

**BEGRÜNDUNG**

**zur 2. Änderung des Bebauungsplans  
"Gewerbegebiet Neustadt/Orla – Molbitz/Dreitzsch"  
in 07806 Neustadt an der Orla**

für das Gebiet Gemarkung Molbitz, Flur 3 und 4  
(Flurstücke 199/9, 220/46, 220/47, 220/55, 220/58, T.v. 220/61, T.v. 274/46, 274/53,  
274/56, 274/58, 274/59, 499/1, 499/3, 499/4, 499/6, 499/8, 499/10, 499/12, T.v. 499/15,  
499/17 und 499/18)

	<b>INHALT</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass der 2. Planänderung</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren und Verfahrensverlauf</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Stand der Umsetzung der bekanntgemachten Satzung</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Inhalte der 2. Änderung</b>	<b>7</b>
4.1	Geltungsbereich der 2. Änderung	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise	11
4.4	Versorgungsanlagen	11
4.5	Grünordnung	11
4.6	Örtliche Bauvorschriften	12

## 1. Anlass der 2. Planänderung

Die Docter Optics Components GmbH ist eine der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Neustadt/Orla - Molbitz/Dreitzsch ansässigen Firmen und betreibt dort eine Anlage zur Herstellung von Glas. Nunmehr plant das Unternehmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Erweiterung des Standortes.

Um eine prozessoptimierte, zeitgemäße und wirtschaftliche Bebauung zu ermöglichen, ist es in diesem Zusammenhang erforderlich:

- die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - im Hinblick auf die Traufhöhe der baulichen Anlagen - zu erhöhen,
- die Art der baulichen Nutzung einzuschränken,
- die Baugrenzen geringfügig zu verschieben und
- die grünordnerischen Festsetzungen in Bezug auf die Begrünung von Wandflächen mit einer Mindestgröße von 150 m<sup>2</sup> zu ändern.

Hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Traufhöhe und Fassadenbegrünung gab es bereits mehrfach Befreiungen. Um dies nicht zur Regel werden zu lassen, wird der Bebauungsplan geändert und an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Teilweise wurden erschließungstechnische und grünordnerische Maßnahmen anders als festgesetzt vollzogen. Auch das wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans angepasst.

Grundsätzlich werden nur einzelne Festsetzungen geändert, ergänzt oder angepasst. Eine vollständige Überlagerung des alten Rechts erfolgt nicht.

Die Festsetzungen der 2. Änderung sind nur für den Bereich der 1. Änderung/Erweiterung relevant. Die Festsetzungen des Ursprungsplans, sofern sie nicht durch die 1. Änderung überlagert wurden, gelten unverändert fort.

## 2. Verfahren und Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Neustadt/Orla – Molbitz/Dreitzsch, bekannt gemacht am 08.04.1993, wurde bereits 1997/98 einmal geändert bzw. erweitert. Diese 1. Änderung wurde am 29.01.1998 vom Stadtrat Neustadt beschlossen und trat mit Bekanntmachung vom 06.03.1998 in Kraft.

Die Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung des B-Plans durch die Gemeinde Dreitzsch erfolgte am 18.03.1998 im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Triptis (Jahrgang 5 / Nummer 3).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB, da für Neustadt an der Orla noch kein rechtswirksamer oder in Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan vorliegt. Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe ihn erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

In welchen Fällen dringende Gründe vorliegen, definiert das Baugesetzbuch nicht. Es handelt sich somit um einen unbestimmten Rechtsbegriff.

Das Verwaltungsgericht Magdeburg hat – im U. v. 19.03.2010 – 4 A 35/08 – juris, Rn. 45 – zu der Funktion des Tatbestandsmerkmals dringende Gründe ausgeführt:

*„Dringende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB stellen eine Konkretisierung des städtebaulichen Erfordernisses für den Bebauungsplan in den Fällen dar, in denen ein beschlossenes planerisches Gesamtkonzept für das Ge-*

*meindegebiet in Gestalt des Flächennutzungsplans noch nicht existiert und dessen Aufstellung nicht abgewartet werden kann.“*

Darüber hinaus hat das Verwaltungsgericht Magdeburg – im U. v. 19.03.2010 – 4 A 35/08 – juris, Rn. 45 – zu der Frage, in welchen Fällen dringende Gründe vorliegen, ausgeführt:

*„Dringende Gründe sind solche von ernst zu nehmendem Gewicht, die zum Vorziehen der verbindlichen Planung drängen. Dies ist etwa der Fall, wenn erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde vermieden oder die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens verwirklicht werden sollen (BT-Drucks. 6/2451 S. 17). Erhebliche Nachteile können darin bestehen, dass Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Sicherung oder Neuschaffung von Arbeitsplätzen ohne den vorzeitigen Bebauungsplan nicht durchgeführt werden können oder ohne ihn ein starker Bedarf an Bauland, der aus dringenden städtebaulichen Gründen gedeckt werden muss, nicht gedeckt werden kann.“*

Die Frage, ob dringende Gründe vorliegen, die die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes vor der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erfordert, ist somit ausschließlich nach städtebaulichem Maßstab zu beantworten. Sie ist nach den konkreten städtebaulichen Erfordernissen des Einzelfalles zu beurteilen (OVG Magdeburg, U. v. 26.09.2013 – 2 K 83/12 – juris, Rn. 25). Hierzu hat das Oberverwaltungsgericht Magdeburg – im U. v. 26.09.2013 – 2 K 83/12 – juris, Rn. 25 - ausgeführt:

*„Dabei sind vor allem der Planungsgegenstand, die Gegebenheiten des Planungsraums und die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde zu berücksichtigen. Je sicherer vorhergesagt werden kann, dass der vorzeitige Bebauungsplan mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, umso geringere Anforderungen sind im Einzelfall an die dringenden Gründe zu stellen (Gierke, in: Brügelmann, BauGB, 54. Lfg. März 2004, § 8 Rn. 137).“*

Keine Berücksichtigung darf dabei insbesondere Verwaltungsverschulden für zurückliegendes zögerliches Handeln finden, weil ein solches keinen städtebaulichen Bezug hat (Runkel, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 118. EL 2015, § 8 Rn. 55). Fehlt ein Flächennutzungsplan, stellt sich die Frage dahin, ob eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die anstehenden Maßnahmen hier und jetzt die Aufstellung oder - wie hier - die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes erfordert, obwohl es an einem wirksamen planerischen Grundkonzept für das ganze Gemeindegebiet fehlt (BVerwG, U. v. 14.12.1984 – 4 C 54/81 – juris, Rn. 13; Runkel, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 118. EL 2015, § 8 Rn. 56). Es muss somit ein dringender Planungsbedarf im Hinblick auf den Bebauungsplan bestehen. Dies ist der Fall, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch eine vorzeitige verbindliche Teilplanung zu erwarten ist, als durch das Zuwarten auf den Flächennutzungsplan. Das Oberverwaltungsgericht Weimar führt hierzu – im U. v. 22.06.2011 – 1 KO 238/10 – juris, Rn. 32 – aus:

*„Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB ist nicht verletzt. Zwar existierte zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans kein Flächennutzungsplan. Jedoch lagen die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 S. 1 BauGB vor, weil dringende Gründe die Planaufstellung erforderten, und der Bebauungsplan B/41/95 „Industriestraße“ steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. Hinsichtlich der dringenden Gründe für die Planaufstellung ist wiederum das Planungsermessen der Beklagten zu beachten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs Industriestraße ist hier eher durch eine verbindliche Teilplanung zu erwarten gewesen als durch das Zuwarten*

*auf den Flächennutzungsplan (s. zu diesem Maßstab Bielenberg/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.), BauGB, § 8 (2000), Rn. 20), denn mit der Teilplanung konnte die Planungsintention der Beklagten auch angesichts des laufenden Berufungsverfahrens unmittelbar umgesetzt werden. Insoweit ist der dringende Planbedarf in der Begründung zum Bebauungsplan dargetan.\**

Vorliegend besteht ein dringender Planungsbedarf zur Durchführung der 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Grund für die Änderung des Bebauungsplans ist die Erweiterungsabsicht eines im Geltungsbereich ansässigen Unternehmens. Um die Erweiterung des Standortes durchzuführen ist es erforderlich, die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenze und die grünorderischen und gestalterischen Festsetzungen anzupassen. An die Möglichkeit der Durchführung der geplanten Erweiterung sind die Sicherung bestehender Arbeitsplätze und die Schaffung neuer Arbeitsplätze geknüpft. Insoweit ist anerkannt, dass erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde darin bestehen können, dass Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Sicherung oder Neuschaffung von Arbeitsplätzen ohne den vorzeitigen Bebauungsplan nicht durchgeführt werden können (Runkel, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 118. EL 2015, § 8 Rn. 56).

Darüber hinaus ist zu Gunsten der ansässigen Firma bereits im Rahmen des Vorliegens dringender Gründe zu berücksichtigen, dass die Erweiterung des Standortes mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar ist. Denn bereits für die Frage des Vorliegens dringender Gründe ist von Bedeutung, inwieweit der vorzeitige Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. So hat das Oberverwaltungsgericht Magdeburg – im U. v. 26.09.2013 – 2 K 83/12 – juris, Rn. 25 – ausgeführt:

*„Je sicherer vorhergesagt werden kann, dass der vorzeitige Bebauungsplan mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, umso geringere Anforderungen sind im Einzelfall an die dringenden Gründe zu stellen.“*

Auch dies ist hier der Fall. Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes im Zuge dessen der bestehende Bebauungsplan nur geändert werden soll. Wird ein Bebauungsplan nur geändert und bleibt dabei die städtebauliche Konzeption der Gemeinde unberührt, ist die Voraussetzung, dass der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen darf, erfüllt. Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht – im B. v. 18.12.1991 – 4 N 2/89 – juris, Rn. 31 – ausgeführt:

*„Wird - wie im vorliegenden Fall - ein Bebauungsplan lediglich geändert und bleibt dabei das städtebauliche Grundkonzept der Gemeinde unberührt, so wird regelmäßig auch die weitere Voraussetzung des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen darf, erfüllt sein.“*

Darüber hinaus ist nicht bekannt, dass die Stadt Neustadt (Orla) eine Planungskonzeption für das Gewerbegebiet oder aber auch für das gesamte Gemeindegebiet verfolgt, die der Änderung des Bebauungsplanes entgegensteht.

Die Zulässigkeit eines vorzeitigen Bebauungsplanes setzt nach § 8 Abs. 4 S. 1 BauGB die Vereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung voraus. Hierzu hat das Oberverwaltungsgericht Magdeburg – im U. v. 26.09.2013 – 2 K 83/12 – juris, Rn. 28 – ausgeführt:

*„Mit dem Gebot, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen darf, verlangt die Vorschrift – gewissermaßen als Rest der sich aus dem Entwicklungsgebot ergebenden Anforderungen – eine gewisse Einbettung des vorzeitigen Bebauungsplans in die zum Zeitpunkt seiner Aufstellung vorhandenen Vorstellungen der Gemeinde von ihrer städtebaulichen Entwicklung. Der vorzeitige Bebauungsplan darf von dem vorhandenen städtebaulichen Konzept nicht grundlegend abweichen; er darf nicht selbst die Weichen für eine neue, in den bisherigen Überlegungen nicht angelegte Entwicklung stellen.“*

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird lediglich geändert und die städtebauliche Konzeption der Gemeinde bleibt unberührt. Damit ist die Voraussetzung, dass der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen darf, erfüllt. Derzeit verfolgt die Stadt Neustadt keine Planungskonzeption, die der Änderung des Bebauungsplans entgegenstünde. Ein Zuwarten auf den Flächennutzungsplan ist aus diesem Grund nicht vertretbar, da es Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde.

Die Inhalte der 2. Planänderung wurden im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Neustadt an der Orla im November 2015 vorberaten und eine Beschlussempfehlung zur Einleitung des Änderungsverfahrens an den Stadtrat von Neustadt an der Orla gegeben. In der Stadtratssitzung im Januar 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 25.01.2016 bis einschließlich 26.02.2016 statt. Mit Anschreiben vom 19.01.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die sonstigen Träger und Nachbargemeinden über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Bevölkerung wurden während der Auslegungszeit keine Bedenken geäußert bzw. zur Niederschrift vorgebracht.

Alle Träger öffentlicher Belange, sonstigen Träger und Nachbargemeinden, die im Rahmen der Beteiligung ihre Stellungnahme abgegeben haben, äußerten sich zustimmend zur 2. Änderung. Vorgebracht wurden fachliche und redaktionelle Hinweise sowie Anregungen und die Aufforderung zur Ergänzung der städtebaulichen Begründung bestimmter Festsetzungen. Im Folgenden werden die für das weitere Verfahren relevanten Inhalte der Stellungnahmen schwerpunktmäßig zusammengefasst:

- Die Gründe für die Notwendigkeit, die 2. Änderung als vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen, sind darzulegen.
- Die städtebauliche Erfordernis zum Ausschluss der Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist darzulegen.
- Es ist zu prüfen, inwieweit durch gestalterische Maßnahmen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes - durch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die Errichtung eines höheren Schornsteins - gemindert werden kann.
- Das an den Geltungsbereich der 2. Änderung angrenzende vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Orla sollte in der Planzeichnung vermerkt werden (Hinweis-/Warnfunktion).
- Das verrohrte Gewässer „Gruppenbach“ soll in der Planzeichnung ergänzt werden (als Hinweis), und die Einhaltung des nicht bebaubaren Gewässerrandstreifens von 5,00 m – links- und rechtsseitig der Verrohrung – ist zu prüfen.

Im Abwägungsverfahren wurde nach Einsichtnahme in aufwändig recherchierte Bestandspläne zur 1999 durchgeführten Gruppenbach-Verrohrung festgestellt, dass im Bereich „Mittelweg“ – nördlich des Flurstückes 499/18 – der geforderte Gewässerrandstreifen nicht eingehalten wird, da die Baugrenze auf dem Flurstück lediglich einen Abstand

von 3 m zur Bachverrohrung hat. Um hier nicht im Widerspruch zu einschlägigen Fachgesetzen zu stehen, war die Baugrenze auf dem Flurstück 499/18 in südlicher Richtung zu verschieben.

Die Änderung der Baugrenze ist eine Änderung des Entwurfs nach förmlicher Beteiligung. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde kurzfristig eine Betroffenenbeteiligung (betroffener Grundstückseigentümer und Untere Wasserbehörde) am 08.03.2016 durchgeführt. Den Betroffenen wurde die geänderte Planzeichnung vorgelegt und die Gründe der erneuten Beteiligung (Eintragung Verlauf Gruppenbach-Verrohrung und die daraus resultierende Verschiebung der Baugrenze) dargelegt. Das Einvernehmen mit beiden Betroffenen konnte hergestellt werden.

Die Abwägung aller zwischen dem 25.01.2016 und 09.03.2016 eingegangenen Stellungnahmen wurde vorbereitet und das Satzungsexemplar von Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 09.03.2016 erstellt.

In seiner Sitzung am 17.03.2016 beabsichtigt der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla den Abwägungsbeschluss zu fassen sowie die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Neustadt/Orla – Molbitz/Dreitzsch, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gemäß § 19 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO zu beschließen.

Das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Das vereinfachte Verfahren konnte angewendet werden, da durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet waren und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestanden.

Die Anwendung von § 13 BauGB wurde im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung mit der Genehmigungsbehörde besprochen und wurde von dieser befürwortet.

Gemäß § 13 (2) und (3) BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

### **3. Stand der Umsetzung der bekanntgemachten Satzung**

Bis auf wenige Einzelflächen ist das Gewerbegebiet besiedelt. Erschließungsmaßnahmen sind alle durchgeführt und die Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, außer auf den bisher noch unbebauten Gewerbebezellen, ausgeführt.

Der Geltungsbereich, der sich bei Erweiterung des Gewerbegebiets in Rahmen der 1. Änderung noch auf über zwei Gemarkungen erstreckte (Molbitz und Dreitzsch), wurde zwischenzeitlich vermarktet und der Gemarkung Molbitz zugeschlagen. Alle Flurstücke des Geltungsbereichs, inklusive der Erweiterungsflächen der 1. Änderung des Bebauungsplans, gehören nun zur Gemarkung Molbitz.

#### 4. Inhalte der 2. Änderung

##### 4.1 Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Molbitz:

Flurstück	Flur	Hinweis	Größe in m <sup>2</sup>
199/9	4		266
220/46	4		3.434
220/47	4		20.006
220/55	4		233
220/61, T.v.	4	Mittelweg, anteilig	1.423
220/58	3		9.960
274/46, T.v.	3	anteilig	3.124
274/53	3	In den Gruppenäckern	3.008
274/56	3		8.830
274/58	3	ehemals 274/57	4.794
274/59	3	ehemals 274/57	5.006
499/1	3		2.349
499/3	3		269
499/4	3		5.091
499/6	3		480
499/8	3		327
499/10	3		341
499/12	3		552
499/15, T.v.	3	anteilig	9.094
499/17	3		230
499/18	3		31.366
Summe			110.183

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 11,02 ha und deckt den östlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nahezu komplett ab.

Alle genannten Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Eine Erweiterung in den Außenbereich findet durch die 2. Änderung nicht statt.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind künftig nicht mehr zulässig.

Der Ausschluss der Nutzung nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO rechtfertigt sich aus dem städtebaulichen Gesichtspunkt, das produzierende Gewerbe in dem Gewerbegebiet zu stärken. Nach dem Leitbild der BauNVO sind Gewerbegebiete den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Demgemäß kann es städtebaulich gerechtfertigt sein, Nutzungsarten auszuschließen, die nicht dem Leitbild eines Gewerbegebietes entsprechen und gleichfalls in anderen, nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde hierfür besser geeigneten Gebieten konzentriert werden sollen. So liegt der Fall auch hier.

Die Nutzung nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO entspricht nicht dem Leitbild eines Gewerbegebietes, da es sich nach dem Wortlaut und der Systematik des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO um eine Nutzung handelt, die im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Darüber hinaus kann sich der Ausschluss auch auf solche Nutzungsarten beschränken, die einerseits typischerweise zu einer Verdrängung des „klassischen“ Gewerbes führen können und für die andererseits nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde andere Bereiche besser geeignet sind und deshalb planerisch vorgehalten werden sollen. Vorliegend ist durch die Nutzung nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO eine Verdrängungswirkung des „klassischen“ Gewerbes gegeben. Wohnnutzung ist bereits mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht vereinbar. Zwar haben Betriebswohnungen im Gewerbegebiet nur einen verminderten Schutzanspruch. Dieser führt aber nicht dazu, dass diese keinerlei Schutz für sich beanspruchen können.

Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss der nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung gerade hier notwendig, da der bisher festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel durch die angesiedelten und geplanten Nutzungen ausgeschöpft ist und dadurch eine derartige Nutzung nicht zumutbar und im Rahmen einer Ausnahmeprüfung auch nicht genehmigungsfähig wäre.

Ein Widerspruch zu bereits im Geltungsbereich der 2. Änderung angesiedelten Unternehmen/Nutzungen besteht nicht, da innerhalb des Geltungsbereichs bislang keine Nutzung nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO vorhanden ist.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung von Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Traufhöhe der baulichen Anlage entfällt. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert mit 0,8 festgesetzt.

Um künftig auch das Maß der baulichen Nutzung dreidimensional festzusetzen, wird neben der Grundflächenzahl die Höhe der baulichen Anlagen als „Oberkante in Meter über NHN“ festgesetzt.

Mit den festgesetzten Höhen zur Oberkante der baulichen Anlagen sind künftig Gebäude von 8,50 m, beginnend im südlichen Geltungsbereich, Richtung Zentrum ansteigend auf 21,50 m Höhe und dann wieder abfallend Richtung Norden auf 12,00 m möglich. Trotz der stark erhöhten Höhe im zentralen Bereich der 2. Änderung (GE 3 und GE 7), liegt die Höhe noch unterhalb der maximal zulässigen Höhe des zentralen Bereichs des Bebauungsplans. Wonach auch ein Abfallen der Gebäudehöhen Richtung Dreitzsch nach wie vor gegeben ist - wenn auch minimal.

In GE 7 ist aufgrund des aktuellen Bebauungs- und Nutzungskonzepts ein Schornstein notwendig. Dieser muss um einiges höher werden, als der derzeit dort vorhandene. Um einen Schornstein von mindestens 59 m errichten zu können, werden in GE 7 technische Anlagen größerer Höhe zugelassen. Diese dürfen die Oberkante der baulichen Anlagen um maximal 40,00 m überschreiten. Der Schornstein wird das Landschaftsbild deutlich prägen, ist aber zwingend notwendig, um durch die ausströmenden Rauchgase das nahe liegende SPA-Gebiet nicht negativ zu beeinträchtigen.

Die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung durch die neue Höhenfestsetzung ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zulässig. Die Grundsätze der Planung werden durch die Änderung der Festsetzung nicht berührt. In Bezug auf die Anwendung des vereinfachten Verfahrens hat das BVerwG (U. v. 04.08.2009 - 4 CN 4/08) ausgeführt:

*„Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann eine Gemeinde für die Änderung eines Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren nur anwenden, wenn - neben weite-*



*ren Voraussetzungen - durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Wann eine Planänderung die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich nicht für alle Konstellationen abstrakt bestimmen. Ein Rechtsatz des Inhalts, dass Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung stets oder zumindest in der Regel zu den Grundsätzen der Planung gehören, lässt sich nicht aufstellen. Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderm Gewicht ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen. Bezogen auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (Urteil vom 29. Januar 2009 - BVerwG 4 C 16.07 - juris Rn. 23 - zur Veröffentlichung in BVerwGE vorgesehen). Diese Grundsätze gelten auch, wenn die Planänderung in einem Wechsel von einem reinen zu einem allgemeinen Wohngebiet liegt und sie nicht - wie im Beschluss des Senats vom 15. März 2000 (BVerwG 4 B 18.00 - BRS 63 Nr. 41 = ZfBR 2001, 131) - auf wenige Grundstücke innerhalb eines größeren Baugebiets beschränkt ist."*

Nach den konkreten Umständen des Einzelfalles erweist sich vorliegend die Änderung der Höhenfestsetzung als eine im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zulässigerweise vorzunehmende Festsetzung. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Höhenfestsetzung nicht berührt.

Die neue Höhenfestsetzung erlaubt zwar die Errichtung von höheren baulichen Anlagen als bisher im Bebauungsplan vorgesehen, jedoch sind bereits eine Vielzahl von baulichen Anlagen im Gebiet errichtet worden, die von den Festsetzungen der 1. Änderung abweichen. Insoweit ist diesbezüglich eine Vorprägung vorhanden. Der Plan wird allein an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Da aber das bisherige städtebauliche Konzept (nämlich ein Abfallen der Bebauung zur Orla hin und Richtung Dreitzsch sicherzustellen) erhalten bleibt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Wie sich das Gebiet aufgrund der aktuell getroffenen Höhenfestsetzungen entwickeln kann, soll die nachfolgende Visualisierung verdeutlichen.



*Foto: Aktuelle Ansicht Gewerbegebiet aus Richtung Dreitzsch*



*Fotomontage: Foto wie oben, jedoch mit geplanter Bebauung (maximale Höhe)*

### 4.3 Bauweise

Im Baugebiet GE 8 wurde die nördliche Baugrenze bis auf 3,00 m an die Grundstücksgrenze verschoben. Da in diesem Bereich keine Pflanzflächen festgesetzt sind, ist die Ausdehnung des Baufensters, unter Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens von 5,00 m zur Grubenbach-Verrohrung (gemessen rechts- und linksseitig ab Rohrkämpfer), möglich.

Die Trasse der Verrohrung verläuft nördlich des Flurstücks 499/18, im Abstand von 2,85 m nahezu parallel zur Flurstücksgrenze. Laut Bestandsplan der VTU GmbH vom Juli 1999 wurde die Bachverrohrung mit Nennrohrweite DN 900 ausgeführt. Die Baugrenze ist folglich mindestens 5,50 m vom eingezeichneten Trassenverlauf der Bachverrohrung abzurücken. Dem wird entsprochen; die Baugrenze wurde im Abstand von 5,85 m zur Trasse der Bachverrohrung festgesetzt.

Laut aktuellem Bebauungskonzept des Flächeneigentümers soll die Veränderung des Baufensters nicht die Errichtung von baulichen Anlagen ermöglichen, sondern die Befestigung einer Umfahrung der Gebäude unter Einhaltung der Grundflächenzahl.

### 4.4 Versorgungsanlagen

Die Standorte der Versorgungsanlagen haben sich geringfügig geändert, bzw. sind noch weitere Standorte für Elektrizität und Gas hinzugekommen. Die zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wurden an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Brauchwasser, Steuerkabel, Energie, Gas, Regenwasser, Schmutzwasser) sind im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Die Trinkwasserleitung endet am Überflurhydranten an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 499/18, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Der Leitungskorridor ist damit freigehalten.

Vom Hydranten aus ist seitens des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla im Jahr 2017 die Verbindungsleitung nach Dreitzsch geplant.

### 4.5 Grünordnung

Die Festsetzung, dass zusammenhängende Wandflächen mit einer Mindestgröße von 150 m<sup>2</sup> mit Klettergehölzen zu bepflanzen sind, entfällt und wird durch eine Festsetzung zur Fassadengestaltung (siehe 4.6 der Begründung – Örtliche Bauvorschriften) ersetzt.

Da die Gestaltung von gewerblichen Bauten heute anders erfolgt, als noch zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans und sich die Umsetzung sowie dauerhafte Unterhaltung der Fassadenbegrünung in Gewerbegebieten schwierig gestaltet, wird die grünordnerische Festsetzung der Fassadenbegrünung aufgehoben. Der ökologische Nutzen ist gering, die Maßnahme diene vor allem der Einbindung großer Fassaden ins Landschaftsbild. Dies kann aber auch durch fassadengestaltende Maßnahmen, wie Material- und Farbwechsel, erfolgen.

Die öffentlichen Grünflächen zwischen K215 und GE 1 und GE 5 wurden aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen flächenmäßig größer umgesetzt als dies in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt war. In der 2. Änderung werden die Flächen an die tatsächlich vollzogenen Flächengrößen angepasst. Da die Grünflächen größer ausgefallen sind, kommt es zu keiner Verschlechterung der Versiegelungsbilanz.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung großer, zusammenhängender Fassadenflächen von mehr als 150m<sup>2</sup> in die Landschaft, sind diese durch Material- und/oder Farbwechsel zu gliedern/gestalten. Durch bereits erfolgte Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen in den Randbereichen und deren Wucherfolg, wird ein Großteil der Fassadenfläche auch jetzt schon kaschiert.

Datum: März 2016

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Bebauungsplans durch

**SIGMA PLAN**



INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH  
REGIONALBÜRO HOF / BAYERN  
HEILIGENRABSTR. 12 99038 HOF TEL: (09281) 144 1203 FAX: (09281) 144 1299