

Gemeinde Hainspitz
SAALE-HOLZLAND-KREIS

Flächennutzungsplan
1. Änderung

Begründung
- Entwurf -

Inhalt

1.	1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hainspitz	3
1.1	Anlass zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2	Lage der Änderungsfläche	3
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	4
1.4	Kartengrundlage	5
1.5	Wahl des Planverfahrens	5
2	1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hainspitz	6
2.1	Bereich der 1. Änderung	6
2.2	Begründung der geplanten Änderung	8
2.3	Sonstige Belange	10
3	Literatur	11

**Das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes "Hainspitz"
wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geführt.**

1. 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hainspitz

1.1 Anlass zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für die Gemeinde Hainspitz (Saale-Holzland-Kreis) liegt ein genehmigter und rechtskräftiger Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28. Oktober 2004 vor (Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt vom 04. Februar 2005 – Az 300-4621.10-074037-Hainspitz). Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet Hainspitz entsprechend den absehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Hierzu gehören auch Aussagen hinsichtlich der unterschiedlichen Bauflächen bzw. Baugebiete. U. a. enthält der Flächennutzungsplan ausgehend vom rechtskräftigen Bebauungsplänen und bestehenden Gewerbestandorten Darstellungen zur gewerblichen Entwicklung in Hainspitz. Bestandteil der dargestellten gewerblichen Bauflächen ist neben den großflächigen Gewerbegebieten im Osten der Gemeinde auch eine kleinere gewerbliche Baufläche im Westen der Gemeinde westlich der Dollschützer Straße. Diese Gewerbefläche wird von der Firma BAUSCH Germany GmbH genutzt, die am Standort Spezialmaschinen und Anlagen entwickelt und herstellt, die u. a. auch bei der Abfüllung / Abpackung von Medikamenten zur Anwendung kommen.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre und den besonderen Anforderungen an neue Anlagen in der Medizintechnik, u. a. in Verbindung der Covid-19 Pandemie reichen die vorhandenen Gebäude nicht mehr aus, um den Anforderungen zu entsprechen. Die Firma BAUSCH Germany GmbH ist daher mit dem Antrag an die Gemeinde Hainspitz herangetreten, die Möglichkeit zu prüfen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbestandortes nach Norden schaffen. Hierzu hat die Gemeinde gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen, ob die vorliegenden privaten Interessen auch mit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde und den weiteren öffentlichen Belangen vereinbar bzw. verträglich ist. Im Rahmen dieses Prüfungsauftrages erfolgt das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Lage der Änderungsfläche

Die Fläche der 1. Planänderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hainspitz befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsbereiches von Hainspitz unmittelbar westlich der Dollschützer Straße.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches im Westen von Hainspitz

Das Plangebiet wird im Süden von der Bundesstraße B 7 (Jenaer Straße) und im Osten von der Dollschützer Straße begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der gesamte an diesem Standort darzustellende Gewerbegebietsbereich umfasst eine Fläche von 1,1 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanerische Vorgaben:

Zur Berücksichtigung der Belange der Raumordnung sind verschiedene Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen, wobei die Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB generell an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist. Grundlage bildet hierbei der Regionalplan Ostthüringen (2012).

Siedlungsentwicklung: G 2-4: „Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet werden sowie auf Grund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.“ Mit diesem Grundsatz soll neben der Auslastung vorhandener Gewerbebestandorte und einer damit nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie des Aufwandes für die Erhaltung der Infrastruktur erreicht werden.

Mit der vorliegenden Planung wird diesem Grundsatz dahingehen entsprochen, dass die Flächen des vorhandenen Gewerbebestandes durch eine weitere Verdichtung verstärkt werden. Andererseits führt die Erweiterung auch zu einer weiteren Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen in den bisher unbeplanten Außenbereich. Mit dieser Erweiterung wird aber auch das Ziel erreicht, die Aufwendungen für die Erhaltung der Infrastruktur zu begrenzen, da der Standort erschlossen ist und verkehrsmäßig in Folge der Lage an der Bundesstraße 7 und der naheliegenden Autobahnanschlussstelle Eisenberg eine sehr günstige Verkehrsanbindung besitzt, durch die das Verkehrsaufkommen begrenzt wird.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Ostthüringen (2012) ist der südöstliche Bereich der geplanten Gewerbegebietsdarstellung als Siedlungsfläche übernommen worden, die jedoch nicht die durch den vorhandenen Gewerbebetrieb bereits in Anspruch genommenen Flächen vollumfänglich umfasst. Nördlich und westlich der übernommenen Siedlungsflächen befinden sich s. g. Weißflächen, also Flächen, für die der Regionalplan keine detaillierte Flächennutzung vorgibt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012)

Der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (Entwurf gem. Beschluss Nr. PLV 27/06/2018 v. 30.11.2018) enthält in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet keine anderweitigen Aussagen als der Regionalplan 2012.

Fazit: Da der Regionalplan Ostthüringen (2012) keine flächenbezogenen Ausweisungen für den geplanten Gewerbebestandort trifft und mit der Erweiterung auch eine ergänzende Verdichtung des bestehenden

Gewerbstandortes geplant ist, widerspricht die vorgesehene Planänderung nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat hinsichtlich der Belange der Raumordnung und Landesplanung zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hainspitz Dollschützer Straße“ vom 03.12.2018 wie folgt Stellung genommen: *„Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und für die Erweiterungsfläche in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen keine entgegenstehenden flächenbezogenen Ausweisungen vorhanden sind, bestehen keine grundsätzlichen raumordnerische Bedenken gegen die vorgelegte Planung.“*

Landschaftsplanung

Für die Gemeinde Hainspitz liegt kein Landschaftsplan vor. Da keine fachliche oder planerische Notwendigkeit besteht, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Holzland-Kreises abgestimmt, dass der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan die vorliegende Planung entsprechend berücksichtigen wird.

Rechtliche Festsetzungen:

Die vorgesehene Änderungen des Flächennutzungsplanes betreffen keine Flächen oder Objekte mit rechtlichen Ausweisungen nach den folgenden Fachgesetzen:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDenkSchG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG):
Südlich der an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße 7 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hainspitzer See“ – Schutzgebiet gem. § 26 BNatSchG i. V. m. § 26 ThürNatG.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hainspitz wurde die Topographische Karte im Maßstab 1:5.000 (TK 10) verwendet. Daher wurde diesem Änderungsverfahren ebenfalls die Topographische Karte zu Grunde gelegt, wobei zum besseren Verständnis der Änderung der Maßstab 1 : 4.000 verwendet wurde. Unabhängig von der Kartengrundlage erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung der geplanten Nutzung nur in den Grundzügen, d. h., dass die Kommunen in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisierende Festsetzungen auch hinsichtlich des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes treffen können.

1.5 Wahl des Planverfahrens

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hainspitz erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hainspitz Dollschützer Straße“. Hierbei wird ausschließlich eine partielle Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen, so dass für das verbleibende Gemeindegebiet der bestehende Flächennutzungsplan verbindlich bleibt. Die Planzeichnung verdeutlicht dabei, wie sich die geänderten Darstellungen in die verbindlich bleibenden Darstellungen einfügen.

Es ist geplant, das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hainspitz als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB zu führen. Da die vorliegende Planänderung mit der geplanten eng begrenzten Erweiterung einer bereits dargestellten gewerblichen Baufläche nicht in die Grundzüge des bestehenden Flächennutzungsplanes eingreift (s. a. Kap. 2.2), ist die Grundvoraussetzung für das vereinfachte Verfahren gegeben. Des Weiteren ist hinsichtlich des Einsatzes des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 BauGB zu prüfen

- *ob durch die Planänderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).*

Die vorliegende Planänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die auch unter besonderer Berücksichtigung der in der Anlage 1 Nr. 18 UVPG genannten Schwellenwerte, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen.

- *ob sich aus der Planänderung Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) ergeben (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).*

Der Planänderungsbereich umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes (§ 32 BNatSchG). Das nächstliegende Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Hainspitzer See und Park“ in 110 m Entfernung südlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und der Art der zulässigen Nutzung ist davon auszugehen, dass es aufgrund der Planänderung zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des genannten Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung kommen wird.

- *ob durch die Planänderung Anhaltspunkte geschaffen werden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).*

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich im Änderungsbereich mit der Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes Betriebe ansiedeln, die der Störfallanlagenverordnung (Störfallanlagen) unterliegen.

Entsprechend den o. g. Ausführung geht die Gemeinde Hainspitz davon aus, dass die vorliegende Planänderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geführt werden kann. Im Vereinfachten Verfahren kann und wird vorliegend für die Flächennutzungsplanänderung auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ebenso verzichtet werden, wie auf eine Umweltprüfung.

2 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hainspitz

Ausgehend von der Planungsabsicht der Gemeinde Hainspitz umfasst die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes den bestehenden Gewerbebestandort westlich der Dollschützer Straßen sowie nördlich und westlich angrenzende Flächen im Westen der Ortslage Hainspitz. Geplant ist die Darstellung des gesamten Änderungsbereiches als ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

2.1 Bereich der 1. Änderung

Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der ca. 1,1 ha große Änderungsbereich umfasst den bestehende Gewerbebestandort der Firma BAUSCH Germany GmbH mit einer Produktionshalle mit angrenzenden Lager- und Parkstellflächen sowie unterschiedlich gestalteten Grünanlagen. Des Weiteren umfasst der Änderungsbereich im geringen Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich.

Darstellung des Änderungsbereiches und der angrenzenden Flächen gem. Flächennutzungsplan der Gemeinde Hainspitz

Die Fläche der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hainspitz wurde im bestehenden Flächennutzungsplan (2004) im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und in den angrenzenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellt (s. Abbildung 3). Hierbei umfasst die bisher dargestellte gewerbliche Baufläche einen Bereich von 0,18 ha.

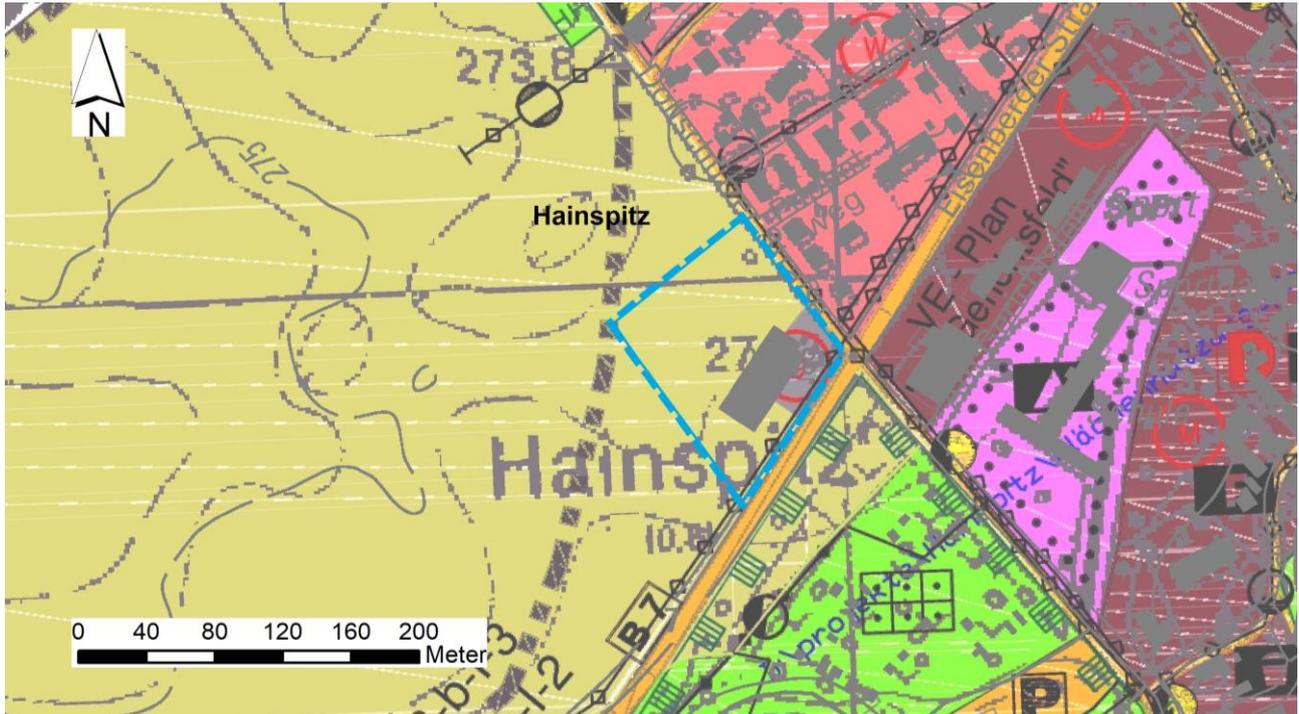


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hainspitz mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

Geplante Darstellung gem. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Für den Änderungsbereich des 1. Planänderung erfolgen zwei Änderungen gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan.

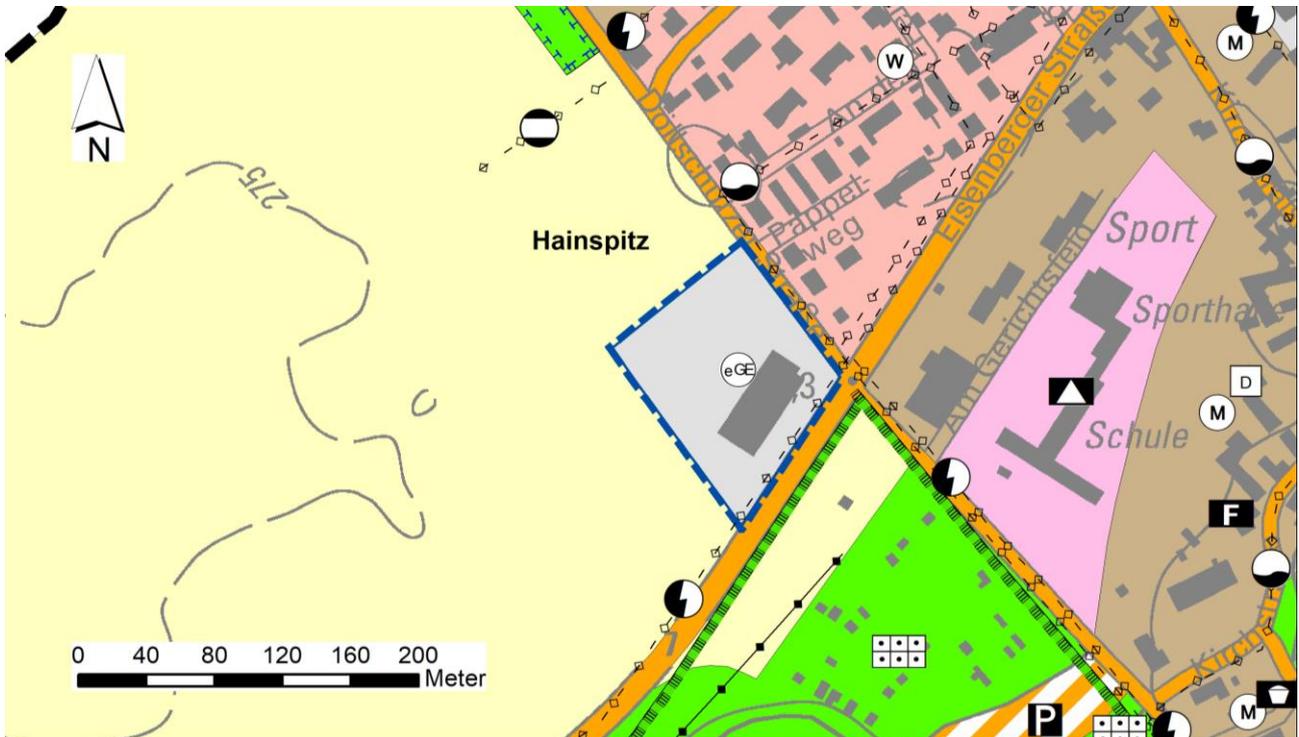


Abbildung 4: geplante Darstellung gem. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.) Für die im bestehenden Flächennutzungsplan im Südosten dargestellte gewerbliche Baufläche erfolgt die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

2.) Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen im Änderungsbereich sind im vorliegenden Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für diese erfolgt im Rahmen mit der Planänderung ebenfalls eine Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Bisherige Darstellung		
Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO	1.802 m ²	16,1 %
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 9a BauGB	9.368 m ²	83,9 %
Geplante Nutzung		
Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO	11.170 m ²	100 ,0%

2.2 Begründung der geplanten Änderung

Im Rahmen dieser Planänderung ist in Verbindung mit dem o. g. konkreten Antrag zur Erweiterung des Gewerbebestandes an der Dollschützer Straße zu prüfen, ob diese Planänderung mit den gesamtgemeindlichen Planungsabsichten vereinbar ist. Grundlage dieser Einschätzung sind die Darstellungen und Angaben im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hainspitz und der Begründung, wobei die aktuellen Nutzungen und Vorgaben entsprechend mit in die Abwägung einzustellen sind. Die Notwendigkeit der Planänderung wird damit begründet, dass die Hallenflächen des vorhandenen Gewerbebetriebes an der Dollschützer Straße aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Spezialmaschinen nicht ausreichen, um den betrieblichen Anforderungen zu entsprechen. Es ist daher eine umfassende Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes mit der Schaffung weiterer Arbeitsplätze geplant.

Allgemeine Aussagen zur Siedlungsentwicklung

In der Begründung zum bestehenden Flächennutzungsplan wird u. a. ausgeführt (S. 41), „*dass eine Erweiterung vorhandener bzw. die Neuausweisung sowohl von Wohn-/Misch- als auch gewerblich nutzbaren Baufläche nicht erforderlich ist*“. Für eine gewerbliche Nutzung wird u. a. auf Flächen im Misch- und Gewerbegebiet „An der alten Bahn“ verwiesen. In den allgemeinen Zielen der städtebaulichen Entwicklung (S. 36 der Begründung) wird u. a. vorgegeben, dass eine „*Festschreibung der derzeit bestehenden Bauflächen in ihrem Bestand*“ erfolgen soll und „*keine Erweiterung des bebauten Siedlungsbereiches in Richtung Autobahn*“ vorzusehen ist.

Mit der vorliegenden Planänderung wird hinsichtlich des südlichen Teils des Änderungsbereiches die bereits seit langem bestehende gewerbliche Nutzung festgeschrieben und damit dem o. g. Grundsatz einer Festschreibung des derzeitigen Bestandes entsprochen. Die bisher dargestellte gewerbliche Baufläche umfasst nur einen Teil der bereits zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gewerblich genutzten Flächen an der Dollschützer Straße. Hinsichtlich der beantragten Erweiterung ist zu berücksichtigen, dass die o. g. Angaben aus der Begründung auf Annahmen und Angabe beruhen, die bereits über 16 Jahren zurückliegen und damit nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen, wobei die Begründung eine gewerbliche Entwicklung außerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „An der alten Bahn“ nicht generell ausschließt. Der Verweis in der Begründung auf die vorhandenen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Misch- und Gewerbegebiet „An der alten Bahn“ bestehen aufgrund zwischenzeitig verkaufter Flächen sowie der großflächig errichteten Solaranlagen nicht mehr, so dass diesbezüglich neue Rahmenbedingungen bestehen. Da es jedoch im Interesse der Gemeinde Hainspitz ist, den vorhandenen Betrieb im Gemeindegebiet zu halten, wird einer begrenzten Erweiterung des Gewerbebestandes an der Dollschützer Straße der Vorrang vor einer Neuausweisung eines neuen Gewerbebestandes gegeben. Diese Entscheidung erfolgt v. a. aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen:

- Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung in östlichen Richtung (Richtung Autobahn) ist gemäß o. g. Ziel weder geplant noch aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen nördlich der Bundesstraße möglich. Südlich der Bundesstraßen schränken vorhandene Leitungen sowie der einzuhaltende Gebäudeabstand zur Bundesstraße eine gewerbliche Nutzung erheblich ein. Zudem ist für diese Flächen keine Verfügbarkeit gegeben, so dass eine entsprechende FNP-Änderung ins Leere laufen würde.
- Es werden bereits große Teil der Erweiterungsfläche seit mehr als 20 Jahren gewerblich genutzt (u. a. Parkplätze, Lagerfläche). Sie weisen damit umfangreiche umweltrelevante Vorbelastungen auf.
- Eine Erweiterung des bestehenden Standortes führt zu einem geringeren Flächenbedarf als eine Verlagerung des gesamten bestehenden Betriebes an einen neuen Standort.
- Eine Verlagerung des bestehenden Betriebes hätte einen Leerstand am vorhandenen Standort zur Folge, wobei eine Nachnutzung nicht absehbar ist.

→ Ungeachtet der allgemeinen Aussagen zur Siedlungsentwicklung in der Begründung zum Flächennutzungsplan entspricht die vorliegende Erweiterung eines bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen den gesamtgemeindlichen Entwicklungsabsichten.

Konkrete Aussagen zur Gewerbestandort Dollschützer Straße

Ergänzend und konkretisierend zu den allgemeinen Aussagen der Siedlungsentwicklung enthält die Begründung zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hainspitz konkrete Aussagen zum Gewerbestandort an der Dollschützer Straße (S. 43 der Begründung): In der Begründung zum bestehenden Flächennutzungsplan wird u. a. ausgeführt (S. 41): *„Außerdem wurde am Kreuzungsbereich Bundesstraße / Straße nach Dollschütz aufbauend auf einem Bebauungsplan-Entwurf ein Elektrohändelsgebäude errichtet. Das Bauleitplanverfahren wurde später eingestellt, das Grundstück aber mit der Abrundungssatzung in den Innenbereich einbezogen. Aufbauen auf der tatsächlichen Nutzung der kleinen Fläche und der Lage, die für eine Nachnutzung zu Wohnzwecken ungeeignet ist, wurde diese Fläche ebenfalls als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, soll aber auf keinen Fall erweitert werden.“*

Entsprechend den o. g. Ausführung erstreckt sich die gewerbliche Nutzung bereits im Bestand (0,64 ha) über die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche (0,18 ha), da neben dem Gebäude auch die dazugehörigen Parkstell- und Grünflächen der Baufläche zuzuordnen sind. Damit wurde bereits zum Feststellungsbeschluss der o. g. Vorgabe, des Ausschlusses eine Erweiterung widersprochen. Hinzu kommt, dass sich die damalige Festlegung auf den zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Elektrohändel bezog. Diesbezüglich führt die zwischenzeitig erfolgte Nutzungsartenänderung zu einer neuen Bewertung, da der vorhandene Maschinenbaubetrieb für Spezialmaschinen im Gegensatz zu einem Handelsunternehmen weit mehr hochqualifizierte Mitarbeiter beschäftigt und damit hinsichtlich des Arbeitsplatzangebotes von einer größeren Bedeutung für die Gemeinde Hainspitz und die Umgebung ist. Zudem werden mit der Planänderung die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Betriebes und damit für die Schaffung neuer Arbeitsplätze geschaffen.

→ Die Gemeinde Hainspitz hält unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen nicht mehr an der Aussage aus der bestehenden Begründung zum bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 fest, dass eine Erweiterung des Gewerbestandortes an der Dollschützer Straße ausgeschlossen ist.

Belange der Wohnnutzung / Immissionsschutzes

Ausgehend von der östlich angrenzenden Wohnnutzung sind im Rahmen der vorliegenden Planänderung die immissionsschutzrechtlichen Belange mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die hier plangegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes unabhängig vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hainspitz Dollschützer Straße“ die generellen Voraussetzungen für eine erweiterte gewerbliche Nutzung schafft. Wie auch bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes

ist im Rahmen des Änderungsverfahrens das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG zu beachten, wonach schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen sind bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und hier der Änderung des Flächennutzungsplanes die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. D. h., dass im Regelfall gewerbliche Bauflächen nicht direkt an Wohnbauflächen anschließen sollen. Um diesen Grundsatz zu folgen, wurde im vorliegenden Änderungsverfahren an Stelle der Darstellung einer gewerblichen Baufläche, ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Damit erfolgt in doppelter Hinsicht eine Berücksichtigung dieser Belange gegenüber der bisherigen Darstellung. Zum einen werden die auch unter die gewerblichen Bauflächen fallenden Industriegebiete ausgeschlossen, die im Regelfall mit hohen Emissionen verbunden sind. Zudem erfolgt auch eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung dahingehend, dass für die weitere Planung durch die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes von nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe i. S. von Mischgebieten (§ 6 BauNVO) auszugehen ist. Somit wird mit den vorliegenden Darstellungen das Optimierungsgebot im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten entsprochen. Damit erfolgt in diesem Änderungsverfahren eine wesentlich stärkere Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im anschließenden Bebauungsplanverfahren konkret nachzuweisen, dass den immissionsschutzrechtlichen Belangen ausreichend Rechnung getragen wird.

→ Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und den damit verbundenen Begrenzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes entspricht die Erweiterung des Gewerbebestandes an der Dollschützer Straße den gesamtgemeindlichen Entwicklungsabsichten und –möglichkeiten.

Öffentlicher Belang der Wirtschaft / private Belange

Das BauGB gibt in § 1 Abs. 7 vor, dass bei der Aufstellung und auch der Änderung von Bauleitplänen und damit auch von Flächennutzungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander abzuwägen sind. Vorliegend besteht der private Wunsch, einen vorhandenen Gewerbebestandort zu erweitern. Dieser Wunsch ist verständlich, da so die vorhandenen Anlagen genutzt und durch weitere Betriebsteile erweitert werden können. Dieser private Belang einer Betriebssicherung und -erweiterung deckt sich dabei mit dem öffentlichen Belang, die Wirtschaft zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Fazit: Unter Berücksichtigung der o. g. Belange ist eine Erweiterung des Gewerbebestandes an der Dollschützer Straße unter Berücksichtigung einer begrenzenden immissionsschutzrechtlichen Darstellung sowohl mit den gesamtgemeindlichen als auch den privaten Belangen vereinbar. Es erfolgt daher eine Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebietes für den vorhandenen Gewerbebestandort und die Erweiterungsfläche.

2.3 Sonstige Belange

Belange der Landwirtschaft

Ausgehend vom bestehenden Flächennutzungsplan führt die Änderung des Flächennutzungsplanes für die geplante Erweiterung des Gewerbebestandes an der Dollschützer Straße zu einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen, wobei es sich weder um eine Vorrang- noch um ein Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung handelt.

Belange der Forstwirtschaft

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes führt weder zu einer Darstellung weiterer Flächen für Wald noch zu einem Entzug von Waldflächen.

Belange des Immissionsschutzes

s. Kap 2.2

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 7 und an die Dollschützer Straße, so dass eine Verkehrserschließung ohne ergänzende Darstellungen im Flächennutzungsplan möglich ist.

Ver- und Entsorgung: Wasser und Abwasser

Der bestehende Gewerbestandort an der Dollschützer Straße ist bereits erschlossen, so dass auch für eine Erweiterung davon auszugehen ist, dass eine Ver- und Entsorgung des Gebietes gegeben bzw. möglich ist.

Belange von Natur und Landschaft

Auch wenn im vereinfachten Verfahren kein Umweltbericht erforderlich ist, sind dennoch die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Die vorliegende Planänderung umfasst keine Flächen von naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiete oder -objekten. Die vorhandenen Biotoptypen weisen eine mittlere bis geringe Bedeutung auf, so dass deren Beseitigung nicht mit einem hohen Konfliktpotenzial verbunden ist. Auch ist ausgehend vom Biotopbestand und der Nutzungsstruktur von keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Umsetzung der geänderten Darstellung auszugehen. Aufgrund fehlender Oberflächengewässer im Änderungsbereich sowie einer relativ geringen zusätzlichen Versiegelung sind auch die Konflikte in diesen Schutzgütern mit einem geringen Konfliktpotenzial verbunden. Dagegen werden mit der Planänderung die Voraussetzungen für die Zerstörung von Boden sowie einer weiteren anthropogenen Überformung der Landschaft gegeben. Eine Umsetzung der Planänderung führt zu einer neuen Ausprägung des westlichen, weithin sichtbaren Siedlungsrandes von Hainspitz. Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und die Veränderung von Natur und Landschaft können durch entsprechend Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert werden.

Der vorliegende Flächennutzungsplan enthält mit seinen Festsetzungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Darstellung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) ausreichend Flächen, die für die o. g. gewerbliche Erweiterung als Kompensationsmaßnahmen generell in Frage kommen.

3 Literatur

Gemeinde Hainspitz (2004): Flächennutzungsplan der Gemeinde Hainspitz vom 16.06.2004 mit der Ergänzung vom 28.10.2004

Gemeinde Hainspitz (2020): vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hainspitz Dollschützer Straße“ (Planungsstand Entwurf)

Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (2012): Regionalplan Ostthüringen

Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (2018): Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen gem. Beschluss Nr. PLV 27/06/2018 vom 31.11.2018