

Bebauungsplan (B-Plan)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

„Auf dem Anger“

Stadt Apolda, Ortsteil Nauendorf

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB
ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a BauGB, Stand: Entwurf 05/2025

ThLG M:\Bauleitplanung\B_PLAN\Apolda_Stadt_WA_Nauendorf\B_Plan\Begründung-PZ\2025-05-27_Apd-Nauendorf_BPlan13aWA_Begründung-Entwurf.docx
ThLG-Projektnummer: 5004 01 5034

Lokale Gebietskörperschaft:

Stadt Apolda
Markt 1, 99510 Apolda
Bürgermeister: Herr Olaf Müller
Tel.: 03644/650 0, Fax: 03644/650 400
E-Mail: stadtverwaltung@apolda.de
Internet: www.apolda.de

Planungsbüro:

Thüringer Landgesellschaft mbH
Weimarerische Straße 29b, 99099 Erfurt
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Knoll
Tel.: 0361/4413 116, Fax: 0361/4413-299
E-Mail: s.knoll@thlg.de
Internet: www.thlg.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
ABKÜRZUNGEN.....	4
1 Einführung.....	5
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2 Genehmigungsrechtliche Einordnung, Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht und Verfahrensart	5
1.3 Planaufstellungsverfahren	6
1.4 Planbestandteile und -grundlagen	6
1.5 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2 Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1 Verwaltungsstruktur, Naturraum und Verkehr	7
2.2 Wohnen, Wirtschaft und Gemeindeleben im Ortsteil Nauendorf sowie Nutzung des Planungsgebietes	8
2.3 Bauplanungsrecht.....	10
2.3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	10
2.3.2 Einordnung des Geltungsbereiches des B-Plans und Entwicklungsgebot.....	10
2.4 Landschaftsplanung, Schutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie kommunalrechtlicher Baumschutz	11
2.5 Bodenordnung, Dorferneuerung und Landentwicklung	12
2.6 Amtliches Raumbezugssystem und Grenzmarkierungen.....	12
2.7 Denkmalschutz und archäologische Denkmalpflege.....	13
2.8 Geologie, Baugrund und Bergbau	13
2.9 Altlasten und Bodenschutz, Abfallrecht.....	13
2.10 Wasserwirtschaft	13
2.11 Elektroenergie- und Gasversorgung	14
2.12 Immissionsschutz	14
3 Städtebauliche und planungsrechtliche Aspekte	14
3.1 Planungsziele	14
3.2 Standortwahl und Bedarf	15
3.3 Plankonzeption.....	15
4 Erläuterung der Festsetzungen und Erschließung	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl	18
4.2.2 Höhe der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen.....	18
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	18

4.4 Erschließung	18
4.4.1 Verkehr.....	18
4.4.2 Leitungstrassen	20
4.4.3 Wasserversorgung und Brandschutz	20
4.4.4 Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung	21
4.4.5 Elektroenergie-, Gas- und Wärmeversorgung sowie Solaranlagen	21
4.4.6 Fernmeldetechnik/Telekommunikationsanlagen	21
4.4.7 Abfallentsorgung.....	22
4.4.8 Baugrund, Altlasten, Geologie und Bodenschutz	22
4.5 Schall- und Immissionsschutz	23
4.6 Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen der bebau- baren Grundstücke	24
4.7 Archäologische Denkmalpflege	24
4.8 Grünordnung/Umwelt- und Artenschutz.....	25
5 Ausblick Abwägung und Rechtskraft	27
LITERATUR, RECHTSGRUNDLAGEN UND QUELLEN.....	28
ANLAGENVERZEICHNIS UND ANLAGEN.....	30

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes und Anbindung an das Verkehrsnetz.....	8
Abbildung 2: Standortübersicht.....	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung vom Entwurf des FNP der Stadt Apolda.....	11
Abbildung 4: Städtebauliche Grundvariante und Vorschlag Parzellierung.....	16
Abbildung 5: Straßenquerschnitt Erschließungsstraße	19

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz für den Geltungsbereich des B-Plans	17
--	----

Anlagen

Anlage 1: Beteiligte Behörden und sonstige TÖB am Planaufstellungsverfahren	
Anlage 2: Verlauf der überörtlichen Trinkwasser-Druckleitung mit Steuerkabel sowie Bestand der örtlichen Trink- und Abwasserleitungen im Planungsgebiet	

Abkürzungen

ALB	Automatisches Liegenschaftsbuch	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ALK	Automatische Liegenschaftskarte	PlanZV	Planzeichenverordnung
Anl.	Anlage	(h)pnV	(heutige) potenziell natürliche Vegetation
Az.	Aktenzeichen	PV	Photovoltaik
AZVA	Abwasserzweckverband Apolda	RAG	Regionale Aktionsgruppe
BauGB	Baugesetzbuch	RASt	Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ROG	Raumordnungsgesetz
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung	RP-MT	Regionalplan Mittelthüringen
BBergG	Bundesberggesetz	SG	Sachgebiet
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz	Stck.	Stück
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung	StU	Stammumfang
BHKW	Blockheizkraftwerk	TA	Thüringer Allgemeine
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz	TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit	TEN	Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz	TH	Traufhöhe
B-Plan	Bebauungsplan	ThAbfAG	Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz
dB (A)	Dezibel A	THALIS	Thüringer Altlasteninformationssystem
DepV	Deponieverordnung	ThLG	Thüringer Landgesellschaft mbH
DG	Dachgeschoss	ThLPIG	Thüringer Landesplanungsgesetz
DGM	Digitales Geländemodell	ThürAbbUHG	Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetz
DHHN	Deutsche Haupthöhennetz	ThürBekVO	Thüringer Bekanntmachungsverordnung
DIN	Deutsches Institut für Normung	ThürBO	Thüringer Bauordnung
DN	Nenndurchmesser	ThürDSchG	Thüringer Denkmalschutzgesetz
DWA	Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.	ThürKO	Thüringer Kommunalordnung
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz	ThürNatG	Thüringer Naturschutzgesetz
EN	Europäische Norm	ThürStAnz.	Thüringer Staatsanzeiger
ENA	Energienetze Apolda GmbH	ThürVersVO	Thüringer Versickerungsverordnung
EnEV	Energieeinsparverordnung	ThürVwRG	Thüringer Verwaltungsreformgesetz 2018
eva	Energieversorgung Apolda GmbH	ThürWaldG	Thüringer Waldgesetz
EW	Einwohner	ThürWG	Thüringer Wassergesetz
FB	Fachbereich	TK	Topografische Karte
FFH	Fauna-Flora-Habitat	TKG	Telekommunikationsgesetz
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz	TLBG	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
FNP	Flächennutzungsplan	TLBV	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr
FStrG	Bundesfernstraßengesetz	TLDA	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
GB	Genehmigungsbescheid	TLLLR	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum
GFZ	Geschossflächenzahl	TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
GIRL	Geruchsimmissions-Richtlinie	TLUBN	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
GIS	Geografisches Informationssystem	TLVermGeoG	Thür. Vermessungs- u. Geoinformationsgesetz
GLB	Geschützter Landschaftsbestandteil	TLVwA	Thüringer Landesverwaltungsamt
GOK	Geländeoberkante	TMBLV	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
GRZ	Grundflächenzahl	TMIL	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
GUV	Gewässerunterhaltungsverband	TMUEN	Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz
GVBl.	Gesetz- und Ordnungsblatt	TÖB	Träger öffentlicher Belange
h	Höhe	TSK	Thüringer Staatskanzlei
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure	UBA	Umweltbundesamt
HQ	höchste Abflussmenge innerhalb eines Beobachtungszeitraums	UIB	Untere Immissionsschutzbehörde
HS	Hochstamm	UNB	Untere Naturschutzbehörde
i d. F.	in der Fassung	UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
K	Kreisstraße	UWB	Untere Wasserbehörde
KFP	Katasterfestpunkt	ü.	über
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz	v.	verpflanzt
L	Landesstraße	VDI	Verein deutscher Ingenieure
LEP	Landesentwicklungsprogramm	VG	Verwaltungsgemeinschaft
LRA	Landratsamt	VSG	Vogelschutzgebiet
M.	Maßstab	VV	Verwaltungsvorschrift
m. B.	mit Ballen	W	Wohnbaufläche
N	Norden	WA	Allgemeines Wohngebiet
NA	Natriumdampf- Lampe	WE	Wohneinheit
NAV	Natriumdampf-Hochdrucklampe	WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NHN	Normalhöhennull	WRRL	Wasserrahmenrichtlinie
NSG	Naturschutzgebiet		
o. M.	ohne Maßstab		
OT	Ortsteil		
ÖbVI	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		

1 Einführung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Stadtrat der Stadt Apolda hat in Übereinstimmung mit dem Ortsteilrat Nauendorf die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Errichtung eines ca. 1,47 ha großen Wohngebietes auf der ehemaligen Schweinhaltungsanlage am südlichen Ortsrand von Nauendorf beschlossen. Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) Allgemeines Wohngebiet (WA) „Auf dem Anger“ im Ortsteil Nauendorf soll ein städtebaulicher Missstand (Abrissbrache) beseitigt werden und zugleich ein attraktives Angebot für das Wohnen im ländlichen Raum in unmittelbarer Nähe der Stadt Apolda geschaffen werden.

Diesem B-Plan ist bereits eine Variantenuntersuchung vorangegangen. Diese führte in Abstimmung mit dem Ortsteilrat Nauendorf und dem Stadtplanungsamt der Stadt Apolda zu der nunmehr verfolgten städtebaulichen Grundvariante (vgl. Abb. 4).

Mit der Erstellung des B-Plans, einschließlich der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB, hat die Stadt Apolda auf der Grundlage des § 4b BauGB die Thüringer Landgesellschaft mbH (vgl. www.thlg.de) aus Erfurt beauftragt.

Die Erstellung des B-Plans erfolgt auf Grundlage der HOAI, in der die einzelnen Leistungen jeder Leistungsphase in der Anlage 5 zum § 19 HOAI aufgeführt sind.

1.2 Genehmigungsrechtliche Einordnung, Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht und Verfahrensart

Beim Standort für die geplante Entwicklung des Wohngebietes „Auf dem Anger“ im Ortsteil Nauendorf der Stadt Apolda handelt es sich ausschließlich um Flächen in Form einer Abrissbrache der ehemaligen Schweinemastanlage Nauendorf. Sie grenzen im Norden, Osten und zum überwiegenden Teil im Westen unmittelbar an die bebauten Bereiche von Nauendorf und werden ansonsten im Süden und zu einem geringen Teil im Westen mit Gehölzen zur freien Landschaft abgeschirmt (vgl. Abb. 2).

Wegen dieser Lage, aber auch aufgrund des Zustands als „wilde“ Abrissbrache (vgl. Kap. 2.2), ist der Geltungsbereich des B-Plans WA „Auf dem Anger“ im Ortsteil Nauendorf als städtebaulicher Missstand anzusprechen, dessen Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt.

Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes auf der zuvor beschriebenen ca. 1,47 ha großen Fläche berührt mehrere öffentliche Belange gleichzeitig, so dass zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines B-Plans erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Ein B-Plan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Gründe, die gegen die Zulässigkeit der Aufstellung im beschleunigten Verfahren sprechen (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 ff BauGB), liegen nicht vor. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Auf-

stellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

1.3 Planaufstellungsverfahren

Am 20.03.2024 fasste der Stadtrat der Stadt Apolda den Beschluss, für die ehemalige Tierhaltungsanlage Nauendorf zwischen dem Siedlungsweg im Westen und der Wickerstedter Straße im Osten gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB den B-Plan WA „Auf dem Anger“ im Ortsteil Nauendorf aufzustellen (Beschluss Nr. SR-374/24, vgl. Kap. 3.1). Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.07.2025 im Amtsblatt Stadt Apolda (Nr. 05/2025).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Offenlegung der Planunterlagen (Entwurf des B-Plans) mit dem Planungsstand 05/2025 vom 13.08.2025 bis 17.09.2025 nach Bekanntmachung im Amtsblatt Stadt Apolda (Nr. 05/2025) am 25.07.2025.

Der Entwurf des B-Plans mit Planungsstand XX/2025 wurde vom XX.XX.2025 bis einschließlich XX.XX.2025 nach Bekanntmachung im Amtsblatt Stadt Apolda (Nr. XX/202X) öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Am XX.XX.2025 hat der Stadtrat der Stadt Apolda die Abwägung durchgeführt (vgl. Kap. 5) und den B-Plan WA „Auf dem Anger“ der Stadt Apolda, Ortsteil Nauendorf als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. SR-XXX/2X). Mit Schreiben vom XX.XX.2025 hat der Bürgermeister der Stadt Apolda für diese Satzung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 3 ThürKO die Genehmigung beim LRA Weimarer Land beantragt [Hinweis: nur wenn FNP bis dahin noch nicht genehmigt].

Die detaillierten Eckpunkte des Planaufstellungs- bzw. Genehmigungsverfahrensverfahrens bis zur Erlangung der Rechtskraft der Satzung *B-Plan WA „Auf dem Anger“ der Stadt Apolda, Ortsteil Nauendorf* sind an Hand der Verfahrensvermerke auf der Planurkunde des B-Plans nachvollziehbar dargestellt.

Jedermann kann den rechtskräftigen B-Plan WA „Auf dem Anger“ der Stadt Apolda, Ortsteil Nauendorf mit der Begründung und allen Anlagen über die Homepage der Stadt Apolda <https://www.apolda.de/stadt-apolda/> sowie im Stadtplanungsamt der Stadt Apolda einsehen und über dessen Planinhalt Auskunft verlangen.

1.4 Planbestandteile und -grundlagen

Der B-Plan, der Rechtskraft in Form einer Satzung erhält (vgl. § 10 Abs. 1 BauGB), besteht aus einer einzigen Planurkunde mit amtlichen Verfahrensvermerken und den Bestandteilen „Planzeichnung“ (Teil A) und „Textliche Festsetzungen“ (Teil B).

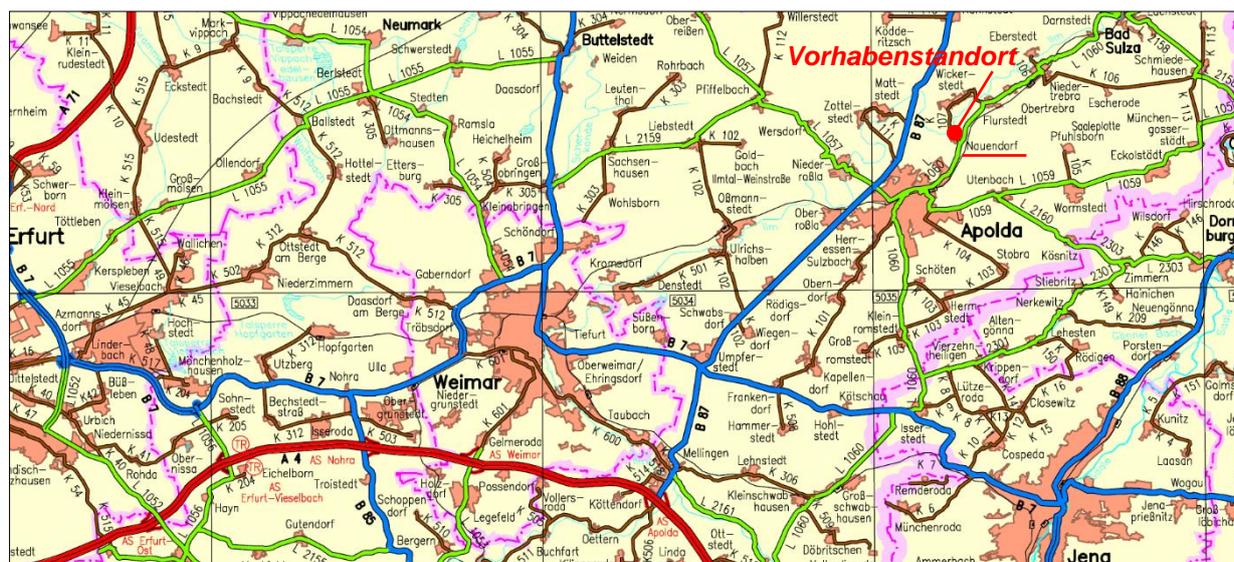
Die Planurkunde des B-Plans wurde mit Hilfe der Grafiksoftware *AutoCAD*; die Planzeichnung

Die Stadt Apolda besteht aus der Kernstadt Apolda und den Ortsteilen Schöten (ca. 300 EW), Herresen-Sulzbach (ca. 638 EW), Nauendorf (ca. 170 EW), Oberndorf (ca. 280 EW), Utenbach (ca. 650 EW), Oberroßla (ca. 772 EW)/Rödigsdorf (ca. 260 EW) und Zottelstedt (ca. 380 EW).

Nach Ssymank (1994) befindet sich Apolda in der naturräumlichen Großregion D18 „Thüringer Becken und Randplatten“. Der Geltungsbereich des B-Plans selbst liegt im nördlichen Stadtgebiet und ist gemäß der naturräumlichen Gliederung Thüringens nach Hiekel et al. (2004) dem Naturraum Innerthüringer Ackerhügelland (Gliederungs-Nr. 5.1) zuzuordnen.

Die Stadt Apolda liegt im Städtedreieck Weimar (ca. 15 km westlich), Jena (ca. 15 km südöstlich) und dem sachsenanhaltinischen Naumburg (ca. 30 km nordöstlich). Die Landeshauptstadt Erfurt liegt ca. 45 km in westlicher Richtung. Die Lage des Geltungsbereiches vom B-Plan im überörtlichen Verkehrsnetz ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes und Anbindung an das Verkehrsnetz



Aus: Straßennetzkarte Thüringen, M. 1:200.000, Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Hrsg.), Abb. o. M.

Der Ortsteil Nauendorf, an dessen südlichen Ortsrand der Geltungsbereich des B-Plans liegt, ist über die Landesstraße L 1060 (*Sulzaer Straße*) und die Kreisstraße K 107 (*Wickerstedter Straße*) sowie den innerörtlichen *Siedlungsweg* gut erreichbar.

Der nächstgelegene Bahnhof liegt relativ nah in Apolda (ca. 3 km südlich), von dem regelmäßig umsteigefreie Regionalzugverbindungen nach Jena, Weimar und zum ICE-Knotenpunkt Erfurt sowie in Richtung Gera, Naumburg, Halle und Leipzig bestehen.

In der *Wickerstedter Straße*, fast unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plan angrenzend, befinden sich Bushaltestellen, von denen in unregelmäßigen Abständen die nachfolgenden Busverbindungen von und nach Nauendorf bestehen:

- Linie 5: Bad Sulza – Wickerstedt – Apolda
- Linie 285: Apolda – Bad Sulza – Kaatschen-Weinau/Lachstedt

Mit dem Fahrrad kann man abseits der Landesstraße vom Ortsteil Nauendorf über die verkehrsarme *Auenstraße* in ca. 15 min die Stadt Apolda erreichen und ist damit an das regional sehr attraktive Radwegenetz angeschlossen.

2.2 Wohnen, Wirtschaft und Gemeindeleben im Ortsteil Nauendorf sowie Nutzung des Planungsgebietes

Der Ortsteil Nauendorf gehört seit 1924 zur Stadt Apolda und ist somit der älteste und mit ca. 170 Einwohnern auch der kleinste Apoldaer Ortsteil (vgl. Kap. 2.1). Aus dem Urkundenbuch des Erzstiftes Magdeburg im Jahre 1124 wurde der authentische Nachweis der Ortsgründung Nauendorfs als "nova villa" dokumentiert.

Bekannt ist Nauendorf insbesondere durch die Schützenhalle und den Glockenturm, deren Geschichte bis in das 18. Jahrhundert zurückreicht. In diesem Zusammenhang ist der Heimatverein 1996 e. V. zu nennen, der sich besonders stark für das Gemeindeleben im Ortsteil Nauendorf engagiert. Mehr Informationen hierzu können über die Homepage der Stadt Apolda bezogen werden: <https://www.apolda.de/stadt-apolda/stadtinformationen/ortsteile/nauendorf>

Über die Homepage der Stadt Apolda können auch das Stadtleitbild und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Apolda 2030 eingesehen werden (vgl. <https://www.apolda.de/stadt-apolda/stadtinformationen/stadtentwicklungskonzept/-leitbild>).

Im kleinen idyllischen Ortsteil Nauendorf befinden sich neben der Wohnnutzung in oftmals früheren landwirtschaftlichen Anwesen auch mehrere Betriebsstätten und am südlichen Ortsrand eine Schweinemastanlage. Letztere bildet das Planungsgebiet bzw. den Geltungsbereich des B-Plans „Auf dem Anger“ im Ortsteil Nauendorf, dessen Gefälle leicht von Süd nach Nord (in Richtung Ortslage) fällt.

Nachdem die Stallanlage mehrere Jahre leer stand wurde sie 2021 abgerissen. Heute stellt sich der Geltungsbereich des B-Plans als grobe Abrissbrache mit Schotter und Abbruchresten dar, auf der sich zwischenzeitlich, insbesondere in Rand- und Lückenbereichen, eine rudereale Vegetation ausgebildet hat (vgl. Kap. 2.4 und Abb. 2).

Abbildung 2: Standortübersicht (Gemarkung Nauendorf)



Kartenhintergrund: Google Maps® und Thüringen Viewer, GDI-Th (2025) Datenlizenz Deutschland - Nauendorf - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Abb. o. M.

In der Abbildung 2 ist (oben) die topografische Karte von Nauendorf ausschnittsweise dargestellt, mit der *Ilm* im Norden und der ehemaligen Schweinemastanlage ganz am äußersten südlichen Ortsrand. Darunter befinden sich Luftaufnahmen von der Schweinemastanlage mit dem Gebäudebestand (unten links) sowie nach dem Abriss der Gebäude (unten rechts) mit überlagerter Liegenschaftskarte und Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans (vgl. Abb. 2).

2.3 Bauplanungsrecht

2.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitplanung einer Gemeinde ist stets mit der Landesplanung abzugleichen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB). Zur Landesplanung des Freistaates Thüringen gehören das Landesentwicklungsprogramm 2025 (GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014) bzw. die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (GVBl. Nr. 12/2024 vom 30.08.2024) sowie der jeweilige Regionalplan in der aktuellen Fassung.

Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025

Nach dem LEP 2025 ist der Stadt Apolda die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Insofern sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Gemäß LEP 2025 soll die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke kontinuierlich reduziert werden und sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen (LEP, 2.4.2 G).

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) 2011

Weitere Grundsätze und Ziele der Landesplanung sind im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz. Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) dargestellt.

Darüber hinaus ist der 1. Entwurf der Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen mit dem Entwurfsstand 09/2019 beachtlich, weil dieser Hinweise auf die künftigen Darstellungen im Regionalplan gibt. Dieser wurde am 12.09.2019 von der Planungsversammlung gebilligt und die öffentliche Auslegung (Beteiligung) beschlossen (Beschluss PLV 40/03/19). Die Beteiligung endete am 10.02.2020 und wird seitdem ausgewertet.

Sowohl im geltenden Regionalplan Mittelthüringen (2011) als auch im 1. Entwurf der Änderung des Regionalplans Mittelthüringen (2019) ist der Geltungsbereich des B-Plans als Siedlungsfläche des Ortsteils Nauendorf dargestellt.

2.3.2 Einordnung des Geltungsbereiches des B-Plans und Entwicklungsgebot

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Nauendorf auf der Abrissbrache einer ehemaligen Schweinemastanlage und ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Wie im Kapitel 1.2 beschrieben, soll die Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

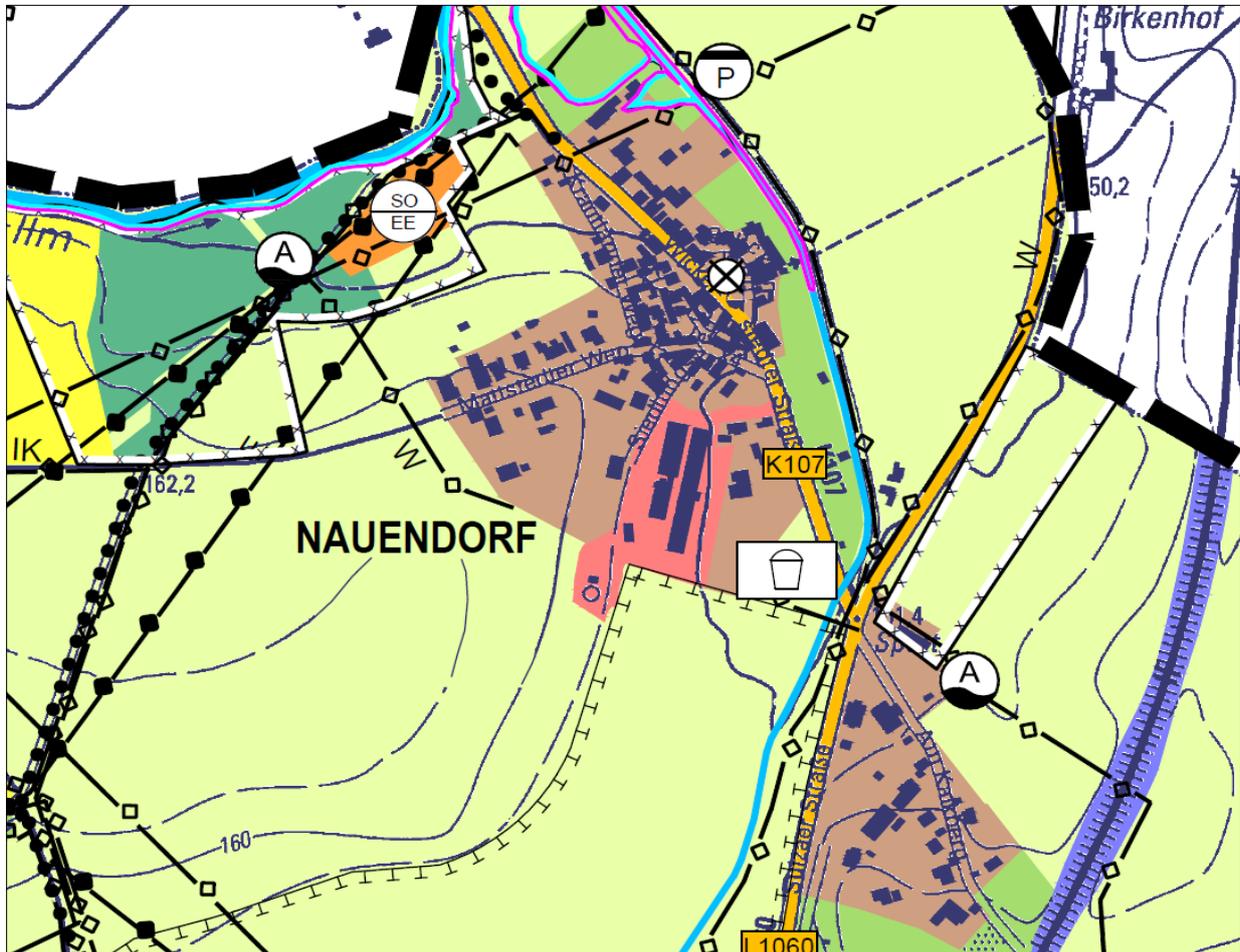
Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Allerdings ist die erstmalige Aufstellung des FNP für die Stadt Apolda noch nicht abgeschlossen.

Gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Apolda vom 21.05.2025 (Beschluss-Nr.: SR-095/25) wird in der Zeit vom 11.06.2025 bis 14.07.2025 die Öffentlichkeit zum Entwurf des FNP der Stadt Apolda (Stadtkern Apolda und die Ortsteile Nauendorf, Herressen-Sulzbach, Oberndorf, Oberroßla/Rödigsdorf, Schöten, Utenbach, Zottelstedt) mit dem Planungsstand 02/2025

beteiligt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im zuvor genannten Entwurf des FNP der Stadt Apolda mit Stand 02/2025 ist der Geltungsbereich des B-Plans als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt (vgl. Abb. 3). Insofern wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung vom Entwurf des FNP der Stadt Apolda, Stand: 02/2025



Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Apolda 2025

2.4 Landschaftsplanung, Schutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie kommunalrechtlicher Baumschutz

Für die Stadt Apolda liegt ein Landschaftsplan vor, der zuletzt im Zeitraum von 1998-2000 durch das *Büro für Landschaftsarchitektur und Stadtplanung DANE* aus Weimar überarbeitet wurde. Landschaftspläne nach § 11 BNatSchG (§ 4 ThürNatG) sind eigenständige Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege, deren Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB (vgl. Kap. 5) zu berücksichtigen sind (vgl. § 11 Abs. 3 BNatSchG). Im Landschaftsplan der Stadt Apolda (DANE 2000) ist der Geltungsbereich des B-Plans als Tierhaltungsanlage (bebaute Siedlungsfläche) ausgewiesen.

Grundsätzlich ist zu den Belangen des Umweltschutzes und der Landschaftsplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen einer Gemeinde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, bei der die mit dem B-Plan verbundenen bzw. von diesen vorbereiteten voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftsplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt sowie in einem Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Allerdings gibt es eine Ausnahme, wenn – wie vorliegend (vgl. Kap. 1.2) – der B-Plan die Wie-

dernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhaltet und demgemäß das Planaufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird. In diesem Fall gelten (unter Berücksichtigung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten u. a. die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

abgesehen werden kann.

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes liegt außerhalb naturschutzrechtlich festgelegter Schutzgebiete und -objekte nach deutschem und europäischem Recht. Über das Vorkommen von Pflanzen und Tieren, die in der Anlage 1 der BArtSchV oder in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie sowie des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind, ist nichts bekannt. Ein Vorkommen auf Grund der vorangegangenen Nutzung (Schweinemastanlage) bzw. der aktuellen Situation (Abrissbranche) ist zudem unwahrscheinlich.

Vorsorglich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass beim unerwarteten Auftreten besonders oder streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG mit Berührung von Verbotstatbeständen nach § 39 und § 44 BNatSchG unverzüglich die UNB des LRA Weimarer Land zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Die Stadt Apolda hatte zum Schutz des Baumbestands in ihrem gesamten Stadtgebiet eine Baumschutzsatzung, die am 21.11.2001 neu beschlossen wurde. Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Apolda am 25.09.2013 wurde diese Baumschutzsatzung allerdings ersatzlos aufgehoben (Beschluss-Nr. 394-XXXII/13).

2.5 Bodenordnung, Dorferneuerung und Landentwicklung

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt nicht in Gebieten, in denen Verfahren nach dem FlurbG bzw. LwAnpG geplant oder bereits durchgeführt werden. Er ist auch kein Förderschwerpunkt der Dorferneuerung.

Die Stadt Apolda mit allen Ortsteilen gehört zur Regionale Leader-Aktionsgruppe (RAG) Weimarer Land - Mittelthüringen e. V., die ihre Geschäftsstelle in Mellingen hat (vgl. <https://leader-rag-wei.de>). Zweck dieses Vereins ist die Umsetzung der LEADER-Methode im Rahmen der Richtlinie zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung und der Revitalisierung von Brachflächen ab 2023 (FR ILE/REVIT ab 2023) im Landkreis Weimarer Land (außer Stadt Weimar) mit den angrenzenden ländlich geprägten Ortsteilen der Stadt Weimar und der Landeshauptstadt Erfurt. [LEADER = Liaison entre actions de développement de l'économie rurale - Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft]

Aufgabe der RAG Weimarer Land - Mittelthüringen e. V ist die Erarbeitung und Umsetzung einer regionalen Entwicklungsstrategie; außerdem die Sichtung, Bewertung und Einbeziehung in der Region vorhandener und für die ländliche Entwicklung relevanter Planungen sowie Prüfung von Projekten auf Förderwürdigkeit, die Beurteilung der Antragsreife und das Finanzmanagement.

Der vorliegende B-Plan WA „Auf dem Anger“ der Stadt Apolda zur Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Wohngebiet im Ortsteil Nauendorf ist kein Projekt der RAG Weimarer Land - Mittelthüringen e. V. und wird durch die Stadt Apolda eigenständig entwickelt.

2.6 Amtliches Raumbezugssystem und Grenzmarkierungen

Im Geltungsbereich des B-Plans bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine

amtlichen Festpunkte des geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Grundsätzlich sind vorhandene Grenzmarkierungen von den Eigentümern bzw. den Nutzungsberechtigten der Grundstücke durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

2.7 Denkmalschutz und archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich keine Baudenkmäler. Unabhängig davon können bei Bodenarbeiten stets archäologisch relevante Bodenfunde auftreten. In diesem Fall sind die Bestimmungen des § 16 ThürDSchG einzuhalten (vgl. Kap. 4.7).

2.8 Geologie, Baugrund und Bergbau

Bergbauliche Belange werden durch den Geltungsbereich des B-Plans nicht berührt. So wurden weder Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß BBergG beantragt noch erteilt. Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume im Sinne des ThürABbUHG liegen nicht vor.

Grundsätzlich gelten die nachfolgend aufgeführten Hinweise:

- Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 GeolDG spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim TLUBN anzuzeigen.
- Ergebnisse aus Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. Ä. sind gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen soll auf diese Pflicht hingewiesen werden.
- Für die Übermittlung der zuvor genannten Unterlagen stehen die nachfolgend aufgeführten E-Mail-Adressen poststelle@tlubn.thueringen.de bzw. bohrarchiv@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind über die TLUBN auf- und abrufbar: www.tlubn.thueringen.de/geologiebergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können ebenfalls online recherchiert werden: www.infogeo.de

2.9 Altlasten und Bodenschutz, Abfallrecht

Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen oder anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund liegen aktuell nicht vor. Im Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Freistaates Thüringen bestehen gemäß § 2 Abs. 5 und § 6 BBodSchG keine Eintragungen.

2.10 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Schutzgebieten. Im Geltungsbereich des B-Plans oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Grundwassermessstellen oder Ähnliches. Für den nahegelegenen am östlichen Ortsrand von Nauendorf verlaufenden *Herressener Bach* (Gewässer II. Ordnung) und die *Ilm* (Gewässer I. Ordnung) nördlich von Nauendorf, wurden bisher keine Überschwemmungsgebiete in der Gemarkung Nauendorf ausgewiesen/festgestellt.

Innerhalb bzw. auf den direkt angrenzenden Flächen des Geltungsbereiches des B-Plans befinden sich keine Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer).

Der Geltungsbereich des B-Plans ist trinkwasserseitig nur teilweise erschlossen. Zuständig für die öffentliche Trinkwasserversorgung der Stadt Apolda ist das kommunale Unternehmen die Apoldaer Wasser GmbH (<https://wasserapolda.de>), die auch die Betriebsführung des Abwasserzweckverbandes Apolda (AZVA) innehat.

Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt beim Abwasserzweckverband Apolda (AZVA), wobei die Betriebsführung durch die Apoldaer Wasser GmbH erfolgt (<https://wasserapolda.de>). Der Geltungsbereich des B-Plans ist abwasserseitig nicht erschlossen.

Mögliche Anschlusspunkte für die Abwasserent- und Trinkwasserversorgung befinden sich nördlich im bzw. am Geltungsbereich des B-Plans (vgl. Anl. 2).

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des B-Plans verläuft eine überörtliche Trinkwasser-Druckleitung (DN 400 GG = Nennweite von 400 mm Grauguss), die die Kernstadt Apolda mit Trinkwasser versorgt und für die die Apoldaer Wasser GmbH als Träger der Wasserversorgung zuständig ist. Parallel zu dieser Trinkwasser-Druckleitung verläuft noch ein entsprechendes Steuerkabel, für das ebenfalls die Apoldaer Wasser GmbH zuständig ist. Die Lage der zuvor genannten Leitungen ist in der Anlage 2 dargestellt.

Zum Schutz der Trinkwasser-Druckleitung besteht ein Schutzstreifen von mindestens 6,00 m (je 3,00 m nach links und rechts ausgehend von der Mitte der Leitung). Auch beim Steuerkabel besteht ein Schutzstreifen von mindestens 3,00 m. Für die Nutzung der Schutzstreifen und ggf. darüber hinaus bestehen weitere Auflagen (z. B. Pflanzbeschränkungen). Die Apoldaer Wasser GmbH hat zum Schutz ihrer Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechende Hinweise veröffentlicht (vgl. <https://wasserapolda.de/wp-content/uploads/2024/10/Hinweise-zum-Schutz-von-Ver-und-Entsorgungsleitungen.pdf>). In jedem Fall ist innerhalb der Schutzstreifen die Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Zumindest die Trinkwasser-Druckleitung wurde mittels Baulast grundbuchrechtlich gesichert. Zum geplanten Umgang mit der zuvor genannten Trinkwasser-Druckleitung und seinem Steuerkabel wird an dieser Stelle auf das Kapitel 4.4.2 verwiesen.

2.11 Elektroenergie- und Gasversorgung

Der zuständige **Grund- und Stromversorger** für die Stadt Apolda und zugleich auch der Betreiber des Stromnetzes, ist die Energieversorgung Apolda GmbH (eva), die ihren Sitz in Apolda hat (<https://evapolda.de>). Für die **Gasversorgung** ist die Energienetze Apolda GmbH (ENA) zuständig (<https://www.en-apolda.de>). Sie ist auch der lokale Netzbetreiber.

2.12 Immissionsschutz

Von der an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden Bebauung bzw. Nutzungen (Wohnen, Betriebsstätten, Straßen) gehen keine erheblichen Lärmemissionen aus, so dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Geltungsbereich B-Plans nicht zu erwarten sind.

Bzgl. der Luftreinhaltung ist festzuhalten, dass erhebliche Geruchsimmissionen für den Geltungsbereich des B-Plans ebenfalls auszuschließen sind.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb von Achtungsabständen zu Anlagen, die der Störfallverordnung nach der 12. BImSchV unterliegen.

3 Städtebauliche und planungsrechtliche Aspekte

3.1 Planungsziele

Generelles Ziel des *Bebauungsplans (B-Plans) Allgemeines Wohngebiet (WA) „Auf dem Anger“ der Stadt Apolda, Ortsteil Nauendorf* ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Entwicklung eines (kleinen) ca. 1,47 ha großen Wohngebietes auf der Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage am südlichen Ortsrand vom Ortsteil Nauendorf (vgl. Kap. 1.1).

Nach dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Apolda (Beschluss Nr. SR-374/24 vom 20.03.2024) werden mit dem B-Plan insbesondere die nachfolgend aufgeführten Planungs-

ziele angestrebt:

- Beseitigung einer innerörtlichen Nutzungsbrache (ehemalige Schweinemastanlage) und städtebauliche/freiraumplanerische Neuordnung des südlichen Ortsrandes vom Ortsteil Nauendorf
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Erschließung und der Anbindung an das örtliche Straßennetz
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Abdeckung des bestehenden Bedarfs der Stadt Apolda
- Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die bestehende angrenzende sowie für die geplante Wohnbebauung
- Umsetzung des Grundsatzes eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Innen- vor Außenbereichsentwicklung)

Weiterhin werden die mit der Aufstellung des B-Plans WA „Auf dem Anger“ im Ortsteil Nauendorf zuvor genannten Ziele nachfolgend präzisiert:

- Errichtung von Wohngebäuden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise (Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser)
- Förderung von familienfreundlichen Wohnformen durch möglichst großen individuellen Gestaltungsspielraum (auch im Hinblick auf die Ausrichtung der Gebäude, der Fassaden- und Dachgestaltung, der Verwendung von Feuerungsanlagen und sonstiger technischen Anlagen) und einer damit einhergehenden geringen Festsetzungsichte des B-Plans
- flächensparende Erschließung

3.2 Standortwahl und Bedarf

Bzgl. des konkreten Standortes (ehemalige Schweinemastanlage) drängt sich dieser für die Entwicklung eines Wohngebietes, angesichts der zuvor aufgeführten Planungsziele, förmlich auf. Darüber hinaus sprechen die nachfolgend stichpunktartig aufgeführten Gründe für den Geltungsbereich des B-Plans am südlichen Ortsrand vom Ortsteil Nauendorf:

- Lage (Ortsrand) und Topografie und die damit verbundene Möglichkeit einer orts- und landschaftsbildverträglichen Einordnung
- Grundstücksverfügbarkeit für die Stadt Apolda als Eigentümer
- optimaler Baugrund (vgl. Kap. 2.8) und günstiger Erschließungsaufwand (vgl. Kap. 4.4)
- schutzgebietsfreier Rechtsstatus des Baugrundstücks nach Naturschutzrecht (vgl. Kap. 2.4)
- Darstellung des Planungsgebietes im RP-MT als Siedlungsfläche (vgl. Kap. 2.3.1) und im FNP der Stadt Apolda als Wohnbaufläche (vgl. Kap. 2.3.2)
- Nähe zur vorhandenen Park-/Freizeitfläche mit Spielplatz und Kneipbecken südöstlich des Planungsgebietes sowie zum Ortszentrum Apolda und den damit verbundenen Versorgungs- und sonstigen Infrastruktureinrichtungen (z. B. Bahnhof, vgl. Kap. 2.2)

Der Bedarf und die Nachfrage nach bezahlbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Wohnhäusern, insbesondere für junge Familien, ist im Stadtgebiet Apolda seit Jahren anhaltend. Das geplante Wohngebiet im Ortsteil Nauendorf schafft ca. 20 Bauparzellen (vgl. Abb. 4). Die Stadt Apolda verspricht sich hiervon nicht nur eine kurzfristige Deckung des aktuell bestehenden Bedarfs, sondern auch im Hinblick auf die langfristige Stadtentwicklung ein geeignetes Instrument, aktiv in das Marktgeschehen für die Baulandbereitstellung für junge Familien einzugreifen.

3.3 Plankonzeption

Ausgehend von den unter Kapitel 3.1 aufgeführten Planungszielen sollen die *Wickerstedter Straße (K 107)* im Nordosten und den örtlichen *Siedlungsweg* im Nordwesten des Planungsgebietes genutzt werden, um auf kurzem, flächensparenden und kostengünstigen Weg den Geltungsbereich des B-Plans verkehrsmäßig in Form eines Halb-Ringes zu erschließen.

Dabei richtet sich der Verlauf im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des B-Plans nach der Tatsache, dass dort eine überörtliche Trinkwasser-Druckleitung verläuft (vgl. Kap. 2.10), die

nicht verlegbar ist und schon gar nicht mit Gebäuden überbaut werden darf. Weitere Details der Erschließung sind den einzelnen Unterkapiteln des Kapitels 4 dieser Begründung zu entnehmen. Ein Vorschlag zur Parzellierung des Baugebietes ist der Abbildung 4 zu entnehmen.

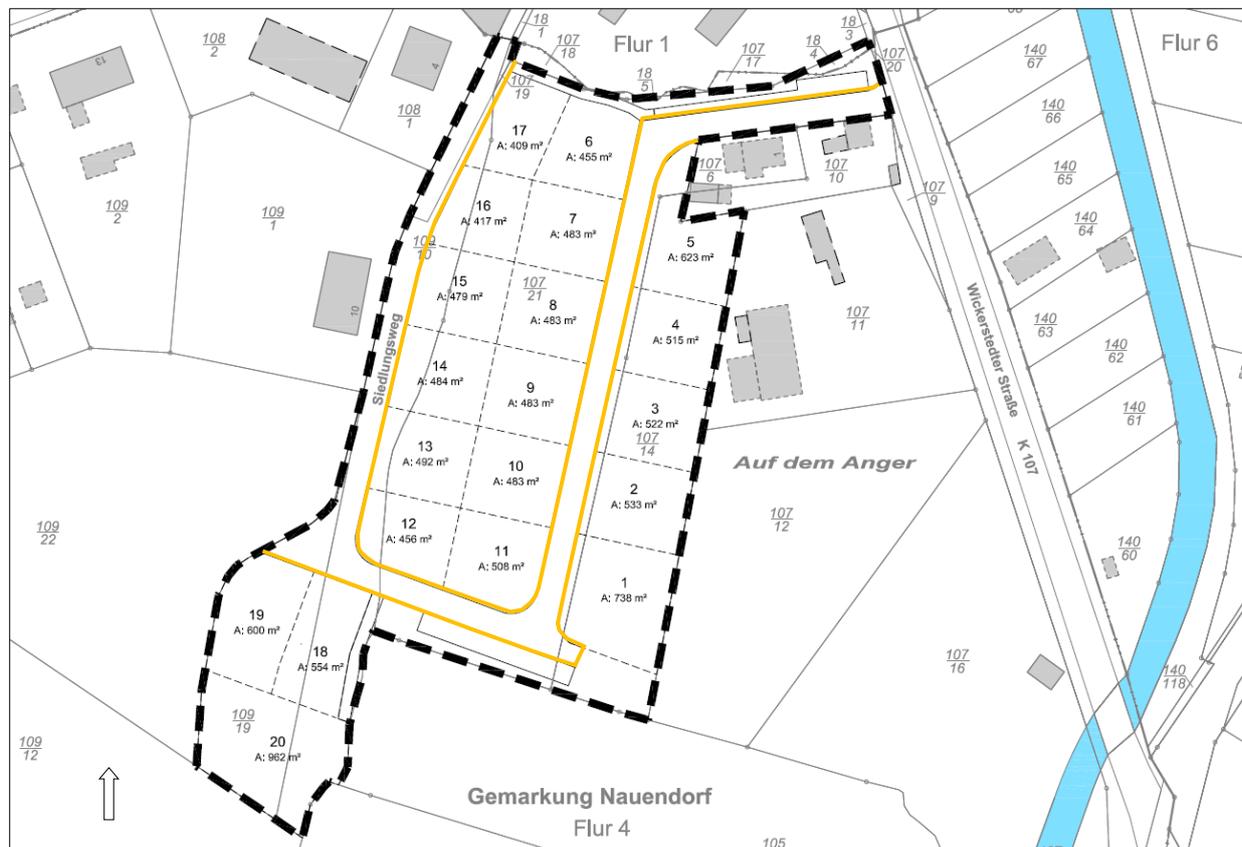
Der Geltungsbereich des B-Plans weist eine eher abgeschirmte Lage auf. Dieser Eindruck wird durch die bestehende (vorgelagerte) Bebauung im Norden und Osten sowie durch die vorhandenen Gehölze unmittelbar entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze verstärkt (vgl. Abb. 2).

Gemäß den Planvorgaben (vgl. Kap. 3.1) beschränken sich die Festsetzungen des B-Plans auf ein notwendiges Minimum. Dies eröffnet z. B. folgende Möglichkeiten:

- **Dachformen** wie Flachdächer oder mit geneigter Dachausbildung (z. B. Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer) in allen gängigen Dachneigungen (ca. 10° - 45°)
- **Geschossigkeiten** mit einem Vollgeschoss bei ebenerdigen Bauvorhaben (Bungalow), ein Vollgeschoß mit ausgebauten Dachgeschoss (klassisches Einfamilienhaus), zwei Vollgeschosse ohne Nutzung des Daches/Dachstuhls (Bauhausstil oder Stadtvilla), zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss oder Dachausbau (vgl. Dachform mit geneigter Dachausbildung, so können aus maximal 7,00 m Traufhöhe auch Gebäude mit ca. 10,00 m Gesamthöhe entstehen)
- **Gebäudeausrichtung** am Beispiel eines Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen und Pultdach, wenn die Traufe straßenabgewandt vorgesehen ist, wird aus Sicht vom Straßenraum der Eindruck eines dreigeschossigen Wohnhauses erweckt. Analog verhält es sich mit der Nutzung eines Staffelgeschosses. Um diesen Aspekt zu relativieren sollte die Traufe stets zur grundstückerschließenden Straße ausgerichtet sein bzw. das Staffelgeschoss straßenseitig mindestens 2,00 m eingerückt sein.

Der Stadtrat der Stadt Apolda ist sich den zuvor genannten Gebäudemöglichkeiten bewusst und befürwortet diese im Sinne einer größtmöglichen Gestaltungsvielfalt für die künftigen Bauherren im Wohngebiet an dieser Stelle des (eher abgeschirmten) Stadtgebietes (vgl. Kap 3.1).

Abbildung 4: Städtebauliche Grundvariante und Vorschlag Parzellierung



Unter Bezugnahme auf die (vorstehende) Abbildung 4 enthält die nachfolgende Tabelle eine detaillierte Flächenbilanz für den Geltungsbereich des B-Plans.

Tabelle 1: Flächenbilanz für den Geltungsbereich des B-Plans

Nr.		Größe	(%)	Hinweise
1.0	Geltungsbereich B-Plan: Bruttowohnbau land	14.718 m²	100 %	vgl. Kap. 1.5
2.0	Geltungsbereich B-Plan - aktuelle Nutzung			
2.1	Abrissbrache bestehend aus Schotter und Abrissresten sowie insbesondere in den Randbereichen ruderaler Vegetation	14.718 m ²	100 %	
3.0	Geltungsbereich B-Plan 01/22 - geplante Nutzung gemäß Festsetzungen B-Plan			
3.1	Private Grundstücksfläche	10.646 m ²	72,3 %	
3.2	Öffentliche Grünflächen	726 m ²	4,9 %	
3.3	Öffentliche Verkehrsfläche	2.777 m ²	18,9 %	
3.4	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	569 m ²	3,9 %	
3.4.1	<i>Öffentliche Parkfläche</i>	<i>376 m²</i>		
3.4.2	<i>Fußweg</i>	<i>95 m²</i>		
3.4.3	<i>Zufahrt</i>	<i>98 m²</i>		<i>im Bedarfsfall der privaten Grundstücksfläche zuordenbar</i>
4.0	Geltungsbereich B-Plan 01/22: Nettowohnbaufläche (Nr. 3.1)	10.646 m²		<i>(Differenz zu Nr. 1.0 = 4.072 m²)</i>

4 Erläuterung der Festsetzungen und Erschließung

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Gemäß den Beschlüssen und Entscheidungen des Stadtrates der Stadt Apolda und seiner vorgelagerten Gremien und Ausschüsse wurde für den Geltungsbereich des B-Plans als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig. Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe und
8. Tankstellen

zugelassen werden. Da die Errichtung eines Gartenbaubetriebes, einer Tankstelle und von Anlagen für die Verwaltung am südlichen Ortsrand von Nauendorf aus Gründen der Erschließung und des Städtebaus nicht sinnvoll sind, werden diese Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf der Grundlage des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (Summe der Grundfläche aller Vollgeschosse bzw. Gebäude auf dem Grundstück) für die Teilbaugebiete WA 1-3 mit 0,4 festgesetzt.

Hinweis bzgl. Nachweis Einhaltung Grundflächenzahl (vgl. § 19 BauNVO)

In nachfolgenden Verfahren gemäß ThürBO ist mittels Freiflächenplan und rechnerische Gegenüberstellung die Einhaltung der Grundflächenzahl nachzuweisen. Dabei zählen die Grundflächen von (separaten) Briefkastenanlagen, Mülltonnen-Einhausungen oder Fahrradboxen sowie die Grundflächen der Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze mit zur überbauten Grundstücksfläche und sind bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

4.2.2 Höhe der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen (Vollgeschosse)

Für den Geltungsbereich des B-Plans (Teilbaugebiete WA 1-3) sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Auf der Grundlage des § 20 Abs. 1 BauNVO gilt § 100 Abs. 2 ThürBO als Begriffsdefinition. Danach gelten oberirdische Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Unter Berücksichtigung des überwiegend bestehenden bzw. nicht bestehenden Baubestandes in der unmittelbaren Umgebung (Orts- und Landschaftsbild) wird auf der Grundlage des § 18 Abs. 1 BauNVO eine Traufhöhe (äußere oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) für die Teilbaugebiete WA 1-3 von 7,00 m als Höchstgrenze für den oberen Bezugspunkt festgesetzt. Bei Gebäuden mit einem Flachdach gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mitte der jeweiligen baugrundstückerschließenden Straßenverkehrsfläche im Bereich der erschließungsstraßenseitigen Mitte des Hauptgebäudes.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des B-Plans gilt die offene Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO können in der offenen Bauweise die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei im B-Plan die Errichtung von Hausgruppen ausgeschlossen wurde, weil diese Hausform im Ortsteil Nauendorf bisher nicht vorkommt, sehr städtisch und damit unpassend für das ländlich geprägte Orts- und Landschaftsbild ist. Die Länge der zuvor genannten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Auf der Planzeichnung sind Baugrenzen (Bauflucht, die mit Baukörpern nicht überschritten werden darf) eingetragen, um die überbaubare von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu trennen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehr

Der Verkehr im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet vollzieht sich ausschließlich über die *Wickerstedter Straße (K 107)* im Nordosten und den *Siedlungsweg* im Nordwesten.

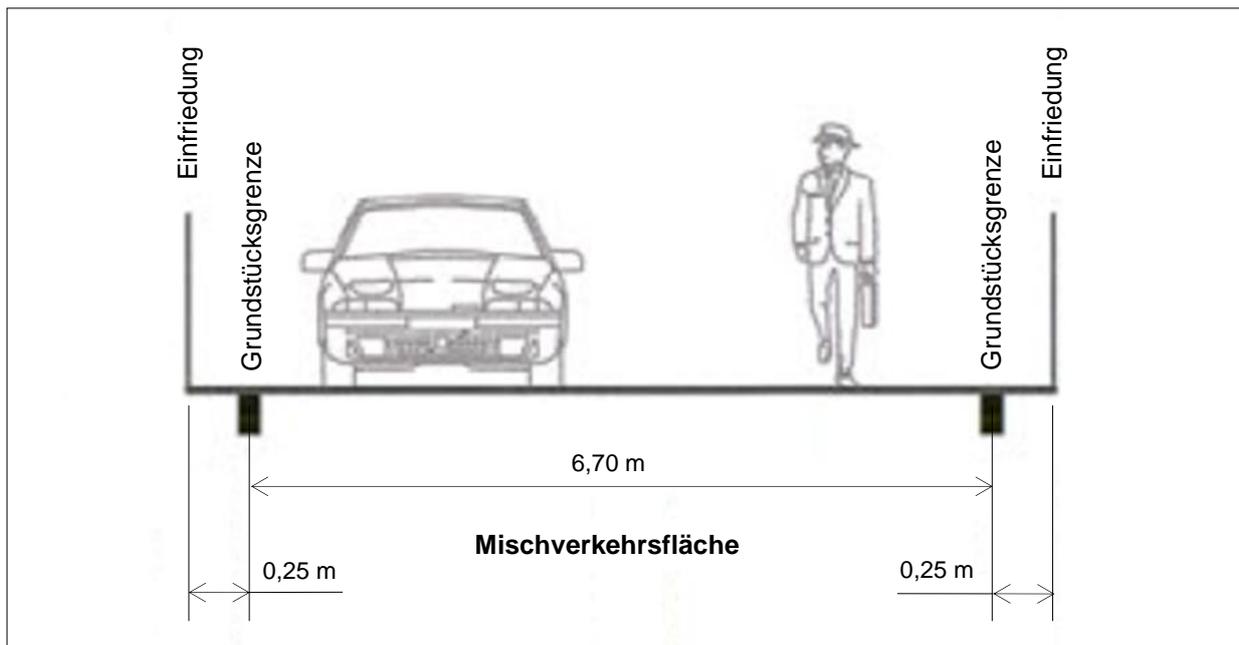
Auf Grund des geplanten Gebietscharakters (vorherrschende Einzelhausbebauung, ausschließlich Wohnen, kein ÖPNV) ist nicht damit zu rechnen, dass der Verkehr hier jemals mehr als 400 Kfz pro Stunde bzw. 4.000 Kfz pro Tag übersteigen wird.

Insofern soll die Erschließungsstraße im künftigen Wohngebiet auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens als Mischverkehrsfläche (Wohnweg bzw. -straße) ohne gesonderten Fuß- oder Radweg in einer Breite von 6,70 m hergestellt werden (vgl. Abb. 5). Diese Straßenbreite lässt grundsätzlich alle Begegnungsfälle zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmern/Fahrzeugen (z. B. auch Entsorgungsfahrzeuge) zu.

Darüber hinaus soll die Straße durch Baumpflanzungen zusätzlich gegliedert bzw. begrünt werden (vgl. Kap. 4.8) und die Tragfähigkeit für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug mit einem Gesamtgewicht von 24 t ausgelegt sein.

Bzgl. der Trinkwasser-Druckleitung, die im südlichen Teil des Geltungsbereiches des B-Plans verläuft und nicht mit Gebäuden überbaut werden darf (vgl. Kap. 2.10 i. V. m. Anl. 2), wird an dieser Stelle auf das Kapitel 4.4.2 dieser Begründung verwiesen.

Abbildung 5: Straßenquerschnitt (Breite = 6,70 m)



Im Geltungsbereich des B-Plans sind im Nordosten und im Süden Flächen für Besucherparkplätze vorgesehen, auf denen aber auch Wertstoffsammelstellen, elektrische Anlagen wie z. B. Trafos oder Ladestationen und sonstige technische Einrichtungen wie z. B. Paketabholstationen integriert werden sollen.

Darüber hinaus gilt, dass notwendige Park- und Stellplatzflächen grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zu errichten sind. In diesem Zusammenhang wurde zur planerischen Sicherung von ausreichenden Stellplätzen festgesetzt, dass der Abstand von Garagen und/oder Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 6,00 m betragen muss (ermöglicht zwei Stellplätze hintereinander).

Mit Blick auf die Verkehrssicherheit sind die Breiten der Grundstückszufahrten im Bereich der Einfriedung auf maximal 3,75 m zu begrenzen, um dadurch das Ausfahren von mehr als einem Kfz vom Grundstück auszuschließen (Stichwort Verkehrssicherheit).

Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde festgesetzt, dass pro Grundstück nur eine Ein- bzw. Ausfahrt sowie blickdichte Einfriedungen, Hecken oder Stützmauern im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig sind. Es ist darauf zu achten, dass die Grundstücksbereiche, die zu Sichtfeldern/Sichtdreiecken von Ein- und Ausfahrten gehören (vgl. RASt), grundsätzlich von sichtbehindernden Anlagen aller Art (z. B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen) zwischen 0,80 m bis 2,50 m dauerhaft freizuhalten sind. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist zudem mit Einfriedungen, Hecken oder Stützmauern ein Abstand von 0,25 m (25 cm) einzuhalten (vgl. Abb. 5).

Für das südlichste Grundstück im Geltungsbereich des B-Plans ist zur Erschließung eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von 3,00 m vorgesehen.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans soll ein Fußweg in einer Breite von 2,50 m den östlichen und westlichen Teil der Erschließungsstraße verbinden.

Weitere explizite Fuß- oder Fahrradwege sind innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans nicht vorgesehen.

4.4.2 Leitungstrassen

Grundsätzlich werden alle Erschließungsmedien für den Geltungsbereich des B-Plans im nördlichen Bereich des Planungsgebietes bereitgestellt (vgl. Kap. 2.10 und Anl. 2).

Die zur Versorgung der einzelnen Baugrundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (vgl. Kap. 4.4.3 - 4.4.6) sollen allesamt in den öffentlichen Flächen bzw. innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden.

Ein ganz besonderer Abstimmungsbedarf besteht für die Trinkwasser-Druckleitung und dem dazugehörigen Steuerkabel (vgl. Kap. 2.10 und Anl. 2) im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung. So ist in diesem Zusammenhang die Verlegung des Steuerkabels (möglichst nah an die Trinkwasser-Druckleitung, die nicht verlegt oder mit Gebäuden überbaut werden kann) und die Überbauung beider Leitungen, einschließlich der ebenfalls dazu parallel verlaufenden örtlichen Trink- und Abwasserleitungen sowie von sonstigen Versorgungsleitungen (z. B. Telefon-/Datenleitungen), mit der Erschließungsstraße vorgesehen (vgl. Kap. 4.4.1).

Gemäß der Abstimmung am 09.05.2025 mit der Apoldaer Wasser GmbH ist dies als Ausnahmefall und abweichend von den allgemeinen Schutzregeln möglich, setzt allerdings eine intensive Detailabstimmung bzgl. der Bauplanung und -ausführung sowie eine entsprechende vertragliche Vereinbarung voraus.

Dabei gilt stets der Grundsatz, dass die Belange der Trinkwasser-Druckleitung Vorrang haben. Dies bedeutet, dass der Apoldaer Wasser GmbH das Recht einräumt wird, die Straße jederzeit „aufzureißen“, wenn dies zum Schutz oder für den Funktionserhalt der Trinkwasser-Druckleitung erforderlich sein sollte.

Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt (nachträglich) weitere Leitungen/Anschlüsse verlegt oder repariert werden müssen, sollte nur im (extremen) Ausnahmefall eine kurzfristige Vollsperrung der öffentlichen Straße erfolgen und ansonsten mittels halbseitigen Sperrungen die Durchgängigkeit der (6,70 m breiten) öffentlichen Straße gewährleistet bleiben.

4.4.3 Wasserversorgung und Brandschutz

Zuständiger Träger für die Wasserversorgung des Ortsteils Nauendorf der Stadt Apolda ist die Apoldaer Wasser GmbH (vgl. Kap. 2.10). Mit dieser ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die wassertechnische Erschließung des Wohngebietes sowie die Herstellung und Übernahme der Leitungen geregelt wird.

Trinkwasser

Die äußere Erschließung ist durch entsprechende Trinkwasserversorgungsleitungen im nördlichen Bereich des Planungsgebietes bereits weitgehend sichergestellt.

Bezüglich der Erschließung innerhalb des Planungsgebietes sind sämtliche Trinkwasserversorgungseinrichtungen noch (in der öffentlichen Verkehrsfläche) herzustellen.

Ausgehend von den neu zu errichtenden Trinkwasserversorgungsleitungen kann für jedes Haus ein separater Trinkwasserhausanschluss hergestellt werden. Bei Doppelhäusern erhält jede eigenständige Gebäudehälfte einen Anschluss.

Versorgungsdruck

Der Versorgungsdruck entspricht dem historisch gewachsenen Versorgungsgebiet der Stadt Apolda. In Abhängigkeit von der jeweiligen Netzbetriebssituation und von der Verbrauchsganglinie können Druckschwankungen auftreten. Unabhängig davon können bei außergewöhnlichen Betriebssituationen (z. B. Havarien) größere Abweichungen jederzeit möglich sein. Deshalb kann generell nicht von einem garantierten Wasserdruck ausgegangen werden.

Löschwasser

Mit dem geplanten Wohngebiet ist die Errichtung von Objekten mit besonderem Brandrisiko (z. B. Tankstellen) ausgeschlossen. Auch entstehen mit der Errichtung einer geringen Anzahl von Wohnhäusern (Einzel- bzw. Doppelhäuser) nur kleine Brandabschnitte, die keine Erhöhung des ortsüblichen Brandrisikos darstellen.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass über das bestehende Wasserversorgungsnetz die notwendige Wassermenge zur Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min (48 m²/h) für die Dauer von zwei Stunden für den Geltungsbereich des B-Plans bereitgestellt werden kann, zumal die Freiwillige Feuerwehr Apolda im Brandfall über zusätzliche unterstützende mobile Wasserreservoirs bzw. Einsatzwagen verfügt.

Die Thüringer Bauordnung (§ 5) und die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (vgl. ThürStAnz. 45/2003) geben weitere Anforderungen bezüglich des Brand- und Katastrophenschutzes vor, die von den jeweiligen Bauherren einzuhalten sind.

Brauchwasser

Gemäß § 49 ThürWG sind Wasserbenutzungsanlagen für das Entnehmen, Zutagefördern oder Ableiten von Grundwasser in geringen Mengen für Zwecke des nicht gewerbsmäßigen Gartenbaus bei der Unteren Wasserbehörde des LRA Weimarer Land anzuzeigen. Brunnen werden durch die Untere Wasserbehörde genehmigt bzw. registriert. Alle Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind ebenfalls bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Nutzung von Brauchwasser wird von der Stadt Apolda grundsätzlich begrüßt.

4.4.4 Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigungspflicht für den Ortsteil Nauendorf der Stadt Apolda obliegt dem Abwasserzweckverband Apolda (AZVA), wobei die Betriebsführung durch die Apoldaer Wasser GmbH erfolgt (vgl. Kap. 2.10). Bzgl. der Abwasserentsorgung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. In diesem wird die abwassertechnische Erschließung des Wohngebietes sowie die Herstellung und Übernahme der Leitungen an den AZVA geregelt.

Das anfallende Niederschlags- bzw. Regenwasser im Planungsgebiet wird über ein Trennsystem an das örtliche Regenwassernetz angeschlossen.

Unabhängig davon ist grundsätzlich für jede Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlags- bzw. Regenwasser in den Untergrund (oder auch in ein anderes Gewässer bzw. Graben) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des LRA Weimarer Land erforderlich.

Anders verhält es sich bei der flächigen Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlags- bzw. Regenwassers auf den Grundstücken, wo es anfällt (z. B. Garten-Sprinkleranlage zur Bewässerung), die keiner Genehmigung bedarf.

4.4.5 Elektroenergie-, Gas- und Wärmeversorgung sowie Solaranlagen

Das zuständige Versorgungsunternehmen bezüglich Elektroenergie und Netzbetrieb für den Ortsteil Nauendorf der Stadt Apolda ist die Energieversorgung Apolda GmbH (vgl. Kap. 2.11). Ein Gas- oder Wärmeversorgungsnetz ist im Ortsteil Nauendorf nicht vorhanden.

Grundsätzlich können im Geltungsbereich des B-Plans von den privaten Bauherren Photovoltaikanlagen (Solaranlagen) errichtet und betrieben werden. Bei geplanten Photovoltaikanlagen auf einem Dach sollte bereits bei der Gebäudeplanung auf eine optimale Gebäudestellung zur Sonne geachtet werden.

Der Einsatz von Solaranlagen zur Stromerzeugung bzw. zur Warmwasserbereitung oder der Betrieb von (nicht störenden) Wärmepumpensystemen zur Erzeugung von Wärme werden von Seiten der Stadt Apolda ausdrücklich begrüßt.

4.4.6 Fernmeldetechnik/Telekommunikationsanlagen

Der Geltungsbereich des B-Plans ist fernmeldetechnisch nicht erschlossen. Im Zuge der Er-

schließungsplanung ist rechtzeitig eine entsprechende Gesamterschließung zu beauftragen. Die einzelnen Hausanschlüsse sind wiederum durch die jeweiligen Hauseigentümer gesondert beim zuständigen Netzbetreiber zu beantragen.

4.4.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung (Hausmüll) erfolgt gemäß der gültigen Abfallsatzung des Kreises Weimarer Land (in der aktualisierten Fassung vom 22.11.2005) und der aktuellen Gebührensatzung zur Abfallsatzung des Kreises Weimarer Land. Das beauftragte Entsorgungsunternehmen ist die kreiseigene Entsorgungsgesellschaft „EGW“ mit Sitz in Apolda.

Für jedes Baugrundstück ist die Verwendung von Restmüllbehältnissen gemäß DIN EN 840-1 mit entsprechendem Identifikationssystem zur Durchsetzung der Anschlusspflicht vorgegeben, die zur Entleerung am entsprechenden Entleerungstag an der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum bereitzustellen sind. Eine Befahrung der neu zu errichtenden Erschließungsstraße mit (größeren) Entsorgungsfahrzeugen (bis 24 t) ist möglich (vgl. Kap. 4.4.1).

Die Einrichtung eines separaten Mülltonnenstandplatzes ist innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans (derzeitig) nicht vorgesehen. Für verwertbare Abfälle (Papier, Glas) sind entsprechende Container im Ortsteil Nauendorf zu nutzen.

Informationen zur Abholung von Haus-/Sperrmüll, Elektro-/Elektronikschrott und Haushaltsgeräten sowie sonstiger Wertstoffentsorgung sind über Homepage der Stadt Apolda beziehbar: <https://www.apolda.de/rathaus-service/buergerservice/abfallkalender-und-entsorgungen>

4.4.8 Baugrund, Altlasten, Geologie und Bodenschutz

Baugrund

Grundsätzlich sollten schon während der Bauvorbereitung ingenieurgeologische und geotechnische Untersuchungen zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen erfolgen, so dass die gewonnenen Erkenntnisse rechtzeitig beim Bauablauf bzw. bei den konstruktiven Folgerungen und in der Bauausführung berücksichtigt werden können.

Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Freistaates Thüringen bestehen gemäß § 2 Abs. 5 und § 6 BBodSchG keine Eintragungen (vgl. Kap. 2.9). Dennoch können bei Erdarbeiten immer Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden bzw. sich anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund ergeben. In diesem Fall ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde beim LRA Weimarer Land in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Geologie

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Des Weiteren soll eine Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich veranlasst werden.

Bodenschutz

Generell gilt aus bodenschutzfachlicher Sicht, dass die Inanspruchnahme von Boden auf ein unerlässliches Maß zu beschränken ist (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Die Verantwortlichen nach § 7 BBodSchG (Grundstückseigentümer) sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Nach § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Vorhandener Mutter- bzw. unbelasteter humoser Oberboden ist von allen Bereichen, für die Eingriffe in die Oberfläche vorgesehen sind (Bebauungsflächen) abzutragen. Wird der Mutter- bzw. Oberboden nicht sofort weiterverarbeitet, ist er getrennt von anderen Bodenarten (Unterboden), abseits vom Baubetrieb und möglichst zusammenhängend, zu lagern. Auf die Einhaltung/Anwendung der DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Der Ober- bzw. Mutterboden ist zu bodenverbessernden Maßnahmen oder zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten zu nutzen. Nur wenn eine Nutzung auf dem jeweiligen Baugelände nicht in Frage kommt, ist er einer Nutzung außerhalb des Geländes zuzuführen.

Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. Gartengestaltung) sind die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere auch die Vorsorgeanforderungen, zu beachten.

4.5 Schall- und Immissionsschutz

Lärm

Grundsätzlich gelten für städtebauliche Planungen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1. Demnach sind in einem Allgemeinen Wohngebiet tags von 6 bis 22 Uhr 55 dB (A) und nachts von 22 bis 6 Uhr 45 dB (A) einzuhalten.

Für den Geltungsbereich des B-Plans bestehen hier keinerlei (erhebliche) Vorbelastungen (z. B. durch vielbefahrene Schnellstraßen oder intensiv betriebene Gewerbe-/Industriebetriebe). Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 ist für den Geltungsbereich des B-Plans mit Blick auf den Lärm extrem unwahrscheinlich und insofern auch nicht zu erwarten.

Unabhängig von den zuvor genannten Orientierungswerten der DIN 18005 hat die bauliche Ausführung von Gebäuden in jedem Fall so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) aufgeführten Werte, insbesondere was den Mindestschallschutz für schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer) betrifft, nicht überschritten werden.

Außerdem ist während der Bauphase sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20 bis 7 Uhr.

Festsetzungen im B-Plan zur Regelung der Nutzung lärmemittierender Techniken zur Gebäudeheizung wie z. B. ein Verbot oder eine Einsatzbeschränkung von Wärmepumpen sind wegen eines fehlenden städtebaulichen Erfordernisses nicht geplant.

Probleme/Belästigungen durch Nachbarn (z. B. durch Geräusche) lassen sich nach allgemeiner Auffassung der Stadtverwaltung Apolda nicht durch das Bauplanungsrecht regeln. Deshalb wird an dieser Stelle auf das allgemeine Rücksichtnahmegebot appelliert und bzgl. der Verwendung von Wärmepumpen auf den Leitfaden des Umweltbundesamts *Tieffrequente Geräusche im Wohnumfeld* (vgl. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/170313_uba_fb_tieffrequente_geraeusche_bf.pdf) verwiesen.

Im Übrigen sind private Betreiber von genehmigungsfreien Kleinanlagen wie z. B. Mini-BHKW, Luftwärmepumpen, Klein-Windkraftanlagen oder Klima-/Kühlgeräte dazu verpflichtet, schädliche Umwelteinwirkungen - auch durch tieffrequente Geräusche (zwischen 50 und 100 Hz) - zu verhindern und zu beschränken, wenn sie nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Luftreinhaltung/Gerüche

Gerüche sind gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zur Feststellung und Bewertung von Geruchsimmissionen in einem Wohngebiet dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung der Geruchshäufigkeiten 10 % der Jahresstunden (bezogen auf eine Konzentration von einer Geruchseinheit/m³), überstiegen wird.

Für den Geltungsbereich des B-Plans ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch Geruchsemissionen (z. B. durch nahegelegene Betriebe/Einrichtungen) ausgeschlossen.

Die unmittelbar an das geplante Wohngebiet angrenzende Ackerlandbewirtschaftung kann saisonbedingt (z. B. bei Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung oder Ernte) zu (kurzzeitigen) Immissionen führen. Jedoch ist bei einer ordnungsgemäß durchgeführten Ackerbewirtschaftung grundsätzlich davon auszugehen, dass keine dauerhafte Überschreitung der eingangs genannten Grenzwerte erfolgt.

Im B-Plan werden grundsätzlich keine Arten von Feuerungsanlagen ausgeschlossen oder beschränkt. Die Zulässigkeit derartiger Anlagen bzw. deren Anforderungen zur Begrenzung von Emissionen ergeben sich aus der aktuellen Gesetzeslage (z. B. der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen).

4.6 Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)

Der § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO räumt den Gemeinden ein, im eigenen Wirkungsbereich örtliche Bauvorschriften auch über einen B-Plan zu erlassen. Insofern wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans jedoch um die nachfolgend aufgeführten Festlegungen ergänzt:

- Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,75 m zulässig (verbessert die Verkehrssicherheit).
- Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 6 m betragen (ermöglicht zwei Stellplätze hintereinander und wirkt einer ungünstigen Gestaltung des öffentlichen Straßenraums entgegen).
- Abfall- und Wertstoffbehälter bzw. dauerhafte Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter sowie Wertstoffsammelstellen sind in Gebäude zu integrieren, einzuhausen, einzugrünen oder durch andere geeignete Maßnahmen vor Einsicht vom öffentlichen Straßenraum aus abzuschirmen (Verbesserung des optischen Eindrucks bzw. des Ortsbildes).
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist mit Einfriedungen, Hecken oder Stützmauern ein Abstand von 25 cm einzuhalten. Außerdem sind blickdichte Einfriedungen, Hecken oder Stützmauern im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Höhe von maximal 80 cm über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Die Grundstücksbereiche, die zu Sichtfeldern/Sichtdreiecken von Ein- und Ausfahrten gehören, sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art (z. B. baulichen Anlagen, Anpflanzungen) zwischen 0,80 m bis 2,50 m Höhe dauerhaft freizuhalten (positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und Erhöhung der Verkehrssicherheit).
- Bei der Verwendung von Solaranlagen bzw. Solarpaneelen/-modulen oder ähnlichen technischen Einrichtungen sind ausschließlich reflexions- bzw. blendarme Materialien zulässig, die zum Zeitpunkt der Errichtung den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (vorbeugender Blendschutz).
- Masten und Unterstützungen für Flaggen und Fahnen als Werbeanlagen sowie Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen oder akustische Werbeanlagen sind unzulässig (positive Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes).

Auf weitere Festsetzungen soll im Interesse eines besonders großen Gestaltungsfreiraums der künftigen Bauherren verzichtet werden.

4.7 Archäologische Denkmalpflege

Zur Sicherung der archäologischen Denkmalschutzbelange sind die Termine zum Beginn der Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Erschließung des Geltungsbereichs des B-Plans (z. B. Straßenbau) sowie der privaten Grundstücksflächen (z. B. Baugruben) dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA), Fachbereich Archäologische Denkmalpflege,

Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, E-Mail: post.erfurt@tlda.thueringen.de) mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

Unabhängig davon können auch bei allen (einfachen) Bodenarbeiten – z. B. bei oberflächigen Erdarbeiten (z. B. Baumpflanzungen) – stets Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. Ä.) sowie sonstige Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. In diesem Fall wird auf die Bestimmungen des § 16 ThürDSchG verwiesen, wonach derartige Funde bzw. Befunde unverzüglich dem TLDA zu melden, bis zum Ablauf einer Woche nach der Meldung in einem unveränderten Zustand zu erhalten bzw. bis zu einer Entscheidung über die weitere Vorgehensweise zu schützen/abzusichern sind. Arbeiter vor Ort sind über diese Bestimmungen zu belehren.

4.8 Grünordnung/Umwelt- und Artenschutz

Wie bereits im Kapitel 1.2 i. V. m. Kapitel 2.4 dieser Begründung dargestellt, wird der vorliegende B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt, bei dem u. a.

- die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten (u. a. keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB) und
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind (vgl. Kap. 2.4).

Für das Stadtgebiet der Stadt Apolda gibt es keine Baumschutzsatzung. Unabhängig davon befinden sich innerhalb des Planungsgebietes auch keine größeren Bäume, die im künftigen Baugebiet als erhaltenswert darzustellen wären.

Der B-Plan trägt dem Ziel nach Durchgrünung des Geltungsbereiches mit den Festsetzungen Rechnung, dass pro angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der privaten Grundstücke mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist und innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einem Abstand von ca. 35 m Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen sind. Dabei sind ausschließlich standortheimische Gehölzarten gemäß der textlichen Festsetzung 2.4.1 Nr. 3a zu verwenden.

Bei der künftigen Wahl der Baumstandorte im Geltungsbereich des B-Plans müssen die Entwicklungsgröße der Baumart, ein ausreichend großer Wurzelfreiraum von ca. 12 m³ (z. B. 4,00 m Länge x 2,00 m Breite x mindestens 1,50 m Tiefe), das Nachbarrecht und Freihaltezonen im Straßenverkehrsbereich (ausreichende Sichtverhältnisse) sowie die Verkehrssicherungspflicht berücksichtigt werden.

Bei Heckenpflanzungen sollten solche Arten gewählt werden, die blühen und/oder Früchte tragen und somit u. a. als Nahrungsquelle für Insekten und Vögel dienen.

Außerdem sind die nicht überbauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken im Sinne des § 8 Abs. 1 ThürBO gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sollte auf die Verwendung von (friedhofstypischen) Lebensbäumen (*Thuja* in Sorten), Scheinzypressen (*Chamaecyparis* in Sorten) und Wacholder (*Juniperus* in Sorten) weitgehend verzichtet werden. Im Übrigen sollte der Anteil an (standortuntypischen) Nadelgehölzen an der Gesamtbepflanzung eines privaten Baugrundstücks 10 % nicht übersteigen.

Steingärten i. S. v. losen Material-, Schotter- und/oder Steinschüttungen (unter Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern) - sogenannte "Schottergärten" - sind im Geltungsbereich des B-Plans als Garten- oder Vorgartengestaltung grundsätzlich nicht zulässig.

Für Kleinkinder sind auf dem jeweiligen Baugrundstück gemäß § 8 Abs. 2 ThürBO Spielmöglichkeiten einzurichten. Größere Kinder können den Spielplatz südöstlich des Planungsgebietes an der *Wickerstedter Straße* nutzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sind die Anlage von streifenförmigen öffentlichen Grünflächen im Nordosten und im Süden, die der Eingrünung des Baugebietes dienen sollen. Dabei ist für den südöstlichen Teil zu beachten, dass

die Schutzvorgaben für die überörtliche Trinkwasser-Druckleitung (TWT) und dem dazugehörigen Steuerkabel (TWS) beachtet werden (vgl. Kap. 2.10).

Generell gilt § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, wonach zum Schutz von hecken- und baumbrütender Vögel Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen sind.

Außerdem ist beim unerwarteten Auftreten besonders oder streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG mit Berührung von Verbotstatbeständen nach § 39 und § 44 BNatSchG unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des LRA Weimarer Land zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Um den Lichtfalleneffekt für Nachtinsekten zu minimieren, sind im Geltungsbereich des B-Plans für die Außenbeleuchtung vorzugsweise nur NA- oder NAV-Lampen oder gleichwertige (insektenfreundliche) Lichtquellen zu verwenden. Darüber hinaus gelten die nachfolgend aufgeführten Forderungen der Naturschutzverwaltung, wonach

- während der Baumaßnahmen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eindeutig vom Baubereich abzugrenzen (z. B. durch Markierungsband oder Bauzäune) und vor einem Betreten, Befahren und vor Ablagerungen zu schützen sind,
- der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden (Pflanzenschutzmittel, Insektizide, Fungizide, Totalherbizide oder Ähnliches) auf ein Mindestmaß zu reduzieren ist,
- für Saat- und Bepflanzungsmaßnahmen ausschließlich einheimische Pflanzen aus regionaler Herkunft (Herkunftsnachweis) zu verwenden sind,
- gepflanzte Bäume mittels Pfahldreibock zu verankern sowie gegen Wildverbiss und Verdunstung zu schützen sind,
- eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und eine mindestens 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919, an die sich eine dauerhafte Unterhaltungspflege anschließt, durchzuführen sind,
- die relevanten DIN-Vorschriften wie z. B. die 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, DIN 18915 „Bodenarbeiten“, DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie und die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ einzuhalten sind.

Außerdem sind nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege regelmäßig Vollzugs- und Effizienzkontrollen durchzuführen und der Ausfall von Pflanzgut gleichartig zu ersetzen.

Des Weiteren wird auf den Grundsatz hingewiesen, dass notwendige Versiegelungen für die Zufahrt, Stellplätze und Zuwegungen auf das geringste Mindestmaß zu reduzieren sind und im Rahmen von (nachgeordneten) Verfahren gemäß ThürBO ein entsprechend aussagefähiger Freiflächenplan vorzulegen ist.

5 Ausblick Abwägung und Rechtskraft

Für jede verbindliche Bauleitplanung ist die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss der Stadtrat der Stadt Apolda als Planungsträger bei der Aufstellung des B-Plans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung des Stadtrates der Stadt Apolda über die Berücksichtigung bestimmter Belange und der damit verbundenen Zurückstellung entgegenstehender Belange. Der Abwägungsvorgang kann wie folgt gegliedert werden:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (z. B. Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Stellungnahmen der Bürger)
- Prüfung der fristgerechten Abgabe der Stellungnahmen (nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben)
- Gewichtung der Belange (z. B. Betroffenheit bzw. Umfang der Betroffenheit)
- Ausgleich der betroffenen Belange (z. B. Planänderung)
- Abwägungsergebnis (Entscheidung)

Der formale Akt der Abwägung erfolgt am Ende des Aufstellungsverfahrens in einem separaten Vorgang im Stadtrat der Stadt Apolda im Vorfeld des Satzungsbeschlusses (vgl. Verfahrensvermerke auf der Planurkunde). Er wird in einer Abwägungsdokumentation mit detaillierter Begründung der jeweiligen Abwägungsentscheidung festgehalten.

Diese Abwägungsdokumentation wird Anlage des Abwägungsbeschlusses und ist ein wichtiger Bestandteil der Planunterlagen. Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Die weiteren Verfahrensschritte bis zur Erlangung der Rechtskraft der Satzung *Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Auf dem Anger“ der Stadt Apolda, Ortsteil Nauendorf* richten sich nach § 10 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO).

Der rechtskräftig gewordene B-Plan mit seinen gesamten Bestandteilen (vgl. Kap. 1.4) und den entsprechenden Verfahrensunterlagen wird für jedermann im Stadtplanungsamt der Stadt Apolda zur Einsichtnahme bereitgehalten (vgl. Kap. 1.3).

LITERATUR, RECHTSGRUNDLAGEN UND QUELLEN

Literatur, Regelwerke und gemeindliche Satzungen

- Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) vom 30.07.2018, ThürStAnz Nr. 34/2018 S. 1052.
- DVGW (2008): DVGW-Regelwerk *Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)*, DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. - technisch-wissenschaftlicher Verein, Bonn.
- DWA (2013): DWA-Regelwerk *Arbeitsblatt DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen)*, DWA-Arbeits-gruppe ES-2.9 „Regenrückhaltebecken“ im DWA-Fachausschuss ES-2 „Planung von Entwässerungsanlagen“, DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (Hrsg.), Hennef.
- FGSV (2002): *Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA)*, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV), Köln/Berlin.
- FGSV (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: *Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)*, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV), Köln/Berlin.
- FGSV (2007): *Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06*, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV), Köln/Berlin
- FICKERT/FIESELER (2002): *Baunutzungsverordnung* Kommentar von Hans Carl Fickert und Herbert Fieseler, 10. Auflage, Verlag W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart.
- FLL (2010/15): *Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 (2015) und Teil 2 (2010)*, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in Zusammenarbeit mit der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV) – Hrsg., Köln/Berlin.
- FLL (2017): *ZTV-Baumpflege 2017 - Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege*, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in Zusammenarbeit mit der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV) – Hrsg., Köln/Berlin.
- HAUPTSATZUNG DER STADT APOLDA vom 23.11.2022, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Apolda Nr. 01/2023 vom 10.02.2023, zuletzt geändert als 2. Änderung durch Beschluss SR-364/24 des Stadtrates der Stadt Apolda, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Apolda Nr. 02/24 vom 15.03.2024.
- JÄDE (1998): *Baugesetzbuch* Kommentar von H. Jäde, F. Dirnberger, J. Weiß, R. Boorberg Verlag GmbH & Co, München.
- KLIMA- UND NATURSCHUTZ: HAND IN HAND – EIN HANDBUCH FÜR KOMMUNEN, REGIONEN, KLIMASCHUTZBEAUFTRAGTE, ENERGIE-, STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNGSBÜROS, Heft 6 „Photovoltaik-Freiflächenanlagen – Planung und Installation mit Mehrwert für den Naturschutz“, Bundesamt für Naturschutz (BfN) und Prof. Dr. Stefan Heiland (Hrsg), Berlin 2019 (Bearbeitungsstand: Juni 2018).
- RICHTLINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF Grundstücken - Nr. 7.4 der Bekanntmachung über die Einführung von technischen Regeln als technische Baubestimmungen, ThürStAnz Nr. 45/2003 S. 2235.
- RICHTLINIE ZUR BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IN THÜRINGEN – Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Hrsg.), Jena.
- RICHTLINIEN ZUR FÖRDERUNG DER INTEGRIERTEN LÄNDLICHEN ENTWICKLUNG UND DER REVITALISIERUNG VON BRACHFLÄCHEN AB 2023 (FR ILE/REVIT ab 2023), ThürStAnz Nr. 19/2023 S. 717.
- RIXNER/BIEDERMANN/STEGEGER, HRSG. (2010): *Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO*, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln.
- TMMJV (2017): *Nachbarrecht in Thüringen*, Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz (TMMJV), Referat Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (Hrsg.), Erfurt.
- UBA (2017): *Leitfaden Tieffrequente Geräusche im Wohnumfeld – Ein Leitfaden für die Praxis*, Umweltbundesamt - Fachbereich I 3.4 (Hrsg.), Dessau.

DIN-Normen

DIN 840 Abfallbehälter	DIN 18300 Erdarbeiten
DIN 3221 Hydranten für Feuerlöschzwecke	DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau	DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten
DIN 5008 Schreib- und Gestaltungsregeln für die Text- und Informationsverarbeitung	DIN 18919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen
DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken	DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
DIN 14095 Feuerwehrplan	DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
DIN 14210 Löschwasserteiche	DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial
DIN 14220 Löschwasserbrunnen	DIN 30710 KFZ Warnmarkierung
DIN 14230 Unterirdische Löschwasserbehälter	DIN 45691 Geräuschkontingentierung
DIN 14406 Tragbare Feuerlöscher	
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	

Gesetze/Verordnungen/Vorschriften Bund

- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen** - (AVV Baulärm) vom 19. Aug. 1970.
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235).
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft)** vom 18. August 2021 (GMBl. 2021 Nr. 48-54, S. 1050).
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)** vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4647).
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52).
- Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG)** vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 51).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Einspeisung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)** vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- 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)** vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.05.2017 B5).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geä. durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. Nov. 2020 (BGBl. 2334).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geä. durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** 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).
- Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI)** vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), zuletzt geä. durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 328).
- Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV)** vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329).
- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)** vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
- 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV)** vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146).

Landesgesetze/Vorschriften Thüringen

- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thür. Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG)** vom 14. April 2004 (GVBl. 2004 S. 465), zul. geä. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018 S. 731, 735).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298).
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 277, 288).
- Thüringer Gesetz über die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Objekten des Altbergbaus und in unterirdischen Hohlräumen (Thüringer Altbergbau- und Unterirdische-Hohlräume-Gesetz – ThürABbUHG)** vom 23. Mai 2001 (GVBl. 2001 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 18. Dez. 2018 (GVBl. 2018 S. 731, 745).

- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz – ThürKliMaG)** vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018 S. 816), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 272, 273).
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Thüringer Bodenschutzgesetz – ThürBodSchG)** vom 16. Dez. 2003 (GVBl. 2003 S. 511), zuletzt geä. durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. 2019 S. 74, 121).
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG)** vom 30. Juli 2019 (GVBl. 2019 S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. 2019 S. 323, 340).
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG)** vom 22. Dezember 1992 (GVBl. 1992 S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 2016 (GVBl. 2016 S. 149).
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG)** vom 16. Dezember 2008 (GVBl. 2008 S. 574), zuletzt geändert durch Artikel 51 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 277, 291).
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung – ThürVersVO)** vom 3. April 2002 (GVBl. 2002 S. 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. 2019 S. 74, 122).
- Thüringer Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Gemeinden, Verwaltungsgemeinschaften und Landkreise (Thüringer Bekanntmachungsverordnung – ThürBekVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1994 (GVBl. 1994 S. 1994, 1045), zuletzt geä. durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. August 2023 (GVBl. S. 264).
- Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten im Bauwesen (ThürZustBauVO)** vom 22. April 2008 (GVBl. 2008 S. 108), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. November 2013 (GVBl. 2013 S. 334).
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28. Mai 2019 (GVBl. 2019 S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 277, 291).

Planungs- und Kartenwerke, Gutachen, Internetquellen

- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT APOLDA, M. 1.10.000 – Entwurf mit Planstand 02/2025, KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH (Projekt-Nr. 3757) im Auftrag der Stadt Apolda, Stadtplanungsamt Apolda 2025.
- LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN 2025 (LEP 2025), Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMLV), Erfurt [*Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ThürLPIG im GVBl. Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.*] und ERSTE ÄNDERUNG DES LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMMS THÜRINGEN 2025, beschlossen durch die Thüringer Landesregierung am 9. Juli 2024, Erfurt. [*Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ThürLPIG im GVBl. Nr. 12/2024 vom 30. August 2024 veröffentlicht und am 31. August 2024 in Kraft getreten.*]
- LANDSCHAFTSPLAN STADTGEBIET APOLDA – (DANE 2000), Landratsamt Weimarer Land, Untere Naturschutzbehörde, Apolda.
- REGIONALPLAN MITTELTHÜRINGEN (2011), Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionale Planungsstelle Mittelthüringen beim Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar.
- REGIONALPLAN MITTELTHÜRINGEN (2019) – ÄNDERUNG (1. Entwurf), Beschluss der Planungsversammlung Nr. 40/03/2019 vom 12.09.2019, Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionale Planungsstelle Mittelthüringen beim Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar.
- STRASSENKARTE THÜRINGEN M. 1:200.000, Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Hrsg.), Ausgabe April 2021.

ANLAGEN

- Anlage 1: Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) am Planaufstellungsverfahren (Stand: 05/2025)
- Anlage 2: Verlauf der überörtlichen Trinkwasser-Druckleitung (DN 400 GG) mit Steuerkabel sowie Bestand der örtlichen Trink- und Abwasserleitungen im Planungsgebiet

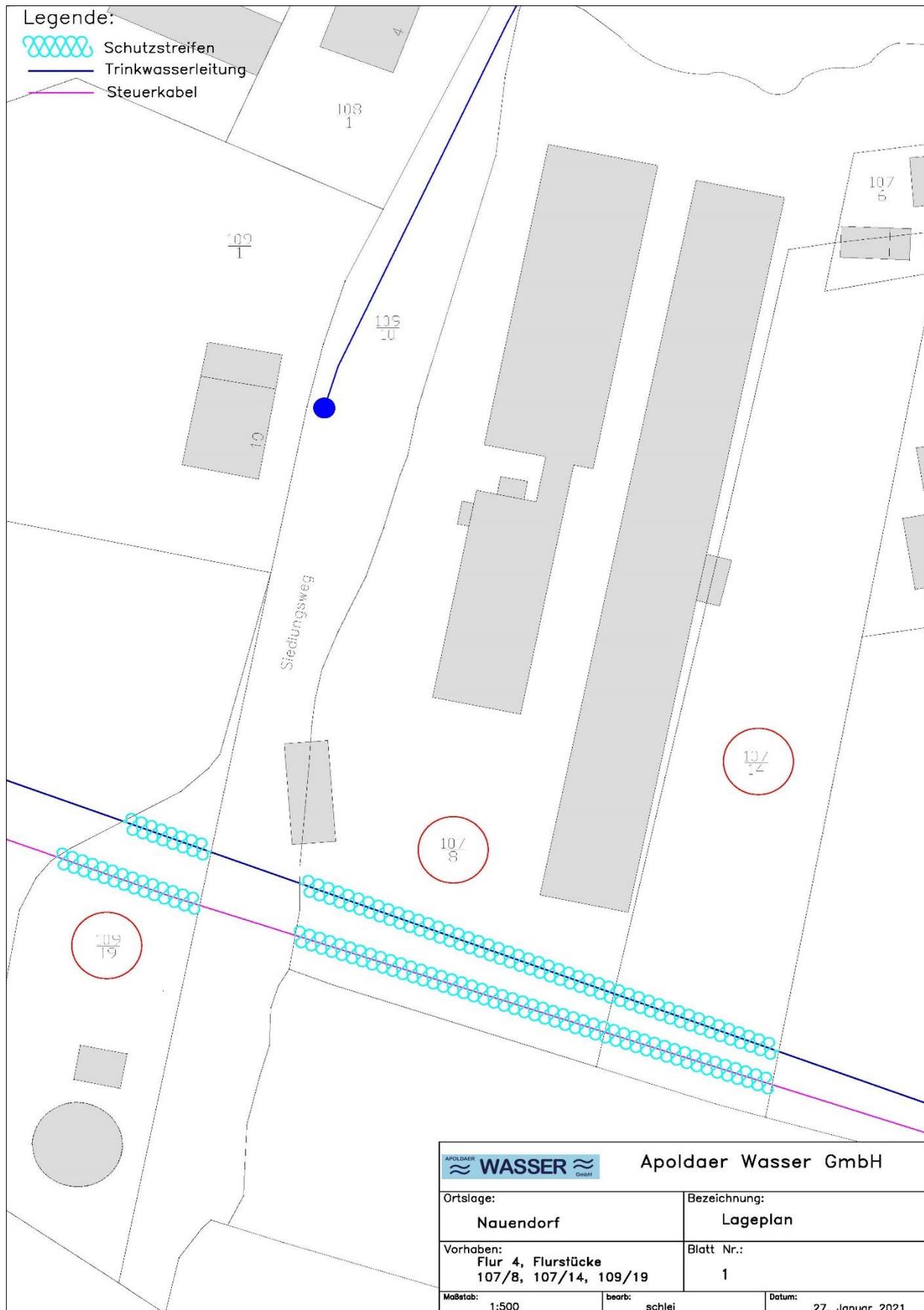
ANLAGE 1

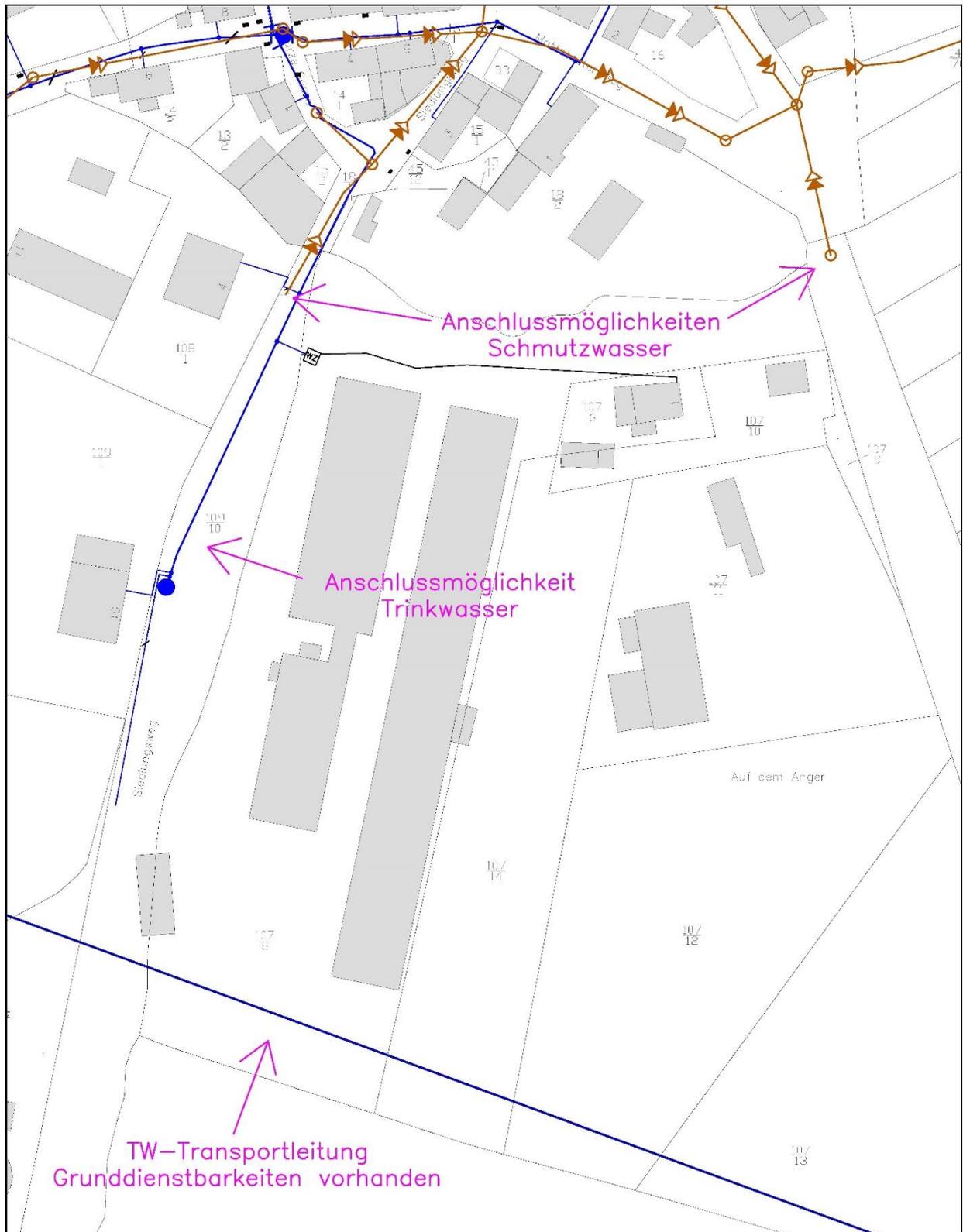
Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) am Planaufstellungsverfahren

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Abwasserzweckverband Apolda (AZVA)
2	Apoldaer Wasser GmbH
3	Deutsche Telekom Technik GmbH
4	Energieversorgung Apolda GmbH (eva)
5	Gemeinde Ilmtal-Weinstraße
6	Gemeinde Kapellendorf (c/o Verwaltungsgemeinschaft Mellingen)
7	Gemeinde Wiegendorf (c/o Verwaltungsgemeinschaft Mellingen)
8	IHK Industrie- und Handelskammer Erfurt
9	Kreishandwerkerschaft Mittelthüringen
10	Landratsamt Weimarer Land
11	Stadt Bad Sulza
12	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG)
13	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum (TLLLR)
14	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
15	Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA)
16	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA)

ANLAGE 2

Verlauf der überörtlichen Trinkwasser-Druckleitung (DN 400 GG) mit Steuerkabel sowie Bestand der örtlichen Trink- und Abwasserleitungen im Planungsgebiet





TW-Transportleitung
Grunddienstbarkeiten vorhanden

		Apoldaer Wasser GmbH	
Ortslage: <p style="text-align: center;">Nauendorf</p>		Bezeichnung: <p style="text-align: center;">Bestand TW / AW</p>	
Vorhaben: <p style="text-align: center;">Leitungsauskunft</p>		Blatt Nr.: <p style="text-align: center;">1</p>	
Maßstab: <p style="text-align: center;">1 : 1.000</p>	bearb.: <p style="text-align: center;">bism</p>	Datum: <p style="text-align: center;">03. Mai 2021</p>	