

Gemeinde Elleben  
Ortsteil Gügleben

**1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
„Hinter den Gärten“  
in den  
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“**

**Erläuterungen zum Vorentwurf**

in der Fassung vom Juli 2024

Bauleitplan der Gemeinde Elleben  
Verwaltungsgemeinschaft Riechheimer Berg  
Am Flugplatz 10  
99310 Osthausen-Wülfershausen

Bauleitplanung von KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
Standort Jena  
Unterlauengasse 9  
07743 Jena  
T. 03641/592 - 518  
E-Mail: [jena@ke-mitteldeutschland.de](mailto:jena@ke-mitteldeutschland.de)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Allgemeine Angaben .....	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes .....	3
1.4	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	4
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
2.1	Räumliche Einordnung des Plangebiets .....	5
2.2	Bisherige Nutzung und Entwicklung .....	6
2.3	Verkehrerschließung .....	7
2.4	Ver- und Entsorgung .....	7
<b>3</b>	<b>Planungsbindungen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) .....	7
3.2	Regionalplan Mittelthüringen 2011 .....	8
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
3.4	Bebauungspläne .....	10
3.5	Schutzgebiete .....	10
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>11</b>
4.1	Nutzungskonzept .....	11
4.2	Verkehrskonzept .....	11
<b>5</b>	<b>Planinhalt der 1. Änderung (Begründung der Festsetzungen)</b> .....	<b>14</b>
5.1	Inhalt der 1. Änderung .....	14
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen .....	17
5.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	17
5.7	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>18</b>
7.1	Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung .....	18
7.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	18
7.3	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt .....	18
7.4	Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	19
7.5	Belange der Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur .....	19
7.6	Belange des Verkehrs .....	19
7.7	Belange des Hochwasserschutzes .....	19
<b>8</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>20</b>

# 1 Einführung

## 1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER:	Gemeinde Elleben Verwaltungsgemeinschaft Riechheimer Berg Am Flugplatz 10 99310 Osthausen-Wülfershausen
PLANUNG:	Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ (Getränkegroßhandel) für das Gebiet Gügleben Nr. 1/92 oder Nr. 2
STANDORT:	Elleben, Ortsteil Gügleben
PLANGEBIET:	Flurstücke 35/3 teilw., 101/5, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 126 teilw., Flur 0, Gemarkung Gügleben
FLÄCHE:	21.500 m <sup>2</sup> (~ 2,15 ha)

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planung verfolgt:

- Sicherung der gemischten Bauflächen und Entwicklung gewerblicher Bauflächen
- städtebauliche Neuordnung brachliegender Bauflächen und Standortaufwertung
- Bereitstellung von Flächen für Gewerbe und somit Voraussetzung für positive Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung.

Das Verfahren zur Änderung der Satzung dient auch dazu, den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Hinter den Gärten“ (Getränkegroßhandel) in einen Bebauungsplan als Angebotsplanung zu ändern. Anlass ist, dass das konkrete Vorhaben und die Nutzung - Getränkegroßhandel mit eingegliedertem Einfamilienhausbebauung – nicht umgesetzt ist und die Bauflächen für eine städtebauliche Entwicklung neu geordnet werden sollen.

## 1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Seit der Bekanntmachung vom 17.11.1992 liegt der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Hinter den Gärten“ vor. Ziel der Planung war die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Getränkegroßhandel mit eingegliedertem Einfamilienhausbebauung für den Firmeninhaber zu schaffen. Allerdings wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan trotz Verpflichtung zur Umsetzung nur teilweise realisiert. Die Nutzung als Getränkegroßhandel wurde aufgegeben und die errichteten Gebäude zur Herstellung von Ziegelfertigteilwänden genutzt. Auch diese Nutzung wurde aufgegeben.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Flächen und Nutzungen im Plangebiet zu ordnen und die Bauflächen weiter zu entwickeln. Sie verfolgt das Ziel, den Standort aufzuwerten, die gemischten Bauflächen teilweise für eine gewerbliche Nutzung bereit zu stellen und somit die Voraussetzungen für positive Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in der Region zu schaffen.

Mit der Änderung soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gewerblicher Bauflächen geschaffen werden. Weiterhin sollen auch die unterschiedlichen Nutzungsinteressen und Belange von Misch- und Gewerbenutzung aufeinander abgestimmt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung eines verträglichen Nebeneinanders von gemischter und gewerblicher Nutzung.

Mit dem angestrebten Änderungsverfahren wird der Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ (Getränkegroßhandel) für das Gebiet Gügleben (Plan-Nr. 1/92 oder Nr. 2) in den Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ geändert.

#### 1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand von Gügleben an der K4 / Dorfstraße und umfasst neben der Teilfläche der Flurstücke 35/3 und 126 die Flurstücke 101/5, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16 der Flur 0 in der Gemarkung Gügleben. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 2,15 ha und entspricht vollständig dem Geltungsbereich des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Südlich wird der Geltungsbereich durch die „K4 / Dorfstraße“ begrenzt und erschlossen und östlich durch die Straße „Burgenblick“ begrenzt und erschlossen. Daran schließt sich jeweils bestehende Bebauung an. Im Westen wird der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes durch die Kreisstraße K4 begrenzt. Im Norden schließen Grünland- und Ackerflächen an.



Abb. 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Räumliche Einordnung des Plangebiets

Gügleben gehört als Teil der Gemeinde Elleben zum Verwaltungsbereich der Verwaltungsgemeinschaft „Riechheimer Berg“ im nordöstlichen Ilmkreis. Mit den Nachbarorten Alkersleben, Bösleben-Wülfersleben, Dornheim, Elxleben, Osthausen-Wülfershausen und Witzleben bildet Elleben die Verwaltungsgemeinschaft „Riechheimer Berg“ im nordöstlichen Ilmkreis. Der Verwaltungssitz befindet sich am Standort Flugplatz 10 in 99310 Osthausen-Wülfershausen.

Gügleben liegt an der Kreisstraße 4, ca. 15 km südlich von Erfurt und ca. 15 km nordöstlich von Arnstadt.

Umgeben ist der Ort Gügleben (344 m über NHN) von Acker- und Grünflächen und befindet sich im Naturraum Ilm-Saale-Ohrdruffer Platte. Nördlich der Ortslage schließt sich an die Acker- und Grünflächen das Waldgebiet „Werningslebener Wald“ an. Etwa 0,5 km nördlich des Ortes befindet sich der Schmale Bach und 1,0 km des Ortes der Honigbach.

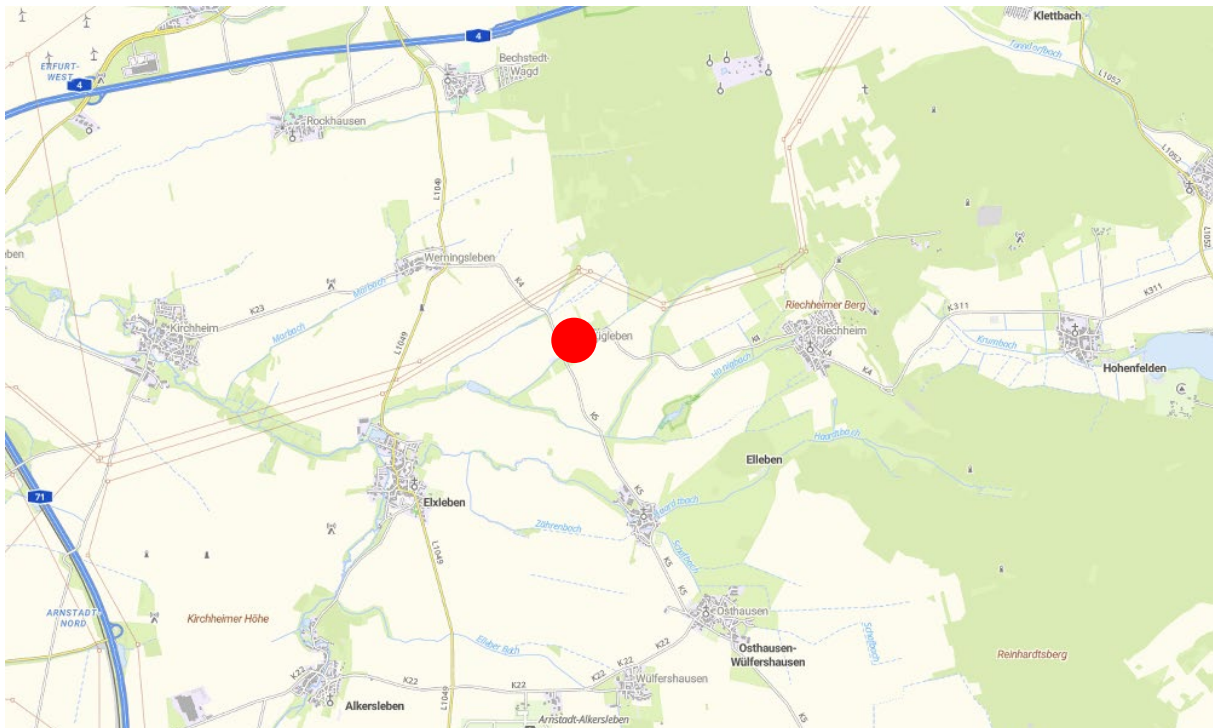


Abb. 2 Räumliche Einordnung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes bildet den westlichen Ortsrand des Ortes Gügleben an der Kreisstraße 4 und gehört zur Siedlungsstruktur. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Östlich und südlich des Plangebietes schließen die bebauten Grundstücke der Dorfstraße an. Das Plangebiet weist eine leichte Hanglage von Süden aufsteigend nach Norden auf. Auf einer Länge von etwa 170 Meter beträgt der Höhenunterschied ca. 6 Meter.

Im Norden passiert eine 380 kV-Freileitung im Abstand von ca. 500 m zum Plangebiet den Ort.

## 2.2 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Auf der Fläche des Plangebietes befindet sich im Nordwesten eine Lagerhalle und eine Lagerfläche.

Weiterhin ist im Plangebiet eine Tischlerei-/Metallbaufirma ansässig, die Holz-, Glas-, Aluminiumkonstruktionen für Terrassendächer, Glashäuser und Wintergärten plant, herstellt, montiert und vertreibt. Dazu werden am Standort die entsprechenden Bauteile in der Werkstatt hergestellt. An der Werkhalle befindet sich darüber hinaus eine Ausstellungsfläche.

Zudem ist im Plangebiet eine Firma für Putz- und Gerüstbauarbeiten ansässig. Zu den Leistungen der Firmen gehören Innen- und Außenputz, Wärmedämm-Verbundsysteme, Fassadensanierung und Trockenbau sowie die Vermietung und der Aufbau von Arbeitsschutzgerüsten. Dazu werden am Standort verschiedene Traggerüstsysteme inkl. Träger, Stützen und Riegel gelagert, die ebendort auch verladen werden.

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind Grün- und Freiflächen. Etwa 10 % der Grünflächen sind durch Hecken und Feldgehölze geprägt.



Abb. 3 Luftbild mit Grenzen des Plangebietes, Quelle: GDI-Th

## **2.3 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Plangebiets an das Verkehrsnetz ist über die Kreisstraße 4 und die Kreisstraße 5 gegeben. Über Kreisstraßen sind der Verwaltungssitz und Arnstadt als größere Stadt zu erreichen. Über Kreisstraßen ist überdies das übergeordnete Verkehrsnetz, die Landesstraße 1049 erreichbar. Die Landesstraße 1049 stellt die überörtliche Verbindung nach Erfurt und Stadtilm her.

Die Autobahnanschlüsse zur A4 und zur A71 sind in etwa 15 min erreichbar.

Gügleben ist an den öffentlichen Personennahverkehr (IOV Omnibusverkehr GmbH Ilmenau) auf der Linie Arnstadt - Riechheimer Berg angeschlossen. Hier sind montags bis freitags 7- 8 Anfahrten je Richtung gegeben.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist derzeit ver- und entsorgungstechnisch teilweise erschlossen. Von den Ver- und Entsorgungsträgern werden Aussagen und Pläne zum Leitungs- und Anlagenbestand sowie den Anschlussbedingungen eingeholt.

Die Anschlüsse an die Medientetze sind in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Zuge herzustellen. Dafür sind entsprechende Anträge bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu stellen und Anschlussvereinbarungen abzuschließen.

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) Arnstadt und Umgebung zuständig. Sowohl in der „K4 / Dorfstraße“ als auch im südlichen Bereich der Straße „Burgenblick“ befindet sich eine Trinkwasserleitung.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist zu gewährleisten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) Arnstadt und Umgebung. Sowohl in der „K4 / Dorfstraße“ als auch im südlichen Bereich der Straße „Burgenblick“ befindet sich eine Entwässerungsleitung.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Das Niederspannungsnetz liegt südlich des Bebauungsplangebietes in der „K4 / Dorfstraße“ und versorgt das Bebauungsplangebiet bereits teilweise.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Abfallwirtschaftsbetriebes IIm-Kreis.

## **3 Planungsbindungen**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)**

Der Gemeinde Elleben wird im Landesentwicklungsprogramm Thüringen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde liegt laut LEP 2025 innerhalb des Raumstrukturtyps „Demographisch und wirtschaftlich stabiler Zentralraum -Innerthüringer Zentralraum-“ in günstiger Entfernung zum Oberzentrum Erfurt.

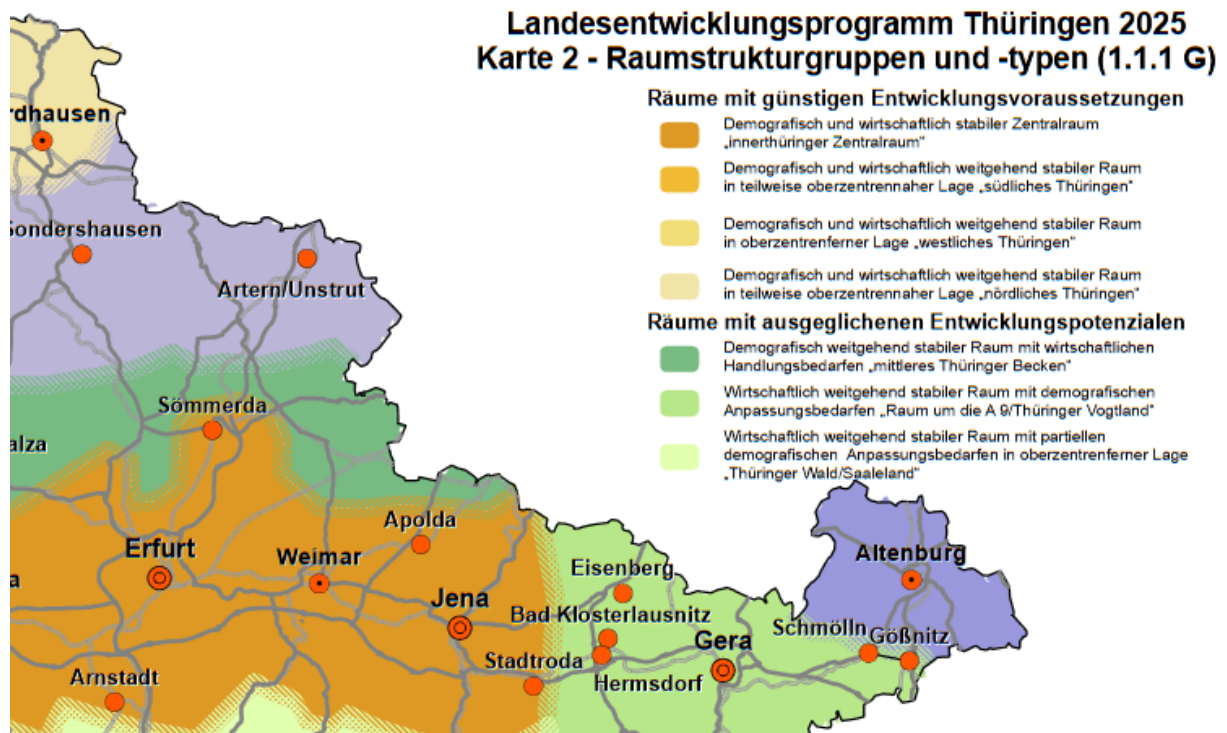


Abb. 4 Auszug aus der Karte 2 – Raumstrukturgruppen und -typen des LEP 2025

Dieser Raumstrukturtyp wird als Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen eingestuft. Hierzu trifft das LEP 2025 folgende Aussagen:

- Verbesserung der Standortvoraussetzungen in Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung (1.1.2 G)
- Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden (1.1.2 G)

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes entspricht den Grundsätzen der Landesplanung, da der „innerthüringer Zentralraum“ als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. für ganz Thüringen ausgebaut werden soll.

### 3.2 Regionalplan Mittelthüringen 2011

Die Gemeinde Elleben gehört lt. rechtskräftigen Regionalplan 2011 zum Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Arnstadt. In den Grundversorgungsbereichen sollen durch die zentralen Orte Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen übernommen werden, die die grundlegenden Daseinsvorsorge und die gleichwertigen Lebensverhältnisse in den zugehörigen Einzugsbereichen absichern. Gleichzeitig soll die erforderliche Tragfähigkeit der entsprechenden Einrichtung abgesichert werden.



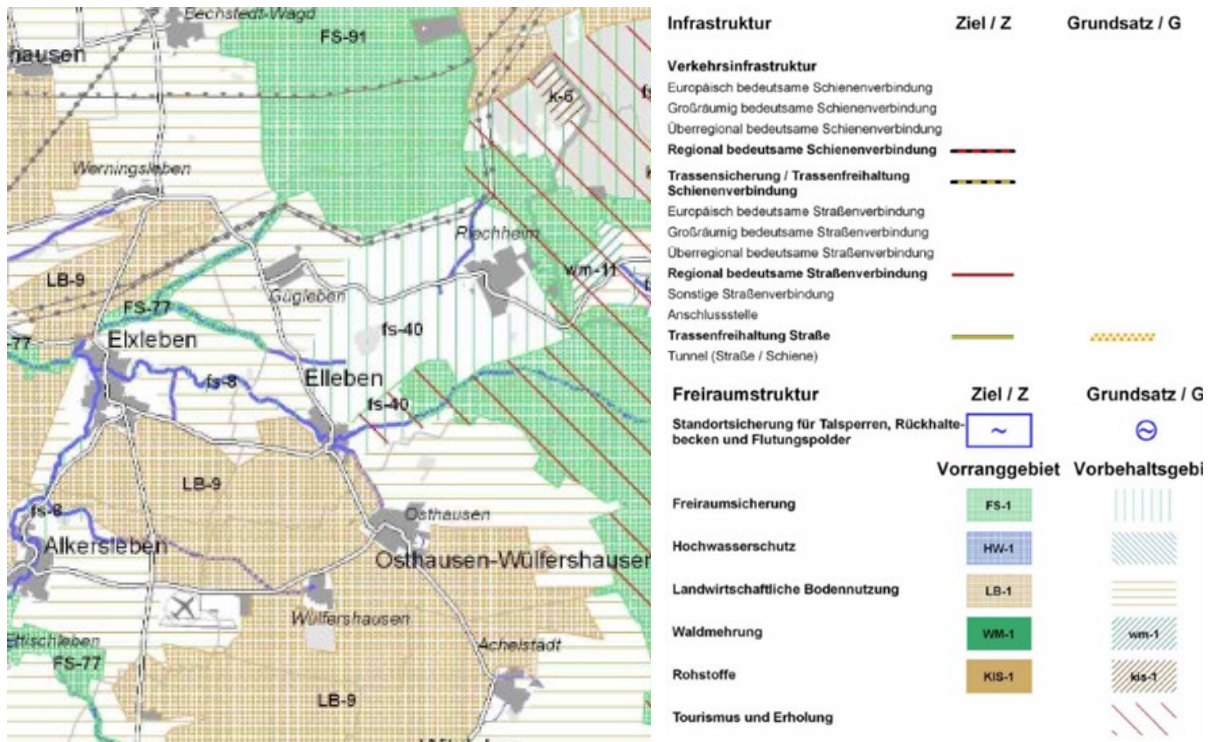


Abb. 5 Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen 2011, Raumnutzungskarte

Aus der Raumnutzungskarte ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches zu entnehmen. Der Ortsteil Gügleben ist laut Raumnutzungskarte von einem Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung umgeben. Diesem soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Andere raumbedeutende Funktionen sind hier ausgeschlossen. Mit Umsetzung des Änderungsbebauungsplanes kommt es zu keiner Beeinträchtigung dieses Vorbehaltsgebietes, da das Plangebiet bereits bebaut ist, betrieblich genutzt wird und keine Erweiterung auf bislang planungsrechtlich nicht gesicherten Flächen erfolgt.

Darüber hinaus ist östlich der Ortslage in räumlicher Nähe das Vorbehaltsgebiet zur Freiraumsicherung fs-40 „Westlich Riechheim“ ausgewiesen. Dem Erhalt der schutzorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Wald, Wasser, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes ist hier gegenüber konkurrierenden Funktionen Vorrang einzuräumen. Daran schließen sich wiederum die Vorranggebiete der Freiraumsicherung FS-90 „Riechheimer Berg / Osthausener Wald und FS-91 „Willroder Forst, Bechstedter Holz und Wernigslebener Wald“ an. Die Vorranggebiete der Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht in diesen Gebieten und grenzt auch nicht direkt an.

Das Ziel des Änderungsbebauungsplanes steht den regionalplanerischen Grundsätzen nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung der Vorbehalts- und Vorranggebiete für Freiraumsicherung und landwirtschaftliche Bodennutzung ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits bebaut ist, betrieblich genutzt wird und keine Erweiterung auf bislang unbeplanten Flächen erfolgt.

### 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Elleben verfügt gegenwärtig über keinen wirksamen Flächennutzungsplan bzw. abgestimmten Entwurf. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs.4 BauGB, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, da dringende Gründe dies erfordern und der Änderungsbebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sichert die Gemeinde die gemischten Bauflächen und schafft die Möglichkeit der Entwicklung gewerblicher Flächen. Weiterhin soll die städtebauliche Neuordnung brachliegender Bauflächen erfolgen, damit geht eine Standortaufwertung einher. Die Bereitstellung der Gewerbeflächen schafft Voraussetzungen für eine positive Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung. Das Verfahren zur Änderung der Satzung dient auch dazu, den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Hinter den Gärten“ (Getränkegroßhandel) in einen Bebauungsplan als Angebotsplanung zu ändern. Der Anlass besteht darin, dass das konkrete Vorhaben und die Nutzung - Getränkegroßhandel mit eingegliedertem Einfamilienhausbebauung – nicht umgesetzt ist und die Bauflächen für eine städtebauliche Entwicklung neu geordnet werden sollen.

### **3.4 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht seit 1992 der Vorhaben- und Erschließungsplan „Hinter den Gärten“. Darin ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan diente der Errichtung eines Getränkegroßhandels mit eingegliedertem Einfamilienhausbebauung für den Firmeninhaber. Allerdings wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan trotz Verpflichtung zur Umsetzung nur teilweise realisiert und die Nutzungen wieder aufgegeben.

### **3.5 Schutzgebiete**

Es werden keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 23 bis 32 BNatSchG) sowie dem Thüringer Naturschutzgesetz (§§ 13 bis 16 und 36 ThürNatG) durch die Planung berührt.

Die Übersichtskarte *Wasser und Heilquellenschutzgebiete* zeigt die Lage Güglebens innerhalb der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Erfurter Wasserwerke“ (Schutzgebietsnummer 27.0).

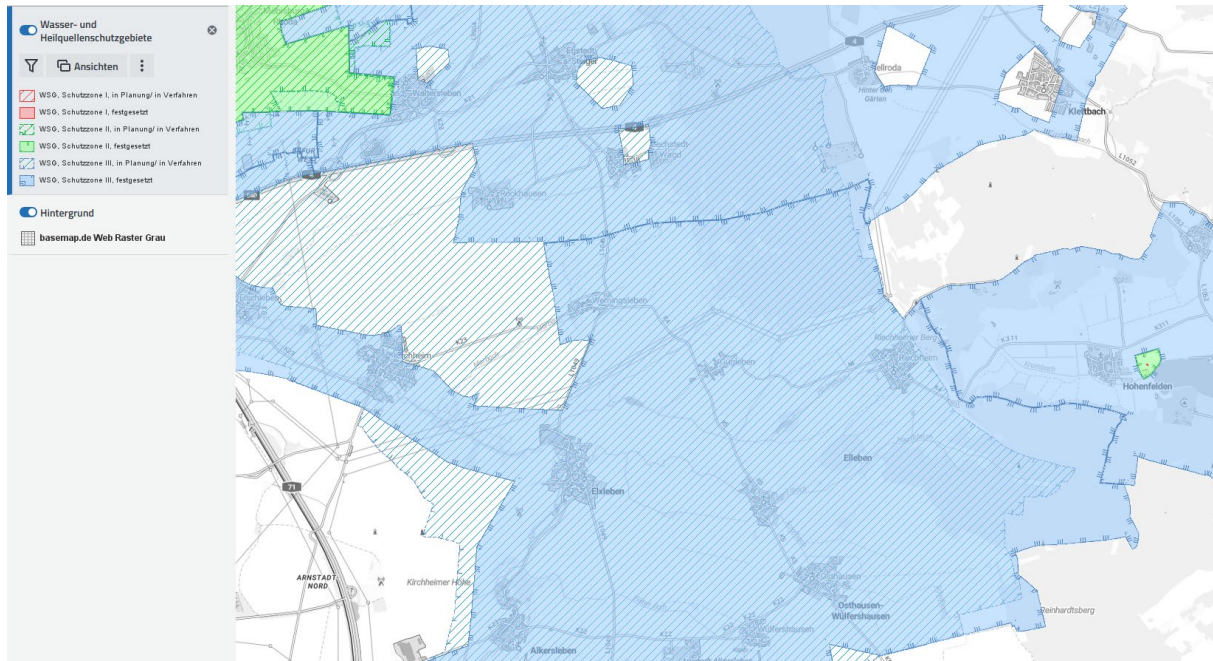


Abb. 6 Auszug aus der Karte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Nutzungskonzept

Planungsziel ist die Entwicklung und Erschließung von Gewerbe- und gemischten Bauflächen in Gügleben. Es soll insbesondere die im bereits bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan „Hinter den Gärten“ festgesetzte, gemischte Baufläche gesichert und Gewerbeflächen entwickelt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Flächen und Nutzungen im Plangebiet zu ordnen und die Bauflächen weiter zu entwickeln. Sie verfolgt das Ziel, den Standort aufzuwerten, die gemischten Bauflächen teilweise für eine gewerbliche Nutzung bereit zu stellen und somit die Voraussetzungen für positive Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in der Region zu schaffen.

Mit der Änderung soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gewerblicher Bauflächen geschaffen werden. Weiterhin sollen auch die unterschiedlichen Nutzungsinteressen und Belange von Misch- und Gewerbenutzung aufeinander abgestimmt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung eines verträglichen Nebeneinanders von gemischter und gewerblicher Nutzung.

### 4.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Straße „Burgenblick“ sichergestellt, die an die Ortsdurchfahrt der „K4 / Dorfstraße“ bzw. an die Kreisstraße 4 angebunden ist.

Das künftige Verkehrsaufkommen, das durch die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen wird, wurde unter Einbeziehung verschiedener struktureller und verkehrsplanerischer Kenngrößen sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Mischgebiet abgeschätzt.

#### Beschäftigtenverkehr Gewerbegebiet

Für die Ermittlung der Beschäftigtenverkehre wird als objektspezifische Eingangsgröße die Nettobau- landfläche (ca. 14.000 m<sup>2</sup> bzw. 1,4 ha) verwendet. Bei der angedachten Nutzung der Flächen durch

kleinräumig produzierendes Gewerbe wird ein Wertebereich von 10 Beschäftigte pro Hektar bis 50 Beschäftigte pro Hektar in Ansatz gebracht. Da es sich bei den bereits ansässigen Betrieben um Kleinunternehmen handelt, wird ein Wert von 10 Beschäftigten pro ha angenommen.

Mit diesem Ansatz erfolgt die Ermittlung der zukünftigen Beschäftigten der Erweiterungsflächen. Somit ergeben sich bei 1,4 ha ca. 14 Beschäftigte. Für die folgenden Berechnungen wurde für die Änderung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Ausweisung eines Gewerbegebietes von 14 Beschäftigten ausgegangen. Für die Berechnung des Beschäftigtenverkehrs sind neben den objektspezifischen Eingangsgrößen auch verkehrsspezifische Kenngrößen zu berücksichtigen.

Dazu gehören:

- Nutzungsgrad Pkw (Modal Split),
- Besetzungsgrad Pkw,
- Anwesenheitsfaktor und
- Verkehrsaufkommen (Wege pro Beschäftigte und Werktag).

Beim Verkehrsaufkommen im Hinblick auf den Beschäftigtenverkehr wird ein Wertebereich von 2,5 bis 3,0 Wegen pro Beschäftigte und Werktag angenommen. Der Anwesenheitsfaktor beschreibt die An- bzw. Abwesenheit vom Arbeitsplatz aufgrund von Geschäftsreisen, Urlaub oder Krankheit. Der Wertebereich für den Anwesenheitsfaktor liegt bei 80 % bis 90 %. Für die weiteren Berechnungen wurden bei den zuvor genannten Kenngrößen mit minimalen und maximalen Grenzwerten jeweils der Mittelwert verwendet. Der Pkw-Besetzungsgrad im Beschäftigtenverkehr wird mit 1,1 angesetzt und bei den weiteren Berechnungen zur Anwendung gebracht. Beim Modal Split ist vor allem die Lage des Objektes und die Anbindung an den ÖPNV ausschlaggebend. Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im ländlichen Raum wird von einem Anteil des MIV (motorisierter Individualverkehr) von 100% ausgegangen.

Damit sind die erforderlichen Kenngrößen für die Berechnung des Beschäftigtenverkehrs festgelegt, welcher anhand der folgenden Tabellen ermittelt werden kann.

Kenngröße	
Nettobaulandfläche (ha)	1,4
Beschäftigte pro ha	10
Anzahl der Beschäftigten	14
Wege pro Beschäftigten	2,75
MIV-Anteil (Modal Split)	100%
Pkw-Besetzungsgrad	1,1
Anwesenheitsfaktor	85%
Beschäftigtenverkehr (Kfz/Tag)	30

*Tabelle 1: Ermittlung des Beschäftigtenverkehrs*

Durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein Verkehrsaufkommen von ca. **30 Kfz-Fahrten/Tag** hinsichtlich des Beschäftigtenverkehrs zu erwarten.

### Kunden- und Besucherverkehr Gewerbegebiet

Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Kunden- und Besucherverkehr für das im Rahmen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesene Gewerbegebiet erfolgt über die Anzahl der Wege pro Beschäftigten und Tag. Für Dienstleistungen mit wenig Publikumsverkehr und produzierende Gewerbebetriebe werden 0,5 bis 2,0 Kunden- und Besucherwege pro Beschäftigten und Tag angenommen. Aufgrund der bereits ansässigen und möglicherweise sich erweiternden Betriebe wurde für die weiteren Berechnungen von einem Wert von 0,5 Kunden- und Besucherwegen pro Beschäftigten ausgegangen. Der MIV-Anteil im Kunden- und Besucherverkehr liegt bei Gewerbegebieten im Allgemeinen zwischen 90 % und 100 %. Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im ländlichen Raum wird von einem MIV-Anteil im Kunden- und Besucherverkehr von 100 % angenommen. Der Pkw-Besetzungsgrad wird für Kund\*innen und Besucher\*innen bei gewerblicher Nutzung mit 1,0 angegeben.

In der folgenden Tabelle sind die erforderlichen Kenngrößen für die Berechnung des Kunden- und Besucherverkehrs sowie das ermittelte Verkehrsaufkommen dargestellt.

Kenngröße	
Anzahl der Beschäftigten	14
Kunden- / Besucherwege pro Beschäftigten	0,5
Kunden- und Besucherwege pro Tag	7
MIV-Anteil (Modal Split)	100 %
Pkw-Besetzungsgrad	1,0
Kunden- / Besucherverkehr (Kfz/Tag)	7

*Tabelle 2: Ermittlung des Kunden- und Besucherverkehrs*

Hinsichtlich des Kunden- und Besucherverkehrs wurde unter den angenommenen Rahmenbedingungen ein Verkehrsaufkommen von ca. **7 Kfz-Fahrten/Tag** ermittelt.

### Wirtschaftsverkehr Gewerbegebiet

Der Wirtschaftsverkehr für die hier zu betrachtenden gewerblichen Nutzungen lässt sich aus der Anzahl der Beschäftigten ableiten. Als Mittelwert für Gewerbegebiete wird eine Fahrtenhäufigkeit von 0,19 bis 0,46 Lkw-Fahrten pro Beschäftigten und Tag angenommen.

Kenngröße	
Anzahl der Beschäftigten	14
Lkw-Fahrten pro Beschäftigten	0,3
Lkw-Fahrten (Lkw/Tag)	4

*Tabelle 3: Ermittlung des Wirtschaftsverkehr*

Hinsichtlich des Wirtschaftsverkehrs wurde unter den angenommenen Rahmenbedingungen ein Verkehrsaufkommen von ca. **4 Lkw-Fahrten/Tag** ermittelt.

### Anwohnerverkehr Mischgebiet

Unter der Annahme von 5 Anwohnenden, 4,0 Wegen/Tag, einem MIV-Anteil von 100% und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,25 Personen/Pkw können **16 Kfz-Fahrten/Tag** ermittelt werden.

### Beschäftigtenverkehr Mischgebiet

Unter der Annahme von 5 Beschäftigten, 2,75 Wegen/Tag, einem MIV-Anteil von 100% und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,1 Personen/Pkw können **13 Kfz-Fahrten/Tag** ermittelt werden.

### Besucherverkehr Mischgebiet

Unter der Annahme von 0,75 Kunden- und Besucherwegen pro Anwohner bzw. Beschäftigten mit einem MIV-Anteil von 100% und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,25 Personen/Pkw ergeben sich **6 Pkw-Fahrten/Tag** für das Mischgebiet

### Gesamtverkehrsaufkommen Gewerbe- und Mischgebiet

Entsprechend der vorangegangenen Annahmen für den Beschäftigten-, Kunden- und Wirtschaftsverkehr des Gewerbegebietes und des Anwohner-, Beschäftigten- und Besucherverkehrs wird ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. **76 Fahrten/Tag** angenommen werden.

## **5 Planinhalt der 1. Änderung (Begründung der Festsetzungen)**

### **5.1 Inhalt der 1. Änderung**

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes betrifft im gesamten Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Verkehrsflächen, zu Flächen zum Anpflanzen sowie für örtliche Bauvorschriften. Änderungen ergeben sich insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, wobei Teile des Mischgebietes in Gewerbegebiet geändert wird. Auch das Maß der baulichen Nutzung ändert sich. Der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmte sehr geringe Grundflächenzahlen, die der Nutzung der Flächen nach heutigen Anforderungen und auch entsprechend einer effektiven Flächenausnutzung nicht mehr angemessen sind. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Änderungsbebauungsplan werden neu bestimmt. Dazu treten im Änderungsbebauungsplan teilweise die zeichnerischen und Festsetzungen des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ außer Kraft.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Ziel ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Zudem soll das ursprüngliche Planungsziel von gemischten Bauflächen mit einer den ländlichen Raum prägenden Nutzungsmischung, beibehalten werden. Die Teilfläche dient dem Wohnen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Die beiden Hauptnutzungen Gewerbe und Wohnen stehen gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in einem Wohngebiet.

Das Prinzip des Nebeneinanders und der Durchmischung der Nutzungen bezieht sich auf das zusammenhängende, dörflich geprägte Gesamtgebiet an der Dorfstraße, das gebietsübergreifend den Charakter eines Mischgebietes aufweist. Der kleinere Teilbereich des Gesamtgebietes ist daher im Bebauungsplan auch als Mischgebiet festgesetzt. Es soll gebietsübergreifend ein Gebiet entstehen, das zum ausgewogenen Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe entlang der Dorfstraße beiträgt.

Die Baufläche des Plangebietes ist demgemäß als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO bestimmt. Die Flächen des Plangebietes sollen auch weiterhin teilweise als Mischgebiet genutzt werden, sodass die Art der zulässigen Nutzung gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan für Teilflächen beibehalten wird.

Im Gewerbegebiet sind folgende im § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Nutzungszulässigkeit erfolgt vorrangig, um Ansiedlungsziele von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben erfüllen zu können.

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß allgemein zulässig, da sich das Gewerbegebiet in dörflich integrierter Lage befindet und das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten angestrebt wird.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe existieren im weiteren Umfeld des Plangebietes. Eine weitere Angebotssteigerung und damit verbunden negative Auswirkung auf das Plangebiet und dessen Umfeld sind nicht erwünscht. Bei der Revitalisierung sollen flächenintensive Nutzungen nicht befördert werden.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Gewerbegebiet basiert auf den Zielen der Gemeinde, diese Nutzungen im unmittelbaren Dorfkern an der Dorfstraße zu erhalten und konkurrierende Situationen zu vermeiden.

Unter Beachtung des Umfeldes, welches auch durch eine Wohnnutzung geprägt ist, wird die Integration von Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen. Aspekte der Wohnruhe, besonders in den Nachtstunden, wo im Zusammenhang mit dem Publikums- und dem Fahrverkehr von Vergnügungsstätten Beeinträchtigungen erwarten sind, spielen bei dem Ausschluss eine entscheidende Rolle. Die etwas „versteckte“ Lage einzelner Gewerbeflächen könnte außerdem das Sicherheitsgefühl der Anwohner negativ beeinflussen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die getroffenen Festsetzungen sind Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen der Nutzung von Brachflächen an der Dorfstraße und Kreisstraße, der Sicherung gewerblicher Bauflächen und der Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Flächen. Die Festsetzungen führen zu einer städtebaulichen Einbindung des Gebietes und setzen durch die Bestimmung einer Grundflächenzahl ein Rahmen, um auch unversiegelte Flächen zu erhalten.

Die Grundflächenzahlen im Plangebiet orientieren sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen. Entsprechend der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden für das Gewerbegebiet die zulässige Grundfläche mittels Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und für das Mischgebiet von 0,4 festgesetzt.

Eine Festsetzung zur „dritten Dimension“, d.h. zur Geschosshöhe (GFZ) und zur Höhe baulicher Anlagen, ist erforderlich, um öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, nicht zu beeinträchtigen. Die Geschosshöhe für das Misch- und Gewerbegebiet orientiert sich dabei an den Anforderungen der Planung und hält die Orientierungswerte der BauNVO ein.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet als Höchstmaß mit zwei Geschossen bestimmt, da diese Kenngröße als Vorgabe der Gebäudehöhe aussagefähig ist. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude in der städtebaulich gewünschten Höhe errichtet werden kann. Mit der zweigeschossigen Bauweise ordnet sich das Gebäude städtebaulich in die Bestandssituation ein.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten Höhenentwicklung. Die Festsetzung bezieht sich dabei auf das höchste Bauteil des Gebäudes. Bezugspunkt ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016). Damit kann die höhenmäßige Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Gebäude als Höchstmaß festgesetzt. Die Oberkante Gebäude bezeichnet den höchsten Punkt des Gebäudes (Dachfirst bei geneigten Dächern bzw. oberer Dachabschluss bei flachen Dächern). Die Gebäudehöhe wird im GE als Höchstmaß mit 353 m über NHN festgesetzt. Damit ergibt sich bei einer durchschnittlichen Geländehöhe des Gebietes von 342 m über NHN eine mittlere Höhe der Gebäude von ca. 11 m.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind auf 20% der Dachfläche bis zu 2,5 m hohe Dachaufbauten zulässig, um bspw. die Installation technischer Anlagen zu ermöglichen.

#### **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Um ein ausgewogenes Längen- und Höhenverhältnis der Gebäudekubaturen sicherzustellen, wird im Gewerbegebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und weiter differenziert. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise bestimmt eine Einzelhausbebauung, die eine maximale Längenentwicklung von Baukörpern bis 55 m zulässt. Die Festsetzung ermöglicht größere, in einem Gewerbegebiet jedoch durchaus übliche und verträgliche Gebäudeabmessungen und bringt die städtebaulichen Ziele besser in Einklang mit den gewerblichen Nutzungsinteressen.

Im Mischgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise ermöglicht bauliche Gestaltungsspielräume in Übereinstimmung mit der beabsichtigten Bebauungsstruktur entlang der Dorfstraße.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Änderungsbebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf. Außerhalb dieser Fläche dürfen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen setzt den städtebaulichen Rahmen für die Lage der Bebauung auf den Flächen.



## 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Bebauungsplangebietes über eine Anbindung an das örtliche Straßennetz sind die entsprechenden Teilflächen von an das Plangebiet grenzenden Straßen bzw. Wegen als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit wird die Erschließung der Baugrundstücke gesichert.

## 5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung werden getroffen, um die Baugebiete zu gliedern und eine gestalterische Qualität des Raumes zu erreichen. Durch den Grün- und Freiflächenanteil wird ein attraktives Arbeits- und Wohnumfeld gesichert und der Übergang in den Landschaftsraum gestaltet. Insbesondere die anzupflanzenden Bäume und Gehölze zur Kreisstraße 4 begünstigen die räumliche Einbindung der Baugebiete und den Übergang in den Ortskern. Städtebauliches Ziel ist es, dass auch die Bepflanzung mit ihrer Struktur und Qualität den baulichen Raum und das Umfeld prägen.

## 5.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen werden getroffen, um das Landschafts- und Ortsbild sowie die gestalterische Qualität des Ortsbildes zu erhalten. Die Bestandsbäume erzielen aufgrund ihres Wuchses und ihrer Größe bereits eine Raumwirkung und somit eine gestalterische Qualität. Bei natürlichem Abgang sind Neupflanzungen von Bäumen vorzunehmen.

## 6 Städtebauliche Kenndaten

### Ursprünglicher Vorhaben – und Erschließungsplan

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Flächenanteil
Geltungsbereich	19.400 m <sup>2</sup>	100 %
Mischgebiet	19.100 m <sup>2</sup>	98,5 %
davon		
Überbaubare Grundstücksfläche	4.000 m <sup>2</sup>	20 v.H.
Öffentliche Verkehrsfläche	300 m <sup>2</sup>	1,5 %

### Änderungsbebauungsplan

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Flächenanteil
Geltungsbereich	21.765 m <sup>2</sup>	100 %
Mischgebiet	5.255 m <sup>2</sup>	24 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.680 m <sup>2</sup>	32 v.H.
Gewerbegebiet	14.010 m <sup>2</sup>	64,5 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	9.920 m <sup>2</sup>	70 v.H.
Öffentliche Verkehrsfläche	2.500 m <sup>2</sup>	11,5 %

## 7 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung darzulegen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung von Bedeutung. Die planerische Abwägung erfolgt mit dem Ziel, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bodennutzung dergestalt in Einklang zu bringen, dass allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Gemeinde als Planungsträger setzt sich mit den betroffenen Belangen auseinander.

### 7.1 **Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der Planung insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die Baugebiete und Nutzungen verträglich einander zugeordnet sind. Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes finden Vorbelastungen, z. B. durch bereits bestehende Gewerbebetriebe Berücksichtigung.

Gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gewerbegebietes werden geschaffen, indem die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet nach DIN 18005 durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Immissionsorten innerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

### 7.2 **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit der Planung erfolgen keine Einschränkungen vorhandener Wohnbebauung im Ortsteil. Die Wohnbedürfnisse sind insoweit durch die Planung berücksichtigt. Im Änderungsbebauungsplan bleiben die Flächen, die für ein Wohngebäude vorgesehen waren, als Mischgebiet erhalten und somit können auf diesen Flächen weiterhin die Wohnbedürfnisse umgesetzt werden. Es wird ermöglicht, die Flächen effektiver zu nutzen und damit auch die Bedürfnisse stärker zu berücksichtigen.

### 7.3 **Belange von Natur, Landschaft und Umwelt** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Erhebliche Umweltwirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet bildet den westlichen Rand der bebauten Ortslage und wird hier 2-seitig von Ackerflächen eingefasst.

Da im Zuge der Planung keine wertvollen Gehölze oder hochwertige Biotopflächen beseitigt werden sowie auch sonst keine naturschutz- oder artenschutzrechtlich relevanten Strukturen betroffen sind, kann von einer naturschutz- und artenschutzrechtlichen Verträglichkeit ausgegangen werden.

Ausgehend von dem Vorhaben- und Erschließungsplan für einen Getränkegroßhandel und Wohnbebauung hat sich auf drei Viertel der Fläche des Plangebietes eine gewerbliche Nutzung aus Gebäuden, Freilagerflächen und Verkehrsflächen entwickelt. Ca. ein Viertel der Fläche wird von einer Wiese und von diversen Grünflächen an den Rändern des Plangebietes belegt.

#### **7.4 Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit der Schaffung von Gewerbeflächen wird in Elleben, OT Gügleben das Potential für neue Arbeitsplätze geschaffen. Dies trägt zur Attraktivität des Standortes als Wohn- und Arbeitsort bei.

#### **7.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Über die Herstellung der Anschlüsse für Trink- und Abwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation wird im laufenden Planverfahren mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Bei Planung und Ausführung sind die Regeln der Technik entsprechend der jeweils geltenden Normen einzuhalten.

#### **7.6 Belange des Verkehrs** (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die Straße „Burgenblick“ sichergestellt, die an die Ortsdurchfahrt der „K4 / Dorfstraße“ bzw. an die Kreisstraße 4 angebunden ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Bebauungsplangebietes über eine Anbindung an das örtliche Straßennetz sind die entsprechenden Teilflächen von an das Plangebiet grenzenden Straßen bzw. Wegen als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dadurch wird eine kurze Anbindung an das örtliche und regionale Straßenverkehrsnetz gewährleistet.

#### **7.7 Belange des Hochwasserschutzes** (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungs- oder Risikogebiets Hochwasser.

## **8 Alternativen**

Da mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ in den Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ die bauliche Entwicklung des Bereiches an der Dorfstraße, die städtebauliche Neuordnung brachliegender Bauflächen und Aufwertung des Standortes gemäß den ursprünglichen Planungszielen weiter verfolgt wird, bestehen keine planerischen Alternativen. Nutzungsalternativen werden nicht verfolgt, da für die bestehenden Nutzungen Planungssicherheit erlangt werden soll. Auch das einfache, übersichtliche Erschließungssystem lässt keine Alternativen erkennen.

## 9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)