

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland
GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Anna Both, Referat 224

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1643
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Anna.Both@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“, Gemeinde Elleben, Ilm-Kreis (Planstand: April 2025)

Eine Anlage

Ihre Nachricht vom:
25. Juni 2025

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/4245-2-
204309/2025

Weimar
30. Juli 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanung wird folgender durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretender öffentlicher Belange berührt:

Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2).

In der Anlage 1 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Es wird um die Zusendung der Abwägungsergebnisse gebeten (an bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de).

Hinweis: Bitte beachten Sie bei künftigen Anfragen, dass das bisherige Referat 340 „Raumordnung, Bauleitplanung“ ab dem 21.07.2025 als Referat 224 geführt wird.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.
Anna Both
Referentin
(ohne Unterschrift gültig, da elektronisch erstellt und gezeichnet)

**Thüringer
Landesverwaltungsamt**
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

tlvwa.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

USt.-ID: DE367506321
Leitweg-ID: 16900334-0001-29

Informationen zum Umgang mit Ihren
Daten im Thüringer Landesverwaltungs-
amt finden Sie im Internet unter:
tlvwa.thueringen.de/datenschutz.
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Pa-
pierfassung.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
 - d) Begründung der Einwendungen
2. ☒ Fachliche Stellungnahme

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Elleben besitzt bislang keinen wirksamen Flächennutzungsplan, daher kann dem Entwicklungsgebot nicht entsprochen werden. Eine Ausnahme davon bildet der vorzeitige Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, welcher im vorliegenden Fall zur Anwendung kommen soll. Die Voraussetzungen dafür, sind das Vorliegen dringender städtebaulicher Gründe und dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Diese werden in der Begründung erläutert. Die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan sind erfüllt.

Ungeachtet der grundsätzlichen Möglichkeit zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans besteht für Gemeinden die gesetzliche Pflicht, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen (§ 5 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplans sollte umgehend begonnen werden, um eine geeignete Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu schaffen und um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB. Die Zuständigkeit liegt nach § 2 Abs. 1 S. 1 ThürZustBauVO beim Landratsamt des Ilm-Kreises.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

A. Überplanung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Hinter den Gärten“

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans „Hinter den Gärten“ dauerhaft außer Kraft gesetzt werden sollen. Diese Absicht muss sich auch aus den Beschlüssen, insbesondere dem Satzungsbeschluss, ergeben.

B. Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

Im gesamten Gewerbegebiet sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhabende und -leitende (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig sein. Begründet wird dies mit einem angestrebten Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (Begründung, S. 24). Diese Zielstellung wider-

spricht jedoch der Festsetzung eines Gewerbegebiets, indem nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und ähnlichen Nutzungen beabsichtigt ist und gerade kein allgemeines Wohnen zulässig sein soll. Dies spiegelt sich auch in dem geringen Schutzanspruch an die Wohnnutzung im Gewerbegebiet wieder im Gegensatz zu Misch- und Wohngebieten.

Die allgemeine Zulässigkeit betriebsbezogenen Wohnens kann zu einer Ansiedlung dieser Wohnungen in einem Umfang führen, welche der Zweckbestimmung des Baugebiets widerspricht. Es bestünde die Gefahr der Entstehung eines faktisches Mischgebiets, indem jedoch ein für das Wohnen nicht vorgesehener Störgrad zulässig wäre. Dadurch könnten entweder ungesunde Wohnverhältnisse entstehen oder die Gewerbebetriebe in ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Es wird daher empfohlen die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhabende und -leitende nur ausnahmsweise zuzulassen.

C. Emissionskontingentierung

Im Gewerbegebiet soll eine interne Emissionskontingentierung nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB für alle Flächen erfolgen. Bei der baugebietsinternen Gliederung muss sichergestellt sein, dass es innerhalb des Bebauungsplans ein ausreichend großes Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen bzw. mit solchen Beschränkungen gibt, die jeden im Bebauungsplan zulässigen Betrieb nach §§ 8 oder 9 BauNVO ermöglichen (BVerwG, Urt. v. 07.12.2017 - 4 CN 7/16). Auf diese Anforderungen sollte zunächst in der Begründung hingewiesen werden und diese insbesondere von planungsrechtlicher Relevanz sind.

Das Gewerbegebiet wird in 5 Teilgebiete gegliedert, wobei in GE1 und GE3 jeweils ein Tages- und Nachtkontingent von 60 dB(A) festgesetzt wird. Die beiden Teilgebiete machen einen Anteil von ca. 35 % des gesamten Gewerbegebiets aus. Nach der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 29.06.2021 – 4 CN 8/19) können die rechtlichen Anforderungen an eine gebietsinterne Gliederung eingehalten werden.

Darüber hinaus sollte bereits auf der Planurkunde vermerkt werden, wo die DIN-Vorschrift nach Inkrafttreten des Plans von jedermann eingesehen werden. Die DIN-Vorschrift ist dauerhaft zur Einsicht bereitzuhalten kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 – 4 BN 24/16).

D. Sicherung des Ausgleichs

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sollen nach § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB den Eingriffsflächen zugeordnet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Ausgleichsflächen oder -maßnahmen nur den Eingriffs*grundstücken* zugeordnet werden können. Eine Zuordnung zu den Baugebieten oder Teilen davon ist daher nicht möglich, da hier die Eingriffsverursachenden unbestimmt bleiben bzw. auch die Aufteilung untereinander offen bleibt.

Erfolgt eine solche Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB, ist davon auszugehen, dass die Eingriffsverursachenden z.T. noch nicht bekannt sind bzw. ihr Baurecht nicht zeitnah nutzen wollen und daher keine vertragliche Vereinbarung zur Refinanzierung der Maßnahmen nach § 11 BauGB eingehen werden. In einem solchen Fall kommt nur die Refinanzierung auf Grundlage von § 135a BauGB in Betracht. Voraussetzung dafür ist, dass spätestens bis zur letzten Öffentlichkeitsbeteiligung eine Kostenerstattungsbeitragssatzung nach § 135c BauGB, in der der Verteilungsmaßstab nach § 135b BauGB geregelt ist, erlassen wurde.

E. Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntmachung der Gemeinde Elleben enthält im letzten Absatz einen Hinweis auf § 47 VwGO. Der Hinweis entspricht dem Wortlaut des § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB a.F., welcher seit 2017 ersatzlos gestrichen wurde, inklusive der entsprechenden Präklusionsvorschrift in § 47 Abs. 2a VwGO. Seitdem ist ein Antrag nach § 47 VwGO auch zulässig, wenn zuvor keine Einwendungen geltend gemacht wurden (siehe § 47 Abs. 2 VwGO).

Um etwaige Missverständnisse und Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, sollte der entsprechende Hinweis künftig nicht mehr in Auslegungsbekanntmachungen aufgenommen werden.

Grundsätzlich wird empfohlen sich bei der Erstellung von Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 BauGB an der neuen gesetzlichen Formulierung zu orientieren (z.B., dass zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden oder dass Stellungnahmen vorrangig elektronisch übermittelt werden sollen).



Landratsamt des ILM-Kreises • Ritterstraße 14 • 99310 Arnstadt

Gemeinde Elleben
über VG Riechheimer Berg
Bürgermeisterin
Frau Corinne Krah
Am Flugplatz 10
99310 Osthausen-Wülfershausen

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: 621.413
Unsere Nachricht vom:
ID 1604357
Ansprechpartner: N. Hinkel

Telefon: 0 36 28 738 466
Telefax:
E-Mail: n.hinkel@ilm-kreis.de
Nur für den Empfang von Mitteilungen ohne
Signatur und/oder Verschlüsselung.De-Mail
Hinweise auf www.ilm-kreis.de beachten.
Datum: 28.07.2025

Bebauungsplan "Gewerbepark Burgenblick Gügleben" (Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Hinter den Gärten") Stellungnahme Landratsamt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Krah,

bezugnehmend auf die eingereichten Unterlagen zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ in den Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ der Gemeinde Elleben, bei uns eingegangen am 25.06.2025, nimmt das Landratsamt des ILM-Kreises wie folgt Stellung:

das Amt für Brand- und Katastrophenschutz gibt folgende Stellungnahme ab:

1. Erfordernisse an die Löschwasserversorgung

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.

Landratsamt des ILM-Kreises
Ritterstraße 14
99310 Arnstadt
<http://www.ilm-kreis.de>
Telefon 03628 738-0
Telefax 03628 738-111

Allgemeine Sprechzeiten:
Di. 08:30 - 11:30 Uhr
13:00 - 18:00 Uhr

Do. 08:30 - 11:30 Uhr
13:00 - 14:30 Uhr

Außenstelle Ilmenau
Krankenhausstraße 12a
98693 Ilmenau

Telefon 03677 657-0
Telefax 03677 841075

Allgemeine Sprechzeiten:
Di. 08:30 - 11:30 Uhr
13:00 - 14:30 Uhr

Do. 08:30 - 11:30 Uhr
13:00 - 18:00 Uhr

Bankverbindung:
Sparkasse Arnstadt-Ilmenau

BIC: HELADEF1ILK
IBAN: DE79840510101810000153

2. Erfordernisse an Anforderungen an Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Öffentliche Verkehrsflächen sind nach RASt und RStO herzustellen, Flächen auf Privatgrundstücken nach ThürVVTB.

Unter Punkt 1.6 wird die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) für allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO erklärt. Dazu sind in der Begründung die städtebaulichen Gründe aufzunehmen, die es rechtfertigen, von dem Grundsatz der ausnahmsweisen Zulässigkeit abzuweichen.

Die Festsetzung unter 1.6, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter... allgemein zulässig sein sollen, ist auf den Teil der Gewerbegebiete zu beschränken, die die Emissionskontingente so festschreiben, dass nur **nicht** wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind (GE 2, GE 4, GE 5). In den Gewerbegebieten bereichen die keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen vorsehen (GE 1 und GE 3) steht eine allgemeine Zulässigkeit dem Gebietscharakter entgegen. Diese Vorgabe folgt dem BVerwG Beschl. v. 15.4.1987 – 4 B 71.87 (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg Kommentar zur BauNVO § 1 Rn 83, Stand Februar 2022).

Bei den Verfahrensvermerken sollte unter 3. der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Behörden korrigiert werden.

Die Vorlage zur Genehmigung des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB sollte mit in den Verfahrensvermerken aufgenommen werden.

Der Katastervermerk sollte auf Satzzeichen kontrolliert werden.

In der Planzeichenerklärung wird die Erhaltung von Bäumen aufgelistet. Es erfolgte jedoch keine Darstellung des zu erhaltenden Wallnussbaumes in der Planzeichnung.

Es sollte geprüft werden, ob eine Auflistung der Rechtsgrundlagen in Planzeichnung, Begründung und den Textlichen Festsetzungen nötig ist. Die Rechtsgrundlagen Nr. 6 und Nr. 9 sind zu aktualisieren.

In den Textlichen Festsetzungen auf Seite 8 unter H5 ist in dem letzten Satz die Behörde zu benennen, die über die Termine zu informieren ist.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind gemäß § 2a BauGB zu begründen. Dies betrifft insbesondere auch die Punkte, die von den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO abweichen (S. 26 MI GRZ 0,4 und GFZ 0,9).

In der Begründung auf Seite 27 unter 5.4 sollte die Rechtsgrundlage in dem 2. und 3. Absatz ergänzt werden.

Die Formulierung auf Seite 28 unter Punkt 5.9 sollte überprüft werden, da der Eindruck entsteht, dass ein städtebaulicher Vertrag für die separate Ausgleichsfläche abzuschließen ist.

Die Begründung sollte auf der Seite 5, 7-8 und 25-28 auf Fehler kontrolliert werden.

Die Abwasserentsorgung ist nach den Vorgaben des WAZV zu planen, da nach dem ABK des Zweckverbandes für Gütleben keine zentrale Kläranlage geplant ist.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist bei der unteren Wasserbehörde des IIm-Kreises zu beantragen.

Die eingereichten Unterlagen zur 2. Beteiligung für das o. g. Vorhaben (Entwurfsplanung mit Plan, Textteil und Erläuterung: April 2025) wurden naturschutzfachlich und -rechtlich geprüft. Die UNB hat keine Einwände.

Es sind folgende fachlichen Ergänzungen und Hinweise der UNB in die Festsetzungen des Plans aufzunehmen:

1. Ergänzung Planzeichnung (Teil A)
 - Alle im Text (Teil B) festgelegten und erläuterten Maßnahmen A1- A8 sind im Plan kenntlich zu machen (Nummerierung) sowie im Plan aufzulisten und textlich zu benennen.
2. Vollzug von Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen:
 - 2.1 Es ist sicherzustellen, dass die Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen fachgerecht (d. h. gemäß Maßnahmeblätter Fachbeitrag und Textl. Festsetzung) umgesetzt werden.
 - 2.2 Die UNB ist über die Umsetzung der Kompensations- und Artenschutz-Maßnahmen (A1 - A8 und ACEF 1, 2, 3) in Kenntnis zu setzen. Es ist ein verantwortlicher Ansprechpartner zu benennen.
 - 2.3 Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist spätestens im Jahr nach Genehmigung/In Krafttreten des Planes zu beginnen und innerhalb von 2 Jahren abzuschließen.
 - 2.4 Für die Begrünungsmaßnahmen ist gebietseigenes Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Die Herkunftsregion des Pflanzgutes ist der UNB mit Bestell-/ Lieferschein nachzuweisen.
3. Es ist weiterhin das im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 7/2000 S. 360 ff. veröffentlichte Formblatt für die Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörde bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 14ff. BNatSchG einzureichen.

Begründung:

Zu 1: Die Forderung dient der besseren Übersicht und Erkennbarkeit der Einzelmaßnahmen.

Zu 2: In den vorgelegten Unterlagen (Bilanzierung/Begründung Eingriff und Artenschutzfachbeitrag) werden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen. Sie sind erforderlich, um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (ACEF) nicht auszulösen

Gem. § 44 Abs 1 Nr. 1-3 ist es verboten, Nr. 1 wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Nr. 2 wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Nr. 3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zu 2.4: Seit dem 2. März 2020 darf in ganz Deutschland in der freien Natur nur noch gebietseigenes Saat- und Pflanzgut ausgebracht werden (siehe § 40 BNatSchG). Hierdurch soll eine Gefährdung der heimischen Flora durch gebietsfremde Herkünfte verhindert werden.

Zu 3: Die Projektinformationen werden für die Führung des Eingriffsregisters gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG benötigt. Die Form ist im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 7/2000 geregelt.

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Fachbereiche Bau-/Kunst-denkmalpflege und Archäologie) sind zu beteiligen.

Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 -19 sind einzuhalten.

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o.ä. zu rechnen. Wir verweisen deshalb auf das o.g. Gesetz, § 16, wonach Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar, Humboldtstr. 11 unterliegen und durch die Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung geborgen werden müssen.

Die Bauausführenden sind auf diese Bestimmungen hinzuweisen.

Bei Erdeingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass archäologisch relevante Strukturen im Boden angetroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Petra Enders

Verteiler: KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, Unterlauengasse 9, 07743 Jena



Eingegangen am

23. Juli 2025

KEM

Kommunalentwicklung
Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9 - 07743 Jena

Ihre Ansprechpartnerin:
Ina Pustal

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
(Behördenzentrale) Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena

Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

Durchwahl:
Telefon +49 361 57 3941 620
Telefax +49 361 57 3941 666

post-toeb@tlubn.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
25. Juni 2025

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5070-82-3447/2154-2-
80366/2025

Jena
17. Juli 2025

**Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Entwurf des
Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Güggleben“
der Gemeinde Elleben, Ilmkreis**

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
und ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538-1548 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich
der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
(TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- Naturschutz (Abteilung 3),
- Wasserwirtschaft I (Abteilung 4),
- Wasserwirtschaft II (Abteilung 5),
- Technischer Umweltschutz - Genehmigungen (Abteilung 6),
- Technischer Umweltschutz - Überwachung (Abteilung 7),
- Geologie/Bergbau (Abteilung 8)

übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des
TLUBN.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

 i.V.

Ina Pustal
Referatsleiterin



Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Göschwitzer Straße 41
07745 Jena

poststelle@tlubn.thueringen.de

Umsatzsteuer-ID: DE812070140

Bitte senden Sie uns **Rechnungen**
bevorzugt als E-Rechnung über das
Portal <https://xrechnung-bdr.de/>.
Unsere Leitweg-ID: 16901051-0001-70

Umfangreiche Informationen zu Themen wie Geologie, Bodenkunde, Seismologie, Naturschutz, Hydrologie, Hochwassermanagement, Gewässerschutz, Luft, Lärm und unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen finden Sie im Kartendienst des TLUBN (www.tlubn.thueringen.de/kartendienst). Für eine schnellere und effizientere Bearbeitung Ihrer Anträge wird um die Bereitstellung von GIS-Daten im Shape-Format gebeten.

Bei Zugänglichmachung der gebündelten Stellungnahme durch Dritte - insbesondere in elektronischer Form - wird um Anonymisierung der personenbezogenen Kontaktdaten in geeigneter Form gebeten. Allgemeine Informationen zum Datenschutz im TLUBN finden Sie im Internet auf der Seite www.tlubn.thueringen.de/datenschutz.

Informationen zum **Datenschutz**, dem
Umgang mit Ihren Daten im TLUBN und
zu Ihren Rechten nach der EU-DSGVO
finden Sie im Internet auf der Seite
www.tlubn.thueringen.de/datenschutz

www.tlubn.thueringen.de

Abteilung 3: Naturschutz

Belange Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Rainer Karsten

Tel.: +49 361 57 3941 364

E-Mail: rainer.karsten@tlubn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-32-3447/2154-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Die ONB hat den Vorgang hinsichtlich der Betroffenheit von Schutzgebieten der Kategorien Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat/Kern- und Pflegezonen, Nationalpark und Nationales Naturmonument geprüft. Die Zuständigkeit für die Prüfung aller anderen naturschutzrechtlichen Belange liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde.

Im hier vorliegenden Verfahren liegt die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft I - Flussgebietsmanagement, Hochwasserschutz

Hinweis

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit der Thüringer Landgesellschaft mbH, Abteilung Liegenschaften, abzustimmen und zu vereinbaren.

Belange Hydrologischer Landesdienst, Überschwemmungsgebiete

Ansprechpartnerin: Uta Bräutigam
Tel.: +49 361 57 3943 897
E-Mail: Uta.Braeutigam@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-41-3447/2154-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Stauanlagenaufsicht

Ansprechpartnerin: Uta Bräutigam
Tel.: +49 361 57 3943 897
E-Mail: Uta.Braeutigam@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-42-3447/2154-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Gewässerunterhaltung

Ansprechpartnerin: Uta Bräutigam
Tel.: +49 361 57 3943 897
E-Mail: Uta.Braeutigam@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-44-3447/2154-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Wasserbau

Ansprechpartnerin: Uta Bräutigam

Tel.: +49 361 57 3943 897

E-Mail: Uta.Braeutigam@tlubn.thuringen.de

Geschäftszeichen: 5070-45-3447/2154-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 5: Wasserwirtschaft II - Siedlungswasserwirtschaft, Zulassungsverfahren

Hinweis

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Belange Wasserrechtliche Zulassungsverfahren/Wismut/Kali

Ansprechpartnerin: Uta Bräutigam
Tel.: +49 361 57 3943 897
E-Mail: Uta.Braeutigam@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-52-3447/2154-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Grundwasser, Wasserschutzgebiete

Ansprechpartnerin: Evelyn Braun
Tel.: +49 361 57 3943 096
E-Mail: Evelyn.Braun@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-53-3447/2154-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Es wird auf die Stellungnahme vom 31.07.2024 (GZ: 5070-82-3447/2154-1) verwiesen.

1. Das Verfahrensgebiet befindet sich, wie in der Stellungnahme vom 31.07.2024 bereits erläutert, vollständig in der festgesetzten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Erfurter Wasserwerke“ (Sg Id 27). 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.

Zudem befindet sich das Verfahrensgebiet vollständig in der in Planung befindlichen Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Erfurter Wasserwerke“ (Sg Id 27). Gemäß § 52 Abs. 2 WHG kann die zuständige Wasserbehörde darüber hinaus vorläufige Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen. Auf die Lage im Wasserschutzgebiet wurde in der Planung (in der Planzeichnung sowie in der Begründung) bereits eingegangen. Die in der Stellungnahme vom 31.07.2024 aufgeführten Rechtsgrundlagen wurden in die Planzeichnung übernommen.

Darüber hinaus behält die Stellungnahme ihre Gültigkeit.

Abteilung 6: Technischer Umweltschutz - Genehmigungen

Belange Immissionsschutz

Ansprechpartner: Jürgen Jacobi
Tel.: +49 361 57 3943 847
E-Mail: juergen.jacobi@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-61-3447/2154-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

Ansprechpartnerin: Anja Funke
Tel.: +49 361 57 3943 857
E-Mail: anja.funke@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-64-3447/2154-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 7: Technischer Umweltschutz - Überwachung

Belange Immissionsüberwachung

Ansprechpartnerin: Maria Hahn
Tel.: +49 361 57 3943 669
E-Mail: maria.hahn@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-71-3447/2154-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☒ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Abfallrechtliche Überwachung

Ansprechpartnerin: Ulrike Bergk
Tel.: +49 361 57 3943 677
E-Mail: Ulrike.Bergk@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-74-3447/2154-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die digitale Übermittlung ist das Onlineportal „Bohranzeige Thüringen“ (bohranzeige.thueringen.de) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu, Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz verfügbar.

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz, GeolDG) in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustVO).

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie

Ansprechpartner: Andreas Schumann
Tel.: +49 361 57 3941 623
E-Mail: andreas.schumann@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/2154-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Ansprechpartner: Michael Klose
Tel.: +49 361 57 3941 622
E-Mail: michael.klose@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/2154-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Die Ausführungen der vorangegangenen Stellungnahme vom 31.07.2024 zu den Belangen der Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung (GZ: 5070-82-3447/2154-1) behalten weiterhin Gültigkeit. Diese wurden teilweise in die Unterlagen zum Vorhaben übernommen.

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz

Ansprechpartner: Matthias Strobel
Tel.: +49 361 57 3941 630
E-Mail: matthias.strobel@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/2154-2

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Die Hinweise aus der Stellungnahme des TLUBN vom 31.07.2024 (GZ: 5070-82-3447/2154-1) behalten ihre Gültigkeit:

„Die Planungsflächen befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Erfurter Wasserwerke“. Die Trinkwasserbrunnen der WW „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. drei Jahren einzustufen.“

Belange Geotopschutz

Ansprechpartner: Matthias Strobel
Tel.: +49 361 57 3941 630
E-Mail: matthias.strobel@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/2154-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Bergbau/Altbergbau

Ansprechpartner: Stephan Prantl

Tel.: +49 361 57 3927 446

E-Mail: stephan.prantl@tlubn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-86-3447/2154-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
Naumburger Str. 98 | 07743 Jena

E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

Ihr/-e Ansprechpartner/-in:
Annemarie Schieke

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57-4151177
Telefax +49 (361) 57-4151299

Annemarie.Schieke@
tlllr.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
25.06.2025

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5030-R42-4621/147-2-
51058/2025

Jena,
18.07.2025

Baugesetzbuch (BauGB)

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ (Änderung des
Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“), Gemeinde El-
leben**

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 25.06.2025 sind die Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan im Thüringer Lan-
desamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR), Zweigstelle Söm-
merda eingegangen.

Zum Standort:

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine beim TLLLR registrier-
ten Flächen direkt betroffen.

Zum Umweltbericht:

Durch den geplanten Eingriff entsteht ein Biotopwertverlust von 10.260 Punk-
ten. Mit der Anpflanzung von Bäumen, Obstbäumen und Feldhecken wird der
Verlust vollständig ausgeglichen. Landwirtschaftliche Flächen werden hierbei
nicht berührt.

Folgende Forderungen sind zu beachten:

- Der räumliche Geltungsbereich ist einzuhalten.
- Die Pflanzmaßnahmen haben unter Beachtung der Abstandsregelung
gemäß Thüringer Nachbarrecht (§§ 44, 46, 47) zu erfolgen, damit die
benachbarten Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Wir bitten um Beachtung!

Briefsendungen senden Sie bitte ausschließlich an die zentrale Postanschrift:

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR) | Naumburger Str. 98 | 07743 Jena
Die Adressen der Zweigstellen stehen Ihnen für Besuche und Warensendungen weiterhin zur Verfügung.

Informationen zum Datenschutz:
www.tlllr.thueringen.de/datenschutz

**Thüringer Landesamt für
Landwirtschaft und
Ländlichen Raum (TLLLR)**

Umsatzsteuer-IdNr.: DE150546624
Leitweg-ID E-Rechnung:
16909051-0001-89
(<https://xrechnung-bdr.de>)

poststelle@tlllr.thueringen.de
www.tlllr.thueringen.de

Naumburger Str. 98
07743 Jena

Telefon +49 (361) 57 4041-000
Telefax +49 (361) 57 4041-390

- Sollten sich durch die Behördenbeteiligung im Bauleitverfahren zusätzliche Kompensationsansprüche ergeben, sind wir gemäß § 6 (3) Thüringer Naturschutzgesetz (Thür-NatSchG) erneut zu beteiligen.

Wir stimmen der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Einhaltung oben genannter Forderungen zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Annemarie Schieke
Sachbearbeiterin

(ohne Unterschrift gültig, da elektronisch gezeichnet)

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Petersberg 12, 99084 Erfurt

fritsche@ke-mitteldeutschland.de

KEM GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frank Jelitzki

Durchwahl
Telefon +49 (361) 57-3223 317
Telefax +49361 573414 390

E-Mail
frank.jelitzki@
tlda.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
25.06.2025

Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
5060-VZ
-4621/216-1-16404/2025

Erfurt, den 01.07.2025

Gügleben BPlan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“, Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o. g. Planentwurf bestehen seitens der Abteilung Bodendenkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie keine Einwände. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dipl.-Ing. (FH) Frank Jelitzki
FB Archäologische Denkmalpflege

(ohne Unterschrift, da elektronisch erstellt)

Verteiler: Landratsamt Ilm-Kreis
Untere Denkmalschutzbehörde
h.hansemann@ilm-kreis.de

ARBEITSKREIS HEIMISCHE ORCHIDEEN THÜRINGEN E. V.

Nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannter Naturschutzverband



AHO Thüringen e.V., Uta Rudolph
Auenstraße, 31, 99880 Mechterstädt

**KEM Kommunalentwicklung
Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9**

07743 Jena

Geschäftsstelle des AHO
Tel.: 03622-2004440
eMail: aho.thueringenGS@t-online.de
www.aho-thueringen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
25.06.2025

Unser Zeichen
90/25

Datum
22.07.2025

Elleben - Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ (Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“) – Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Fritsche,
sehr geehrte Damen und Herren,

als anerkannter Naturschutzverband nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. hat im Rahmen seiner satzungsgemäß vertretenen Schutzgüter, heimische wildwachsende Orchideen und botanischer Artenschutz, keine Einwände oder Ergänzungen zum Vorhaben vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Uta Rudolph

Arbeitsgruppe ARTENSCHUTZ Thüringen e.V., Thymianweg 25, D-07745 Jena

KEM - Kommunalentwicklung
Mitteldeutschland GmbH
Frau L. Fitsche
Unterlauengasse 9

07743 Jena

Leiter der Arbeitsgruppe
M. Görner
Telefon (03641) 617454
E-Mail:
info@ag-artenschutz.de
www.ag-artenschutz.de

Nach Bundesnaturschutzgesetz
anerkannter Naturschutzverein

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
25.06.2025

Unsere Zeichen
M/179_25/Gö/Luk

Datum
06.08.2025

Stellungnahme

Gemeinde Elleben Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ (Änderung des Vorhabens- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Fritsche,

mit der Aufstellung des B-Plans soll vorrangig die bauplanerische Zulässigkeit gewerblicher Bauflächen geschaffen werden. Weiterhin sind auch die unterschiedlichen Nutzungsinteressen und Belange von Misch- und Gewerbenutzung aufeinander abgestimmt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines verträglichen Nebeneinanders von gemischter Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung.

Der Geltungsbereich, am westlichen Ortsrand von Gügleben an der Kreisstraße 4 gelegen, umfasst 2 Bereiche, die in unmittelbarer Nähe liegen. Geltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von etwa 2,18 ha und Geltungsbereich 2 eine Größe von 700 m².

Umgeben ist der Ort Gügleben von Acker- sowie 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.

Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Östlich und südlich des Planungsgebietes schließen die bebauten Grundstücke der Dorfstraße an.

Das Plangebiet weist eine leichte Hanglage von Süden aufsteigend nach Norden und ermöglicht so einen weiten Landschaftsblick.

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

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.

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

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gübleben“ auf die Umwelt werden im Umweltbericht erläutert und bewertet. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie gesetzliche geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet berührt keine „wertvollen“ Lebensräume.

Trotzdem kann durch das Planvorhaben eine Betroffenheit aufgrund entsprechender Habitateignung im Saumbereich von Fledermäusen, Reptilien und Vögeln nicht ausgeschlossen werden. Unter Anwendung geeigneter artspezifischer Schadensbegrenzungsmaßnahmen (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) können Verbotsbestände nach § 344 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

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 relevant gering.

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 mit leider wenig strukturierter landwirtschaftlicher Nutzung gestaltet. Insbesondere die Flächen 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 Bepflanzungen mit ihrer Struktur Qualität den baulichen Raum sowie das Ortsbild prägen und gemeinsam mit der Straßenbepflanzung die landschaftliche Einbindung verbessern. Die Bestandsbäume erzielen aufgrund ihres Wuchses und ihrer Größe bereits eine raumbildende Wirkung und somit eine gestalterische und Habitatqualität.

Der prägende Einzelbaum (Habitatbaum) wurde 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.

Für die gesamte Gemeinde Elleben bzw. den Ortsteil Gübleben liegt bisher kein wirksamer Flächennutzungsplan bzw. Teilflächennutzungsplan vor.

Bearbeiter: Dr. H. Lange

Mit freundlichen Grüßen



Martin Görner
Leiter der AAT

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutsch-
land GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena.

jena@ke-mitteldeutschland.de

29.06.2025

Ihr Schreiben vom 25.06.2025

Gemeinde Elleben
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“
(Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu o.g. Vorhaben eine Stellungnahme abgeben zu können. Der Landesvorstand des NABU Thüringen hat mir für die Mitwirkung an diesem Verfahren eine Vollmacht erteilt.

Wir begrüßen, dass im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Bilanzierung des Eingriffs (Umweltbericht) durchgeführt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen festgelegt wurden.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sollten auch in der Trinkwasserschutzzone III die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die **Versiegelung** auf das unbedingt nötige Maß zu begrenzen und **Regenwasser** zu nutzen, beispielsweise durch Ableitung in Mulden und Nutzung zur Bewässerung der bepflanzten Flächen.

Zum Vogelschutz an Gebäuden möchten wir folgende Hinweise geben:

Wir sehen ein **Kollisionsrisiko für Vögel**, wenn die neuen Gebäude, Unterstände u.ä. mit größeren Glasfassaden errichtet werden sollten.

§ 44 (1), Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten einschließlich aller heimischen Vogelarten. Unter das Verbot fällt auch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos wie zum Beispiel dem Verbauen von gläsernen oder spiegelnden Bauelementen.

§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG legt auch fest, dass die dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten ganzjährig unter Schutz stehen. Vor Baubeginn ist unter Einbeziehung einer sachkundigen Person sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten zu Schaden kommen und alle Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleiben oder ersetzt werden. An Neubauten können Nisthilfen angebracht werden.

Die Verbote des § 44 BNatSchG sind abwägungsfest.

Auch kleine Glasflächen oder Fenster größer als ca. 1,5 bis 2 m² (ohne Unterteilungen) können insbesondere durch Spiegelungen natürlicher Grünstrukturen eine Gefahr für Vögel darstellen.

Das mit dem Vorhaben verbundene Kollisionsrisiko sollte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beurteilt werden. Einem erhöhten Kollisionsrisiko kann durch **Verwendung von vogelfreundlichem Glas** gemäß der österreichischen Norm ONR 191040 (Kategorie A – hochwirksam) oder durch **andere geeignete, konstruktive Maßnahmen** begegnet werden. UV-Markierungen und Greifvogelsilhouettenaufkleber sind nicht ausreichend wirksam, da eine Reihe von Vogelarten kein UV-Licht wahrnehmen kann bzw. die Silhouetten statisch sind und nicht als Greifvögel wahrgenommen werden.

Ausführliche Informationen zum Thema Vogelschlag bietet beispielsweise die Broschüre [„Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“](#)² der Schweizerischen Vogelwarte Sempach. Fachliche Beratung bietet auch der Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Ilmkreis e. V an.

¹ Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten LAG (2021). Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas. http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf

² M. Rössler, W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof, C. Wegworth (2022). Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach. ISBN 978-3-85949-032. https://www.vogelwarte.ch/modx/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere_2022_D.pdf

Die Anlage einer **Streuobstwiese** sowie **Pflanzung von Obstbäumen (Ausgleichsmaßnahmen A6, A7, A8)** ist nur sinnvoll, wenn die dauerhafte Pflege und Nutzung sichergestellt werden können.

Hierzu müssen die Eigentümer der jeweiligen Grundstücke verpflichtet werden.

Die fachlichen Standards dazu sind im „[Handlungskonzept Streuobst Thüringen](#)“, herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz, Oktober 2020, festgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Katy Wächter

Im Auftrag des NABU Thüringen e.V.



KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

22.07.2025

Nur per E-Mail

Entwurf Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ (Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“), Elleben
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Stellungnahme vom 22.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Entwurf des Bebauungsplans nehme ich wie folgt Stellung:

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.

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.

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6.3, 6.4, 7.1, 7.2 und 7.3 sind die Pflanzqualitäten angegeben, jedoch fehlt der verbindliche Bezug zur Pflanzliste, welche unter Hinweise aufgelistet ist. Es wird gebeten, die Pflanzliste verbindlich festzusetzen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sollen die Pflanzlisten beachtet werden (siehe Hinweis H2), was jedoch nicht bedeutet, dass die Pflanzungen nach der Pflanzliste für Bäume und Sträucher erfolgen wird.

Bei den Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB ist aufzunehmen, dass bei Abgang eine adäquate Ersatzpflanzung zu erfolgen hat.

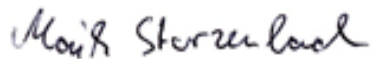
Der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann aus nachfolgendem Grund nicht zugestimmt werden:

In der Eingriffsbilanzierung werden „sonstige Grünfläche (brach liegende Grün- / Gartenfläche)“ mit einer Bedeutungsstufe 17 berechnet (siehe z.B. Nr. 10 des Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung – Darstellung der Bestandsbiotope). Diese Grünfläche befindet sich auf Flurstück 125/16. In der Planung wird die selbe Fläche, auf der kein Eingriff stattfindet, als „nicht überbaubare Grundstücksfläche, einfache Begrünung, Rasen“ mit 23 Wertpunkten bewertet (siehe Bilanzierung und Plan „Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung – Darstellung der Zielbiotope“. Aufgrund dessen, dass es sich um eine „einfache Begrünung“ im Gewerbegebiet handelt, kann es sich aufgrund der gewerblichen Entwicklung um keinen strukturreichen Rasen handeln, so dass die höhere Wertigkeit nicht plausibel ist.

Aus diesem Grund wird empfohlen, die naturschutzfachliche Bilanzierung zu überarbeiten.

Für Rückfragen und Beteiligung in weiteren Verfahren stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. agr. Maik Sterzenbach
Kulturbund für Europa e.V. – Landesverband Thüringen



Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V.
Otto-Schott-Platz 1, 07745 Jena

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

Landesvorsitzender
Dipl.-Kaufmann Matthias Wierlacher

Landesgeschäftsführerin
Desiree Jakubka

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
25.06.2025

Unser Zeichen
St_250701/wb-J

Datum
08.08.2025

Gemeinde Elleben

Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ (Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Stellungnahme der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als anerkannter Naturschutzverband nach § 63 BNatSchG nimmt die SDW zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Aus Sicht der die SDW berührenden Belange kann o. g. Planung unter Voraussetzung der Einhaltung benannter Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt werden. Bei den zu erhaltenden Baum- und Strauchbeständen, die im unmittelbaren Baustellenbereich gefährdet oder beeinträchtigt werden könnten, sind die Vorschriften nach DIN 18920 sowie der R SBB einzuhalten. Dies sollte in den Maßnahmenblättern V2 bis V4 festgehalten werden. Außerdem ist der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen A4 bis A7 durch festzulegende Pflege- und Kontrollmaßnahmen zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen

Desiree Jakubka
Landesgeschäftsführerin

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V.

Otto-Schott-Platz 1
07745 Jena
Steuernummer: 162/142/12440
AG Jena VR 231788

Tel.: 01520 3959293
Web: www.sdw-thueringen.de
Mail: info@sdw-thueringen.de

Bankverbindungen: SPK Jena (BIC: HELADEF1JEN)
IBAN Geschäftskonto: DE10 8305 3030 0018 0661 94
IBAN Spendenkonto: DE89 8305 3030 0018 0665 18
Spenden sind steuerlich abzugsfähig

Anerkannter Verband nach dem
Bundesnaturschutzgesetz / **Bund**
zur Förderung der Landespfl
und des Naturschutzes

Landesanglerverband Thüringen

Verband der Fischwaid und zum Schutz der Gewässer und Natur e.V.

Anerkannte Naturschutzvereinigung nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz



LAVT • Postfach 800108 • 99027 Erfurt

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

Hauptgeschäftsstelle

Magdeburger Allee 34
99086 Erfurt

Telefon (0361) 6 46 42 33

(0361) 78 97 57 10

Telefax (0361) 2 62 29 14

Mobil (0162) 2 76 66 22

eMail info@lavit.de

www.lavit.de

L

J

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Fk 218-2025

Datum 26.06.2025

Stellungnahme des Landesanglerverbandes Thüringen e. V. zum Vorhaben: Gemeinde Elleben; Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“

Sehr geehrte Frau Fritsche,

vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und die Zusendung der Planungsunterlagen zum o.g. Verfahren. Der Landesanglerverband Thüringen e. V. fühlt sich vorrangig dem Schutz und der Pflege der Natur, der Gesunderhaltung der Gewässer zum Wohle der Allgemeinheit verpflichtet.

Nach Prüfung der Planungsunterlagen wurde festgestellt, dass sich im Vorhabengebiet keine Stand- und Fließgewässer befinden. Ebenso sind keine Schutzgebiete betroffen.

Der Landesanglerverband Thüringen e.V. hat keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan.

Bei Fragen stehen wir Ihnen natürlich sehr gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Fabian Kohlermann

Leitender Mitarbeiter