Ziel/Zweck:

Hinsichtlich der Bauflächenerweiterung in GE 3A und GE 3B wird auf die obigen Ausführungen zur Aktualisierung und Anpassung der Änderungsbilanzierung zum Eingriffsausgleich verwiesen.

Grund für die Bauflächenverringering im SO A1 und GE 3B sind die Neufestsetzung der Leitungsrechte Lr 3 und Lr 5 durch die 2. Änderung des Bebauungsplans. Da sich zudem die auf dem Flurstück 95/147 errichtete Planstraße C vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Pörsdorf Süd befindet, bedeutet die hierdurch bedingte

Geltungsbereichsverringerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ auch eine entsprechende Bauflächenverringerung von 452 m².

H) Änderungen in der Planzeichnung

Änderungen:

Bestandshöhen, Bestandsgebäude, aktualisierte Flurstücksbezeichnungen sowie angepasste und fertiggestellte Gestaltungsmaßnahmen werden in die Planzeichnung übernommen. Außerdem werden Planzeichen aktualisiert. Zusätzlich werden Böschungsbereiche und Bereiche für Aufschüttungen/Geländeregulierungen gekennzeichnet. Baugrenzen werden angepasst und hierdurch der Abstand von möglichen Gebäuden jedweder Art zur Ferngasleitung bei GE 1, GE 2A und GE 3A von derzeit 4 m auf dann 9 m erhöht.

Ziel/Zweck:

Planangaben werden im Zuge der 2. Änderung ergänzt bzw. aktualisiert sowie einzelne Festsetzungen ergänzt bzw. konkretisiert. Der mit Rücksicht auf die Ferngasleitung nicht mit Gebäuden jedweder Art bebaubare Bereich wurde vergrößert.

I) Änderungen in den Textlichen Festsetzungen

Änderungen:

a) Die bislang in Ziffer 1.3.5 der Textlichen Festsetzungen (Teil A) enthaltene Regelung (keine Gebäude, die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind, in GE 1.1 und GE 2.1) und die korrespondierende Festsetzung in Ziffer 1.3.7 für GI 1.1 wurden gestrichen. Die in Ziffer 1.3.7 enthaltene Festsetzung für GI 2.1 (nunmehr SO A1) wurde nachrichtlich in Ziffer 12.2 unter der Verwendung des Begriffes des Aufenthaltsraums gemäß § 2 Abs. 5 ThürBauO übernommen.

b) Bezüglich der Art der baulichen Nutzung können nunmehr im Gewerbegebiet (GE) die bisher in Ziffer 1.1.1 ausgeschlossenen Nutzungsarten Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden, während Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten weiterhin ausgeschlossen bleiben (Ziffer 1.1.2). Die Rechtsgrundlage wurde korrigiert.

c) Die textliche Festsetzung Ziffer 1.1.1 Satz 2 wurde umformuliert und mit folgendem Wortlaut in Ziffer 1.1.3 geregelt: „Einzelhandelseinrichtungen, außer ein den Gewerbebetrieben in ihrer Größe untergeordneter Werksverkauf (Annexhandel), sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).“

d) Die Festsetzungen in Ziffer 1.2 zum Industriegebiet GI entfallen. An dieser Stelle finden sich nunmehr die Regelungen zum Sondergebiet. Klarstellend wurde in 1.2.2 festgesetzt, dass auf den Sondergebietsflächen keine Freiflächen-Photovoltaikanlagen zulässig sind.

e) Die Festsetzungen zu Schallemissionen in Ziffer 1.3 wurden entsprechend der auf aktueller Rechtsgrundlage eingeholten Schallemissionsprognose vom 22.02.2022 angepasst.

f) Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen wurde umformuliert und lautet nun: „Nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für alle Teilgebiete (GE 1 bis 3 und SO A1 und A2) eine maximale Höhe für die Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen von 14,0 m festgesetzt, wobei diese Höhe für technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 3,5 m überschritten werden darf. Als unterer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Achse der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt, der dem geplanten Gebäudemittelpunkt oder dem Mittelpunkt der baulichen Anlage am nächsten liegt.“

g) Hinzugekommen ist Ziffer 2.3 mit folgendem Wortlaut: „Die maximale Oberkante der Geländeoberfläche auf dem Teilgebiet GE 2A wird mit 308,50 müNN und auf den Teilgebieten GE 3A und 3B (ausschließlich Flurstücksnummer 159/62) mit 307,50 müNN festgesetzt.“

h) in Ziffer 3 wurde zusätzlich das Teilgebiet GE 2A von der Mindestgrößenregelung künftiger Baugrundstücke ausgenommen.

i) Ziffer 4 erhält nunmehr folgenden Wortlaut: „Nebenanlagen, Carports und Garagen samt ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Feuerwehrumfahrungen und die Zufahrt zur Erschließung des Baugrundstückes. Außerdem sind hiervon ausgenommen nicht überdachte Stellplätze, wenn

diese mindestens 1,5 m von der nächstgelegenen befestigten Fahrbahnkante der jeweiligen Erschließungsstraße entfernt errichtet werden sowie offene Zaunanlagen (z.B. Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun), wenn diese mindestens 0,5 m von der nächstgelegenen Grundstücksgrenze der Erschließungsstraße entfernt errichtet werden.“

j) Die bisherige Ziffer 6 wurde ersatzlos gestrichen.

k) Die bislang in Ziffer 7 enthaltenen Festsetzungen zu Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen werden nunmehr in Ziffer 6 entsprechend den in diesem Bereich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen angepasst.

l) Die Festsetzungen in Ziffer 6 werden in Ziffer 6.4 um folgende Formulierung ergänzt: „Aufschüttungen/ Geländeregulierungen innerhalb der Teilgebiete GE 2A und GE 3A und 3B (ausschließlich Flurstücksnummer 159/62) gemäß Planzeichenerklärung Ziffer 12.7 (unter Hinweise zur Planzeichnung), welche als wasserundurchlässige Schicht ausgeführt werden, müssen je Baugrundstück bei einer jeweiligen Überschreitung von 80% einer solchen Fläche zusätzlich mit einer mindestens 1,0 m mächtigen Schicht aus rekultivierungsfähigem Boden überdeckt und begrünt werden.“

Ziffer 6.5 lautet: „Die durch Aufschüttungen/Geländeregulierungen entstehenden Böschungen innerhalb der Teilgebiete GE 2A und GE 3A an deren nördlichen Grenzen gemäß Planzeichenerklärung Ziffer 9, sind mit einer Rasenansaat zu begrünen und einer natürlichen Sukzession zu überlassen.“

m) Unter der nunmehrigen Ziffer 8 wird folgende Festsetzung zu Böschungen eingefügt: „In den Bereichen für Aufschüttungen/ Geländeregulierungen innerhalb der Teilgebiete GE 2A und GE 3A gemäß Planzeichenerklärung Ziffer 12.7 (unter Hinweise zur Planzeichnung) sind die gemäß Planzeichenerklärung Ziffer 9 festgesetzten Flächen als Böschungen in einem Verhältnis von 1:1,5 aufzuführen.“

n) Unter Ziffer 9 wird folgende Festsetzung zu Aufschüttungen eingefügt: „Auf der in der Planzeichnung (Teil A) als Pflanzfläche A3 auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 95/152, 95/128, 95/129, 101 und 100 gekennzeichneten Fläche, sind Aufschüttungen gemäß Planzeichenerklärung Ziffer 10 zulässig. Diese sind an der Süd- bzw. Westgrenze beginnend, gemäß Planzeichenerklärung Ziffer 9 als Böschung in einem Verhältnis von kleiner/gleich 1: 1,7 festgesetzt, auszuführen.“

o) In Ziffer 10.4 und 10.5 werden mit Lr 4 und Lr 5 weitere Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbands Wasser/Abwasser Mittleres Elstertal festgesetzt.

p) Die Festsetzungen zu Fahrrechten Fr 1 und Fr 2 wurden entsprechend den vorgenommenen Änderungen angepasst. Ein weiteres Fahrrecht gibt es nicht mehr.

q) Die ursprünglich in Ziffer 12 festgesetzten gestalterischen Anforderungen an Grundstücke wurden ersatzlos gestrichen.

r) Hinweise und Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

Ziele/Zwecke:

a) Da die bisherigen Regelungen nicht festsetzungsfähig sind, wird dem dahinter stehenden Anliegen bei den Teilgebieten GE 1, GE 2A und GE 3A durch eine Verschiebung der Baugrenzen um 5 m und damit Schaffung eines Abstands möglicher Gebäude zur Ferngasleitung von mindestens 9 m Rechnung getragen. Für das SO A1 erfolgte eine nachrichtliche Übernahme in Ziffer 12.2. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird hierbei auf die Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 5 Thüringer Bauordnung Bezug genommen.

Den berechtigten Interessen der Betreiberin der Ferngasleitung wird hierdurch in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

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 fehlte es für eine Beibehaltung des bislang geltenden Abstands von 20 m, in dem die Errichtung von Gebäuden, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, nicht zulässig ist, an einer entsprechenden Grundlage.

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

b) Bisher sind die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausdrücklich in den Textlichen Festsetzungen ausgeschlossen worden.

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

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

Diese Änderung erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben 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 bereits vor und mussten nicht zuletzt aufgrund der entsprechenden Einschränkungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgelehnt werden.

Daher soll die Ausnahmemöglichkeit wieder eingeräumt werden. Die Nutzung von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke steht der gewerblichen Nutzung der Baugrundstücke nicht entgegen und berührt das planerische Grundkonzept der Gemeinde dadurch nicht.

c) Die Formulierung wird aus Gründen der Rechtsklarheit angepasst.

d) Zum Fortfall der Industrieflächen und zu den Zielen und Zwecken der Ausweisung von Sondergebietsflächen wird auf die obigen Ausführungen unter 2.1.3 A) und B) verwiesen.

e) Im Hinblick auf eine geänderte Rechtsgrundlage für eine Schallemissionsprognose, auf aktuelle Rechtsprechung zu Schallkontingenten und auf die mit der 2. Änderung erfolgenden Plananpassungen wurde eine neue Schallemissionsprognose erstellt und auf deren Grundlage für die einzelnen Teilgebiete neue Emissionskontingente festgesetzt.

f) Der Bezug zur Traufhöhe wird gestrichen und durch den Begriff Gebäudehöhe bzw. Höhe der baulichen Anlage ersetzt. Mit der Festsetzung einer jeweiligen Höhe von 14,0 m ist nunmehr eine exakte Definition des Höhenmaßes der baulichen Nutzung bezogen auf einen ebenfalls festgesetzten Höhenbezugspunkt im Bereich der Achse der jeweiligen Erschließungsstraßen gegeben. Außerdem werden zusätzlich die Höhen für technische Aufbauten auf den jeweiligen baulichen Anlagen bis zu einer Maximalhöhe von 3,5 m höhenbegrenzt.

g) Hierdurch soll das Maß möglicher Geländeregulierungen auf die erschließungstechnisch notwendige Höhe begrenzt werden.

h) Durch die Herausnahme des Teilgebiets GE 2A aus der Mindestgrößenregelung künftiger Baugrundstücke soll die planerische Möglichkeit insbesondere auch für eine Betriebsflächenerweiterung der gewerblichen Ansiedlungen in den Teilgebieten GE 1 und GE 2B eröffnet werden. Diesbezügliche Anfragen wurden bereits an die Gemeinde gerichtet. Durch die Planänderung soll die hierfür notwendige Flexibilität geschaffen werden.

i) Es handelt sich um Konkretisierungen der bereits bestehenden Festsetzung, die aus planerischer Sicht zu dem auch in dieser Hinsicht geordneten Erscheinungsbild des Gewerbegebiets beitragen sollen.

j) Aufgrund des bereits bestehenden Erschließungszustands des gesamten Gewerbegebiets ist eine solche Festsetzung nicht erforderlich.

k) Die mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmten und von dieser freigegebenen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind bereits vollständig realisiert und von der UNB abgenommen.

l) und m) Insbesondere aufgrund des vorhandenen Höhenprofils im GE 2A und GE 3A und teilweise GE 3B (ausschließlich Flurstück 159/62) und einer erschließungstechnisch notwendigen Anpassung der jeweiligen zukünftigen Geländeoberflächen auf diesen Teilgebieten an die vorhandenen regen- und schmutzwasserseitigen Erschließungsanlagen des Zweckverbandes, können Geländeregulierungen bis auf die in Ziffer 2.3 festgesetzten Oberkanten der Geländeoberfläche in den hierfür gekennzeichneten Flächen (12.7 der Hinweise zur Planzeichnung) erforderlich werden. Aus diesem Grund wird für diese Flächen eine Aufschüttungsmöglichkeit festgesetzt.

Des Weiteren 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 Baugrundstücke überschreiten, mit einer mindestens 1 m mächtigen wasserundurchlässigen Schicht zu überdecken und zu begrünen.

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

Die im Falle der möglichen Geländeregulierung entstehenden Böschungen im Norden sind zur Herstellung eines geordneten und einheitlichen Erscheinungsbildes mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 auszuführen und zu begrünen.

n) Durch die Festsetzung möglicher Neigungsverhältnisse soll ein als harmonisch wahrgenommener Übergang zwischen den Südböschungen der Plangebiete Pörsdorf Nord-West und Pörsdorf Süd ermöglicht werden. Die Neigungsverhältnisse der Westböschung des SO A2 sollen dem ebenfalls angepasst werden.

o) Es werden die Flächen für Leitungsrechte zur besseren Nutzbarkeit der Baugrundstücke neu geordnet und korrigiert. Mit Lr 4 wird die Fläche für einen Schutzstreifen der in der öffentlichen Straße (Planstraße B) liegenden Regenwasserleitung und mit Lr 5 eine weitere erforderliche Fläche für die RW/SW-Leitung im Bereich zwischen Planstraße B und dem Regenrückhaltebecken jeweils zugunsten des ZVME festgesetzt.

p) Die teilweise Verlegung der festgesetzten Fahrrechte erfolgt im Interesse einer verbesserten Nutzbarkeit der Baugrundstücke ohne hierbei die Rechte der Begünstigten zu beeinträchtigen. Mit Fr 1 wurde bislang die Fläche eines Fahrrechts für einen landwirtschaftlichen Weg an der Grenze zwischen den bisherigen GI 2.2 und GI 2.3 (nunmehr SO A2) festgesetzt. Dieser Weg wurde verlegt und nördlich außerhalb des SO A1 als versiegelter öffentlicher Wirtschaftsweg der Gemeinde hergestellt. Da es sich nunmehr um einen öffentlichen Wirtschaftsweg auf einem gemeindeeigenen Grundstück, also um eine Verkehrsfläche handelt, ist die Einräumung eines Fahrrechts durch eine textliche Festsetzung nicht mehr erforderlich. Das bisherige Fahrrecht Fr 3 wird zur Verbesserung der Nutzbarkeit aus dem bisherigen GI 1.1 und GI 1.2 an die westliche Grenze der Maßnahme A2 (Flurstück 114/15) verlegt und nunmehr als Fr 1 bezeichnet.

q) Durch den Wegfall gestalterischer Anforderungen an Grundstücke soll Bauinteressenten eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden und in dieser Beziehung ein gestalterischer Gleichklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Pörsdorf Süd hergestellt werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbebestands zu erreichen.

r) Zwischenzeitlich erfolgte Änderungen sollen in den Bebauungsplan übernommen werden.

2.1.4 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Kraftsdorf fasste am 10.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“.

Nach der im Februar/ März 2019 erfolgten Auslegung des Entwurfes sowie der gleichzeitig durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Auswertung der dabei eingegangenen Stellungnahmen wurden erste Änderungen am Entwurf vorgenommen.

Nach einem Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.07.2019 erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 19.08.2019 bis zum 19.09.2019.

Daraufhin wurde der Entwurf überarbeitet und nach Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 25.11.2019 im Zeitraum vom 23.12.2019 bis zum 03.02.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

Abermals wurde der Entwurf aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen angepasst und nach Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 31.08.2020 im Zeitraum vom 18.09.2020 bis 23.10.2020 öffentlich ausgelegt.

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2020 fasste der Gemeinderat sodann den Abwägungsbeschluss und im Anschluss hieran den Satzungsbeschluss. Da es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB handelt, bedarf dieser gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, hier des Landratsamts Greiz.

Mit Schreiben der Gemeinde vom 10.01.2022 wurde die Genehmigung der mit der 2. Änderung geänderten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs beantragt. Mit Bescheid der Genehmigungsbehörde vom 02.02.2022 wurde die Teilgenehmigung für die mit städtebaulichem Vertrag vom 31.08.2020 geregelten externen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen erteilt. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 07.02.2022 erklärte die Gemeinde hierzu ihren Beitritt.

Zu den Änderungen, die bislang nicht genehmigt wurden bzw. deren Genehmigung noch nicht beantragt wurde sowie zu geringfügigen Änderungen, deren Sachdienlichkeit sich nach dem Satzungsbeschluss vom 15.12.2020, insbesondere auch im Hinblick auf das parallel verlaufende Planverfahren für den Bebauungsplan Pörsdorf Süd „Sondergebiet für verkehrsauffine gewerbliche Nutzungen“ (Satzungsbeschluss am 23.08.2021), ergab, erfolgt nunmehr eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange.

2.2 Einhaltung übergeordneter planerischer Vorschriften

2.2.1 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Die bereits im geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ berücksichtigten Erfordernisse und Zielstellungen aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 und dem Regionalplan Ostthüringen werden durch die 2. Änderungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Für die im Hinblick auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung zu betrachtende, mit der 2. Änderung hinzukommende Ausnahme von der Mindestgröße künftiger Baugrundstücke für die Teilfläche GE 2A (bisher GI 1.1, GI 1.2, GE 2.1 und GE 2.2) gibt es bedarfsseitige Gründe. Auf den Teilgebieten GE 1 (Fa. Konrad Dölz Metallbau) und GE 2B (Fa. Karl Verpackungen GmbH) haben Unternehmen, die bereits im Gemeindegebiet ansässig waren, ihre neuen Unternehmensstandorte errichtet. Seitens der Unternehmen gab es bereits Anfragen, ob für geplante Erweiterungen dieser Unternehmensstandorte Flächen im nunmehrigen GE 2A hierfür zur Verfügung stünden. Da die Beibehaltung einer Mindestgröße von 20.000 m² insbesondere eine Erweiterung der bereits gewerblich genutzten Flächen verhindern würde, soll die Regelung für das GE 2A aufgehoben werden. Der von der Gemeinde von Beginn an verfolgte Planungsansatz, den Standort Pörsdorf als den zentralen Gewerbestandort im Gemeindegebiet zu entwickeln, würde konterkariert, wenn im Gemeindegebiet und insbesondere im Gewerbegebiet ansässige Unternehmen für eine Erweiterung auf andere Standorte (mit der Gefahr des gänzlichen Abwanderns) ausweichen müssten.

Für Ansiedlungsbegehren mit einem großen Flächenbedarf, die weiterhin möglich sein sollen, stehen die Teilgebiet GE 3A und GE 3B zur Verfügung, deren Fläche durch eine teilweise Verlegung der östlich angrenzenden Ausgleichsmaßnahme vergrößert wird. Mit diesen Flächen könnte auch einem überörtlichen Bedarf entsprochen werden.

Die nunmehrige Ausweisung bisheriger GI-Flächen als SO-Flächen (bisher GI 2.1, GI 2.2, GI 2.3) und GE-Flächen (bisher GI 1.1, GI 1.2, GI 1.3, GI 1.4) steht den Belangen der Raumordnung und Landesplanung ebenfalls nicht entgegen.

Das Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West liegt innerhalb des im LEP 2025, Grundsatz 4.2.1 G, benannten Entwicklungskorridors entlang der A 4 und des engeren Suchraums um die Autobahnanschlussstelle. Diese Entwicklungskorridore sollen der Bereitstellung hochwertiger Industrie- und Gewerbeflächen dienen, ohne dabei die Funktionsfähigkeit zentraler Orte zu beeinträchtigen. Ein zwingendes Nebeneinander von Industrie- und Gewerbeflächen ist hieraus nicht abzuleiten. Durch die nunmehrige Beschränkung allein auf Gewerbeflächen bleibt aus Sicht der planenden Gemeinde die Befriedigung eines industriellen Ansiedlungsbedarfs nunmehr den zentralen Orten vorbehalten.

Für die im Gewerbegebiet bereits ansässigen Unternehmen bedarf es der Ausweisung von GI-Flächen nicht. Die von einer Änderung der Gebietsfestsetzung betroffenen Grundstückseigentümer und Unternehmen stimmen dieser zu.

Soweit mit der 2. Änderung auch eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht wird, bei denen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke eine Rolle spielen können, sollen hierdurch im Rahmen der Angebotsplanung derartige Investitionen, für die es Interessenbekundungen gegenüber der Gemeinde gab, nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

2.2.2 Zulässigkeit des vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde Kraftsdorf hat gegenwärtig keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die in den 1990-er Jahren diesbezüglich begonnenen Planungen sind später (im Jahr 2010) wegen geänderter fiskalischer Prioritäten zunächst nicht fortgesetzt worden. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, die Aufstellung eines Flächennutzungsplans durch eine entsprechende Ausschreibung im ersten Halbjahr 2022 wieder aufzugreifen und dieses Verfahren dann binnen des hierfür erforderlichen Zeitraums zu einem Abschluss zu bringen, wofür Haushaltsmittel in den Jahren 2022 und 2023 eingestellt wurden.

Für die vorliegende 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ bedeutet dies, dass sich deren Zulässigkeit nach § 8 Abs. 4 BauGB richtet. Danach kann ein Bebauungsplan vor Aufstellung eines Flächennutzungsplanes geändert werden, wenn dringende Gründe dies erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines vorzeitigen Bebauungsplans sind für die vorliegende 2. Änderung erfüllt.

Es liegen dringende Gründe für eine Änderung des Bebauungsplans vor: Unter 2.2.1 ist oben bereits ausgeführt worden, dass die im Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West ansässigen Firmen bereits Bedarf angemeldet haben, um eine flächenmäßige Erweiterung auf den Nachbargrundstücken zu realisieren. Dieser Bedarf ergibt sich insbesondere daraus, dass diese Firmen aufgrund der neuen Lage ihres Firmensitzes direkt an der Autobahn A 4 vom Markt nunmehr anders wahrgenommen werden und aufgrund des mit der Lage an der Autobahn A 4 ergebenden logistischen Vorteils bereits jetzt konkrete Anfragen zu Kooperationen vorliegen, die nur realisiert werden können, wenn eine Erweiterung der vorhandenen Kapazitäten möglich ist.

Um dies zu ermöglichen, wird die Teilfläche GE 2A, die direkt an die Grundstücke der bereits angesiedelten Firmen angrenzt von der bisherigen Mindestgrößenbestimmung für Baugrundstücke ausgenommen.

In diesem Zusammenhang sind auch die Neuregelung von Fahr- und Leitungsrechten sowie die Verlaufsänderung der Planstraße B und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, welche bereits vollständig realisiert wurden, als dringlich anzusehen. Weitere Änderungen dienen der Harmonisierung und Aktualisierung der Plangrundlagen.

Da mit den Änderungen der bestehende Gebietscharakter des Gewerbegebiets Pörsdorf Nord-West beibehalten wird und auch mit den bereits erfolgten Ansiedlungen von Gewerbebetrieben diesem entsprochen wird, stehen diese Änderungen des bereits bestehenden Bebauungsplans der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets aus gesamtgemeindlicher Sicht nicht entgegen. Selbiges gilt für die geringfügigen Geltungsbereichsänderungen im Südwesten und Südosten.

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)	54,9	9,95
davon: - max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) (innerhalb der Baufenster)	43,9	7,96
- privates Grün / nicht überbaubare Flächen	11,0	1,99
Sondergebiet (Bauland)	12,2	2,21
davon: - max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) (innerhalb der Baufenster)	9,75	1,77
- privates Grün / nicht überbaubare Flächen	2,45	0,44
Grünflächen	15,76	2,85
davon: - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A 1 bis A 3)	11,33	2,05
- sonstige private Grünflächen	4,46	0,8
Verkehrsflächen	15,52	2,81
davon: - Straßenverkehrsflächen	4,92	0,89
- Verkehrsgrünflächen (Bankette, Böschungen)	5,12	0,93
- Lärmschutzwahl	5,48	0,99
Flächen für Versorgungsanlagen	1,11	0,20
Flächen für die Landwirtschaft	0,42	0,08
Gesamtfläche	100,0	18,1

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden im Plangebiet nur noch SO-Flächen (ehemals GI 2.1, GI 2.2 und GI 2.3) und GE-Flächen (alle übrigen Teilgebiete) ausgewiesen.

Im GE werden nunmehr die bisher ausgeschlossenen Nutzungsarten „Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke“ entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung zugelassen.

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

Entsprechende Anfragen von Bauinteressenten lagen der Gemeinde vor und mussten nicht zuletzt aufgrund der bisherigen Einschränkungen im Bebauungsplan abgelehnt werden.

Die Baunutzungsverordnung lässt es jedoch ausdrücklich zu, dass vom Plangeber Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke im Gewerbegebiet (GE) zugelassen werden.

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

Ausgeschlossen bleiben nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes im GE:

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

Des Weiteren sind im GE Einzelhandelseinrichtungen – außer ein den Gewerbebetrieben in ihrer Größe untergeordneter Werksverkauf (Annexhandel) – nicht zulässig.

Die SO-Flächen werden als Sondergebiet für verkehrsauffine gewerbliche Nutzungen festgesetzt. Zulässig sind dort Autohöfe mit Anlagen für Pkw- und Lkw-Stellplätze, Tankstellen und Logistikbetriebe.

Die derzeitige Nutzung der SO-Flächen (Autohof mit Tankstelle und Lkw-Parkplatz) entspricht auch den künftigen Festsetzungen. In Verbindung mit dem Bebauungsplan Pörsdorf Süd „Sondergebiet für verkehrsauffine gewerbliche Nutzungen“ entsteht hierdurch nach außen hin südlich der L1070 ein einheitliches Sondergebiet.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Bislang sind in den Teilgebieten GE 1.3, GE 2.3, GI 1.3, GI 1.4 (nunmehr GE 1, GE 2B und GE 3B) und GI 2.3 (nunmehr teilweise SO A2) Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Kreis der Baugrundstücke, auf denen die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgeschlossen ist, um die bisherigen Teilgebiete GI 2.1 und GI 2.2 (nunmehr SO A1 und teilweise SO A2) erweitert.

Diese Ausschlussenerweiterung erfolgt zum einen deshalb, damit nur noch auf den im nördlichen Teil des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Flächen mit Photovoltaikanlagen selbige zulässig sind.

Zudem soll das SO-Gebiet vollständig als ein Baugrundstück angesehen werden. Der bereits für das bisherige GI 2.3 geltende Ausschluss von Freiflächen-PV-Anlagen soll deshalb auch zur Vermeidung von Widersprüchen auf das gesamte SO-Gebiet (SOA1 und A2) ausgedehnt werden.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bezug zur Traufhöhe wird gestrichen und durch den Begriff „Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen“ ersetzt. Mit der Festsetzung einer jeweiligen maximalen Höhe von 14 m ist nunmehr eine exakte Definition des Höhenmaßes der baulichen Nutzung bezogen auf einen ebenfalls festgesetzten Höhenbezugspunkt im Bereich der Achse der jeweiligen bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße eindeutig gegeben. Außerdem werden zusätzlich die Höhen für technische Aufbauten auf den jeweiligen baulichen Anlagen bis zu einer Maximalhöhe von 3,50 m höhenbegrenzt, wobei diese Aufbauten um 3,50 m von der jeweiligen Gebäudeaußenkante zurückzusetzen sind.

Des Weiteren wird die maximale Oberkante der Geländeoberfläche auf dem Teilgebiet GE 2A auf 308,50 müNN und auf den Teilgebieten GE 3A und teilweise GE 3B (ausschließlich Flurstücksnummer 159/62) auf 307,50 müNN festgesetzt. Hierdurch sollen einheitliche Höhenverhältnisse geschaffen werden, die eine regelgerechte Entwässerungerschließung von Baugrundstücken auf diesen Teilgebietsflächen über die bereits bestehenden Entwässerungsanlagen ermöglichen.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen bezüglich der in dem Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Planung zur Bauweise vorgenommen. Es erfolgt jedoch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen am nordöstlichen Plangebietsrand (GE 3A und GE 3B) und eine Bauflächenverringerung im südlichen GE 3B, im Norden des SO A1 und im Osten des SO A2. In Summe ergibt sich hieraus durch die 2. Änderung des Bebauungsplans eine Bauflächenerweiterung von 6.666 m².

Eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im Südwesten führt nicht zu einer Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, da auf dieser Fläche eine Erweiterung der Ausgleichsmaßnahme A3 festgesetzt ist.

Von einer anfänglich mit der 2. Änderung vorgesehenen Erweiterung des Geltungsbereichs um die Planstraße C wurde abgesehen, da sich diese fertiggestellte öffentliche Erschließungsstraße nunmehr im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans Pörsdorf Süd „Sondergebiet für verkehrsaffine gewerbliche Nutzungen“ befindet.

Die Festsetzung von Baugrenzen wird ebenfalls beibehalten, wobei einzelne Baugrenzen bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes an geänderte Straßenverläufe, die Erweiterung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie an die Erweiterung nichtbebaubarer Abstandsbereiche zur Achse der vorhandenen Erdgasleitung angepasst werden.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen

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

3.5 Gestalterische Anforderungen an Gebäude, bauliche Anlagen und Grundstücke

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden 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. 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-22-PB002 vom 22.02.2022 zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ der Gemeinde Kraftsdorf erstellt.

Hierin wurden die mit der 2. Änderung vorgenommenen Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung (kein GI mehr, teilweise SO-Flächen) sowie Flächenanpassungen einschließlich erfolgter Teilflächenzusammenfassungen berücksichtigt.

Mit der jetzt vorliegenden Schallimmissionsprognose erfolgt gleichzeitig eine Umstellung auf das seit Dezember 2006 anzuwendende Verfahren zur Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691.

Den insgesamt 5 Gewerbeflächen und 2 Sondergebietsflächen wurden Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² entsprechend DIN 45691 zugeordnet.

Diese wurden unter Berücksichtigung der plangegebenen Geräusch-Vorbelastungen der Immissionsorte (hier durch das südöstlich benachbarte Plangebiet Pörsdorf-Süd „Sondergebiet für verkehrsauffine gewerbliche Nutzungen“) 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.

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.

Der Berechnung zugrunde gelegt wurden jeweils die tatsächlich schallemittierenden Flächen der einzelnen Teilgebiete. Hierbei war zu berücksichtigen, dass zur Ermittlung der schallemittierenden Bereiche die nichtemittierenden Böschungsbereiche der betroffenen Teilgebiete herauszurechnen waren. Die geschah wie folgt:

Teilgebiet	Gesamtfläche Baufeld in m ² (incl. nichtemittierender Böschungen)	Böschungsbereiche in m ²	schallemittierende Fläche in m ²
GE 1	5.325	-	5.325
GE 2A	27.575	2.202	25.373
GE 2B	13.183	-	13.183
GE 3A	18.392	1.531	16.861
GE 3B	35.039	-	35.039
SO A1	676	-	676
SO A2	21.401	2.867	18.534
Gesamt	121.591	6.600	114.991

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

Zulässig sind auf den verschiedenen Teilflächen „GE“ und „SO“ 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	65	60
GE 2A	65	53
GE 2B	65	53
GE 3A	65	46
GE 3B	65	46
SO A1	65	58
SO A2	65	58

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich – ausschließlich für die Teilfläche „GE 3B“ die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$:

Sektor Nr. (siehe Schallimmissionspläne in der Anlage 3 der Prognose)		Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$ in dB - nur für die Teilfläche GE 3B -	
k	Winkelbereich zwischen	tags	nachts
A	$\geq 90^\circ$ und $\leq 105^\circ$	+ 4	+ 7
B	$> 105^\circ$ und $\leq 127^\circ$	+ 3	+ 6
C	$> 127^\circ$ und $\leq 150^\circ$	+ 2	+ 5
D	$> 150^\circ$ und $\leq 160^\circ$	+ 2	+ 4

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 Sondergebietsflächen von 65 dB(A)/m^2 tags sowie von 58 dB(A)/m^2 nachts sind diese Teilflächen für die vorgesehenen Nutzungsarten auskömmlich kontingentiert.

Für die Teilfläche GE 3B wurden aufgrund der Tatsache, dass gegenüber dem Ursprungsplan einige Einschränkungen eingetreten sind, für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D 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 Bebauungsplan werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO unter Textliche Festsetzungen Ziffern 1.3.1 und 1.3.2 konkrete Festsetzungen, entsprechend vorgenannten Ausführungen zu zulässigen Schallemissionen, getroffen.

3.8 Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird verkehrsorganisatorisch an die Landesstraße L 1070 Töppeln - Rüdersdorf unverändert über insgesamt 3 Anbindepunkte angeschlossen, in die aus dem Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West heraus die Planstraßen A und B und aus dem Sondergebiet Pörsdorf Süd die Planstraße C münden. Direkte Zufahrten von den Gewerbe- bzw. Sondergebietsgrundstücken 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.

Alle Planstraßen sind bereits errichtet und inklusive Grundstück an die Gemeinde Kraftsdorf übertragen. Die Gemeinde hat für die Erschließungsstraßen Planstraße A und C den öffentlichen Verkehr bereits eröffnet.

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

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 Abwinkelung mehr nach Osten erfolgt. Somit wurde die Straßenverkehrsfläche leicht reduziert und die gewerbliche Grundstücksnutzung in diesem Bereich anbindetechnisch optimiert. Die Gemeinde wird für die Erschließungsstraße Planstraße B den öffentlichen Verkehr mit Beginn von konkreten Bauvorhaben auf Grundstücken dieses Teilgebietes eröffnen.

Die Anbindung der Sondergebietsflächen im Südwesten an die L 1070 erfolgt über die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Pörsdorf Süd „Sondergebiet für verkehrsauffine gewerbliche Nutzungen“ liegende Planstraße C. 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 mit einem Wendehammer ausgestattete Planstraße C dient aber auch dem Verkehr des verlegten Wirtschaftsweges (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 Wirtschaftsweg einbiegen, so dass aufgrund einer entsprechenden Forderung des Landesamtes für Bau und Verkehr eine Wendemöglichkeit zu schaffen ist.

Der landwirtschaftliche Groß-Verkehr wird daher aus der Richtung Rüdersdorf/BAB A 4 kommend in die Planstraße C geleitet und muss erst den Wendehammer der Planstraße C passieren und kann dann von der Planstraße C nach links in den Wirtschaftsweg der Gemeinde einbiegen.

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

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 (ZVME Gera) hat im September 2018, im November 2019 und im Jahre 2020 die vorhandenen Abwasser-/Regen-

/Schmutzwasserleitungen des Bebauungsplangebietes sowie das Regenrückhaltebecken und die Kläranlage in sein Eigentum und damit in seine Betreibung 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 ZVME 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 ZVME 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 vom 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 im Rahmen der vom ZVME zu erteilenden jeweiligen Anschlussgenehmigungen zu überprüfen, ob die vorhandenen Abwasserentsorgungsanlagen leistungsmäßig den jeweiligen Erfordernissen des konkret geplanten Bauvorhabens entsprechen.

Das anfallende nicht versickerungsfähige bzw. anderweitig nicht 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. Dabei ist sicherzustellen, dass bei Abdeckungen möglicher Aufschüttungen mit einer wasserundurchlässigen Schicht, die 80 % der Aufschüttungsfläche überschreiten, die Maximaleinleitungen einer Regenwassermenge bezogen auf eine GRZ von 0,8 eingehalten werden. Dies wird in Ziffer 6.4 der Textlichen Festsetzungen durch die Festsetzung einer Überdeckung möglicher Aufschüttungen/Geländeregulierungen, die 80% der überbaubaren Fläche eines Grundstücks überschreiten, mit einer 1 m starken wasserundurchlässigen Bodenschicht, die zu begrünen ist, erreicht. Außerdem sind durch die vorhandenen Höhenverhältnisse der einzelnen Baugrundstücke nach möglichen Aufschüttungen/Geländeregulierungen nahezu alle auf den dabei entstehenden Böschungsbereichen natürlich anfallenden Oberflächenwasser über die an den Geltungsbereich angrenzenden Grünflächen unschädlich abzuleiten. Somit ist eine Erhöhung der Einleitmenge nicht gegeben.

Die über diese Einleitmenge hinausgehenden Mengen sind durch eigene, auf dem Grundstück auf eigene Kosten zu errichtende und zu betreibende Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen ausreichend zu regulieren und es ist deren Funktionsfähigkeit, insbesondere eine evtl. erforderliche Rückhaltefunktion, 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 Gewerbebetriebe 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 umgestellt. 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, soweit sie von der öffentlichen Abfallentsorgung oder dem Einsammeln und Befördern durch den AWW ausgeschlossen sind.

D) Energieversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Elektroenergie ist gesichert und erfolgt vorrangig 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.

Außerdem sind zwei Trafostation-Standorte in öffentlichen Bereichen (Planstraße A und im Bereich der Verkehrsgrünfläche an der L1070) geplant. Der jeweilig genutzte Standort wird wesentlich von der Leistungsanforderung der Gewerbebetriebe im Umfeld bestimmt.

Die Versorgungsleitungen werden vorrangig in den öffentlichen Gehweg- und Straßenbereiche eingeordnet.

E) Gasversorgung

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

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

F) Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung muss im Zuge der Ortsnetzerweiterung realisiert werden. Entlang des Verlaufes der Ferngasleitungen (Leitungsrecht Lr 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 gesichert vorhanden.

Die Entnahme dieser Löschwassermenge ist über 4 Hydranten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der vorhandenen Trinkwasserleitung laut Aussage des zuständigen ZVME möglich. Von jedem dieser Hydranten zur Löschwasserentnahme, ist in einem Radius von ca. 300 m jede Stelle des Gewerbegebietes erreichbar.

3.10 Böschungen

Bei möglichen Aufschüttungen/Geländeregulierungen auf den Teilgebieten GE 2A und GE 3A innerhalb des hierfür gekennzeichneten Bereiches (Planzeichen 12.7) sind an deren jeweiliger Nordgrenze Flächen festgesetzt, auf denen Böschungen in einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 auszuführen sind (Ziffer 8 der Textlichen Festsetzungen). Diese sind mit einer Rasensaat zu begrünen und einer natürlichen Sukzession zu überlassen (Ziffer 6.5 der textlichen Festsetzungen).

Auf Teilflächen der Flurstücke 95/152, 95/128, 95/129, 100 und 101 sind an deren Süd- und Westgrenze in den mit Planzeichen 9 gekennzeichneten Bereichen Böschungen mit einer Neigung von maximal 1:1,7 auszuführen.

3.11 Flächen für Aufschüttungen

Aufgrund des vorhandenen Höhenprofils in den Teilgebieten GE 2A, GE 3A und GE 3B (dort beschränkt auf Flurstück 159/62) und einer erschließungstechnisch notwendigen Anpassung der jeweiligen zukünftigen Geländeoberflächen an die vorhandenen regen- und schmutzwasserseitigen Erschließungsanlagen des Zweckverbandes, können Geländeregulierungen bis auf die in den Festsetzungen Ziffer 2.3 genannten maximalen Oberkanten der Geländeoberflächen erforderlich werden. Aus diesem Grund wird für diese Flächen mit Planzeichen 12.7 ein Bereich für Aufschüttungen/Geländeregulierungen festgesetzt.

Außerdem ist die Möglichkeit des Abdeckens dieser 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 des jeweiligen Baugrundstücks 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 umweltrechtlich bilanzierungsneutral sind.

Auf der Pflanzfläche A3 (auf Teilflächen der Flurstücke 95/152, 95/128, 95/129, 100 und 101) sind in dem mit Planzeichen 10 gekennzeichneten Bereich Aufschüttungen zulässig. Diese sollen der Herstellung festgesetzter einheitlicher Böschungsverhältnisse in diesem Bereich dienen.

3.12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Lr 1

Die bisher die Teilgebiete GI 1.4 und GE 2.3 (nunmehr GE 2B) nahezu diagonal durchschneidende RW- und SW-Leitung sind jetzt an den Rand des Teilgebiets verlegt und vom Zweckverband abgenommen worden. Die Fläche des Lr 1 ist mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes diesem geänderten Verlauf angepasst worden.

Die Breite des Leitungskorridors beträgt 6,5 m.

Lr 2

Das Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Erdgasfernleitung (DN 800) besteht unverändert, die Breite des Leitungskorridors (Schutzstreifens) beträgt 8,0m.

Lr 3

Diese Fläche lag im Ursprungsbebauungsplan im Bereich zwischen den Teilgebieten GI 2.2 und GI 2.3 (nunmehr SO A2), die als ein Baugrundstück betrachtet werden. Um die damit verbundenen Nachteile für die Nutzung des Baugrundstückes zu vermeiden, ist die das Baugrundstück durchschneidende Wasserleitung in den Bereich nördlich des SO A1 verlegt worden. Die Fläche für dieses Leitungsrecht wird entsprechend angepasst. Sie liegt nun im öffentlichen Wirtschaftsweg auf dem Grundstück der Gemeinde Kraftsdorf.

Das Leitungsrecht Lr 3 hat eine Breite von 6,0 m. Der Zweckverband hat die verlegte Trinkwasserleitung abgenommen und sie ist in sein Eigentum übertragen worden.

Lr 4

Die umverlegte RW-Leitung verläuft in der öffentlichen Planstraße B. Um den außerhalb der öffentlichen Straße liegenden Teil des gesamten Schutzstreifens zu sichern, ist eine Breite von 1,5 m östlich angrenzend an das Grundstück der Planstraße B wie zeichnerisch dargestellt, zu sichern. Die notwendige Fläche hierfür wurde mit Lr 4 festgesetzt.

Lr 5

Für die Leitungsrechte der RW/SW-Leitungen des ZVME zwischen der Planstraße B und dem Regenrückhaltebecken wurde die Fläche Lr 5 festgesetzt. Aufgrund des Verlaufs dieser beiden Leitungen in diesem Bereich wird der Leitungskorridor nördlich durch die Grundstücksgrenze der Grundstücke Gemarkung Pörsdorf, Flur 3, Flurstück 159/67 und 159/56 und südlich durch eine Linie, die 2,5 m südlich der Leitungsachse der südlichsten Leitung verläuft, begrenzt.

Fr 1

Die im Ursprungsplan für das Fahrrecht Fr 3 festgesetzte Fläche wird im Einverständnis mit dem betroffenen Grundstückseigentümer verlagert, und zwar – wie in der Plankarte dargestellt – an die westliche Grenze der Ausgleichsmaßnahme A 2 (im Westen) und trägt nunmehr die Bezeichnung Fr 1.

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

Die Verlagerung erfolgt, um die Nutzung des GE 2A nicht durch die Ausübung eines Fahrrechts zu beeinträchtigen.

Die Breite von Fr 1 beträgt unverändert 4,0 m

Fr 2

Fr 2 wurde im Hinblick auf die Verlegung des Fr 3 (nunmehr Fr 1) ergänzt um die aus Fr 1 berechtigten Eigentümer. Die Breite der Fläche bleibt unverändert (4,0 m).

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die unter Ziffer 11 der textlichen Festsetzungen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestalterische Anforderungen an die Gebäude) gelten von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.

Gestalterische Anforderungen an die Grundstücke werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ersatzlos aufgehoben.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme betrifft Aussagen zur Lage und Größe des Lärmschutzwalls parallel zur BAB A 4 sowie der auf der südlichen Seite des Lärmschutzwalles errichteten Photovoltaikanlage und zum Ausschluss des Betriebs von Aufenthaltsräumen i.S.v. § 2 Abs. 5 ThürBO in Gebäuden im SO A1.

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,
- Anzeige von Erdaufschlüssen und größeren Baugruben beim TLUBN,
- die Regelung von Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch städtebaulichen Vertrag mit Benennung der hiervon betroffenen Grundstücke,
- Vermeidungsmaßnahme V – Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten
- Hinweis auf die Einsichtnahmemöglichkeit in die DIN 45691 in den Räumen der Gemeindeverwaltung,
- Hinweis auf Lage des Plangebietes in Erdbebenzone 1.

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, im November 2019 sowie im Jahr 2020 übergeben worden und werden 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.

Sowohl Eigentümer wie auch bereits vorhandene Nutzer der vom Geltungsbereich umfassten Grundstücke stehen der 2. Änderung des Bebauungsplanes zustimmend gegenüber.

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

Alle errichteten öffentlichen Straßen sind nach ihrer Fertigstellung an die Gemeinde Kraftsdorf im November 2019 alle 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 2 der Begründung bei.

Aufgestellt: Weimar, den 22.02.2022

 **PLANUNGSBÜRO KIESEL**

Anlagen

Anlage 1: Schallimmissionsprognose zum
„Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ vom 22.02.2022

Anlage 2: Umweltbericht zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ vom 22.02.2022