

Gemeinde Hainspitz
SAALE-HOLZLANDKREIS

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„ Hainspitz – Döllschützer Straße“

Anhang 1: Begründung
-2. Entwurf -

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ Hainspitz – Döllschützer Straße“

Plangebiet:

Bausch Germany GmbH
Döllschützer Straße 1
07607 Hainspitz
Flur 1
Flurstück 118/2

Planverfasser:

Architekt - Dipl.-Ing. (FH)
Axel Faber
Melkhüttenweg 2
07613 Hartmannsdorf
Tel: 036693 / 22732
Tel: 0171 9500680
E-Mail: axelfaber@web.de

Die Begründung umfasst 14 Seiten

Inhaltsverzeichnis:	Seite:
1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren	5
1.1 Ziel und Zweck der Aufstellung	
2. Ziel und Zweck der Aufstellung	6 - 7
3. Lage und Einordnung zum Ortsbild	7 - 9
4. Begründung zur Aufstellung	9
5. Stellplätze im Geltungsbereich	10
6. Festsetzungen über Art der baulichen Nutzung	10
6.1 zulässig ist: Betrieb zur Produktion und Entwicklung von Abfüll- und Spezialmaschinen	10
6.2 zulässig sind Schallwerte: Die maximale Schallwerte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) müssen eingehalten werden	10 - 11
7. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (§9Abs.1Nr.1 BauGB)	11
7.1 Haus 1 Montagehalle	11
7.2 Haus 2 vorh. Büroeinheit und Montagehalle (Bestand)	11
7.3 Haus 3 Montagehalle	11
7.4 Haus 4 Montagehalle	11
7.5 Lage der Gebäude	11
8. Grünordnerische Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ Hainspitz Döllschützer Straße“	11 - 12
8.1 Streuobstwiese	11
8.2 Heckenbepflanzung	12
8.3 Ergänzende Hinweise	12
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	12
10. Bodenverhältnisse und Geologie	12
11. Abwasserentsorgung / Regenwasserentsorgung	12
12. Trinkwasseranschluss	12
13. Stromanschluss	13
14. Telekom	13
15. Löschwasserversorgung	13
16. Fläche für Feuerwehr	13
17. Rechtsgrundlagen	13 - 14

Zeichnungen:

- | | | |
|----|---------------------------------|--------------|
| 1. | Liegenschaftskarte | M.: 1 : 1000 |
| 2. | Vorhabenbezogenen Bebauungsplan | M.: 1 : 500 |

Abbildungen:

- Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Hainspitz in der Fassung mit der 1. Änderung (Plangebiet rot umrandet) 5

Anlagen:

- Anlage 1: Umweltbericht 2. Entwurf vom 10.05.2021
Anlage 2: Schall-Immissionsschutzprognose vom 11.06.2019
Anlage 3: Schall- Immissionsschutzprognose überarbeitet vom 30.04.2021

1 Übersicht über das Aufstellungsverfahren

Die Gemeindevertreter von Hainspitz haben in ihrer Sitzung im September 2018 die Aufstellung des Vorhabens und Erschließungsplan – „Hainspitz Döllschützer Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde auf Antrag des Eigentümers Bausch Germany GmbH gefasst.

Die Gemeinde Hainspitz stimmt dem Vorhaben unter dem Gesichtspunkt zu, dass mit der Bausch Germany GmbH ein Durchführungsvertrag geschlossen wird. Die Bausch Germany GmbH hat in eigener Verantwortung alle planungsrechtlichen Voraussetzungen in Abstimmung mit der Gemeinde zur Erschließung und Bebauung zu schaffen. Der Investor wird alle Planungskosten und Erschließungskosten für das Bebauungsplangebiet übernehmen.

Für das Gebiet der Gemeinde Hainspitz liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 vor, der in den Jahren 2020/2021 gemäß der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet entsprechend geändert wurde (Genehmigungsbescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur 1. Änderung vom 07.05.2021).

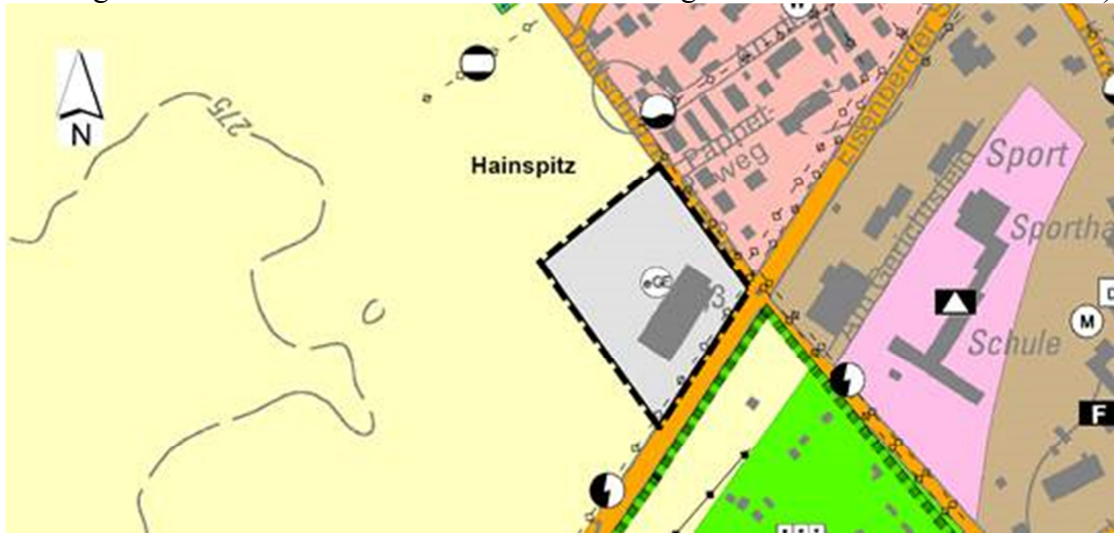


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Hainspitz in der Fassung mit der 1. Änderung (Plangebiet rot umrandet)

Der vorliegende 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung mit der 1. Änderung (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). Das im Flächennutzungsplan dargestellte eingeschränkte Gewerbegebiet wird dabei durch die immissionsschutzrechtlichen Reglementierungen im Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt. Somit kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan über ein normales Verfahren nach BauGB § 2 mit Umweltbericht entwickelt und genehmigt werden.

Ausgehend von den vorliegenden Stellungnahmen zum 1. Entwurf erfolgten Änderungen in den Festsetzungen zur Lage der Stellplätze aus dem östlichen Randbereich des Plangebietes zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange. Zu diesen Änderungen wird ein ergänzendes Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt, das sich vor allem an die Bürger sowie die betroffenen Fachbehörden richtet. Aus diesen geänderten zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich geringfügige Änderungen in der Flächenbilanz.

2 Ziel und Zweck der Aufstellung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hainspitz Döllschützer Straße" beabsichtigt die Gemeinde Hainspitz, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes zu schaffen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 11.325 m² und umfasst das Flurstück 118/2, Flur 3, der Gemarkung Hainspitz. Im Bebauungsplan erfolgen Regelungen zur konkreten Art der Hallennutzungen mit maximale zulässigen Immissionsgrenzwerte (entspricht insgesamt einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung) und zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen der Gebäude und maximale Gebäudehöhen). Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für Grünflächen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Entsprechend den Nutzungszuordnungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Umfang des Vorhabens:

Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Umfang des Vorhabens vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hainspitz Döllschützer Straße"

Größe des Plangebietes	11.325 m ²
vorhandene und geplante Gebäude (gewerbliche Nutzung)	3.969 m ²
versiegelte Flächen	2.307 m ²
Parkplätze (versickerungsfähig)	512 m ²
gestaltete Grünanlage	2.402 m ²
Streuobstwiese	1.200 m ²
Strauchhecke	935 m ²

Für diesen Standort in der Gemeinde Hainspitz mit der bestehenden Bebauung sollte Anfang der 90ziger Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser Plan überspannte mehrere Grundstücke am Ortsrand der Gemeinde. Die Planreife des B – Planes war soweit, dass der damalige Eigentümer des Grundstückes 118/2 über den § 33 BauGB eine vorzeitige Baugenehmigung erhalten hat. Somit ist das zweigeschossige Bürogebäude mit einer eingeschossigen Industriehalle entstanden und steht seit dem Jahr 1995 unverändert da. Dieses Gebäude ist für einen Elektrobetrieb mit Verkaufsraum errichtet worden. Leider ist das Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde Hainspitz in den 90ziger Jahren nicht zu Ende geführt worden.

Die Bausch Germany GmbH ist Eigentümer der Immobilie seit dem Jahr 2000. Das Gebäude ist baulich leicht verändert worden gegenüber dem Bestand. Es sind nicht tragende Trennwände hinzugekommen. Diese waren erforderlich zur Neuaufteilung der Büroräume und zur Abtrennung einzelner Montagebereiche. Die äußere Gestalt mit den versiegelten Außenanlagen und Baumpflanzungen sind nicht verändert worden.

Die Firma Bausch Germany GmbH entwickelt und produziert Abfüll- und Etikettiermaschinen in Kleinserien für medizinische und Nahrungsmittelbetriebe. Die pharmazeutischen Verpackungsprodukte, auf welche sich die Gruppe spezialisiert umfassen Spritzen, Flaschen und Fläschchen (Vials), Karpullen, Ampullen und Infusionsbeutel. BATG konzentriert sich dabei hauptsächlich auf den Bereich der Primärverpackungen und bietet sowohl halbautomatische Lösungen als auch komplette Verpackungsanlagen an. Die Produktpalette beinhaltet u.a. Reinigungsmaschinen, Sterilisierungstunnel, Füll- und Verschließmaschinen, Beschickungsautomaten, Etikettiermaschinen, Nester/

De-Nester, Puffereinheiten, Laminar-Flow-Einheiten, Beutelherstellmaschinen, Aseptische Beutelfüllmaschinen und vieles mehr. Es werden pro Jahr ca. 10 Spezialmaschinen hergestellt und ausgeliefert. Durch die Vergrößerung oder Verdoppelung der Produktionsfläche, werden nicht wesentlich mehr Maschinen hergestellt. Die Firma hat seit Jahren ein erhebliches Platz Problem am Standort Hainspitz und muss Lagerflächen in andere Hallen anmieten. Durch den Neubau wird eine wirtschaftlichere Produktion möglich sein.

Die geringe Stückzahlen der Entwicklung und Produktion von Spezialmaschinen, erfordert nur eine sehr geringes Aufkommen von Schwerverkehr. Das LKW – Verkehrsaufkommen ist in einer Schallprognose ermittelt worden. Das angrenzende Wohngebiet wird durch die Firma Bausch nicht störend beeinflusst. Es sind Obergrenzen zu den Schallpegeln festgesetzt worden im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan.

Durch die geplanten baulichen Erweiterungen wird sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes nicht verändern. Es ist eine weitere Montagefläche zusammen mit einer Lagerhaltung für Material und Produkte der Firma auf dem Grundstück 118/2 geplant. Das Grundstück hat eine Größe von 11.288,00m². Es ist voll erschlossen mit einer Zufahrt von der Döllschützer Straße aus. Alle Versorgungsmedien und Entsorgungsleitungen liegen am Grundstück an. Somit ist eine bauliche Erweiterung für das Grundstück möglich.

Der Gemeinderat hat sich zusammen im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beraten über die negativen Auswirkungen der Verdoppelung der Bebauung zum Ortsbild der Gemeinde Hainspitz. Er hat die negativen Auswirkungen abgewogen und bewusst der Erweiterung der Gewebefläche an diesen Standort zugestimmt. Durch die Döllschützer Straße ist eine Trennung des Wohngebietes und des Gewerbegebietes mit den beiden Nutzungen erkennbar und vorhanden.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem Flurstück werden folgende Ziele verfolgt:

- Abrundung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Ortseingang kommend von Westen Richtung Jena und der Döllschützer Straße;
- Das Baugebiet soll den Bedarf an Gewerbefläche für die ansässige Firma decken und den damit verbundenen Arbeitskräften sichern.
- Mit der künftig zulässigen Bebauung soll ein in sich geschlossenes Baugebiet entstehen, das sich durch die Stellung der Gebäude, Dachneigungen der baulichen Anlagen, Straßen und Wegen, die Nutzung der Freiflächen und ihrer Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen gut und angemessen in die umgebende Landschaft und der bestehenden Ortsbebauung einfügt;
- Formulierung besonderer Anforderungen an die Einfügung der Gebäude in das Flurstück und Ortsbild;
- Formulierung von Festsetzung zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild;

3 Lage und Einordnung zum Ortsbild

Das Plangebiet bildet ein Grundstück mit 11.288,00m² Flurstück 118/2. Es befindet sich im Ortseingang der Gemeinde Hainspitz. Die vorhandene Bebauung steht als Solitär frei auf einer ehemaligen Feldfläche. Das Vorhabengebiet erstreckt sich zwischen der südlich verlaufenden, bituminös befestigten Bundesstraße B 7 und der östlich angrenzenden ebenfalls bituminös befestigten Döllschützer Straße und. Östlich dieser

Straße befindet sich Wohnbebauung in niedriger offener Bauweise mit Hausgärten. Westlich und nördlich ist der Geltungsbereich großflächig von Ackerland umgeben. Die Zufahrt zum Vorhabenbereich erfolgt von der Döllschützer Straße. Das Plangebiet wird von einer eingeschossigen Halle mit einem zweigeschossigen Bürogebäude des ansässigen Gewerbebetriebes, sonstigen gepflasterten, z. T. geschotterten Gewerbeflächen, gepflasterten Parkstellplätzen und einer umgebenden gestalteten Grünanlage aus Grassäumen und verschiedenen Einzelbäumen geprägt. Die Bäume stehen vorwiegend als Baumreihen am Rand des Plangebietes. Im kurzgrasigen Verkehrsbegleitgrün sowie in der gestalteten Grünanlage entlang der Döllschützer Straße stehen fünf Eschen-Ahorn sowie ein Spitz-Ahorn. Am südöstlichen Rand des Plangebietes stehen neun Spitz-Ahorn. Seitlich der angrenzenden Bundesstraße B 7 ist kurzgrasiges Verkehrsbegleitgrün mit einem Entwässerungsgraben vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße befindet sich ein Streifen mesophiles Grünlandes. Am südwestlichen Rand des Plangebietes stehen acht weitere Spitz-Ahorn. Die Grünanlage im nördlichen

Geltungsbereich ist eine relativ große, ruderale Grasfläche. Diese wird derzeit durch Schafbeweidung kurzgehalten. Hier sind auch zwei Apfelbäume sowie drei Tannen. Im Norden des Plangebietes liegt ein geschotterter Parkplatz. Dessen bituminös befestigte Zufahrt erfolgt ebenfalls von der Döllschützer Straße. Der Parkplatz wird im Süden und Westen von einer Baumreihe aus Lebensbäumen begrenzt. Am Rand des Geltungsbereiches befinden sich außerdem Teile der angrenzenden Ackerflächen bzw. des angrenzenden ruderalen Grassaumes.

Der Geltungsbereich des Flurstückes hat folgende Abmessungen:

- Nord - Südrichtung = ca. 132,00m im Mittel;
- Ost - Westrichtung = ca. 110,00m im Mittel;

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“. Die Region ist verhältnismäßig warm und trocken. Die überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen ist aus Südsüdwesten. Im Vorhabengebiet liegen die Jahresmitteltemperatur bei 8 bis 9 °C und der mittlere Jahresniederschlag bei 700 bis 750 mm (TLUBN 2020a). Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage am Ortsrand von Hainspitz und die Vegetationsbedeckung bestimmt. Die bestehende Bebauung sowie die befestigten und teilbefestigten Flächen wirken sich durch die Ausbildung einer Wärmeinsel aus. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion sind die Gehölzbestände (Einzelbäume, Baumreihen) am Rand des Geltungsbereiches von geringer Bedeutung für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen. In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze für die Kaltluftentstehung von geringem Wert. Sie tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Ebenso ist die niedrig strukturierte Grünanlage im Plangebiet aufgrund der geringen Größe von nachrangiger Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die im Westen und Norden angrenzenden offenen Ackerflächen sind dagegen für die Entstehung von Kaltluft von großer Bedeutung. Der Kaltluftabfluss erfolgt dabei im Gebiet in nördliche Richtung mit einer mittleren Geschwindigkeit von < 0,5 m/s. Sie ist aufgrund der Abflussrichtung für Hainspitz nicht siedlungsrelevant (vgl. TLUG 2000). Vorbelastungen: Aufgrund der Lage an der angrenzenden

stark befahrenen Bundesstraße sowie den vorhandenen versiegelten und teilversiegelten Flächen im Vorhabenbereich und der näheren Umgebung einerseits, aber auch der landwirtschaftlichen Nutzung andererseits ist von geringen bis mittleren Vorbelastungen des Schutzgutes Klima auszugehen.

4 Begründung zur Aufstellung

Die Gemeinde Hainspitz plant den Gewerbestandort am westlichen Ortsrand der Gemeinde Hainspitz für die ansässigen gewerbetreibenden Firma zu vergrößern. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Abstimmung der Firma Bausch Germany GmbH am Standort Hainspitz entwickelt worden. Die Firma Bausch Germany GmbH ist seit 20 Jahren im Ort Hainspitz ansässig und plant für die nächsten Jahre weiterhin am Standort mit seinen Mitarbeitern tätig zu sein. Dieses 20jährige Bestehen, möchte die Gemeinde Hainspitz mit der Aufstellung des Vorhaben Vorhabenbezogene Bebauungsplan unterstützen und fortsetzen. Mit der damit verbundenen baulichen Erweiterung der Produktionsstätten kann der Gewerbestandort gesichert werden. Und es werden damit auch wertvolle Arbeitsplätze in der Gemeinde dauerhaft erhalten und erweitert.

Die Erweiterung der Produktionsfläche ist unbedingt erforderlich, um den wachsenden Bedarf der Nachfrage an Gewerbeflächen in der Gemeinde decken zu können. Die Firma Bausch ist ein Gewerbetreibender und hat Aufgrund ihres Wachstums zu geringe Räumlichkeiten, um wirtschaftlich entwickeln und produzieren zu können. Derzeit hat sich die Firma eine weitere Lagerhalle in Eisenberg angemietet. Diese auswärtige Lagerhaltung ist mit hohen Nebenkosten verbunden und der Produktionsablauf gestaltet sich als schwierig. Der Standort mit dem Grundstück ist vollständig erschlossen. Es ist eine Produktions- und Montagehalle seit 1995 vorhanden. Die Gemeinde plant Aufgrund der vorhanden Gewerbefläche mit Stahlhalle auf dem Grundstück den Gewerbestandort zu vergrößern. Zumal in der Gemeinde keine weiteren Gewerbestandorte in der Größe mehr vorhanden sind. Der Standort am Ortsrand in Richtung Jena an der Bundesstraße 7 mit der Erschließungsstraße Döllschützer Straße ist wie geschaffen für die Vergrößerung der Gewerbefläche. Im Rahmen der Planung ist auch die Entlastung der Döllschützer Straße untersucht worden. Zum Beispiel mit der Verlegung der Zufahrtsstraße des Gewerbegebietes von der Bundesstraße aus. Mit dieser Variante hätte sich die Schallbelastung deutlich verbessern können, da kein Schwerverkehr und sich der PKW - Verkehr in der Anliegerstraße verringert hätte. Das angrenzende Wohngebiet hätte sich städtebaulich verbessert. Leider ist diese Variante nicht möglich, da eine weitere Zufahrt im Ortsrandbereich Hainspitz von der Bundesstraße aus durch die Verkehrsbehörde genehmigt wird. Auch der finanzielle Aufwand für den Neubau einer Einfahrt steht in keinem Verhältnis zu dem Nutzen für die Gemeinde Hainspitz. Die vorhandene Versiegelung des Grundstückes beträgt zur Zeit 30%. Durch die geplante Erweiterung wird die Versiegelung des Grundstückes sich auf 70% erhöhen.

Die Gemeinde Hainspitz versucht attraktive Voraussetzungen für die Gewerbetreiben im Ort zu schaffen. Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes werden weitere Arbeitsplätze geschaffen, was sich sehr positiv auf den Ort Hainspitz und der angrenzenden Umgebung auswirken wird. Derzeit sind in diesem Gewerbegebiet der Gemeinde Hainspitz ca. 60 Arbeitskräfte seit vielen Jahren beschäftigt.

Die Erweiterung des Gewerbestandes wird sich mit der Architektur und den geplanten Anpflanzungen in das Ortsbild der Gemeinde Hainspitz einfügen.

5 Stellplätze im Geltungsbereich

In Abstimmung mit der Gemeinde und der Firma Bausch Germany werden die erforderlichen Stellplätze der Gewerbeangestellten auf dem Grundstück sichergestellt. Die Anzahl der geplanten Stellplätze im Geltungsbereich beträgt 36m. Der Abstand der Stellplätze zur Wohnbebauung Döllschützer Straße beträgt 27m. Die Anzahl 36 Stellplätze ergibt sich aus der Arbeitsstättenverordnung. Es müssen für drei Mitarbeiter ein PKW – Stellplatz zu plant werden. Mit 36 Stellplätzen wird die Forderung der Arbeitsstättenverordnung übererfüllt und ist langfristig geplant für die Erweiterung des Gewerbestandortes.

6 Festsetzungen über Art der baulichen Nutzung

6.1 zulässig ist: Betrieb zur Produktion und Entwicklung von Abfüll- und Spezialmaschinen

Die Firma Bausch Germany GmbH entwickelt und produziert Abfüll- und Etikettiermaschinen in Kleinserien für medizinische und Nahrungsmittelbetriebe.

Die pharmazeutischen Verpackungsprodukte, auf welche sich die Gruppe spezialisiert umfassen Spritzen, Flaschen und Fläschchen (Vials), Karpullen, Ampullen und Infusionsbeutel. BATG konzentriert sich dabei hauptsächlich auf den Bereich der Primärverpackungen und bietet sowohl halbautomatische Lösungen als auch komplette Verpackungsanlagen an. Die Produktpalette beinhaltet u.a. Reinigungsmaschinen, Sterilisierungstunnel, Füll- und Verschleißmaschinen, Beschickungsautomaten, Etikettiermaschinen, Nester/ De-Nester, Puffereinheiten, Laminar-Flow-Einheiten, Beutelerstellmaschinen, Aseptische Beutelfüllmaschinen und vieles mehr. Es werden pro Jahr ca. 10 Maschinen hergestellt und ausgeliefert.

6.2 Die maximale zulässigen Immissionsgrenzwerte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) müssen eingehalten werden

Diese Festsetzung der einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte für eine Wohnbebauung ist erforderlich, um die angrenzende Wohnbebauung in Hainspitz vor der Immission Lärm zu schützen. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche und Produktionsgeräusche ist bei dem geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschreitet. Die erstellte Schallprognose hat ergeben, dass die Lärmwerte für Wohnbebauung bei einer Verdopplung der Produktionsfläche eingehalten werden. Die PKW – Stellplätze befinden sich in einen Abstand von 27m zu der Wohnbebauung in der Döllschützer Straße und somit werden die maximalen kurzzeitigen Geräuschspitzen ausgehend von dem Verschließen einer PKW – Tür eingehalten. Diese ist in der Schall-Immissionsprognose, welche im Anhang 2 und 3 beigefügt ist, dargestellt.

Es wird von insgesamt 144 Pkw-Bewegungen während des Tagzeitraums zu bzw. von den Stellplätzen und von 9 PKW-Bewegungen in der lautesten Stunde der Nacht ausgegangen. Dies entspricht einem Stellplatzwechsel von 0,25 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde während des Tagzeitraums und in der lautesten Nachtstunde. Nach Auskunft der Fa. Bausch sind bis 22 Uhr nur wenige Mitarbeiter tätig, so dass nach 22 Uhr oder vor 6 Uhr nicht mehr als 5 bis 8 Fahrbewegungen mit Pkw's auf dem Betriebsgelände zu erwarten sind. Durch die organisatorischen Maßnahmen im Bereich

der Döllschützer – Straße sind keine Beeinträchtigung durch Lärm der Firma Bausch Germany GmbH bei der unmittelbar angrenzenden Wohnhaussiedlung zu erwarten.

7 Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.1 Haus 1 Montagehalle

Die Grundfläche des geplanten Anbaus beträgt: 363m²

Die max. Gebäudehöhe beträgt: 285,50 NHN

Die maximale Gebäudehöhe darf für gebäudetechnische Anlagen um 1,0m überschritten werden.

7.2 Haus 2 vorh. Büroeinheit und Montagehalle (Bestand)

Die Grundfläche der vorh. Büroeinheit und Montagebetrieb beträgt: 1.451m²

Die max. Gebäudehöhe beträgt: 285,50 NHN

Die maximale Gebäudehöhe darf für gebäudetechnische Anlagen um 1,0m überschritten werden.

7.3 Haus 3 Montagehalle

Die Grundfläche des Verbindungsbaus beträgt: 690m²

Die max. Gebäudehöhe beträgt: 285,50 NHN

Die maximale Gebäudehöhe darf für gebäudetechnische Anlagen um 1,0m überschritten werden.

7.4 Haus 4 Montagehalle

Die Grundfläche der geplanten Montage: 1.451m²

Die max. Gebäudehöhe beträgt: 285,50 NHN

Die maximale Gebäudehöhe darf für gebäudetechnische Anlagen um 1,0m überschritten werden.

Aufgrund der ebenen Geländeverhältnisse auf dem Flurstück ist die Realisierung der gleichen Gebäudehöhe baulich gesehen sinnvoll und einfach umzusetzen. Städtebaulich wird sich dadurch eine einheitliche Gebäudefront herausbilden.

7.5 Lage der Gebäude

Die Lage der Gebäude sowie der befestigten Flächen kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2,0m verschoben werden. Die zulässige maximale Grundfläche darf ausnahmsweise um 2% überschritten werden.

8 Grünordnerische Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hainspitz Döllschützer Straße"

8.1 Streuobstwiese

Die als Streuobstwiese festgesetzte Fläche ist mit 8 heimischen und standortgerechten Obstbaumhochstämmen (Pflanzqualität HST, StU 10-12) mit einem Mindestabstand der Bäume von 8 m zu bepflanzen. Die Bäume sind zu pflegen. Die 2 vorhandenen Obstbäume der Fläche sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften.

8.2 Heckenbepflanzung

Die als Heckenpflanzung festgesetzte Fläche ist auf einem 4,0 m breiten Streifen mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern im Regelabstand von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung darf im Bereich von Leitungen unterbrochen werden.

8.3 Ergänzende Hinweise:

Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. 135a BauGB

Der Ausgleich der mit der Aufstellung verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einem Flurstück außerhalb des Plangebietes. Für die naturschutzrechtliche Eingriffskompensation wird folgende Maßnahme festgelegt:

Entlang der ehemaligen Radrennbahn im Forst Bad Klosterlausnitz (Gemarkung Bad Klosterlausnitz, Flur 6, Flurstück 856/2) sind 28 Lampen zurückzubauen.

Die Ermittlung der Pflanzgebote sind in dem Umweltbericht dargestellt.

(Anlage 1)

9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit Ausnahme der Gebäude und der Fahrweg sind die zu befestigten PKW - Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Material herzustellen.

10 Bodenverhältnisse Geologie

Beim Plangebiet handelt es sich um ein subrosionsgefährdeten Bereich. Das aufgrund der potentiellen Subrosionsgefahr vorhandene Baugrundrisiko trägt der Grundstückseigentümer. Plötzlich auftretende Erdfälle oder Einsenkungen der Erdoberfläche können für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, sind bisher jedoch nicht aufgetreten. Bei einer Bebauung des Geländes sind erhöhte Gründungsmaßnahmen als Teilsicherungsleistungen vorzusehen (Plattengründungen, bewehrte Fundamente) bzw. sollten die Abwasser / Wassersystem aus wenig bruchempfindlichen Materialien bestehen. Die Erschließungsarbeiten des Baugeländes sollten durch einen Baugrundsachverständigen betreut werden, um rechtzeitig Abnormitäten der Lager/Schichtverhältnisse dokumentieren und eventuell notwendige Sicherungsmaßnahmen festlegen zu können.

11 Abwasserentsorgung / Regenwasserentsorgung

Im Geltungsbereich liegt ein Abwasseranschluss an. Diese Anschlussleitung befindet sich in der Döllschützer Straße. Das Bestandsgebäude ist an diesen Kanal angeschlossen mit einem Übergabeschacht DN 1000 Beton. Eine vollbiologische Kleinkläranlage ist nicht notwendig, da der Ort Hainspitz an eine zentrale Abwasserkläranlage angeschlossen ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für die Erweiterung entsprechende Abwasserleitungen verlegt, welche an den vorhandenen Übergabeschacht angebunden werden.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen des B – Plangebietes werden in den vorhandenen Übergabeschacht miteingeleitet. Eine Versickerung ist auf dem Grundstück nicht geplant.

12 Trinkwasseranschluss

Im Bestandsgebäude liegt ein Trinkwasseranschluss an. Dieser Anschluss muss erweitert werden für das Plangebiet.

13 Stromanschluss

Der Stromanschluss liegt im Bestandsgebäude an. Dieser Anschluss muss erweitert werden für das Plangebiet.

14 Telekom

Im Geltungsbereich Bestandsgebäude liegt ein Telefonanschluss an. Dieser Anschluss wird erweitert.

15 Löschwasserversorgung

Der Feuerwehr stehen für die Löschwasserversorgung im Brand- und Katastrophenfall in der Gemeinde Hainspitz Unterflurhydranten zur Verfügung. Diese Hydranten befinden sich in der Döllschützer Straße unmittelbar am Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Allerdings haben diese Unterflurhydranten eine zu geringe Förderleistung, um das benötigte Löschwasser von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Laut Auskunft des Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Eisenberg ist aus dem ca. 50m entfernten Unterflurhydrant Nr. 0468 72,6m³/h Löschwasser somit 145,20m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zu entnehmen.

Die restliche Menge an Löschwasser von 46,80 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden, wird über eine auf dem Grundstück zu errichtende unterirdische Löschwasserezisterne sichergestellt. Die Löschwasserezisterne wird mit einer DIN gerechte Entnahmestelle für die Feuerwehr im Grünbereich des Geltungsbereiches errichtet. Der Standort ist für die Entnahme an Löschwasser sehr nah an der Aufstellfläche für die Feuerwehr geplant.

16 Fläche für Feuerwehr

Die Zufahrten zu dem Grundstück erfolgen über die angrenzende Bundesstraße B 7 und der Anliegerstraße Döllschützer Straße. Die Befestigungen auf dem Grundstück, sowie die erforderliche Freihaltezone für das Aufstellen der Löschfahrzeuge sind gegeben. Sie entsprechen den Anforderungen der bestehenden Richtlinie über Aufstellflächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

17 Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

BauNVO - Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

ThürBO - Thüringer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl 2014, S. 49) letzte berücksichtigte Änderung: § 73a neu eingefügt durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

ThürKO - Thüringer Kommunalordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, GVBl, S. 41, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115).

PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - 90) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Mai 2017 (BGBl. I2017, 1063)

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G. v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

DIN 18 005: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Berechnungsverfahren; Mai 1987.

ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Fassung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).

Hartmannsdorf, den 10.05.2021