

Gemeinde Elleben
Ortsteil Gügleben

Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“

2. Entwurf

Begründung

in der Fassung von Oktober 2025

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

Inhalt

1	Einführung	3
1.1	Allgemeine Angaben	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	3
1.3	Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes und Erforderlichkeit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes	3
1.4	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2	Ausgangssituation	5
2.1	Räumliche Einordnung des Plangebiets	5
2.2	Bisherige Nutzung und Entwicklung	6
2.3	Verkehrerschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	7
3	Planungsbindungen	8
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.2	Bebauungspläne	11
3.3	Schutzgebiete	11
4	Planungskonzept	12
4.1	Nutzungskonzept	12
4.2	Konzept zum Schall-Immissionsschutz nach DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau	13
4.3	Verkehrskonzept	20
4.4	Konzept zur Erschließung – Versorgung mit Trinkwasser, Ableitung von Abwasser, Rückhaltung von Niederschlagswasser	22
5	Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)	28
5.1	Art der baulichen Nutzung	28
5.2	Gliederung des Baugebiets	30
5.3	Maß der baulichen Nutzung	31
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	32
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	32
5.6	Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser	33
5.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
5.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	34
5.9	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
6	Städtebauliche Kenndaten	35
7	Auswirkungen der Planung	36
7.1	Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung	36
7.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	36
7.3	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt	36
7.4	Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	37
7.5	Belange der Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur	37
7.6	Belange des Verkehrs	37
7.7	Belange des Hochwasserschutzes	38
8	Alternativen	38
9	Rechtsgrundlagen	38
10	Verzeichnis der Unterlagen zur Planung	38

1 Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER: Gemeinde Elleben
Verwaltungsgemeinschaft Riechheimer Berg
Am Flugplatz 10
99310 Osthausen-Wülfershausen

PLANUNG: Verbindliche Bauleitplanung

STANDORT: Elleben, Ortsteil Gügleben

PLANGEBIET: Geltungsbereich 1:
Flurstücke 101/5, 125/3, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15,
125/16, 126 teilw., Flur 0, Gemarkung Gügleben

Geltungsbereich 2:
Flurstück 208/12 teilw., Flur 0, Gemarkung Gügleben

FLÄCHE: 22.500 m² (~ 2,25 ha)

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ 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 dient auch dazu, den bisher rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Hinter den Gärten“ (Getränkegroßhandel) durch einen Bebauungsplan als Angebotsplanung zu ersetzen. Anlass ist, dass das konkrete Vorhaben und die Nutzung - Getränkegroßhandel mit eingegliedelter Einfamilienhausbebauung - nicht umgesetzt ist und die Bauflächen für eine städtebauliche Entwicklung neu geordnet werden sollen.

1.3 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes und Erforderlichkeit der Aufhebung 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 eingegliedelter 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 neu 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 Aufstellung des Bebauungsplanes 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 der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ wird der Vorhaben- und Erschließungsplan „Hinter den Gärten“ (Getränkegroßhandel) aufgehoben. Der neue Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ ersetzt mit seiner Rechtskraft die alte Satzung „Hinter den Gärten“.

Die Gemeinde hebt den Vorhaben- und Erschließungsplan durch den neuen Bebauungsplan auf. Auf ein gesondertes Aufhebungsverfahren kann verzichtet werden, weil der Bebauungsplan neu aufgestellt und der bis dahin geltende Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben wird. In allen Stufen des Bebauungsplanverfahrens ist ersichtlich, dass bisher ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden war und dieser aufgehoben werden soll.

In den erforderlichen Beschlüssen der Gemeinde ist auf den aufzuhebenden Plan Bezug genommen. Die nach § 4 zu beteiligenden Behörden wurden auf die gleichzeitige Aufhebung des bisherigen Plans hingewiesen. Im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 wurde die Öffentlichkeit durch einen entsprechenden Vermerk ausdrücklich über die gleichzeitige Aufhebung des bisher geltenden Plans unterrichtet. Mit dem Satzungsbeschluss zum B-Plan entscheidet die Gemeinde auch über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Aufhebung wird mit Bekanntmachung der Genehmigung bezüglich des neuen Bauleitplans wirksam.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand von Gügleben an der K4 / Dorfstraße und umfasst die Flurstücke 101/5, 125/3, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 126 teilw., 208/12 teilw. der Flur 0 in der Gemarkung Gügleben. Der Geltungsbereich umfasst 2 Bereiche, die in unmittelbarer Nähe liegen. Der Geltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von etwa 2,18 ha, der Geltungsbereich 2 eine Fläche von 700 m².

Abb. 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich 1 und 2)

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 durch die Kreisstraße K4 begrenzt. Im Norden schließen Grünland- und Ackerflächen an.

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, Böseleben-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.

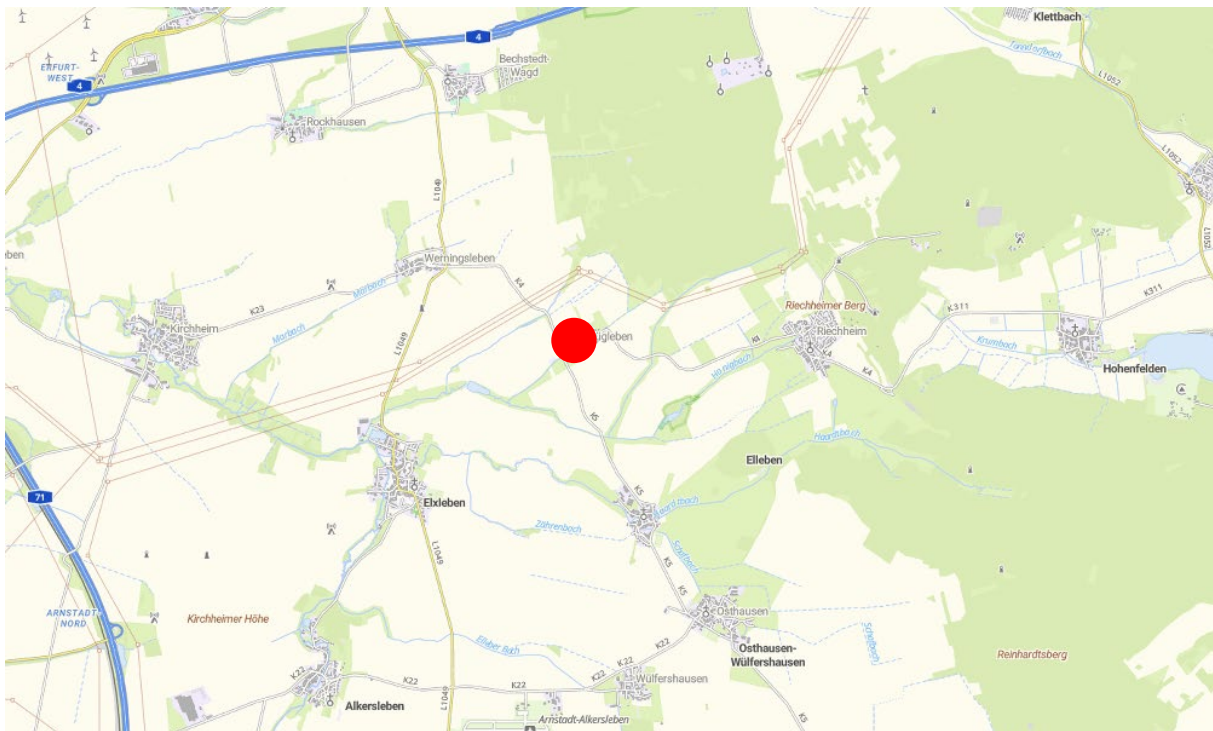


Abb. 2 Räumliche Einordnung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 die Kreisstraßen sind der Verwaltungssitz und Arnstadt als größere Stadt zu erreichen. Über die 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. Die Anschlüsse an die Mediennetze sind in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Zuge der Neubebauung herzustellen. Dafür sind entsprechende Anträge bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu stellen und Anschlussvereinbarungen abzuschließen.

Elektroenergie

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.

Telekommunikation

Sowohl in der „Dorfstraße“ als auch in der Straße „Burgenblick“ befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Trinkwasser

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.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) Arnstadt und Umgebung. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept 2020 des Zweckverbandes hat die Behandlung anfallender Schmutzwässer in Gügleben über grundstückseigene, biologische Kleinkläranlagen dezentral nach dem Stand der Technik und den wasserrechtlichen Anforderungen zu erfolgen. Dies trifft auch auf das Plangebiet zu. Die Vorhaltung einer zentralen öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage für Gügleben ist kein Bestandteil des Ausbaukonzeptes des Zweckverbandes. In der Straße „Burgenblick“ liegt eine Teilortskanalisation an.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser ist zu gewährleisten.

Der Grundsatz des Löschwasserbedarfs ist nach DVGW W 405 Tabelle 1 sicherzustellen, Aufgabenträger ist nach ThürBKG die Gemeinde. Insgesamt anrechenbar sind nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen (LWE), deren Entfernung (Länge der Schlauchleitung) von Gebäuden nicht größer ist als die Normbeladung B-Schläuche der örtl. Feuerwehr x Faktor 0,8; maximal jedoch 300 m:

1. Hydranten des öffentlichen TW-Netzes mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
2. andere ständig betriebsbereite Hydranten mit $Q \geq 400$ l/min bei $p_F \geq 1,5$ bar
3. Löschwasserteiche nach DIN 14210
4. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
5. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
6. Wasserentnahmestellen an offenen Gewässern unter der Bedingung der ganzjährigen Nutzbarkeit (Ergiebigkeit, Anfahrbarkeit, Zufahrt / Zugänglichkeit, Entnahmemöglichkeit)

Wenn die Feuerwehr in Stufe 1 nach ThürFwOrgVO über kein wasserführendes Fahrzeug verfügt, darf die nächstliegende dieser LWE max. 75 m von bebauten Grundstücken entfernt sein. Empfohlen werden Überflurhydranten in Abständen von 150 m.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Abfallwirtschaftsbetriebes Ilm-Kreis. Die Abfallwirtschaftssatzung des Ilm-Kreises sowie die Gebührensatzung zur Abfallwirtschaftssatzung des Ilm-Kreises vom 15. Oktober 2021 sind einzuhalten.

Der Umgang mit den anfallenden Abfällen unterliegt den Regelungen in den §§ 8 und 9 der Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, insbesondere den Pflichten zur getrennten Sammlung, Beförderung und der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling. Das Vermischungsgebot gilt auch für gefährliche Abfälle. Die Abfallfraktionen sind jeweils getrennt zu sammeln und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwertung oder dem Recycling zuzuführen. Erzeuger und Besitzer der Abfälle haben diese Pflichten zu dokumentieren.

Die Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung besteht für alle laut Satzungsrecht zugelassenen Abfälle. Die zugelassenen Abfallarten und ihre Gruppenzuordnung sind im Positivkatalog als Anlage zur Gebührensatzung zur Abfallwirtschaftssatzung aufgeführt. Abfälle zur Behandlung können an der Müllumladestation des Ilm-Kreises, Deponiegelände Wolfsberg, Am Grumbach 1 in 98693 Ilmenau, OT Bücheloh, inerte Abfälle zur Ablagerung an der Verbandsdeponie des Zweckverbandes Restabfallbehandlung Mittelthüringen, 99334 Amt Wachsenburg, OT Rehestädt, Dorfstraße 38a, angeliefert werden.

3 Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (1. Änderung LEP 2025)

Der Gemeinde Elleben wird in der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde liegt laut 1. Änderung LEP 2025 im „Innerthüringer Zentralraum“, in dem der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Dieser Raumstrukturgruppe wird als Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen eingestuft und ist durch demografische und wirtschaftliche Stabilität in zentraler Lage in Thüringen bzw. der Nähe zu leistungsfähigen Oberzentren gekennzeichnet.

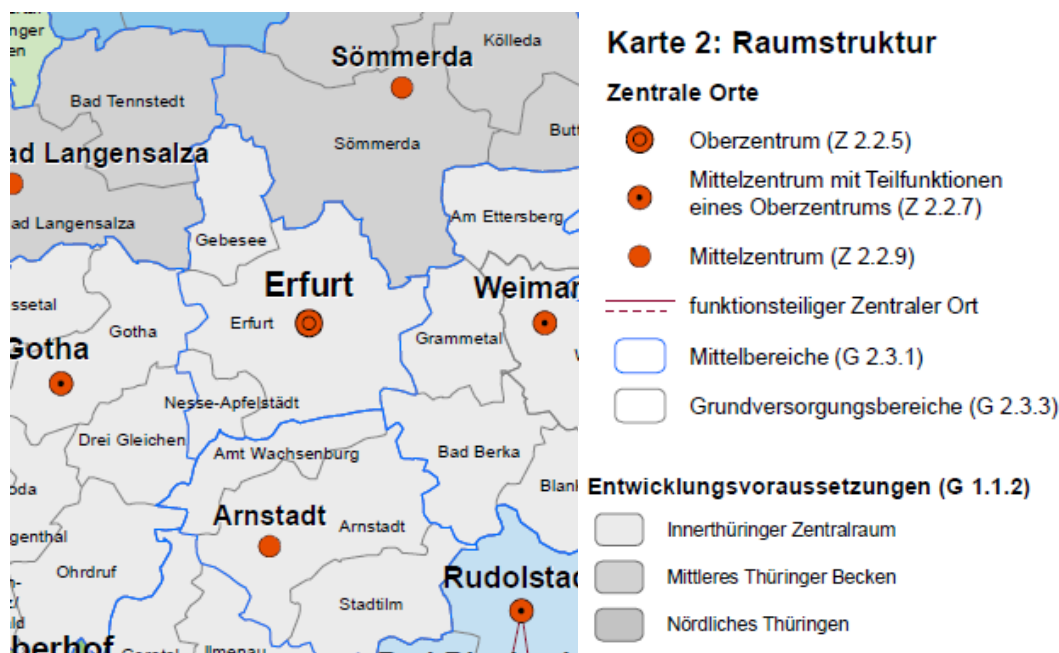


Abb. 4 Auszug aus der Karte 2 – Raumstrukturgruppen und -typen der 1. Änderung LEP 2025
Hrsg.: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Referat Raumordnung und Landesplanung

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

- der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung soll bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (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 Änderung Regionalplan Mittelthüringen (1. Entwurf)

Die Gemeinde Elleben gehört laut dem 1. Entwurf der Änderung des Regionalplans Mittelthüringen zum Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Arnstadt. Neben den zentralen Orten bilden die Grundversorgungsbereiche den zweiten wichtigen Baustein für die Sicherung der grundlegenden Daseinsvorsorge und der gleichwertigen Lebensverhältnisse. Sie bilden den zugehörigen Einzugsbereich für die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen der jeweiligen Zentralen Orte zur Sicherung der erforderlichen Tragfähigkeit der entsprechenden Einrichtung, wie umgekehrt die Zentralen Orte diese Leistungen für ihren Grundversorgungsbereich vorhalten. In den Grundversorgungsbereichen ist die Versorgung für den Grundbedarf zu sichern.

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 Bebauungsplanes 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.

Südlich der Ortslage Gügleben in räumlicher Nähe ist das Vorranggebiet zur Freiraumsicherung FS-77 „Wipfratal und Nebenflüsse von Eischleben bis Marlishausen“ ausgewiesen. Nördlich und östlich befinden sich die Vorranggebiete der Freiraumsicherung FS-90 „Riechheimer Berg / Osthausener Wald“ und FS-91 „Willroder Forst, Bechstedter Holz und Werningslebener Wald“. 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 Bebauungsplanes liegt nicht in diesen Gebieten und grenzt auch nicht direkt an.

Das Ziel des Bebauungsplanes 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.

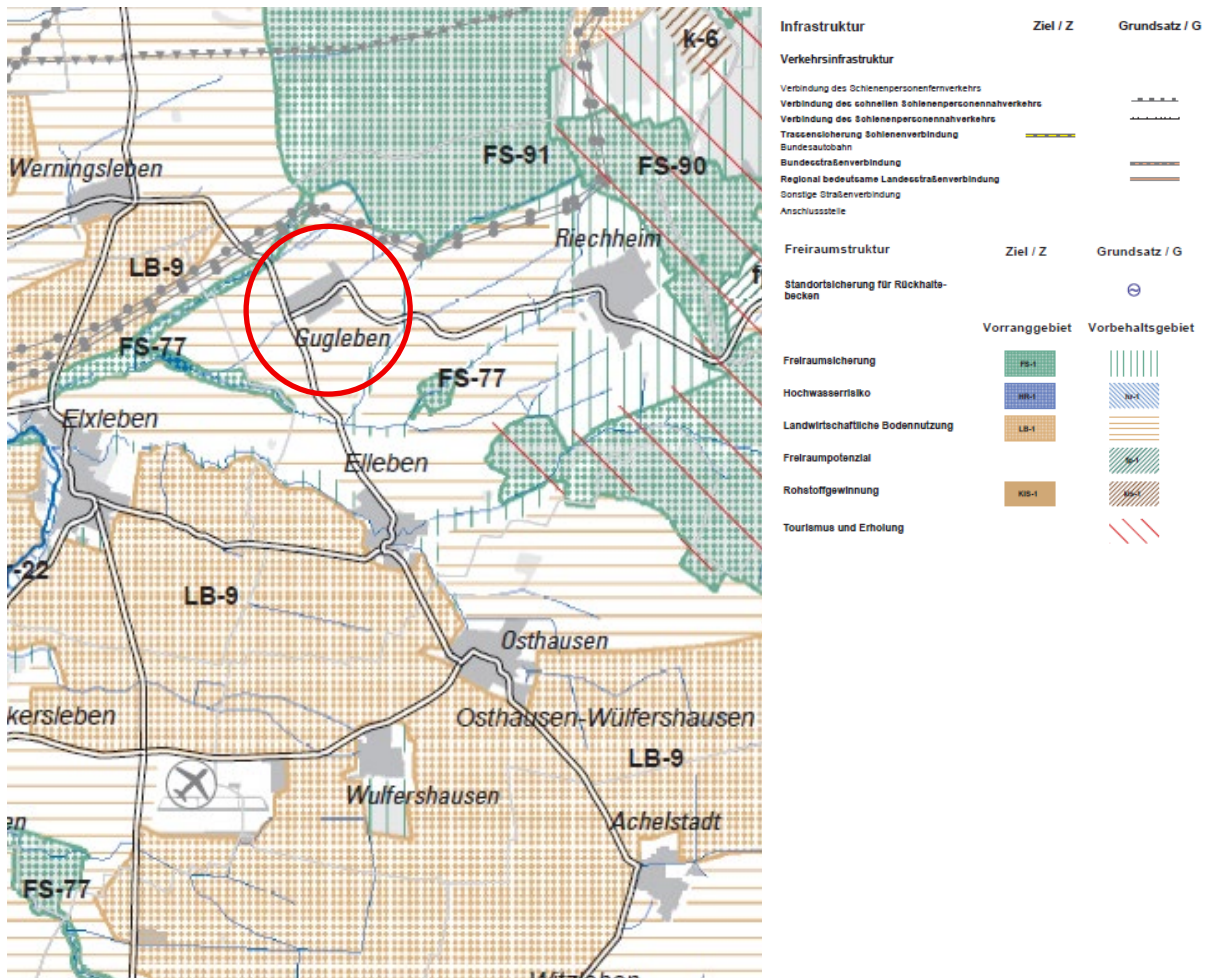


Abb. 5 Auszug aus der 1. Entwurf der Änderung des Regionalplans Mittelthüringen, Raumnutzungskarte, © GeoBasisDE / TLVermGeo, Copyright Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Neuordnung brachliegender Bauflächen erfolgen, womit eine Standortaufwertung einhergeht. Weiterhin sichert die Gemeinde die gemischten Bauflächen und schafft die Möglichkeit der Entwicklung gewerblicher Flächen. Dies ist insbesondere aus zeitlicher Sicht dringend, da Erweiterungsabsichten der Gewerbebetriebe vorliegen. Die Bereitstellung der Gewerbeflächen schafft Voraussetzungen für eine positive Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung.

Das Verfahren dient auch dazu, den noch rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Hinter den Gärten“ (Getränkegroßhandel) durch einen Bebauungsplan als Angebotsplanung zu ersetzen. Der Anlass besteht darin, dass das konkrete Vorhaben und die Nutzung - Getränkegroßhandel mit eingegliedelter Einfamilienhausbebauung – nicht umgesetzt ist und die Bauflächen für eine städtebauliche Entwicklung neu geordnet werden sollen.

3.2 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 eingegliedelter Einfamilienhausbebauung für den Firmeninhaber. Allerdings wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan trotz Verpflichtung zur Umsetzung nur teilweise realisiert und die Nutzungen wieder aufgegeben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch den neuen Bebauungsplan aufgehoben. Auf ein gesondertes Aufhebungsverfahren kann verzichtet werden, weil der Bebauungsplan neu aufgestellt und der bis dahin geltende Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben wird.

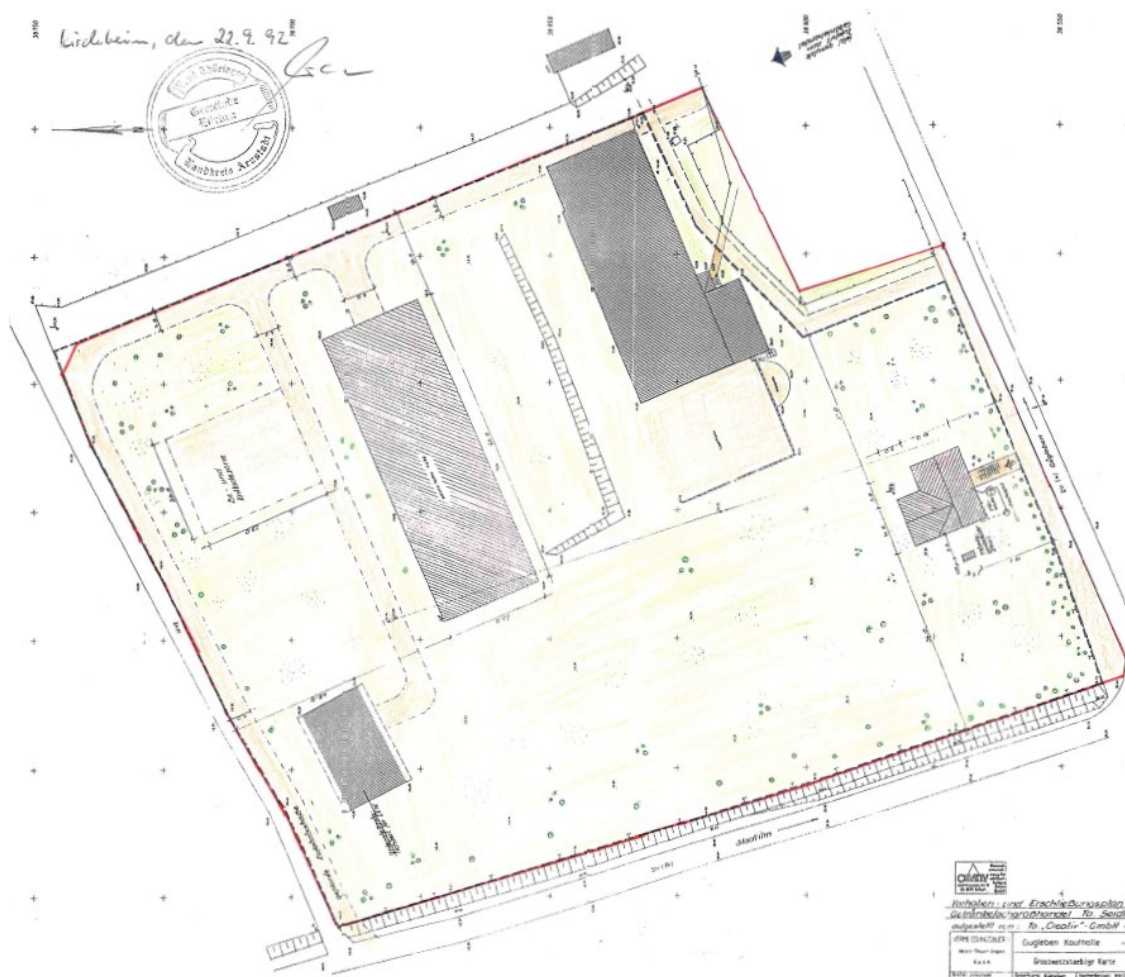


Abb. 6 Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ von 1992

3.3 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). Das Wasserschutzgebiet „WSG Erfurter Wasserwerke“ (Sg Id 27) wurde durch den Beschluss der Stadt Erfurt vom 26.03.1980 (Nr. 11/80) für mehrere Wassergewinnungsanlagen festgesetzt. Der vorgenannte Beschluss ist formell und materiell rechtmäßig und wurde gemäß § 79 Abs. 1 ThürWG i. V. m. § 106 Abs. 1 WHG in aktuelles Recht übergeleitet. Somit gelten die

Wasserschutzgebiete in der aktuellen Abgrenzung als Schutzgebiete auf der Grundlage des § 51 Abs. 1 WHG fort. In den festgesetzten Schutzgebieten gelten die jeweiligen Verbote und Nutzungsbeschränkungen des jeweiligen Festsetzungsbeschlusses. Gemäß § 52 Abs. 1 S. 1 WHG kann die zuständige Wasserbehörde darüber hinaus im Einzelfall Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen.

Weiterhin befindet sich Gügleben in der Wasserschutzzone III des in Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes „WSG Erfurter Wasserwerke“ (Sg Id 27). Zu der in Planung befindlichen Wasserschutzzone ist ein Prüfverfahren zur Festsetzung bei der oberen Wasserbehörde anhängig. Bei der Festsetzung der geplanten Schutzzone wird sich die Verfahrensbehörde hinsichtlich der Verbote und Nutzungsbeschränkungen grundsätzlich an den Empfehlungen der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V., welche von der Rechtsprechung als antizipiertes Sachverständigengutachten eingestuft wird, orientieren. Gemäß § 52 Abs. 2 WHG kann die zuständige Wasserbehörde darüber hinaus vorläufige Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen.

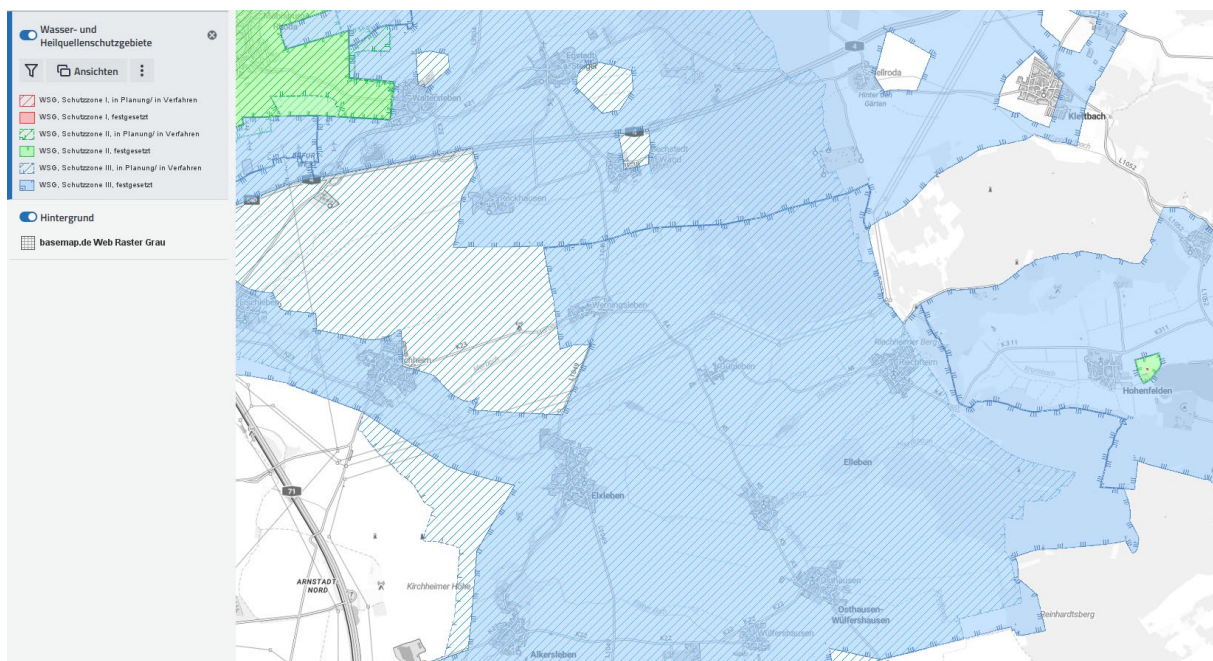


Abb. 7 Auszug aus der Karte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

Die Trinkwasserbrunnen der WvV „Möbisburg I und II“ sowie „Steiger“ fördern Grundwasser aus dem Kluft-Karst-Grundwasserleiter Mittlerer und Oberer Muschelkalk. Letzterer steht im Bereich der Planungsflächen an. Das Grundwasser fließt nach NW in Richtung Wasserwerks-Brunnen. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HÖLTING et al.) ist in die eher ungünstige Kategorie 2 mit Sickerwasserverweilzeiten von einigen Monaten bis max. 3 Jahren einzustufen.

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 Bebauungsplanaufstellung 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 Konzept zum Schall-Immissionsschutz nach DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau

Immissionsschutzrechtliche Grundlagen

In der Bauleitplanung sind Planungen nach den Leitsätzen des Bau- und Immissionsschutzrechts derart auszurichten, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen weitestgehend gewährleistet wird.

Es sind gemäß § 50 BImSchG Flächenzuordnungen dergestalt gefordert, „...dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden“. Das heißt, die baugebietsadäquaten Immissionsverhältnisse sind unter Berücksichtigung der technischen Regelwerke (DIN 18005) über eine sinnvolle Gebietseinstufung so konfliktfrei wie möglich zu gestalten.

Bei gebietsübergreifendem Schallschutz der Bauleitplanung wird mit der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) auf Orientierungswerte zurückgegriffen werden. Abgesehen von differenzierten Bewertungsmaßstäben unterscheidet sich die DIN 18005 durch ihren empfehlenden Charakter. Das Instrument planerischer Abwägung wird ausdrücklich betont. Insofern kann die Gemeinde im Rahmen bauplanerischer Festsetzungsmöglichkeiten der dem jeweiligen Gebiet zuträglich (unerheblich) Immissionswert im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme toleriert und in Einzelfällen auch variiert werden (s. DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1).

Für die Bauleitplanung gelten primär die Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die im Beiblatt zu DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte sind nicht wie Immissionsrichtwerte zu behandeln. Sie sind als fachkundige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen und in den Abwägungsprozess einzubeziehen. Sie lauten:

Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005				
Gebietsausweisung	Schalltechnische Orientierungswerte			
	tags		nachts	
	Verkehr	Gewerbe	Verkehr	Gewerbe
Mischgebiete	60 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)

Tab. 1 Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005

Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind.

Beschreibung der schalltechnischen Situation

Das in ein Gewerbegebiet umzunutzende Mischgebiet befindet sich in Randlage westlich zum Ortskern Gügleben, der geprägt ist durch ein Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben, Wohngebäuden, Gewerbebetrieben und anderen gewerblichen und sonstigen Einrichtungen. Im Westen und Norden des geplanten Gewerbegebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen ohne schutzbedürftige Nutzungen. Im Süden und Osten grenzen die gemischt genutzten Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an.



Abb. 8 Lage des Gebietes im örtlichen Zusammenhang

Im Ortsteil Gügleben sind die Nutzungen und Bauflächen einander so zugeordnet, dass sich keine schalltechnischen Konflikte ergeben. Im Ortskern Gügleben befinden sich keine ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete im Hinblick auf Schallimmissionen. Es besteht ein Nebeneinander und eine Mischung von Nutzungen.

In der aktuellen Situation gelten für den gesamten Ortsteil die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A). Es wird deutlich, dass einerseits die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen und andererseits die Wohnnutzung in den Mischgebietsflächen ein gewisses Maß an Störungen hinnehmen muss.

Maßgebende Schallquellen des Straßenverkehrs, die auf das Gebiet einwirken, sind die Kreisstraße K 4 und K 5 im Westen und die Kreisstraße K 4 (Dorfstraße) im Süden.



Abb. 9 Lage der Schallquellen des Straßenverkehrs

Ausgehend von abgeleiteten Verkehrsmengen aus der Straßenverkehrszählung Thüringen 2021 (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke des Jahres – DTV – mit Kraftfahrzeugen an den Zählstellen an der nahen L1049) sind die Immissionen im Gebiet abgeschätzt worden. Es ergeben sich für die K 4/ K 5 Verkehrsmengen von 1.378 Gesamt – Kfz/24 h mit einem Anteil von 33 Schwerverkehr > 3,5 t (2,4 %).¹

Für den Straßenverkehrslärm ist die Geräuschbelastung nach den Richtlinien für den Schallschutz an Straßen (RLS90/RLS19) ermittelt. Nach dem vereinfachten Rechenverfahren für lange, gerade Fahrstreifen wurde der Zusammenhang zwischen Mittelungspegel und Verkehrsmenge, Geschwindigkeit, Straßenoberfläche, Steigung/Gefälle sowie dem Abstand zur Quelle (und der davon abhängigen Absorption) bestimmt.

¹ Quelle: https://bau-verkehr.thueringen.de/media/tmil_la_bau_verkehr/Service/Verkehrsmengenkarten/svz_2021_MTH.pdf

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS90		
		Beitrag (Tag)
durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke – DTV	1.378	60,7 dB(A)
Straßengattung	Kreisstraße	
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3,5 dB(A)
Straßenoberfläche	nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	0 dB(A)
Steigung / Gefälle	bis 5 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens / Baugrenze	18 m	3,1 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen	0,5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4,3 dB(A)
Mittelungspegel Tag	56 dB(A)	
Mittelungspegel Nacht	45 dB(A)	
Quelle: © Reimer Paulsen, 2001-2008, https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=120		

Tab. 2 Ermittlung des Mittelungspegels nach RLS

Beschreibung der schalltechnischen Planung

Die Gemeinde hat die Flächen des Baugebietes bezüglich der Schallquellen des Straßenverkehrs so zugeordnet, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 von den ermittelten Beurteilungspegeln des Straßenverkehrs tagsüber und nachts nicht überschritten werden. Im Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte durch die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs tagsüber unterschritten:

Gebietsausweisung	Beurteilungspegel	Orientierungswert	Unterschreitung	Beurteilungspegel	Orientierungswert	Unterschreitung
Mischgebiet	56 dB(A)	60 dB(A)	-4 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)	-5 dB(A)
Gewerbegebiet	56 dB(A)	65 dB(A)	-9 dB(A)	45 dB(A)	55 dB(A)	-10 dB(A)

Tab. 3 Schalltechnische Planung

Im Hinblick auf die Gewerbegeräusche plant die Gemeinde, die Mischgebietsflächen am westlichen Ortsrand neu zu ordnen und tatsächliche Gewerbegebietsflächen zu etablieren. Dabei stellt die Gemeinde die Belange bestehender Gewerbebetriebe und deren Weiterentwicklung in die Abwägung ein, da sie insbesondere auch Ziele zu Stärkung der mittelständischen Wirtschaft verfolgt. Soll die Ortslage dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören gleichermaßen dienen (Flächen 3 gemäß Abb.), wird in Teilen des Plangebietes die Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe ermöglicht (Flächen 1 und 2 gemäß Abb.). Teilflächen des Plangebietes an der Dorfstraße sollen weiterhin gemischt genutzt werden.

Bei ihrer Planung beachtet die Gemeinde die Grundsätze des Bau- und Immissionsschutzrechts derart und ordnet die Flächen so zu, dass für bestehende Gewerbebetriebe sowie weitere Gewerbeansiedlungen oder -erweiterungen Flächen im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden. Die Flächen werden so neu geordnet, dass die nicht erheblich belästigenden Gewerbenutzungen auf den in westlicher Ortsrandlage liegenden Flächen 1 und 2 (gemäß Abbildung) zulässig sind.

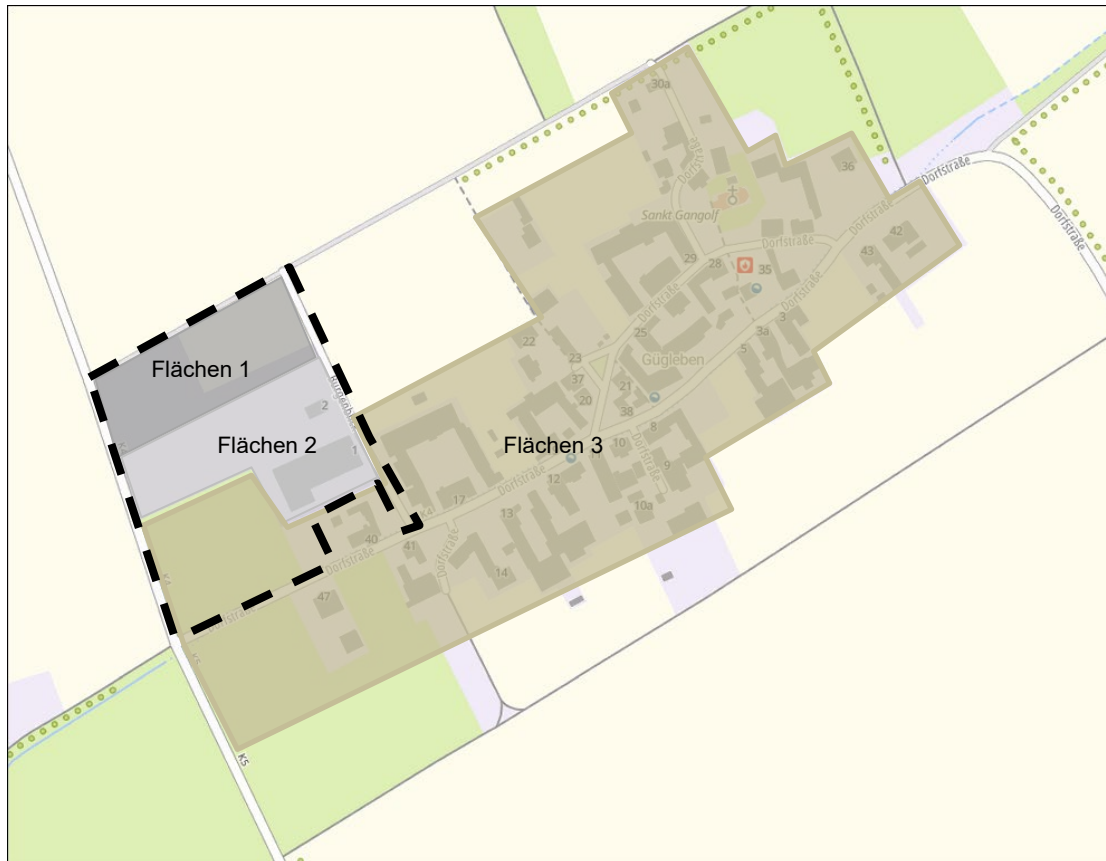


Abb. 10 Neuordnung der Flächen im Hinblick auf die schalltechnische Planung

Ermittlung von Abständen und Emissionskontingenten

Die Gemeinde plant, über Einschränkungen der Schallemissionen der Gewerbegebietsflächen eine Verträglichkeit mit den Mischgebietsflächen herzustellen. Diese Einschränkungen sollen mittels Emissionskontingenten erfolgen. Emissionskontingente lassen sich als flächenhaft ausgedehnte fiktive Schallquellen verstehen und werden innerhalb des betrachteten Plangebiets festgesetzt. Damit werden durch die Festsetzung einer Obergrenze für Schallemissionen für die Teilfläche innerhalb des Plangebiets die obere Grenze der zulässigen Schallimmissionen an den Immissionsorten (Mischgebiet) bestimmt.

Unter Zuhilfenahme der DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau hat die Gemeinde den Abstand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ermittelt, der erforderlich ist, damit im Mischgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden.

Die DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau enthält Angaben zu Abständen, die bei ungehinderter Schallausbreitung zur Einhaltung verschiedener Beurteilungspegel ungefähr erforderlich sind.

Abstand, der vom Rand eines geplanten rechteckigen Gewerbegebietes ohne Geräuschkontingentierung bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) etwa eingehalten werden muss, um einen vorgegebenen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten			
Fläche	Beurteilungspegel am Immissionsort für Geräusche aus Gewerbegebiet in dB(A)		
	55	50	45
	Abstand vom Rand des Gebietes (m)		
1 ha	25	50	100

Tab. 4 Abstand / Beurteilungspegel

Für die Planung bedeutet dies, dass der Abstand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes und den Gewerbegebietsflächen mit einem Emissionskontingent für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet von 60 dB(A)/m² 100 m betragen muss. Dieser Abstand wird festgesetzt. Die Größe der Flächen 1 für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet beträgt 6.500 m². Bei diesem Abstand zwischen gewerblicher und Mischgebietenutzung besteht kein Bedarf für eine Geräuschkontingentierung, da bereits die räumliche Trennung der Nutzungen Immissionskonflikte weitgehend vermeidet. Es soll auch für das uneingeschränkte Gewerbegebiet eine entsprechende Festsetzung erfolgen. In dem nördlichen Teil des Gewerbegebietes sind demgemäß nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 von 60 dB(A)/m² tags und nachts nicht überschreiten.

Die Gemeinde stellt über Einschränkungen der Schallemissionen der näheren Gewerbegebietsflächen eine Verträglichkeit her. Diese Einschränkungen sollen mittels Emissionskontingenten, die für Mischgebiete typisch sind, erfolgen. Das Verfahren der Emissionskontingentierung wird in der DIN 45691 beschrieben. Emissionskontingente lassen sich als flächenhaft ausgedehnte fiktive Schallquellen verstehen und werden innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Damit werden planübergreifende Festsetzungen vermieden. Über eine in der DIN 45691 definierte Ausbreitungsrechnung werden die Emissionskontingente mit Immissionskontingenten außerhalb des Plangebiets verknüpft. Damit erhält man durch die Festsetzung einer Obergrenze für Schallemissionen für eine Teilfläche innerhalb des Plangebiets die obere Grenze der zulässigen Schallimmissionen dieser Teilfläche an Immissionsorten außerhalb des Plangebiets.

In dem Teil des Gewerbegebietes, der unmittelbar an die Mischgebietsflächen grenzt, sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten. Eine derartige Beschränkung für die bestehenden Gewerbebetriebe ist nachvollziehbar, da diese bereits in der aktuellen Situation durch die Lage im Mischgebiet an diese Werte gebunden sind.



Abb. 11 Neuordnung der Flächen im Hinblick auf die Emissionskontingente

Das Lärmemissionskontingent ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, welcher für die Gewerbegebietsflächen als Eigenschaft festgesetzt wird. Mit der Lärmemissionskontingentierung wird sichergestellt, dass die Gewerbelärmeinwirkungen durch die zulässigen Gewerbebetriebe an den maßgeblichen Mischgebietsnutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen. So wird die geräuschemissionsseitige Verträglichkeit der geplanten Gewerbenutzungen mit der umliegenden Nachbarschaft gewährleistet.

Diese Immissionskontingente stellen die Grundlage der Beurteilung von Schallimmissionen von späteren Vorhaben in der betrachteten Teilfläche dar. Für eine Zulassung von Vorhaben müssen folglich die Immissionen des geplanten Vorhabens an den Immissionsorten der umliegenden Bebauung prognostiziert und mit den Emissionskontingenten der Teilfläche, in der sich das Vorhaben befindet, verglichen werden. Unterschreiten die Emissionen des geplanten Vorhabens die Emissionskontingente, so bestehen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben, es hält also das Planrecht des Bebauungsplans hinsichtlich des Schall-Immissionsschutzes ein.

4.3 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 Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Nettobaulandfläche (ca. 14.000 m² 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 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes neben einer Änderung oder Erweiterung der bereits ansässigen Kleinstunternehmen auch eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht wird, wird ein Wert von 20 Beschäftigten pro ha angenommen.

Mit diesem Ansatz erfolgt die Ermittlung der zukünftigen Beschäftigten der Erweiterungsflächen. Somit ergeben sich bei 1,4 ha ca. 28 Beschäftigte. 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.

Beschäftigtenverkehr	
Kenngröße	
Nettobaulandfläche (ha)	1,4
Beschäftigte pro ha	20
Anzahl der Beschäftigten	28
Wege pro Beschäftigten	2,75
MIV-Anteil (Modal Split)	100%
Pkw-Besetzungsgrad	1,1
Anwesenheitsfaktor	85%
Beschäftigtenverkehr (Kfz/Tag)	60

Tab. 5 Ermittlung des Beschäftigtenverkehrs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ ist ein Verkehrsaufkommen von ca. **60 Kfz-Fahrten/Tag** hinsichtlich des Beschäftigtenverkehrs zu erwarten.

Kunden- und Besucherverkehr Gewerbegebiet

Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Kunden- und Besucherverkehr für das im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ 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.

Kunden- und Besucherverkehr	
Kenngröße	
Anzahl der Beschäftigten	28
Kunden- / Besucherwege pro Beschäftigten	0,5
Kunden- und Besucherwege pro Tag	14
MIV-Anteil (Modal Split)	100 %
Pkw-Besetzungsgrad	1,0
Kunden- / Besucherverkehr (Kfz/Tag)	14

Tab. 6 Ermittlung des Kunden- und Besucherverkehrs

Hinsichtlich des Kunden- und Besucherverkehrs wurde unter den angenommenen Rahmenbedingungen ein Verkehrsaufkommen von ca. **14 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.

Wirtschaftsverkehr	
Kenngröße	
Anzahl der Beschäftigten	28
Lkw-Fahrten pro Beschäftigten	0,3
Lkw-Fahrten (Lkw/Tag)	8

Tab. 7 Ermittlung des Wirtschaftsverkehrs

Hinsichtlich des Wirtschaftsverkehrs wurde unter den angenommenen Rahmenbedingungen ein Verkehrsaufkommen von ca. **8 Lkw-Fahrten/Tag** ermittelt.

Bewohnerverkehr Mischgebiet

Unter der Annahme von 5 Bewohnenden, 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 des Mischgebietes wird ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. **117 Fahrten/Tag** angenommen werden.

Mit Umsetzung der Planung kann es zu einem geringen Mehraufkommen an Beschäftigten-, Kunden-, Anwohner-, Beschäftigten- und Besucherverkehr kommen. Das aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes mögliche Mehraufkommen an Verkehr ist nicht derart gravierend, dass von einer Belastung auszugehen ist

4.4 Konzept zur Erschließung – Versorgung mit Trinkwasser, Ableitung von Abwasser, Rückhaltung von Niederschlagswasser

4.4.1 Grundlagen

Die Gemeinde hat bei ihrer städtebaulichen Planung Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ berücksichtigt, dass die Flächen der Baugrundstücke gemäß ihrer Nutzung angemessen erschlossen sind. Darüber hinaus können Erschließungsmaßnahmen zur Versorgung mit Trinkwasser, zur Ableitung von Abwasser und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich werden.

Nach den Planungen der Gemeinde ist eine umfassende wasser- und abwasserseitige Erschließung der bestehenden und (lediglich) neu zu ordnenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen nicht vorgesehen. Ziel und Zweck der Änderung des Bauleitplanes ist es, die städtebauliche Ordnung der bereits baulich genutzten Flächen zu erreichen. Eine umfassende (Neu-) Erschließung der Flächen ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen, da bereits wasser- und abwasserseitige Anlagen und Einrichtungen bestehen.

Die wasser- und abwasserseitige Erschließung noch nicht erschlossener Bauflächen des Plangebietes ist nicht Bestandteil des Ausbaukonzeptes des Zweckverbandes. Für die Entwicklung und den Anschluss dieser Flächen sind Erschließungsverträge zwischen den Bauherren und dem Zweckverband abzuschließen. Auch die für die weitere Erschließung notwendigen Maßnahmen des Baugrundstücks werden auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern realisiert.

Die Gemeinde geht bei ihrer Planung des Baugebietes davon aus, dass die Bauherren selbst eine gesicherte Erschließung, sofern sie nicht bereits besteht, herbeiführen. Dies wird die Gemeinde mittels städtebaulicher Verträge nach Bedarf vereinbaren. Eine Erschließungsplanung wird in Abstimmung mit dem Zweckverband und anderen Versorgungsträgern soweit erforderlich und nach den Anforderungen

der baulichen Nutzung der Flächen erstellt. Die Gemeinde wird dabei den entsprechenden Zeit- und Kostenrahmen berücksichtigen.

Im Bebauungsplan sind Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung bezüglich ihrer planungsrechtlichen Absicherung im Bebauungsplan in der Weise berücksichtigt, dass diese allgemein zulässig sind und nicht ausgeschlossen werden. Aus § 14 BauNVO ergibt sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten. Mit der Festsetzung von Baugebieten (hier Gewerbegebiet und Mischgebiet) ist auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen gegeben. Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und Oberflächenwasser dienenden Anlagen der im Baugebiet gelegenen Grundstücke sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Bebauungsplan sind weitergehende Festsetzungen zur Trinkwasserversorgung und zur Behandlung der anfallenden Schmutzwässer der Baugrundstücke über grundstückseigene biologische Kleinkläranlagen entsprechend dem Stand der Technik bzw. nach wasserrechtlicher Anforderung nicht erforderlich, da dies über andere Rechtsvorschriften (hier Satzungen des WAZV Arnstadt und Umgebung) begründet ist. Um Änderung und Fortschreibungen dieser Satzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirksam werden zu lassen, wird diese nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet liegt im Satzungsbereich des Wasser-/ Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung. Somit sind die Satzungen des Zweckverbandes in diesem Bereich grundsätzlich anzuwenden. Es bestehen Regelungen zum Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Zur Trinkwasserversorgung gilt die Satzung für die Benutzung der öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung des Wasser-/ Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung (Wasserbenutzungssatzung - WBS) vom 26. Mai 2003 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 21. Oktober 2003), zuletzt geändert durch Satzung vom 15. Oktober 2024 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 29. Oktober 2024).

Im Hinblick auf die Abwasserableitung sind die Satzung für die Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung des Wasser-/ Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung (Entwässerungssatzung - EWS) vom 26. Mai 2003 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 21. Oktober 2003), zuletzt geändert durch Satzung vom 17. November 2014 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 2. Dezember 2014) sowie das Abwasserbeseitigungskonzept des Wasser-/ Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die nachrichtlichen Übernahmen in die Bebauungsplansatzung bringen zum Ausdruck, dass die Regelungen zum Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung bei der Planaufstellung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen wurden. Für die Öffentlichkeit dienen sie als Hinweis, dass bei der Planung eines Bauvorhabens neben dem Bebauungsplan noch andere planungsrelevante Festsetzungen zu berücksichtigen sind.

Mit dem Neuanschluss von Grundstücken des B-Plangebietes an die öffentlichen Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen sind die entsprechenden Beitragssatzungen zu beachten.

Für Baugrundstücke, deren Erschließung gegebenenfalls auch nur teilweise nicht gesichert ist, wird eine geordnete wasser- und abwasserseitige Erschließung auf Betreiben der Bauherren vorangestellt.

Um den Belangen des Schutzes vor Überflutung, auch benachbarter Flächen bei Starkregenereignissen, gerecht zu werden, ist bei Neuversiegelung von Flächen im Plangebiet (Bebauung, Parkplätze,

Straße u.ä.) die Versickerung und Rückhaltung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswasser erforderlich. Die Bebauungsplansatzung trifft dazu entsprechende Festsetzungen.

Durch die Änderung des Bauleitplanes bleibt die bestehende Parzellierung der Baugrundstücke (Flurstücksgrenzen) unberührt. Die bestehenden Flurstücke und Eigentumsverhältnisse werden durch die städtebauliche Planung nicht geändert. Die Bezeichnung der Flächen GE 1 – GE 5 stellt keine Parzellierung dar, sondern bezieht sich auf die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für Teilflächen der Grundstücke.

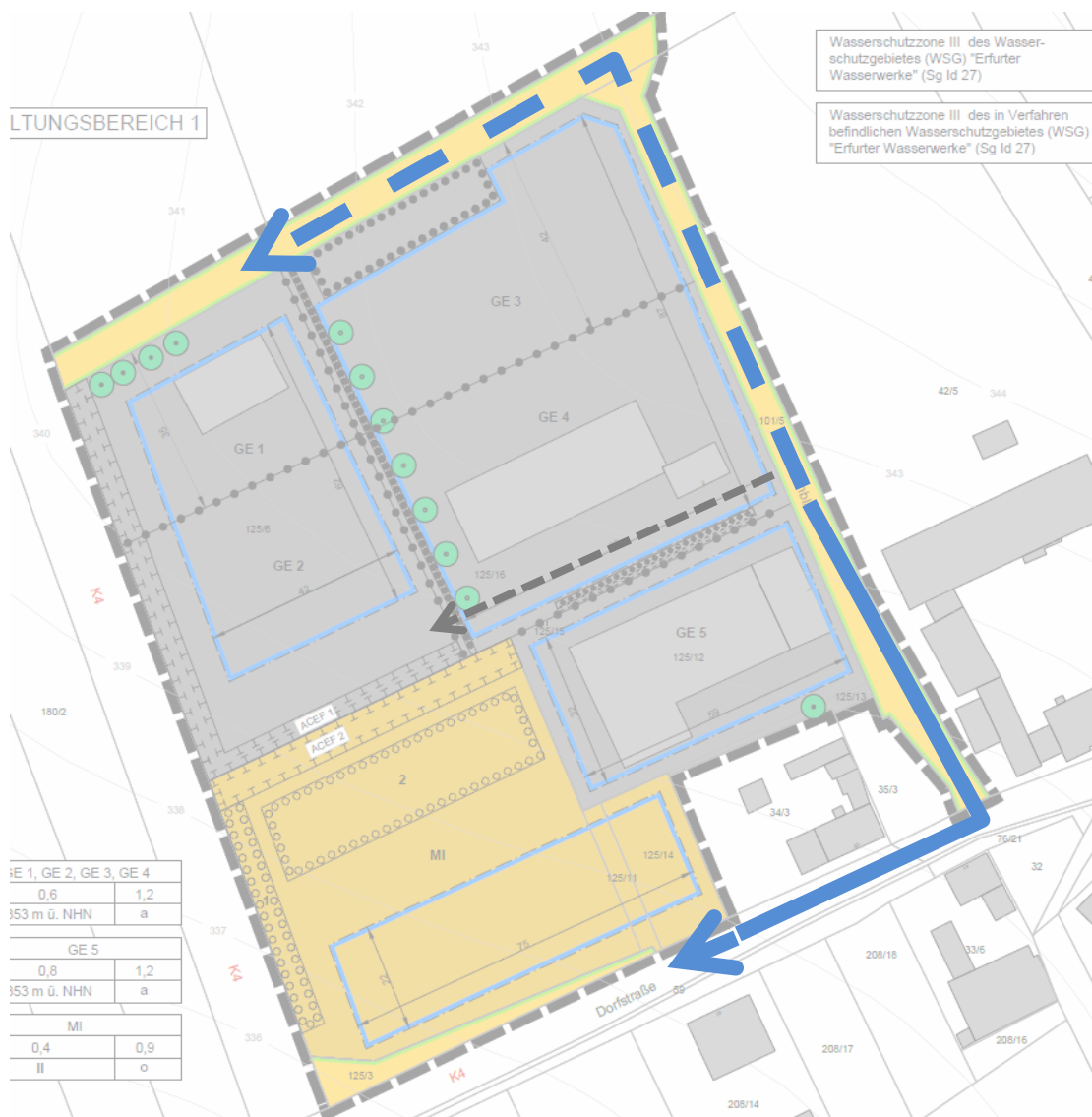
4.4.2 Konzeption Trinkwasserversorgung

-  Es befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum:
Versorgungsleitung Nennweite 63 PE-HD Straße „Burgenblick“
Versorgungsleitung Nennweite 50 PE-HD Straße „Dorfstraße“ (K4).

Das Grundstück Burgenblick 1 (Flurstück 125/12) und die Bebauung auf dem Grundstück Burgenblick 2 (Flurstück 125/16) sind über die in der Straße „Burgenblick“ anliegende Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend der Bedarfsanforderungen in der Straße Burgenblick und in der Dorfstraße (K 4) zu erweitern. Es sind Erschließungsmaßnahmen zur Versorgung des Grundstücks Fl. 125/6 (Flächen GE 1 und 2) und der Bebauung / Fläche MI auf dem Grundstück Fl. 125/16 mit Trinkwasser erforderlich:

-  Zur Versorgung des Grundstücks Fl. 125/6 (Flächen GE 1 und 2) wird davon ausgegangen, dass die Trinkwasserversorgungsleitung im öffentlichen Flurstück Fl. 101/5 und 126 verlegt werden.
-  Auch privatrechtliche Einigungen (über Dienstbarkeiten) zwischen Grundstückseigentümern sind dabei möglich; diese werden in der Planung von der Gemeinde jedoch nicht festgelegt; da sich eine Erschließung nach bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten auf die öffentlichen Anlagen bis zur Grundstücksgrenze bezieht.
-  Zur Versorgung der Fläche MI auf dem Grundstück Fl. 125/16 wird davon ausgegangen, dass durch Erschließungsmaßnahmen ein Anschluss an die Versorgungsleitung Dorfstraße“ (K4) erfolgt.



4.4.3 Konzeption Abwasserableitung

Im Bebauungsplansatzungsgebiet erfolgt die Behandlung anfallender Schmutzwässer entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) 2020 des Zweckverbandes über grundstückseigene biologische Kleinkläranlagen dezentral nach dem Stand der Technik sowie den wasserrechtlichen Anforderungen. Für das Plangebiet und die gesamte Ortslage Gügleben ist kein Anschluss an eine zentrale öffentliche Abwasserbehandlungsanlage vorgesehen (ABK).

Die wasserrechtlichen Anforderungen an die grundstückseigenen biologischen Kleinkläranlagen ergeben sich insbesondere aus der Lage des Plangebietes in einer Trinkwasserschutzzone III. Maßgebend sind die Schutzgebietsbestimmungen des § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.

Es sind Grundstücks-Kleinkläranlagen auf den Baugrundstücken vorhanden:

- Gewerbefläche GE 5 (Flurstück 125/12, Burgenblick 1) → mechanische Kleinkläranlage
- Gewerbeflächen GE 3 und GE 4 (Flurstück 125/16, Burgenblick 2) → biologische Kleinkläranlage.

Es sind erforderlich Grundstücks-Kleinkläranlagen auf den Baugrundstücken zu errichten:

- Gewerbefläche GE 1 und GE 2 auf Flurstück 125/6
- Mischgebietsflächen MI auf Flurstück 125/16, 125/11 oder 125/14.

Nach den Bestimmungen der BauNVO sind derartige Nebenanlagen allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die räumliche Einordnung der Nebenanlagen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

-  Es befinden sich Abwasserentsorgungsleitungen der Teilortskanalisation in den öffentlichen Straßenräumen „Burgenblick“ und „Dorfstraße“.
-  Die Ableitung des Abwassers der Gewerbefläche GE 5 (Flurstück 125/12, Burgenblick 1) erfolgt über die östlich in der Straße „Burgenblick“ anliegende Teilortskanalisation.
-  Das Abwasser der Gewerbeflächen GE 3 und GE 4 sowie der Mischgebietsflächen MI (Flurstück 125/16, Burgenblick 2 sowie Dorfstraße) wird südlich zur Dorfstraße der Kreisstraße K 4 über anliegende Teilortskanalisation mit Übergabestellen unmittelbar zum öffentlichen Straßenverkehrsraum abgeleitet.
-  Zur Ableitung des Abwassers der Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 (Flurstück 125/6) sind Erschließungsmaßnahmen und die privatrechtliche Einigung mit dem Eigentümer des Flurstücks 125/16 erforderlich; es wird davon ausgegangen, dass der Anschluss an die Teilortskanalisation über das Flurstück 125/16 erfolgt.
-  Für die Entwässerung der nördlichen Erschließungsstraße sind durch die Gemeinde Erschließungsmaßnahmen erforderlich; es wird davon ausgegangen, dass für Entwässerungsleitungen und –einrichtungen der öffentliche Straßenraum genutzt wird.



4.4.4 Konzeption Rückhaltung Niederschlagswasser

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes, des erhöhten Oberflächenabflusses durch planungsbedingte Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen und der Notwendigkeit eines auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselten Einlebens von Niederschlagswasser ist die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken oder im öffentlichen Straßenraum bestimmt.

Die Oberflächenabflüsse der Baugrundstücke in das öffentliche Entwässerungsnetz des Zweckverbandes sind durch Festsetzung auf den natürlichen Gebietsabfluss von 3,5 l/(s x ha) begrenzt. Die Grundstücke sind dementsprechend mit grundstückseigenen Versickerungs- oder Rückhalteanlagen auszustatten. Die Anlagen müssen nach Überflutungsnachweisen für ein 30jähriges Regenereignis dimensioniert werden.

4.4.5 Grundsätze der Erschließung

Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind neben den einschlägigen Regelwerken, Richtlinien und Bestimmungen die nachfolgend aufgeführten Grundsätze zu beachten.

Oberflächenbefestigungen im B-Plangebiet sind vorzugsweise zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wasserdurchlässig zu gestalten. Dies betrifft insbesondere Lager- und Parkstellflächen.

Bei der Versickerung von unbelasteten Oberflächenwässern sind die geologischen Randbedingungen sowie wasserrechtliche Prämissen zu beachten. Entsprechende Versickerungsnachweise sind zu erbringen. Einleitungen der Regenwetterabflüsse sind weiterer emissionsbezogener Bewertungen voranzustellen. Gegebenenfalls hat eine weitreichendere Regenwasserbehandlung über grundstückseigene Anlageneinrichtungen zu erfolgen.

Entsprechend den Anforderungen sind gemäß DIN 1988 die Trinkwasserinstallationen und gemäß DIN 1986-100 die Grundstücksentwässerungseinrichtungen zu planen und zu errichten. Die Anschlussbedingungen an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sind rechtzeitig mit dem Zweckverband im Rahmen geplanter Neubebauungen abzustimmen; die Planung (Wasser- und Entwässerungsgesuch) ist zur Zustimmung/Genehmigung dem Zweckverband vorzulegen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,5 m zu wasser- und abwasserseitigen Erschließungsanlagen nach DVGW-Regelwerk GW 125 bzw. DWA-M 162 zu beachten. Sofern notwendig, sind Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Überbauungen von Erschließungsanlagen sind grundsätzlich auszuschließen. Prinzipiell sind Leitungskorridore von Bepflanzungen freizuhalten.

Die Schutzstreifenbreite hat zur Sicherung des Leitungsbestandes, zur Gewährleistung dessen Wartung und zur Abwendung äußerer Auswirkungen für Leitungsnennweiten bis DN 150 4 m, über DN 150 bis DN 400 6 m und über DN 400 bis DN 600 8 m mittig Leitungssachse zu betragen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen betriebsfremde Bauwerke nicht errichtet werden; dieser ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Rohrleitungen beeinträchtigen. Außerdem ist die Zuwegbarkeit jederzeit zu gewährleisten. Zu den geplanten Bebauungen ist ein seitlicher Abstand von mindestens 4 m einzuhalten, sofern gründungstechnisch keine weiteren Sicherungsmaßnahmen erfolgen.

5 Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ außer Kraft.

5.1 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 MI dient auch dem Wohnen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Im Plangebiet stehen die Nutzungen Gewerbe und Mischnutzung gleichberechtigt nebeneinander. Die Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen im Mischgebiet 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 Bauflächen des Plangebietes sind demgemäß als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO bestimmt.

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 Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, da Tankstellen und Gartenbaubetriebe bereits im weiteren Umfeld des Plangebietes existieren. 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.

Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da das Umfeld durch eine Wohnnutzung geprägt ist. 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.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO 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 Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 können ausnahmsweise

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

zugelassen werden. Das angestrebte Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten wird bereits durch die (enge) Ausweisung der Gewerbeflächen (auf drei Grundstücken) und der Mischgebietsflächen (auf zwei Grundstücken) im Plangebiet erreicht. Eine Ansiedlung von Wohnungen in einem Umfang, der der Zweckbestimmung des Baugebiets widerspricht, wird nicht verfolgt.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 sind die allgemein zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, da Tankstellen bereits im weiteren Umfeld des Plangebietes existieren. 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.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. 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. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, da das Umfeld durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Aspekte der Wohnruhe, besonders in den Nachtstunden, wo im Zusammenhang mit dem Publikums- und dem Fahrverkehr von Vergnügungsstätten Beeinträchtigungen zu erwarten sind, spielen bei dem Ausschluss eine entscheidende Rolle. Die etwas „versteckte“ Lage einzelner Gewerbeflächen könnte außerdem das Sicherheitsgefühl der Anwohner negativ beeinflussen.

5.2 Gliederung des Baugebiets

Aufgrund der räumlichen Verflechtung der vorhandenen und geplanten Gewerbenutzung und angrenzender Nutzungen wird das Gewerbegebiet über die Festsetzung von Emissionskontingenten (gemäß DIN 45691) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Dabei erfolgt die Gliederung baugebietsintern, um planerisch differenziert auf unterschiedliche Entfernungen zwischen Betriebsflächen und angrenzenden Nutzungen zu reagieren. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die das Baugebiet nach den Eigenschaften der Betriebe gliedern. Emissionskontingente kennzeichnen das Emissionsverhalten als „Eigenschaft“ von Betrieben und Anlagen.

Die Kontingentierung ist auf eine sachgerechte Verteilung der zulässigen Gesamtemissionen des Gebiets ausgerichtet. Die Kontingentierung wird als planerisches Instrument für künftige Nutzungen und Entwicklungen eingesetzt. So können auf diesem Wege Emissionsanteile der Gewerbeflächen berücksichtigt werden.

Bei der Emissionskontingentierung setzt die Gemeinde die zulässigen Emissionswerte für einzelne Teilflächen eines Gebietes fest. Auf diese Weise sollen vor allem die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Gebiets verteilt werden. Die Emissionskontingentierung erfolgt auf der Grundlage der DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“).

Festgesetzt ist das Emissionskontingent (LEK, i gemäß DIN 45691) als Pegel der Schallleistung, die bei gleichmäßiger Verteilung auf der Teilfläche i, bei ungerichteter Abstrahlung und ungehinderter verlustloser Schallausbreitung je m² höchstens abgestrahlt werden darf.

Dabei wird den einzelnen Gewerbegebietsflächen jeweils ein Anteil an den dem Gewerbegebiet insgesamt zugemessenen Lärmemissionen zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist der Anteil der jeweiligen Grundstücksfläche an der Gesamtfläche des Gewerbegebietes. Je größer also die Grundstücksfläche eines Gewerbebetriebes, desto größer darf die von diesem Betrieb ausgehende Lärmbelastung sein.

Da die Gesamtgröße des Gewerbegebietes feststeht, kann somit sichergestellt werden, dass die vom Gewerbegebiet insgesamt ausgehende Lärmbelastung nicht die vorgegebenen Gesamt-Immissionswerte LGI (gemäß DIN 45691) überschreitet.

Bei der baugebietsinternen Gliederung muss sichergestellt sein, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes ein ausreichend großes Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen bzw. mit solchen Beschränkungen gibt, die jeden im Bebauungsplan zulässigen Betrieb nach §§ 8 oder 9 BauNVO ermöglichen. Mit der vorliegenden Planung werden die rechtlichen Anforderungen an eine gebietsinterne Gliederung eingehalten.

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.

Im Mischgebiet ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Der Wert unterschreitet den Orientierungswert von 0,6 gemäß § 17 BauNVO. Hierfür ergeben sich aufgrund der Situation am Ortseingang von Gügleben städtebauliche Gründe. Auch soll die Nutzungsdichte der Bebauung zur dörflichen baulichen Struktur von Gügleben passen. Darüber hinaus ist im Hinblick auf § 1a BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 5 ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 ist hingegen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Unterschreitung des Orientierungswertes erfolgt im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und, um einen Übergang von bebauter Fläche in die umgebende Landschaft zu schaffen.

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.

Im Mischgebiet ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO eine Geschosshöhe (GFZ) von 0,9 als Höchstmaß festgesetzt. Der Wert unterschreitet den Orientierungswert von 1,2 gemäß § 17 BauNVO. Hierfür ergeben sich aufgrund der Situation am Ortseingang von Gügleben städtebauliche Gründe. Auch soll die Nutzungsdichte der Bebauung zur dörflichen baulichen Struktur von Gügleben passen. Darüber hinaus ist im Hinblick auf § 1a BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO eine Geschosshöhe (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Der Wert unterschreitet den Orientierungswert von 2,4 gemäß § 17 BauNVO.

Im Mischgebiet ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. 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.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 ist die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß der Gebäudehöhe mit 353 m ü. NHN festgesetzt. 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 mit 353 m über NHN festgesetzt. Damit können sich im Gewerbegebiet folgende maximalen Gebäudehöhen ergeben:

	durchschnittliche Geländehöhe	Festsetzung Höchstmaß Gebäudehöhe	maximale Höhe der Gebäude
GE 1 und GE 2	341 m über NHN	353 m über NHN	12 m
GE 3 und GE 4	342,5 m über NHN	353 m über NHN	10,5 m
GE 5	341 m über NHN	353 m über NHN	12 m

Tab. 8 maximale Höhe der Gebäude

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 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise ermöglicht bauliche Gestaltungsspielräume in Übereinstimmung mit der beabsichtigten Bebauungsstruktur entlang der Dorfstraße.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO 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 öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit wird die Erschließung der Baugrundstücke gesichert.

5.6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes, des erhöhten Oberflächenabflusses durch planungsbedingte Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen und der Notwendigkeit eines auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselten Einleitens von Niederschlagswasser ist die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken oder im öffentlichen Straßenraum bestimmt.

Die Oberflächenabflüsse der Baugrundstücke in das öffentliche Entwässerungsnetz des Zweckverbandes sind durch Festsetzung auf den natürlichen Gebietsabfluss von 3,5 l/(s x ha) begrenzt. Die Grundstücke sind dementsprechend mit grundstückseigenen Versickerungs- oder Rückhalteinrichtungen auszustatten. Die Anlagen müssen nach Überflutungsnachweisen für ein 30jähriges Regenereignis dimensioniert werden.

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Während der Umsetzung des Bebauungsplans können Eingriffe in Eidechsenhabitate nicht ausgeschlossen werden. Der Großteil des potenziellen Lebensraumes und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten befindet sich entlang der Gehölz- und Saumstrukturen. Die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ebendort dient der Habitaterhaltung und -optimierung für Reptilien. Sowohl durch die Erhaltung einer strukturreichen Grünfläche mit Habitatelementen als auch durch die Herstellung einer strukturreichen Grünfläche und das Einbringen von Zusatzstrukturen in Form von Habitatelementen für Reptilien kann der Erhaltungszustand der lokalen Population verbessert werden.

Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu einer Streuobstwiese im Geltungsbereich 2 dient der Sicherung von Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahme, die sich über zwei Teilbereiche erstreckt, dient dem Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe, insbesondere für den Eingriff bei der Erneuerung und Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche und für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Mischgebiet.

Weitere Bepflanzungs- und Grünerhaltungsbindungen sind vorrangig auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt und bestimmt.

Die Ermittlung der Eingriffe ist gemäß den Grundstücken erfolgt, sodass die Maßnahmen folgendermaßen zugeordnet sind:

Eingriffsgrundstück	Zugehörige Ausgleichsmaßnahme		
	Bezeichnung	Beschreibung	Lage
Baugrundstück Flurstück Nr. 125/6	A _{CEF1}	Habitaterhaltung für Reptilien (vorgezogene Maßnahme)	Flurstück Nr. 125/6
Baugrundstück Flurstück Nr. 125/16	A _{CEF2}	Habitatoptimierung für Reptilien (vorgezogene Maßnahme)	Flurstück Nr. 125/16
Baugrundstück Flurstück Nr. 125/12	A3	Neuschaffung von Spaltenstrukturen für Fledermäuse	Flurstück Nr. 125/12
Öffentliche Verkehrsfläche	A4	Anpflanzen von Obstbäumen (Streuobstwiese)	Flurstück Nr. 208/12
Baugrundstück Flurstück Nr. 125/16	A5	Anpflanzen von Obstbäumen (Streuobstwiese)	Flurstück Nr. 208/12

Tab. 9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ausgleichsmaßnahme A5 wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer geschlossen (Baugrundstück Flurstück Nr. 125/16 - Anpflanzen von Obstbäumen im Geltungsbereich 2 auf Fläche Gemeinde). Zur Ausgleichsmaßnahme A4 ist die Gemeinde mit der öffentlichen Verkehrsfläche Eingriffsverursacher, damit ist keine vertragliche Vereinbarung erforderlich. Die Gemeinde selbst ist Träger der Planung und der Umsetzung - öffentliche Verkehrsfläche Flurstück Nr. 101/5, 126 - Anpflanzen von Obstbäumen im Geltungsbereich 2 auf Fläche Gemeinde.

5.8 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 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung entlang der 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.

G1	Baugrundstück Flurstück Nr. 125/16	Anpflanzen von Bäumen
G2		Anpflanzen einer Feldhecke
G3		Anpflanzen von Obstbäumen (Streuobstwiese)

Tab. 10 Lage der Maßnahmen zum Anpflanzen

5.9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung von Bäumen verfolgt das Ziel den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Weiterhin dient die Festsetzung der Verbesserung des Biotop- und Artenschutzes. Die Erhaltung der Bepflanzung ist auch für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Die Bestandsbäume erzielen aufgrund ihres Wuchses und ihrer Größe bereits eine raumbildende Wirkung und somit eine gestalterische Qualität.

Weiterhin ist ein prägender Einzelbaum (Habitatbaum) zur Erhaltung festgesetzt, um zu vermeiden, dass es zu einem Verlust von Quartieren für Fledermäuse oder Niststätten von Brutvögeln in Form von natürlichen Höhlen, Spalten oder dauerhaft genutzten Horsten kommt, welche durch künstliche Ersatzstrukturen nur schwer zu ersetzen sind. Daher soll der Walnussbaum mit Höhlen und einem Horst, erhalten werden.

V2	Baugrundstück Flurstück Nr. 125/6	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
V3	Baugrundstück Flurstück Nr. 125/15, 125/16	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
V4	Baugrundstück Flurstück Nr. 125/12	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (Habitatbaum)

Tab. 11 Lage der Maßnahmen mit Bindungen für die Erhaltung

6 Städtebauliche Kenndaten

Ursprünglicher Vorhaben – und Erschließungsplan „Hinter den Gärten“

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Flächenanteil
Geltungsbereich	19.400 m²	100 %
Mischgebiet	19.100 m²	98,5 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	4.000 m²	20 v.H.
Öffentliche Verkehrsfläche	300 m²	1,5 %

Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Flächenanteil
Geltungsbereich gesamt	22.465 m²	100 %
Geltungsbereich 1	21.765 m²	
Geltungsbereich 2	700 m²	
Mischgebiet	5.255 m²	23,5 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.680 m²	32 v.H.
Gewerbegebiet	14.010 m²	62,5 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	9.920 m²	70 v.H.
Öffentliche Verkehrsfläche	2.500 m²	11 %
Geltungsbereich 1 gesamt	21.765 m²	
Flächen zum Anpflanzen	700 m²	3 %
Geltungsbereich 2 gesamt	700 m²	

Tab. 12 Städtebauliche Kenndaten

7 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen 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 Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ bleiben die Flächen, die bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan „Hinter den Gärten“ 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)

Entsprechend § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes in Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ auf die Umwelt werden im Umweltbericht erläutert und bewertet.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet berührt keine wertvollen Lebensräume.

Es besteht kein Hinweis auf ein Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten.

Durch das Planvorhaben kann eine Betroffenheit von Fledermäusen, Reptilien und Vögeln nicht ausgeschlossen werden. Unter Anwendung geeigneter artspezifischer Schadensbegrenzungsmaßnahmen (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Ein Erfordernis zur Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht gegeben. Die artenschutzrechtliche Zulassungsvoraussetzung für das Vorhaben ist damit gegeben.

Nach § 1 a BauGB wurde im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes eine Eingriffsbewertung durchgeführt und der erforderliche Ausgleich ermittelt. Es sind Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den bebauungsplanbedingten Eingriff vorgesehen und festgesetzt. Die Maßnahmen im Geltungsbereich 1 und 2 sind geeignet, den Eingriff auszugleichen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Erfurter Wasserwerke“ (Schutzgebietsnummer 27.0). Die damit verbundenen wasserrechtlichen Vorgaben für die Errichtung und den Betrieb werden eingehalten, eine wasserrechtliche Genehmigung wurde von der Unteren Wasserbehörde erteilt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III des in Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes „WSG Erfurter Wasserwerke“ (Sg Id 27). Zu der in Planung befindlichen Wasserschutzzone ist ein Prüfverfahren zur Festsetzung bei der oberen Wasserbehörde anhängig.

Nach dem Subrosionskataster des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) kann das Plangebiet der Gefährdungsklasse B-b-1-2 zugeordnet werden. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine relativ weit fortgeschrittene Subrosion aus. Es können weiträumige, geringfügige und lang andauernde Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden auftreten. Erdfälle und Einsenkungen sind noch möglich, kommen aber eher selten vor. Im Plangebiet und im weiteren Umfeld sind keine auslaugungsbedingten Hohlformen bekannt. Die Existenz weiterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente oder anthropogen verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Gründungsbedingungen sind entsprechend zu begutachten, um die Eignung des Baugrundes nachweisen zu können. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ist im Bereich der natürlichen Untergründe auf irregulär hohe Lockergesteinsmächtigkeiten zu achten und unter Berücksichtigung der potentiellen Subrosionsproblematik zu planen.

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. Die Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes auf den allgemeinen Umweltzustand sind relativ gering. Unter Berücksichtigung der Bewertung der Eingriffe und der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ ersetzt werden und die bauliche Entwicklung des Bereiches an der Dorfstraße, die städtebauliche Neuordnung brachliegender Bauflächen und Aufwertung des Standortes 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

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
2. 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),
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
4. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288),
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298)
6. Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. 1 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
7. Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. 2019, 74), zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
8. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. 1 S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
9. Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 122)

10 Verzeichnis der Unterlagen zur Planung

Planungsbüro Dr. Weiße GmbH Mühlhausen, Artenschutzfachbeitrag - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ in den Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“, 02.12.2024

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung, Oktober 2025