



Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz  
(Außenstelle Weimar) Carl-August-Allee 8 - 10, 99423 Weimar

Hartung & Ludwig  
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Steubenstraße 31  
99423 Weimar



post-toeb@tlubn.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:  
31. August 2023

Unser Zeichen:



Weimar  
25. September 2023

**Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Vorentwurf des  
Bebauungsplanes „Wohnen an der Dobermannstraße“  
der Stadt Apolda, Kreis Weimarer Land**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3),
- der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),
- des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7),
- des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Goschwißer Straße 41  
07715 Jena

Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Außenstelle Weimar  
Dienstgebäude 2  
Carl-August-Allee 8 - 10  
99423 Weimar

Post-toeb@tlubn.thueringen.de  
www.tlubn.thueringen.de  
Ust.-ID: 812070140

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

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

Informationen zum Umgang mit Ihren  
Daten im TLUBN und zu Ihren Rechten  
nach der EU-DSGVO finden Sie im  
Internet auf der Seite  
[www.tlubn.thueringen.de/datenschutz](http://www.tlubn.thueringen.de/datenschutz)

### Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

#### Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege



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

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt.

- ~~Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotop~~e oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.

## **Abteilung 4: Wasserwirtschaft**

### **Belange der Wasserwirtschaft**



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

### **Informationen**

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

## **Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug**

**Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern I. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau**



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

### **Hinweis**

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

## **Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft**

### **Belange des Immissionsschutzes**



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

### **Belange Abfallrechtliche Zulassungen**



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

## **Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten**

### **Belange der Immissionsüberwachung**



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

### **Planungsgrundsatz**

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

### **Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Lebensmittelmarkt und der Erfurter Straße wird empfohlen, ein Schallgutachten zu erstellen, in welchem überprüft wird, ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

### **Hinweise**

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV 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 20:00 bis 7:00 Uhr.

12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich auf dem Gebiet des Freistaates Thüringen in einem 2-km-Radius keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

### **Belange Abfallrechtliche Überwachung**



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

## **Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau**

### **Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter [www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz).

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

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

### **Belange Geologie/Rohstoffgeologie**



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

## Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung



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

Das Plangebiet befindet sich aus geologischer Sicht im Ausstrichbereich des Unteren Gipskeupers (Grabfeld-Formation) sowie im Einflussbereich der Apoldaer Störungszone und damit in einer Region, in der Subrosionserscheinungen wie Erdfälle oder Senken auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse möglich sind.

Nach dem Subrosionskataster des TLUBN kann das Plangebiet der Gefährdungsklasse B-b-I-1 (lokale Bildung von Spalten und kleineren Hohlräumen bei gering mächtigen Sulfat-Einschaltungen möglich) zugeordnet werden. Dort sind Subrosionsauswirkungen (Erdfälle, Senkungen) aufgrund der geologischen Situation zwar möglich, treten aber aufgrund einer voraussichtlich stark fortgeschrittenen Ablaugung der Sulfate vergleichsweise selten auf. Derzeit sind dem TLUBN im relevanten Bereich keinerlei Subrosionsobjekte bekannt.

**Aus der vorab dargestellten geologischen Situation ergibt sich hinsichtlich des Georisikos Subrosion ein geringes verbleibendes Gefährdungspotential (Restrisiko) für den Baustandort.** Diesem Umstand sollte bei der Baugrunderkundung, der Herstellung und Sicherung von Baugruben sowie beim Umgang mit Dach- und Oberflächenwässern Rechnung getragen werden.

Der Standort ist unter Berücksichtigung der dargestellten potentiellen geogenen Gefährdung bzw. einer möglichen anthropogenen Induzierung von Subrosionsprozessen sowie aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten für eine konzentrierte Versickerung von Oberflächen- und Dachwässern nicht geeignet. Niederschlagswässer sollten besser in ausreichend dimensionierten Zisternen zwischengespeichert, als Brauchwasser genutzt und nur im Falle eines Überangebotes mittels Notüberlauf in die Kanalisation eingeleitet werden.

## Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz



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

### **Belange Geotopschutz**



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

### **Belange des Bergbaus/Altbergbaus**



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

)

)

ENA Energienetze Apolda GmbH · Heidenberg 52 · 99510 Apolda

Hartung & Ludwig  
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Steubenstraße 31  
99423 Weimar

Apolda, 29.09.2023  


**Stellungnahme Bebauungsplan "Wohnen an der Dobermannstraße" Apolda**

Sehr geehrte Frau Brömßer,

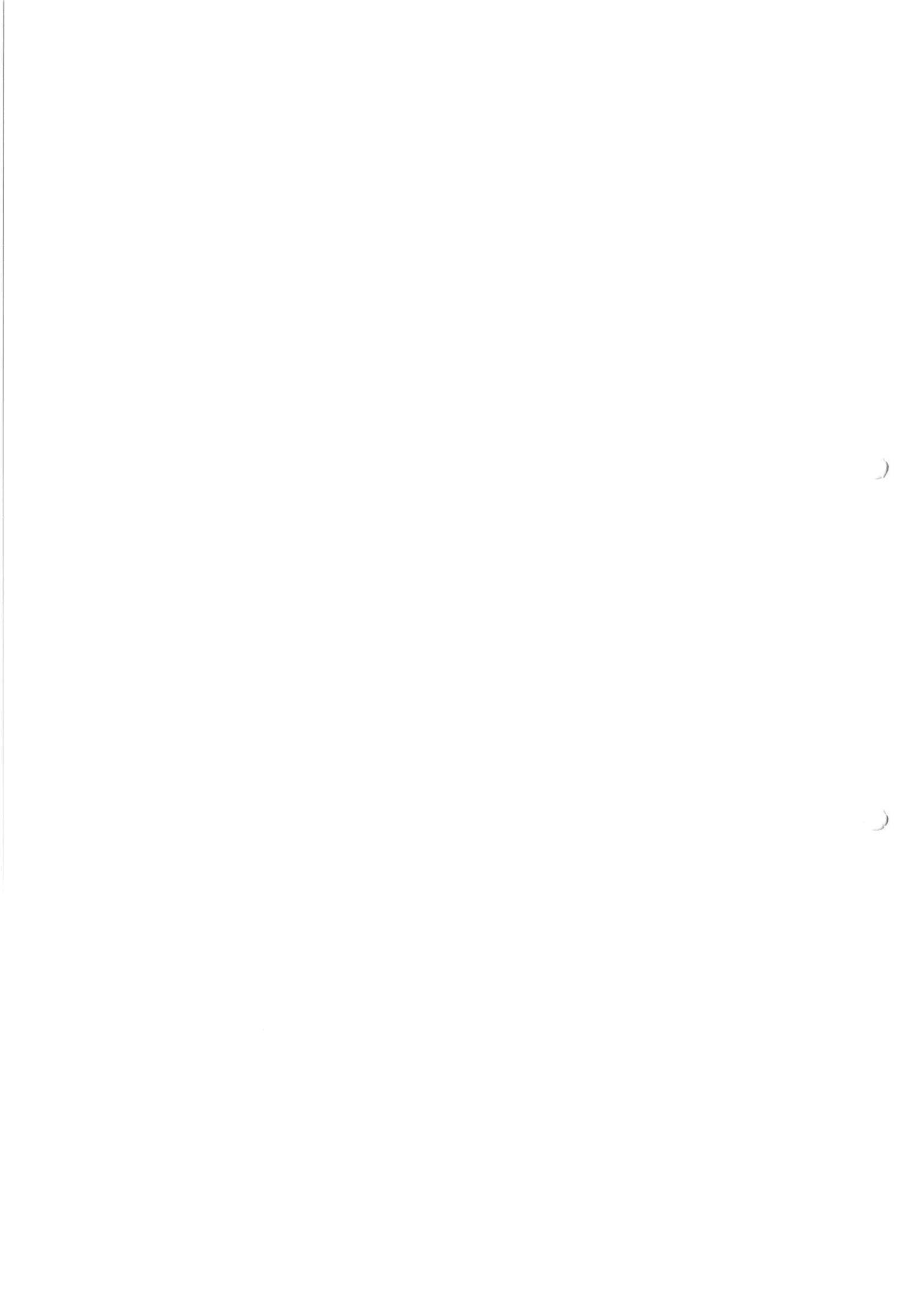
bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 01. September 2023 möchten wir Ihnen folgende Stellungnahme zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohnen an der Dobermannstraße" in Apolda mitteilen.

Im südlichen Bereich des Baugebietes wird es notwendig werden eine Transformatorenstation zu errichten. Diese sollte möglichst nahe an die Kronfeldstraße gestellt werden. Das Gebäude hat Abmessungen von 4,18 x 3,32 x 2,7 m (B x H x T), bei einer Eingrabetiefe von 0,75 m. Bedingt durch die umlaufende Erdungsanlage ist somit ein Bereich von ca. 6,5 x 4,5 m einzuplanen.

Entlang der neuen Straße in dem Wohngebiet ist ein Graben für die Verlegung von Erdkabeln vorzusehen. Dieser sollte sich im unbefestigten Bereich befinden. Das Grabenprofil wird wahrscheinlich 0,4 – 0,6 m breit sein und 0,7 m tief. Ob eine Vorverlegung der Hausanschlüsse in die Parzellen geboten ist, muss vor Bauplanung abgestimmt werden.

  
Mit freundlichen Grüßen

ENA Energienetze Apolda GmbH  

29. SEP. 2023

## LANDRATSAMT WEIMARER LAND



# WEIMARER LAND

LANDRATSAMT WEIMARER LAND-Bahnhofstraße 28-99510 Apolda

Hartung & Ludwig  
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Steubenstraße 31  
99423 Weimar

### Bauamt

Bahnhofstraße 28  
99510 Apolda

PF 1354  
99503 Apolda

Telefon: 03644-540642  
Telefax: 03644-540602  
post.bauamt@weimarerland.de

### Auskunft erteilt:



Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen/Aktenzeichen	Durchwahl	Datum
-	31.08.2023			27.09.2023

## Bebauungsplan „Wohnen an der Dobermannstraße“ | Stadt Apolda

Hier: Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 I BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 I BauGB beteiligen Sie das Landratsamt Weimarer Land als Träger öffentlicher Belange an dem o. g. Bauleitplanverfahren. Ihre eingereichten Planunterlagen haben wir an die Fachämter unseres Hauses, deren Belange durch die Planung berührt werden, weitergeleitet und zur Abgabe einer Fachstellungnahme aufgefordert. Diese werden im Folgenden gebündelt abgedruckt und sind in der Abwägung gem. § 1 VII BauGB zu berücksichtigen. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die jeweils angegebenen Sachbearbeiter.

Eine Beteiligung gem. § 4 I BauGB stellt keine Prüfung über das rechtmäßige Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 214f. BauGB dar.

### Bauamt

#### Sachgebiet Bauordnung

Untere Bauaufsichtsbehörde:



Der Bebauungsplan „Wohnen an der Dobermannstraße“ im Westen der Stadt Apolda umfasst eine ca. 2,15 ha große Fläche nördlich der Kronfeldstraße. Primäres Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung. Die städtebauliche Zielstellung für die ausgewiesene Mischgebietsfläche geht aus den eingereichten Planunterlagen nicht hervor.



**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Mittelthüringen  
IBAN: DE03 8205 1000 0501 0039 16  
BIC: HELADEF1WEM

VR Bank Weimar eG  
IBAN: DE70 8206 4188 0002 1011 57  
BIC: GENODEF1WE1

**Elektronischer Zahlungsverkehr:**  
E-Mail (PDF): rechnung@weimarerland.de  
E-Rechnung (xml): <https://xrrechnung-bdr.de>  
Leitweg-ID 16071000-0001-82

Im Rahmen der Entwicklung von Bauflächen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014) und des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011 vom 01.08.2011) maßgeblich.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen und der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen dabei ein besonderes Gewicht beimessen.

Laut der Raumnutzungskarte des RP-MT ist die Fläche dem Siedlungsbereich der Stadt Apolda zuzuordnen.

Die Wahl des Standortes wird in den eingereichten Planunterlagen nur in geringem Maße erläutert. Ebenso wenig wird ein Bezug zu den oben benannten raumordnerischen Grundsätzen hergestellt. Diese Punkte sind im Rahmen der Entwurfserarbeitung zu ergänzen.

Im Rahmen der Luftbildauswertung sowie einer Vor-Ort-Begehung scheint der Standort aus raumordnerischer Sicht unter Bezugnahme auf § 50 BImSchG lediglich bedingt vertretbar. Aktuell wird das Plangebiet durch Großvieh beweidet und durch dazugehörige Unter- sowie Futterstände in geringem Maße baulich geprägt. Der als Mischgebiet festgesetzte östliche Teil des Geltungsbereiches wird derweilen durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt.

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 II BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Für die Stadt Apolda liegt bisher kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Der 2011 zur Genehmigung eingereichte FNP wurde aufgrund rechtserheblicher Mängel zur Überarbeitung zurückgezogen. Die Stadt Apolda hat die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes 2017 wieder aufgenommen. Zum letzten Entwurf mit Stand vom Juni 2022 fand eine entsprechende TöB-Beteiligung statt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 II BauGB erfolgte im Januar 2023. Im letzten Entwurf des Flächennutzungsplanes wird die Fläche des Bebauungsplanes „Wohnen an der Dobermannstraße“ als Wohnbaufläche sowie der östliche Teil als Mischbaufläche ausgewiesen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf des Flächennutzungsplanes sind dahingehend deckungsgleich.

Im Falle einer, in groben Maße, zeitgleichen Verfahrensführung und einer entsprechenden inhaltlichen Abstimmung beider Bauleitpläne kann von einem Parallelverfahren gem. § 8 III BauGB ausgegangen werden. Auf dieser Grundlage ließe sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 33 BauGB prüfen.

Der bauplanungsrechtlichen Einordnung des Plangebietes nach § 34 BauGB und der damit zusammenhängenden Verfahrenswahl nach § 13 BauGB wird nicht gefolgt. Zwar mag diese Einschätzung für den als Mischgebiet festgesetzten Teil des Bebauungsplanes zutreffen, der überwiegende Anteil an Fläche (ausgewiesen als WA bzw. WB) ist jedoch dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Die Anwendung des § 13 BauGB ist hier ausgeschlossen. Die Stadt Apolda hat die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens in ein Regelverfahren oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a zu prüfen und zu begründen.

Die getroffenen Festsetzungen – insbesondere solche in zeichnerischer Form – entsprechen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht dem Standard eines verbindlichen Bauleitplans.

Aus dem Normcharakter von Bebauungsplanfestsetzungen folgt, dass diese generell den Anforderungen an verbindliche Vorgaben mit Normqualität gerecht werden müssen. Diese Tatsache wird auch als Bestimmtheitsgebot bzw. Gebot der Normenklarheit bezeichnet. Damit ist nicht ein Höchstmaß an Aussageschärfe und Detailtreue gemeint, sondern vielmehr ein klares Erkennen der vorhandenen Rechtslage gefordert. Das Bestimmtheitsgebot bezieht sich sowohl auf die zeichnerischen, als auch auf die textlichen Festsetzungen. Die getroffenen Festsetzungen dürfen sich folglich nicht widersprechen oder gegenseitig ausschließen (s. dazu BVerwG, Beschluss v. 17.07.2001 – 4 B 55.01). Insbesondere mit Blick auf die eingereichte Planzeichnung sind diese Hinweise in der weiteren Entwurfserarbeitung zu berücksichtigen.

Bei der Ausweisung des Mischgebiets ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, ob die Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe in realistischer Weise erreicht werden kann bzw. erhalten bleibt. Erfahrungsgemäß sind Gebietsausweisungen nach § 6BauNVO anfällig dafür, dass eine der beiden Nutzungen so dominiert, dass die Mischgebietsfestsetzung möglicherweise funktionslos und damit unwirksam wird. Die Ausweisung eines Mischgebietes, um die immissionsschutzrechtlich relevanten Schutzmaßstäbe der vorhandenen Wohnbebauung herabzusetzen, ist ebenso unzulässig. Dies soll an dieser Stelle erwähnt sein, da die Möglichkeiten zur Steuerung der Nutzungsmischung in Bebauungsplänen begrenzt sind und auch im Baugenehmigungsverfahren nur geringfügige Handlungsoptionen bestehen. Folglich ist die Ausweisung von Mischgebieten kein städtebauliches „Allheilmittel“ zur planerischen Bewältigung von Gemengelagen. Vielmehr sollte vor der Ausweisung von Mischgebieten geprüft werden, ob im gegebenen Fall eine andere Baugebietskategorie sachgerechter ist.

Des Weiteren ist bei Mischgebietsausweisungen darauf zu achten, dass es sich dabei nicht um irgendeine Gemengelage handelt, in der sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen anzutreffen sind. Vielmehr geht es darum, eine tatsächliche qualitative sowie quantitative Durchmischung beider Nutzungen sicherzustellen. Die Wahrung eines ausgewogenen Mischungsverhältnisses ist unbedingt zu beachten. Entsprechende Ausführungen, welche zu der Ausweisung des Mischgebietes führen, sind in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

Bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans lässt sich sagen, dass dieser im Ermessen der planaufstellenden Gemeinde liegt, er jedoch durch das Gebot der Konfliktbewältigung Einschränkungen erfährt. Der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplans muss so geschnitten sein, dass die Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte innerhalb seiner Grenzen möglich ist. Dies kann dazu führen, dass die Auswirkungen der Planung die Einbeziehung von Flächen erfordern, für die bis zur Aufnahme der Planung für das „eigentliche“ Plangebiet kein städtebaulicher Regelungsbedarf bestand. Soll – wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt – eine Beseitigung der angrenzenden Industriehalle sowie der massiven Einfriedung des Betriebsgeländes erfolgen, so ist unklar, weshalb diese Bereiche nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sind, zumal ein städtebauliches Erfordernis in Bezug auf die Wohnumfeldgestaltung gegeben scheint.

Für die weitere Verfahrensführung beachten Sie bitte das am 06. Juli 2023 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften. Verwiesen wird diesbezüglich auf die dazugehörige Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB i. V. m § 245f BauGB.

Untere Denkmalschutzbehörde:

[REDACTED]

Zur vorgelegten Planung der Stadt Apolda „Bebauungsplan Wohnen an der Dobermannstraße in Apolda“ stellt die Untere Denkmalschutzbehörde Folgendes fest:

1. In der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zur o.g. Planung sind keine Angaben/ Aussagen zum Denkmalschutz getroffen worden.
2. Der Schutz unbeweglicher Kulturdenkmale und der Bodendenkmale ist lt. § 4 ThürDSchG nicht davon abhängig, dass sie in das Denkmalbuch eingetragen sind. Nach § 24 ThürDSchG gehört die systematische Aufnahme der Kulturdenkmale zu den Aufgaben des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie.  
Aus diesem Grund weisen wir darauf hin, dass zum vorliegenden Verfahren pflichtgemäß die Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (nach § 24 Thüringer Denkmalschutzgesetz/ ThürDSchG als Denkmalfachbehörde Träger öffentlicher Belange) mit den Bereichen Bau- und Kunstdenkmalpflege, Petersberg Haus 12, 99084 Erfurt und Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar einzuholen ist. Eventuelle Auflagen dieser Behörde sind einzuhalten.
3. Die Antragsunterlagen wurden durch die Untere Denkmalschutzbehörde nach Erhalt pflichtgemäß an das TLDA zur fachlichen Stellungnahme übergeben.  
Erst nach Eingang dieser Stellungnahme kann eine abschließende denkmalschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgen.
4. Im Denkmalbuch sind nur einige Bodendenkmale verzeichnet. Bitte beachten Sie, dass Bodendenkmale im Denkmalbuch dann registriert werden, wenn sie oberirdisch sichtbar oder von besonderer Bedeutung sind (§ 4 ThürDSchG). Es sind also nicht alle Bodendenkmale im Denkmalbuch aufgeführt.  
Vollständige Angaben zu Bodendenkmalen kann nur der Fachbereich Archäologische Denkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) machen.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale im Denkmalbuch des Landes Thüringen verzeichnet.
6. Hinweis:  
Die Flur- und Flurstücksnummern in der Begründung „5 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches“ sowie die Flurstücksnummern in der Planzeichnung stimmen nicht mit den Daten gemäß „Geoproxy Thüringen“ überein.

## Umweltamt

### Untere Naturschutzbehörde

Das Vorhaben berührt keine, nach Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebiete oder Schutzobjekte. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 15 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) sind am Vorhabenstandort nicht nachgewiesen.

Der Landschaftsplan (LP „Mellingen/Apolda“) enthält den Standort als geplante „Lückenbebauung südlich der Erfurter Straße“, welche aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf übernommen wurde. Zu den betroffenen Schutzgütern des Naturschutzes wird in diesem Zusammenhang der Biotopverbund genannt. Eine, dem Vorhaben entgegenstehende Aussage ist damit nicht verbunden. Die Aussage aus dem Landschaftsplan sollte jedoch bei der Grünordnungsplanung Berücksichtigung finden.

Die vorliegenden Unterlagen weisen im Textteil auf Unvollständigkeit bezüglich der Grünordnungsplanung hin (Kap.4.5 Seite 16). Für die naturschutzrechtliche Stellungnahme ist jedoch gerade der Grünordnungsplan (GOP) wesentliche Grundlage. Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist daher erst nach Ergänzung durch den GOP möglich.

Untere Immissionsschutzbehörde

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde kann der Bebauungsplanentwurf mit Stand 01.09.2023 nicht abschließend beurteilt werden.

Begründung:

1. Es liegen keine Informationen über eine Stilllegung bzw. Abriss des unberücksichtigt gebliebenen Gewerkes im südöstlichen Teil des Planungsgebietes (Trockenbau und Betonwaren GmbH) vor. Somit sind Einschätzungen über schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und / oder Staubemission nicht möglich.
2. Die im Antrag lediglich erwähnte ansässige Schlosserei ist als Schallemissionsquelle zu deklarieren.
3. Im Nordwesten grenzt ein Einkaufsmarkt direkt an das BBP-Gebiet. Hier ist mit Schallemissionen bei Anlieferung durch LKW, täglichen Verkehr auf dem Kundenparkplatz und den Betrieb einer Industrie-Klimaanlage zu rechnen.

Im Ergebnis ist eine Prognose zu Lärmimmissionen zu erstellen, um festgelegte Richtwerte gem. TA Lärm zu gewährleisten. Falls sich die Notwendigkeit ergibt, sind entsprechende Minderungsmaßnahmen anzugeben bzw. zu erörtern.

Die Antragsunterlagen sind unvollständig und mangelhaft. Aussagen zur Vorbelastung der bestehenden Anlagen (Diska-Markt, Schlosserei, Betonwaren und Trockenbau GmbH) fehlen oder sind ungenau. Hier ist nachzubessern.

Untere Wasserbehörde

Das Wohngebiet ist an die öffentlichen Abwasseranlagen des AZV Apolda anzuschließen (Schmutzwasser). Das dürfte aufgrund der innerörtlichen Lage unproblematisch möglich sein.

Gemäß §55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist gemäß § 47 Abs. 7 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) im Grundsatz von demjenigen bei dem es anfällt, zu beseitigen. Der kommunalrechtliche Anschluss- und Benutzungszwang bleibt jedoch unberührt.

Bei der Planung und Bemessung von Anlagen zur Regenwasserableitung sollten demzufolge vorrangig alle Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung genutzt werden, um die Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu befördern.

Vorzugsvariante sollte die Verwertung/Beseitigung durch Brauchwassernutzung über Retentionszisternen und Versickerung erfolgen, Voraussetzung ist eine hinreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Die Details zur abwasserseitigen Erschließung sind nun mit dem AZV Apolda zu klären und im weiteren Planungsverlauf in einer Entwässerungsplanung bzw. einem Erschließungsvertrag prüffähig zu dokumentieren

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb von wasserwirtschaftlichen Schutzgebieten. Gewässer 1. oder 2. Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine abschließende Beurteilung des Vorhabens ist nicht möglich, da die vorgelegte Planung lediglich allgemeine Absichtserklärungen zur Erschließung enthält und teilweise fehlerbehaftet ist. So sind die Flurstücke zum Teil nicht korrekt und auf Seite 17 wird von der Flur 16 ausgegangen. Es ist aber Flur 17, wie auf dem Deckblatt richtig vermerkt.

#### Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Dem Vorhaben wird aus Sicht der Fachbehörde unter nachfolgenden Hinweisen zugestimmt:

1. Im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes ergibt die Abfrage im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS mit der Kennziffer 13938 ein Altstandort im Sinne eines aktuell noch genutzten Baubetriebs zur Herstellung von Betonwaren für folgende Flurstücke:
  - Flur 17/Flurstück 2243/1 bis 2243/4 sowie Flur 17/Flurstück 2239/1.
  - der Altstandort befindet sich im aktiven Status der Ersterfassung, hier sind weitere Untersuchungen erforderlich
  - der Standort wird im System unter dem Oberbegriff „Steine, Erden, Zement, Asbest und Glas“ geführt und wird seit ca. 1953 (PGH Bau des Zimmerhandwerks Apolda) bis zum heutigen Zeitpunkt (Trockenbau und Betonwaren) gewerblich genutzt
  - Angaben zu Stoffen, deren Gefährdungspotential sowie Umschlags bzw. Lagermengen liegen der Fachbehörde nicht vor  
Aufgrund der unter Punkt 1 genannten Erfassung ist die Auflage weiterer Untersuchungen im Textteil zu berücksichtigen.

#### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Ermittlung und Untersuchung von altlastverdächtigen Flächen und die Beseitigung der von Altlasten ausgehenden Gefahren Förder- bzw. Möglichkeiten der Bezuschussung vom Freistaat Thüringen angeboten werden. Es sind Zuschüsse von bis zu 100 Prozent möglich.

#### Gefördert werden:

- Erkundung, Untersuchung und Gefährdungsabschätzung
- Sanierungsuntersuchung und -planung

- Sanierung – einschließlich sanierungsbedingter Abriss – und innovative Verfahren zur Schadstoffminderung
- Überwachung und Eigenkontrolle

von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten gemäß dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderung und zur Sanierung von Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Ein entsprechender Förderantrag kann unter

<https://www.aufbaubank.de/Foerderprogramme/Altlastenfoerderung>

heruntergeladen werden.

2. Die Abfallentsorgung geplanter Grundstücke zur Wohnbebauung erfolgt nach den Grundsätzen der Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises sowie den gesetzlichen Regelungen des Bundes/Landes. Mit Beginn der Nutzung sind Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung durch Anforderung von Abfallgefäßen bei den Kreiswerken Weimarer Land (KWL, Tel. 03644 - 540 675, 540 677, 540 678 und 540 680) anzuschließen.
3. Nach derzeitigen Planungsstand soll das geplante Wohngebiet über die westlich verlaufende Dobermannstraße bzw. südlich verlaufende Kronfeldstraße erreicht werden. Die Zuwegung soll als Spielstraße ausgebildet werden.  
Die Planung/Ausbildung vorgesehenen Wohngebietes hat unter Beachtung bzw. Umsetzung der Arbeitsschutzvorschrift DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (214-033 Mai 2012 /aktualisierte Fassung April 2016) i.V.m. Betriebssicherheitsverordnung zu erfolgen. Hierzu seien auch nachfolgende Punkte genannt:  
Die Verkehrsflächen müssen für 3achsige Sammelfahrzeuge ausgelegt sein und eine entsprechende Standfestigkeit aufweisen. Für ein gefahrloses Vorbeifahren an Hindernissen sind jeweils 0,50m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten zu berücksichtigen, d.h. die Mindestdurchfahrtsbreite beträgt 3,55m. Hier ist zu prüfen, ob die gewählte Wegbreite auch parkende Fahrzeuge oder andere Hindernisse für eine Befahrung bei der Aufnahme von Abfällen berücksichtigt.  
Kurvenbereiche, Ein-/Ausfahrten, Pflanzinseln, Bodenschwellen und Parkplätze müssen auf die Besonderheiten der speziellen Schleppkurve angepasst werden. Die Anforderungen an das nötige Lichtraumprofil müssen beachtet werden (Bäume, Sträucher, Laternen).  
Von bereitgestellten Müllbehältern dürfen keine Gefahren, oder Behinderungen ausgehen. Für die Befahrung von privaten Wegen/Straßen wird eine ausdrückliche Genehmigung essentiell.  
Für die geplante Sackgasse ist eine geeignete Wendeanlage, d.h. Wendekreis, Wendeschleife oder Wendehammer auszubilden. Die Wendeanlage darf nicht von bspw. parkenden Fahrzeugen blockiert werden.  
Für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ist bei der Planung des Wendehammers der Stichstraße ausgehend von „neuer Straße“ ein äußerer Wendekreisradius von mind. 10,25 m gemäß RAST06 vorzuhalten.
4. Bei der Errichtung von Mülltonnensammelplätzen sind nachfolgende Punkte sind zu beachten:
  - Es ist auf ausreichende Bewegungsfreiheit für die erforderliche Anzahl und Größe der Abfallbehälter sowie die Ablagemöglichkeit für Sperrabfall zu achten. Die Fläche für die Bereitstellung muss vorausschauend auf die Anzahl der Nutzer und die anfallende Abfallmenge abgestimmt werden, das Anfahren und Laden muss problemlos erfolgen können.

- Eine Einfriedung der Fläche wird empfohlen.
  - Die Kommunikation dieses Bringsystems mit (zukünftigen) Anliegern und rechtssichere Dokumentation sind empfehlenswert.
5. Die Zustimmung der Unteren Abfallbehörde wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die Nutzer neu erschlossener Grundstücke bzw. Wohneinheiten die bei ihnen anfallenden Abfälle (Hausmüll/Papier/Pappe/Kartonagen, Leichtverpackungen sowie Sperrmüll) auf eigene Kosten an eine für ein Müllfahrzeug gut erreichbare Stelle in der Ortslage bringen, wenn eine Abholung am Grundstück nicht möglich ist.
6. Bezüglich abfallrechtlicher- bzw. bodenschutzrechtlicher Belange ist im Zuge geplanter Baumaßnahmen und damit erforderlicher baurechtlicher Genehmigungen die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen.

Dem Vorhaben wird aus Sicht der Fachbehörde unter nachfolgenden Auflagen zugestimmt:

1. Aufgrund der flächenmäßig teilweisen Erfassung als Altstandort sind vor der Änderung der Flächennutzung weitere Untersuchungen im Umgang mit Altstandorten erforderlich. Ziel ist das Erlangen von Informationen zur Nutzungsgeschichte sowie daraus ableitende Maßnahmen im weiteren Vorgehen bis hin zur möglichen Sanierung. Die Maßnahmen sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.
- Grundlage bildet §4 BBodSchG, bei der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet sind, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten nach §4 BBodSchG Absätze 1 bis 3, ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten.
- Das Erfordernis ergibt sich aus der zukünftigen Nutzung als Wohngebiet und der sich daraus ergebenden Betrachtung der Schutzgüter Mensch und Boden.
- Bei Fragen bzgl. Entsorgungswege anfallender Abfälle bzw. bodenschutzrechtlicher Belange ist die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde unter 03644 - 540 696 (Herr Unruh-Harder) bzw. 03644 - 540 193 (Herr Markscheffel) erreichbar.

## **Amt für Wirtschaft, Kultur und Tourismus**

### Sachgebiet Wirtschaftsförderung

Wirtschaftsförderung:

Nach Sichtung der Unterlagen hat das Sachgebiet Wirtschaftsförderung keine Bedenken oder Hinweise zum Bebauungsplanverfahren An der Dobermannstraße, sondern begrüßt dieses ausdrücklich. Hier wird der Kerngedanke des Leitbildes der Stadt Apolda weiterentwickelt durch attraktive Gestaltung der Stadt als Wohnstandort und der damit verbundenen Generierung von Zuzug. Hiervon könnten die Unternehmen der Stadt Apolda und des Landkreises profitieren.

Breitband:

Aus Sicht des Sachgebietes Breitband werden bei dem Bebauungsplanverfahren "An der Dobermannstraße" keine Belange berührt.

Sachgebiet Tourismus  
[REDACTED]

Zu oben genanntem Bebauungsplanverfahren gibt es seitens des Sachgebiets Tourismus keine Einwände.

**Amt für Brand- und Katastrophenschutz / Rettungsdienst**  
[REDACTED]

Gegen das o. g. Bauvorhaben bestehen aus der Sicht des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz/ Rettungsdienst keine Bedenken, wenn folgende Punkte realisiert werden:

1. Gemäß DVGW W 405:2008-02 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist die Deckung des Löschwasserbedarfs von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden im ausgewiesenen Bereich als Grundschutz durch die Gemeinde zu gewährleisten.
2. Die gesamt erforderliche Löschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 Metern von jedem Objekt aus genormten Löschwasserentnahmestellen entnommen werden können.
3. Zur Löschwasserentnahme sollten Unterflurhydranten im beplanten Bereich errichtet werden. Ergänzend wird auf die DVGW W 331:2006-11 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ verwiesen. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Die Hydrantenstandorte sollen in gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen gewählt werden. Die Anordnung in ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen ist unzulässig.
4. Sofern eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für ein Baugrundstück nicht möglich ist, ist dafür zu sorgen, dass auf dem Grundstück Löschwasser als Löschwasserteich nach DIN 14210 oder wegen der leichteren Wartung besser als unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 vorgehalten wird.
5. In der Stadt Apolda erfolgt die örtliche Gefahrenabwehr durch die Freiwillige Feuerwehr Apolda, die innerhalb der Einsatzgrundzeit (in der Regel 10 Minuten nach Alarmierung) am Einsatzort ist. Um Personen aus Gebäuden zu retten, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt ist ein Hubrettungsfahrzeug nötig. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.
6. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen die auch als Aufstell- und Bewegungsflächen dienen.
7. Das Erreichen der Stellen, an denen die Feuerwehr mit Rettungsgeräten tätig werden soll, muss ohne wesentliche Hindernisse innerhalb von kurzer Zeit möglich sein. Eine Behinderung durch Bewuchs, Zaunanlagen, Mauern, Vordächer und PKW Stellplätze ist auszuschließen.
8. Zur Herstellung der Feuerwehrezufahrten, insbesondere zu berücksichtigenden Kurvenradien und Flächen für die Feuerwehr wird auf die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung 2007- verwiesen.

9. Wird bei der Durchführung von Bauarbeiten in den dargestellten Bereichen der Zugang zu oder zwischen den im Planungsgebiet befindlichen Grundstücken und den Löschwasserentnahmestellen ver- oder behindert, ist dies dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst im Landratsamt Weimarer Land, Bahnhofstraße 28, 99510 Apolda eine Woche vor deren Beginn schriftlich anzuzeigen.

Freundliche Grüße





## Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

1.  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
  - a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlage
  - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
2.  Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
  - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
  - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3.  Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
  - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
  - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

### 4. Weitergehende Hinweise

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Stadt Apolda beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen an der Dobermannstraße“. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht zur Entwicklung eines weiteren Wohn- und Mischgebietes. Dabei sollen gemäß den Unterlagen ca. 20 Wohneinheiten entstehen. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich teilweise um bebaute Areale.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) maßgeblich.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen und der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen dabei ein besonderes Gewicht beimessen.

Das Plangebiet ist im zuletzt vorgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP, Stand: Juni 2022) als Wohnbaufläche enthalten. In der Stellungnahme vom 23.09.2022 zum FNP wurde den Planungsflächen in der Kernstadt grundsätzlich zugestimmt, der Gesamtumfang der geplanten Wohn- und gemischten Bauflächen aber in Frage gestellt. Eine überarbeitete Wohnbauflächenanalyse bzw. ein neuer Entwurf des FNP wurden bisher nicht vorgelegt. Die Aussagen zum Bedarf sind in der Begründung zum Bebauungsplan zu allgemein gehalten.

Aufgrund der Lage und den örtlichen Gegebenheiten des Standortes ist dieser anderen Planungsflächen im Außenbereich und insbesondere in den dörflichen Ortslagen vorzuziehen. Es bestehen aus raumordnerischer Sicht deshalb keine grundsätzlichen Bedenken bei der eingereichten Planung.

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

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

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem Entwicklungsgebot kann hier nicht entsprochen werden, da die Stadt Apolda noch keinen Flächennutzungsplan besitzt. Abweichend vom Entwicklungsgebot kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden. Das Parallelverfahren setzt eine zeitliche und inhaltliche Abstimmung beider Bauleitpläne voraus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Apolda befindet sich derzeit in Aufstellung; das Thüringer Landesverwaltungsamt hat zuletzt mit Datum vom 23.09. und 30.09.2022 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellung genommen. Der Entwurf des Flächennutzungsplans stellt für den Bereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche dar und entspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 23.09.2022 wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Wohnbauflächenbedarfsanalyse zu überarbeiten sei und damit ggf. weniger Potenzialflächen ausgewiesen werden können. Die Wohnbaufläche des vorliegenden Bebauungsplans gehört zu diesen neu ausgewiesenen Potenzialen. Aufgrund der Lage im Innenbereich ist diese Fläche jedoch besonders für eine Bebauung geeignet. Das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB wird – zum jetzigen Zeitpunkt – ordnungsgemäß durchgeführt. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans sollte jedoch zügig voran und zum Abschluss gebracht werden.

Im Hinblick auf andere laufende Bauleitplanverfahren der Stadt Apolda sollte beachtet werden, dass sich der Wohnbauflächenbedarf um die bereits vorgezogenen Potenzialflächen verringert und damit andere Potenzialflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung ggf. nicht mehr ausgewiesen werden können. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan sollte zudem genauer auf den Stand des Flächennutzungsplans eingegangen sowie der Ausschnitt im Bereich des Bebauungsplans dargestellt werden. Die derzeitige Aussage, dass der Bebauungsplan der angestrebten Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht, ist dafür nicht ausreichend (S. 13).

## Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

### A. Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden (S. 13, Begründung). Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist nur möglich, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt,
- der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab in einem Gebiet nach § 34 BauGB wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht wesentlich verändert,
- oder der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder nach 2b BauGB.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine Änderung oder Ergänzung und es werden keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) oder Abs. 2b BauGB (Zulässigkeit von Vergnügungsstätten) getroffen. Durch den Bebauungsplan wird der Zulässigkeitsmaßstab in einem Gebiet nach § 34 BauGB wesentlich verändert; bei § 13 Abs. 1 Hs. 1 Alt. 2 BauGB handelt es sich im Wesentlichen um bestandssichernde Bebauungspläne, die nach § 34 BauGB eine mögliche Gebietsverschlechterung oder -änderung verhindern sollen. Die Größe des unbebauten Areals (ca. 18.000 m<sup>2</sup>) lässt zudem keine eindeutige Übertragung der Eigenart der angrenzenden Bebauung mehr zu. Demnach sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB gegeben. Der Bebauungsplan kann nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Für den Bebauungsplan käme jedoch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Frage, da es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt. Laut Begründung besitzt der Bebauungsplan eine Gesamtfläche von 21.500 m<sup>2</sup> (S. 17). Nach den derzeitigen Planungen ist davon auszugehen, dass er eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauGB von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Darüber hinaus darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB oder für die Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG liefern. Sofern die genannten Anforderungen nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden; die unter § 13a Abs. 2 und 3 BauGB aufgeführten Verfahrensregeln sind zu beachten.

Sofern dieses Verfahren gewählt wird, sollte ein neuer Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat erfolgen und die Voraussetzungen in der Begründung erläutert werden. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB und das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB unterscheiden sich nach Verfahrensanforderungen und -zweck in einer Weise, die einer Umdeutung entgegensteht (BVerwG, Beschluss vom 21.12.2016 – 4 BN 14/16).

### B. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

In den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind für jedes Baugebiet die allgemein zulässigen, die ausnahmsweise und die nicht zulässigen Nutzungen aufzuführen. In den vorliegenden Festsetzungen wurden nur einzelne Regelungen getroffen, die offenlassen, welche anderen Nutzungen nach §§ 4, 4a und 6 BauNVO (ausnahmsweise) zulässig sind. Der Bebauungsplan wird als selbstständige Satzung beschlossen und muss daher unabhängig der Rechtsgrundlagen verständlich und anwendbar sein.

Darüber hinaus soll zudem ein besonderes Wohngebiet, nach § 4a BauNVO als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung bezeichnet, festgesetzt werden. Gemäß § 4a Abs. 1 BauNVO sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Der Bereich für den das besondere Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist unbebaut. Da in der Begründung auch keine Aussagen zu den Gründen für die Ausweisung des Baugebietes getroffen werden, erschließt sich die Festsetzung und insbesondere die Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet nicht. Die Festsetzung ist zu streichen.

Es sollte zudem insgesamt erklärt werden, wie mit dem Bestand im Einzelnen umgegangen werden soll, da ein Großteil der Festsetzungen diesem widerspricht. Insbesondere im Rahmen des Mischgebietes bleibt offen, ob Teile davon erhalten bleiben sollen und welche Nutzungen angedacht sind.

#### C. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Laut Festsetzung Nr. 1.2 sollen bei Garagen oder Stellplätzen, die in einem Vollgeschoss errichtet werden, 30 m<sup>2</sup> je Grundstück bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt bleiben. § 12a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO erlaubt nur einen Bezug auf die Geschossfläche, nicht auf das Grundstück und lässt nur den generellen Ausschluss oder einen Ausschluss in Ausnahmefällen zu. Darüber hinaus ist unklar, aus welchen städtebaulichen Gründen diese 30 m<sup>2</sup> unberücksichtigt bleiben sollen bzw. weshalb überhaupt dieser Ausschluss erfolgen soll. In der Planzeichnung sind großzügige Flächen für Gemeinschaftsparkplätze vorgesehen, überbaubare Grundstücksflächen sowie ggf. Tiefgaragen. Es besteht daher kein Zwang innerhalb der (Wohn-)Gebäude Garagen zu errichten.

Darüber hinaus handelt es sich bei den Festsetzungen in Nr. 1.2 außer der Aussage zur Nutzungsschablone nicht um Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung; sie sind Nr. 1.6 zuzuordnen.

#### D. Erforderlichkeit von Höhenbezugspunkten

Bei Höhenfestsetzungen sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt soll vorliegend „das bestehende Terrain“ festgesetzt werden (Festsetzung Nr. 1.2.1 und 1.7). Dieser Bezugspunkt genügt in aller Regel nicht den allgemeinen Bestimmtheitsanforderungen für Gebäude, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt ist (vgl. z.B. VGH Mannheim, Urteil vom 09.05.2019 – 5 S 2015/17). Das natürliche Geländeniveau bzw. bestehende Terrain ist ohne weiteren Bezugspunkt nicht ausreichend vor Veränderungen gesichert (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 03.06.2002 – 7a D 75/99).

#### E. Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist innerhalb des Mischgebiets und des daran angrenzenden allgemeinen Wohngebiets WA 1.1 nicht eindeutig gekennzeichnet. Aufgrund der geplanten Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sollen die Gebäude hier ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. „Seitlich“ ist dabei ausgehend vom Standort der erschließenden öffentlichen Verkehrsstraße aus zu sehen. Die Erschließung ist (siehe Punkt G) noch nicht eindeutig geregelt. Aufgrund der Planzeichnung ist im vorliegenden Fall jedoch anzunehmen, dass die Gebäude an die östliche und westliche Grundstücksgrenze bzw. Grenze des Geltungsbereichs herangebaut werden sollen. Demzufolge müssen an diesen beiden Grenzen eine Baulinie ausgewiesen werden.

Im hinteren Grundstücksbereich, d.h. die nördlich gelegene Baugrenze im Mischgebiet, definiert ebenfalls nicht ausreichend die überbaubare Grundstücksfläche. Die Anwendung der geschlossenen Bauweise ist an dieser Stelle darüber hinaus unklar, da auf westlicher Seite eine Baugrenze vorgesehen ist.

Für die geschlossene Bauweise können außerdem keine Hausgruppen festgesetzt werden; diese Festsetzung ist nur in der offenen bzw. abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO möglich.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 soll eine abweichende Bauweise für Doppelhäuser vorgesehen werden, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden. Allerdings ist dafür die offene Bauweise vorgesehen, die explizit Doppelhäuser als zulässige Hausform aufführt (§ 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO). Dabei ist auch inbegriffen, dass die Doppelhäuser an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen, jedoch zu den anderen Grenzen einen Abstand besitzen.

Im Mischgebiet sind außerdem weiße Rechtecke dargestellt, deren Zweck unklar ist und die auch nicht in der Zeichenerklärung erläutert werden.

#### F. Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen, Garagen und Zufahrten

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sollen nur einmal pro Hauptgebäude zulässig sein. Diese Festsetzung besitzt keine Rechtsgrundlage. Der hier aufgeführte § 14 Abs. 1 BauNVO erlaubt aufgrund *städtebaulicher Gründe* nur eine räumliche, sachliche oder gestalterische Einschränkung. D.h., bestimmte Nebenanlagen können in Teilen des Baugebietes unzulässig bzw. zulässig sein. Eine Zuordnung oder zahlenmäßige Beschränkung ist nicht möglich. Damit ist auch die unter Nr. 1.6 getroffene Festsetzung in Bezug auf § 12 Abs. 6 BauNVO so nicht möglich.

In der Planzeichnung sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, welche die räumliche Verteilung der Stellplätze regeln soll. Es ist nicht möglich, dass sich die überbaubare Fläche und die Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze überlagern. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind in jedem Fall Nebenanlagen zulässig (außer es wird eine andere Regelung getroffen) und zudem ist der Zweck dieser überlagernden Festsetzung unklar. Falls es sich hierbei um Tiefgaragen handeln soll, sind diese ebenfalls in der überbaubaren Fläche zulässig. Allgemein sollten die Flächen für Nebenanlagen auch in der Planzeichnung jeweils mit einer Bezeichnung (z.B. GSt oder TGa für Tiefgarage) versehen werden.

#### G. Festsetzungen zu Verkehrsflächen

Der östliche Teil des allgemeinen Wohngebietes und das Mischgebiet sollen laut Planzeichnung lediglich über einen Fußweg erschlossen werden. Es ist unklar, wie die Grundstücke und Gebäude in diesen Bereichen für Pkw, Müllabfuhr aber auch Rettungsfahrzeugen zugänglich sein sollen. Insbesondere die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind nicht an eine Straße angebunden, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht an die Kronfeldstraße angrenzt. Eine Erschließung von dieser Seite ist augenscheinlich nicht möglich.

Es erscheint außerdem fragwürdig, das gesamte Gebiet über die Dobermannstraße zu erschließen, die laut Luftbild nur einspurig ist. Die Dobermannstraße wird in der Planzeichnung mit dem Symbol für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen. Da es sich hierbei jedoch um eine öffentliche Straße handelt, die sich in aller Regel auch im öffentlichen Eigentum befindet, ist diese Festsetzung nicht erforderlich bzw. irreführend. Falls die Eigentumsverhältnisse anders sind, ist in der Begründung darauf einzugehen.

Insgesamt sei auch noch darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen nicht mit dem städtebaulichen Entwurf übereinstimmen. So sind dort Bestandsgebäude dargestellt, die aufgrund der derzeitigen Festsetzungen nicht mehr zulässig wären und der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt auch nicht an die Kronfeldstraße an. Dadurch liegen die Stellplätze nicht wie im Entwurf dargestellt direkt an der Straße, sondern es befindet sich noch ein ganzer Grundstückstreifen zwischen Straße und Stellplätzen. Dadurch erfolgt auch keine verkehrliche Anbindung an die Kronfeldstraße.

#### H. Grünordnerische Festsetzungen und Gemeinbedarfsflächen

Unter Nr. 1.9.3 soll festgesetzt werden, dass Baumfällungen innerhalb eines Jahres auszugleichen sind. Für die zeitliche Befristung der Ausgleichspflanzungen gibt es keine rechtliche Grundlage innerhalb des BauGB. Derartige Regelungen können vertraglich vereinbart werden.

In der Planzeichnung sollten Grünflächen in grün dargestellt werden, um sie besser von Verkehrs- und Versorgungsflächen unterscheiden zu können. Zudem ist in der Planzeichnung ein Erdwall dargestellt. Auf diesen wird in der Begründung nicht eingegangen. Es sollte mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt werden, inwiefern solche Maßnahmen erforderlich sind und ob ggf. ein Schallschutzgutachten erstellt werden muss.

Für die Farbe des Planzeichens für Spielanlagen bzw. Gemeinbedarfsfläche empfiehlt sich ebenfalls eine andere Farbwahl z.B. violett oder rosa.

#### I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollte die Gesetzesgrundlage nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO hinzugefügt werden.

#### J. Begründung

In Kapitel 3.4 soll die Dringlichkeit für die Erstellung des Bebauungsplans erläutert werden (S. 14). Einerseits ist unklar, weshalb die Dringlichkeit begründet werden muss (es handelt sich nicht um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB); andererseits begründen die Inhalte des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), der Wohnungsbedarf und die (nicht getätigte) Alternativenuntersuchung keinen dringenden Handlungsbedarf.

Der Bebauungsplan folgt zwar den Zielen des ISEK, allerdings ist kein eindeutiger Bedarf für den Neubau von Wohnraum erkennbar. Auch wenn die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren positiver verlaufen ist als angenommen, verzeichnet die Stadt Apolda weiterhin einen Bevölkerungsverlust. Der Bedarf sowie die vorhandenen Daten zur Bevölkerungsentwicklung sollten genauer ausgeführt werden. Ein Verweis auf die letzten Großveranstaltungen und die Verbesserung des Images begründen keine Entwicklung eines neuen Wohngebietes.

Die Aussagen zur nicht erforderlichen Untersuchung von Standortalternativen für Wohnungsbau ist nicht korrekt (S. 15). Grundsätzlich ist die Standortalternativenprüfung bei der Aufstellung von Bauleitplänen Teil der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Eigentumsbelange rechtfertigen für sich betrachtet keine Aufstellung eines Bauleitplans; sie können im Rahmen der Abwägung in die Entscheidung für einen Standort einfließen. Zudem befindet sich der Flächennutzungsplan noch in Aufstellung und die bisherige Wohnbauflächenberechnung mit den ausgewiesenen Wohnbaupotenzialen bedarf einer Überarbeitung (siehe Anlage 2 Nr. 2). Demnach ist eine Alternativenprüfung erforderlich; diese kann sich auf die ausgewiesenen Potenzialflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans beziehen.

In der Begründung sollten zudem die Rechtsgrundlagen angegeben werden.

02. OKT. 2023

Freistaat  
Thüringen



Landesamt  
für Bodenmanagement  
und Geoinformation

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Katasterbereich Erfurt  
Hohenwindenstraße 14 • 99086 Erfurt

Hartung & Ludwig  
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
z.H. Frau Brömßer  
Steubenstraße 31  
99423 Weimar

Ihr/-e Ansprechpartner/-in



tlbg.thueringen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
31. August 2023

Unser Zeichen



Erfurt,  
27. September 2023

## Bebauungsplanverfahren der Stadt Apolda

### „Wohnen an der Dobermannstraße“

hier: Stellungnahme Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie die Stellungnahme als Behörde und andere Träger öffentlicher Belange.

Für Rückfragen stehen wir gern zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen: - Stellungnahme

Thüringer Landesamt  
für Bodenmanagement  
und Geoinformation (TLBG)  
Katasterbereich Erfurt  
Hohenwindenstraße 14  
99086 Erfurt

Telefon 0361 57 4176-901  
Telefax 0361 57 4176-910  
E-Mail  
poststelle.erfurt@tlbg.thueringen.de

Informationen zum Umgang mit  
Ihren Daten im TLBG und zu Ihren  
Rechten nach der EU-Datenschutz-  
Grundverordnung finden Sie im  
Internet: [www.ds-tlbg.thueringen.de](http://www.ds-tlbg.thueringen.de)  
Auf Wunsch wird Ihnen eine  
Papierfassung zugesandt.

[www.tlbg.thueringen.de](http://www.tlbg.thueringen.de)



Wir suchen Nachwuchs!

#### Öffnungszeiten

Mo. bis Fr. 8:00-12:00 Uhr  
Mo. bis Do. 13:00-15:30 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Stellungnahme als Behörde gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Apolda „Wohnen an der Dobermannstraße“**

Name / Stelle der Behörde:

**Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG)**

Referat 2.4 - Katasterbereich Erfurt - RB Bodenordnung und Wertermittlung

1. (x) Keine Äußerung zur Planzeichnung,
2. ( ) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit auf Grund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

3. (X) Fachliche Stellungnahme

- ( ) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes
- (X) Sonstige fachliche Informationen aus eigener Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jew. mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Plangrundlage – Allgemeiner Hinweis:

Bitte verwenden Sie immer die Liegenschaftskarte als Planungsgrundlage. Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung müssen Sie sich separat einholen. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Geltungsbereich und die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke, welche direkt an den Geltungsbereich angrenzen, müssen eindeutig bzw. lesbar dargestellt werden.

Bodenordnung:

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45-84 BauGB ist zur Realisierung der Planung nicht notwendig.

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen.

Entsprechend ihrer Bedeutung und Genauigkeiten werden folgende Festpunktarten unterschieden:

Geodätische Grundnetzpunkte	(GGP)
Höhenfestpunkte	(HFP)
Schwerfestpunkte	(SFP)
Lagefestpunkte	(LFP)

Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, sind bei Baumaßnahmen folgende Mindestabstände einzuhalten:

für Geodätische Grundnetzpunkte (GGP) 10 Meter

für Höhen- Schwere- und Lagefestpunkte 2 Meter

In den Anlagen erhalten Sie die Einzelnachweise der betreffenden Festpunkte.

4935901011

Wenn in die vorgegebenen Abstandsflächen eingegriffen werden soll, ist das Referat Raumbezug des TLBG mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren.

Das TLBG entscheidet kurzfristig über die notwendigen Maßnahmen zur Punktsicherung.

Bei Fragen zu den Festpunkten wenden Sie sich bitte an das:

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Referat 31, Raumbezug  
Hohenwindenstraße 13a  
99086 Erfurt

E-Mail: [afis@tlbg.thueringen.de](mailto:afis@tlbg.thueringen.de)

Flurbereinigung:

Das zuständige Referat - Flurbereinigungsbereich Mittelthüringen - hat keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben.

---

27. September 2023





Freistaat Thüringen  
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13a 99086 Erfurt

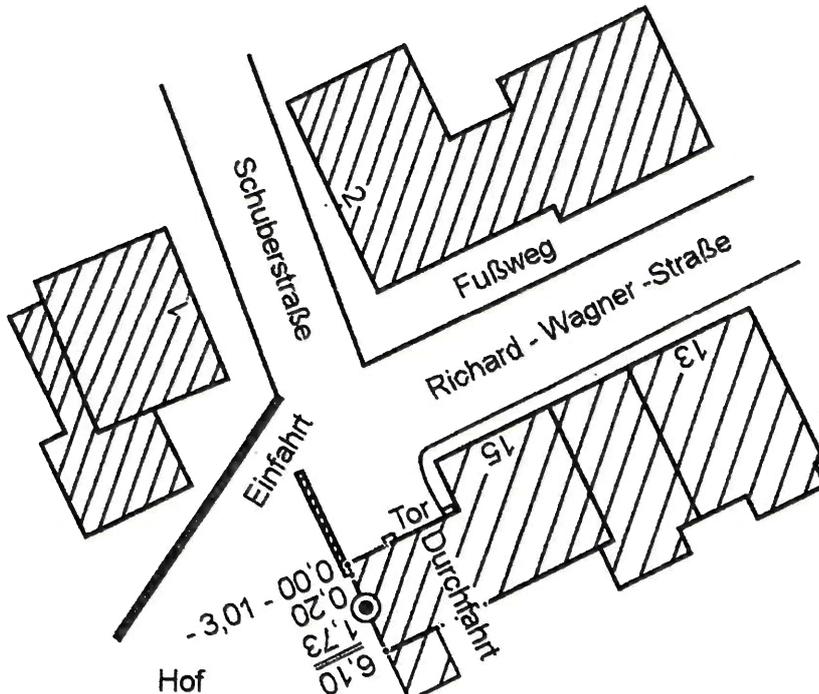
**Einzelnachweis  
Höhenfestpunkt**

**Auszug aus dem  
amtlichen Festpunktinformationssystem**

**4935 9 01011**

<b>Punktvermarkung</b> Mauerbolzen	<b>Klassifikation</b> Ordnung NivP(1) - Nivellementpunkt 1. Ordnung Hierarchiestufe Linienpunkt Linie 156
<b>Punktkenung als SFP</b> <b>Punktkenung als LFP</b> <b>Punktkenung ALKIS</b>	<b>Lage</b> System ETRS89_UTM32 Messjahr East [m] North [m] 2021 32675306 5655369 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S kleiner gleich 100 cm
<b>Überwachungsdatum</b>	
<b>Gemeinde</b> Apolda <b>Gemarkung</b> Apolda	
<b>Übersicht DTK25</b> 	<b>Höhe</b> System Messjahr 2021 Höhe [m] 202.563 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S kleiner gleich 2 mm
	<b>Lagebeschreibung</b> Apolda, Richard- Wagner- Straße 15
	<b>Bemerkungen</b> Wohnhaus; 0.40 m über Betonfläche
	<b>GNSS-Tauglichkeit</b> ungeeignet

**Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht**





Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie  
Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar

Hartung & Ludwig  
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Steubenstraße 31  
99423 Weimar

Apolda, Fl. 17, Flst.e 2239/5, 2242/1, 2242/17, 2243/2, 2243/3, 2243/4,  
2343/8 - B-Plan "Wohnen an der Dobermannstraße", Vorentwurf  
Hier: Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Umfeld der o. g. Bebauungsplanung sind bereits mehrere archäologische Fundplätze bekannt. Es handelt sich hier um ein archäologisches Relevanzgebiet, in dem mit weiteren entsprechenden Funden und Befunden gerechnet werden muss. Deshalb ist zwischen dem Bauherrn und dem TLDA eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und unserem Amt zu gegebener Zeit zu verankern.

Die o. g. Auflagen sind in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu verankern.

Nach Auskunft des Fachbereiches Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes sind dessen Belange nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Verteiler:  
Landratsamt Weimarer Land,  
Untere Denkmalschutzbehörde

05. OKT. 2023



tda.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

[Redacted]  
(Bitte bei Antwort beachten)  
Tel. 550018-2000/2004

Weimar  
26.09.2023

Landesamt für Denkmalpflege  
und Archäologie  
Fachbereich Archäologische  
Denkmalpflege  
Humboldtstraße 11  
99423 Weimar

www.thueringen.de/denkmalpflege

██████████  
██████████  
██████████

)

)

Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft  
mbH  
Frau Brömßer Friederike  
Steubenstraße 31  
99423 Weimar

**Thüringer Fernwasserversorgung**  
Anstalt des öffentlichen Rechts  
Haarbergstraße 37  
99097 Erfurt  
Telefon: 0361 5509-0  
Telefax: 0361 5509-111  
info@thueringer-fernwasser.de  
www.thueringer-fernwasser.de

**Netzauskunft BM/52495/2023**

**31. August 2023**

Sehr geehrte Frau Friederike

die automatisierte Prüfung ihrer Anfrage vom 31. August 2023 um 15:49 Uhr zum Vorhaben:

**230831 21-43 Bebauungsplan &#34;Wohnen an der Dobermannstraße&#34; Apolda, Beschli**

ergab, dass keine Anlagen der Thüringer Fernwasserversorgung im Bereich des Vorhabens vorhanden sind. Diese Information bezieht sich auf die nachfolgend aufgelisteten Flächen:

Gemeinde	Gemarkung
Apolda	Apolda

Diese Netzauskunft ist bis zum 1. Dezember 2023 gültig. Sofern mit dem geplanten Vorhaben später begonnen wird, ist erneut eine Netzauskunft oder eine Stellungnahme einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen  
Thüringer Fernwasserversorgung

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist deshalb ohne Unterschrift gültig.

)

)