

# Gemeinde Nesse-Apfelstädt

## Ortsteil Apfelstädt

---

### Bebauungsplan Nr. 2 „Ortausgang West“ 3. Änderung

## Begründung zum Vorentwurf

**Stand 24.03.2021**



**Dr. Walther + Walther**  
**Freie Architekten + Stadtplaner Architektenkammer Thüringen**  
**99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13**

Telefon 0361 2111310, Fax 0361 2606586  
Email: [kontakt@dr-walther-walther.de](mailto:kontakt@dr-walther-walther.de)  
Website: [www.dr-walther-walther.de](http://www.dr-walther-walther.de)

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lutz Walther / Dipl.-Ing. Tino Albrecht

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Planverfahren und Verfahrensablauf	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Übergeordnete Planungen	4
1.5	Allgemeine Planungsziele	4
1.6	Bestandsdarstellung	5
1.7	Planungsalternativen	6
<b>2</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>6</b>
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
2.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten	7
2.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebiets	7
2.5	Flächen o. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u.z. Entwicklung v. Boden, Natur u. Land.	10
2.6	Flächen z. Anpflanzen und z. Erhalt v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen	10
2.7	Gestaltungsvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO	11
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>

# **1 Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

## **1.1 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsausgang West“ der damaligen Gemeinde Apfelstädt ist seit 1992 rechtswirksam. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 10.01.1994, eine 2. Änderung am 23.12.2005 rechtswirksam. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist überwiegend aufgesiedelt. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind komplett hergestellt.

Seit 01.12.2009 ist die ehemalige Gemeinde Apfelstädt ein Ortsteil der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt.

Die von der 3. Änderung betroffene Fläche betrifft eine private Grundstücksfläche am süd-westlichen Rand des aktuellen Geltungsbereiches zuzüglich der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie eine Erweiterung des Geltungsbereiches um 3 ebenfalls private Flurstücke in westlicher Richtung. Der dabei betroffene private Grundstücksbereich im Bestand und der Erweiterung ist im Eigentum der Hörmann KG VKG Apfelstädt. Zusätzlich dazu wird am nördlichen Rand des Geltungsbereiches der 3. Änderung eine Teilfläche eines angrenzenden, bereits aufgesiedelten privaten Gewerbegrundstückes (Fl.-St. 836) im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes einbezogen.

Die Firma Hörmann betreibt auf dem vorgenannten Gewerbegrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Niederlassung. Derzeit läuft die Planung für eine Erweiterung des Bestandsgebäudes der Firma Hörmann um ein Schulungs- und Ausbildungszentrum. Dazu sind weitere private Stellplatzbereiche notwendig. Zur Abdeckung des Flächenbedarfes dieser Stellplätze sowie im Rahmen einer weiterhin geplanten langfristigen Erweiterung des Standortes der Firma Hörmann KG sind zusätzliche bebaubare Flächen erforderlich. Dieser Flächenbedarf soll im Rahmen der 3. Änderung durch Einbeziehung von 3 Grundstücken im Eigentum der Firma Hörmann KG planungsrechtlich gesichert werden. Desweiteren dient die 3. Änderung des Bebauungsplanes dazu, vorhandene Leitungsführungen öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen für die Versorgungsträger mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern.

## **1.2 Planverfahren und Verfahrensablauf**

Die Gemeinde Nesse-Apfelstädt führt ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB durch.

Mit dem Vorentwurf mit Arbeitsstand 22.03.2021 werden die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden aufgefordert, sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Apfelstädt, Flur 5:

Flurstücks-Nummern 838/2, 171/9, 173/3, 174/23, 828 (teilweise), 836 (teilweise), 169/12 (teilweise)

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,02 ha.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Nesse-Apfelstädt befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP – GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) im demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „Innerthüringer Zentralraum“.

In den Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung in diesem Bereich wird in der Begründung zum LEP 2025 zu Punkt 2.4.2 dargestellt, dass es für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung möglich ist, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Durch die gezielte geringfügige Erweiterung eines bestehenden, komplett erschlossenen Gewerbestandortes kann dem vorgenannten Entwicklungsziel entsprochen werden und eine Flächeninanspruchnahme dahingehend minimiert werden, dass hier vorhandene Ressourcen weiterentwickelt werden. Die Ausweisung eines separaten neuen Standortes für eine gewerbliche Ansiedlung würde dem konträr entgegenstehen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsausgang West“ steht somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

### Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Nesse-Apfelstädt besitzt seit 2004 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für ihre gesamten Gemarkungsflächen (ehemals „Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Mitgliedsgemeinden der VG Nesse-Apfelstädt-Gemeinden“).

Der Flächennutzungsplan stellt den vorhandenen Bebauungsplanbereich „Ortsausgang West“ einschließlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dar.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf sind.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsausgang West“ der damaligen Gemeinde Apfelstädt ist seit 1992 rechtswirksam. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 10.01.1994, eine 2. Änderung am 23.12.2005 rechtswirksam. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist überwiegend aufgesiedelt. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind komplett hergestellt.

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nesse-Apfelstädt Nr. 20-0129 vom 24.07.2020 wurde die Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsausgang West“ beschlossen.

## 1.5 Allgemeine Planungsziele

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsausgang West“ werden nachfolgende Planungsziele angestrebt:

- Planungsrechtliche Sicherung der baulichen Entwicklung des Gewerbebetriebes im festgesetzten Baugebiet GE
- Sicherung der vorhandenen Leitungsführungen der Versorgungsträger
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume

## 1.6 Bestandsdarstellung

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Apfelstädt. Im Westen grenzen Feldfluren an, im Süden ein öffentlicher Radweg, nach Norden eine Feldflurfläche bzw. ein weiteres privates Gewerbegrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsausgang West“ und der Wendehammerbereich der gebietserschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im B-Plangebiet.

### Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend mit einem gewerblich genutzten Gebäude der Hörmann KG aufgesiedelt. Die neu zu überplanenden Flächen am westlichen Rand liegen aktuell brach.

### Straßen und Wege

Die Gewerbegrundstücke im Plangebiet werden über die Wandersleber Straße an das öffentliche Straßennetz in der Ortslage Apfelstädt angebunden.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im Nahbereich der Fläche, die durch das Plangebiet betroffen ist, befinden sich ebenfalls keine denkmalgeschützten Gebäude.

### Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 169/12 und 828 (Wirtschaftsweg und Wandersleber Straße) befinden sich im öffentlichen Eigentum.

Die übrigen Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.

### Umwelt- und Freiraumsituation

#### \* Trinkwasserschutz:

Das Plangebiet liegt komplett in der Trinkwasserschutzzone III.

#### \* Klima:

Das Bauungsplangebiet befindet sich westlich angrenzend an die gewachsene Ortslage und südlich des Apfelstädtlaufes.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend aufgesiedelt.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsausgang West“ keine Klimabeeinflussung zu erwarten.

#### \* Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

#### \* Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Bauungsplangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und grenzt westlich und nord-westlich an Feldfluren. Detailliertere Aussagen zu den naturräumlichen Gegebenheiten erfolgen im Grünordnungsplan.

#### \* Immissionsschutz:

Für den Betrieb der Firma Hörmann KG VKG Apfelstädt der Hörmann-Gruppe am Standort „Ortsausgang West“ sind die für ein Gewerbegebiet per Gesetz vorgegebenen Schallleistungspegel einzuhalten. Die Einhaltung ist im aktuellen Zustand bereits gegeben und wird durch die Planung weiterhin gesichert.

\* Munitionsgefährdung:

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

## **1.7 Planungsalternativen**

Die Aufstellung der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Ortsausgang West“ betrifft die geringfügige Erweiterung des bereits aufgesiedelten Plangebietes nach Westen. Mit dieser geringfügigen Erweiterung einer bestehenden Anlage ist die wirtschaftlichste Lösung limitiert. Planungsalternativen an anderen Standorten stellen eine aus Sicht der erforderlichen Flächeninanspruchnahme für die geplante Erweiterung bzw. des ökologisch-wirtschaftlichen Aufwandes keine realen Möglichkeiten zur Umsetzung der Planung dar und scheiden daher aus.

## **2 Begründung der Festsetzungen**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 1.1. bis 1.5.

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, werden die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Ortsausgang West“ festgesetzten Baugebiete in ihrer Erweiterung im Geltungsbereich für die Baufelder 1 bis 3 unverändert in der Art der Nutzung als Gewerbegebiet GE festgesetzt. Damit wird den bereits bestehenden sowie den geplanten Nutzungen in den verbleibenden bzw. zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommenen Grundstücken entsprochen.

Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung gemäß textlichen Festsetzungen 1.1. und 1.2. betrifft Nutzungen, die dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen würden und bei Zulässigkeit eine ungewollte Wirkung auf die Gebietsentwicklung im Änderungsbereich ergeben würden.

#### Zeichnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- durch Festsetzung der Grundflächenzahl als Höchstmaß
- durch Festsetzung der Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- durch Festsetzung der maximalen Oberkante Gebäude als Höchstmaß
- durch Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wurde aus den rechtswirksamen Bebauungsplan „Ortsausgang West“ übernommen.

Die Festsetzung zu den Höhen baulicher Anlagen orientiert sich dabei am bereits realisierten Gebäudebestand im Rahmen der Fortsetzung der gebietstypischen Höhenentwicklung im Sinne eines harmonischen Ortsbildes.

Die Festsetzung der maximalen Oberkante Gebäude als Höchstmaß wurde basierend auf der vorliegenden Planung des Grundstückseigentümers im Geltungsbereich der 3. Änderung angepasst. Damit soll gesichert werden, dass die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet wieder in Übereinstimmung mit dem aufgesiedelten Bestand gebracht wird.

### Textliche Festsetzungen 1.3., 1.4. und 1.5.

Mit der textlichen Festsetzung 1.3. wird die Oberkante Attika als jeweils oberster Punkt des Gebäudes bestimmt. Mit der textlichen Festsetzung 1.4. soll gesichert werden, dass sich technisch oder technologisch bedingte An- und Aufbauten in die Kubatur der gewerblichen baulichen Anlagen einfügen.

Mit der textlichen Festsetzung 1.5. wird der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen eindeutig definiert.

## **2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.1.: abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Längenbeschränkungen gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nicht gelten soll. Damit soll gesichert werden, dass die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet wieder in Übereinstimmung mit dem aufgesiedelten Bestand gebracht wird und weiterhin die Ansiedlung von Gebäuden, die länger als 50 m sind, möglich ist.

### Zeichnerische Festsetzung: Baugrenzen

Die durch Baugrenzen festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche bildet die Flächen für die zu errichtenden Gebäude.

Damit soll gesichert werden, dass die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet wieder in Übereinstimmung mit dem aufgesiedelten Bestand gebracht wird und eine Erweiterung gemäß den Zielen dieser Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden kann.

## **2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten**

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.1.: Stellplätze

Im Plangebiet sind Stellplätze sowohl für LKW als auch Mitarbeiter-PKW-Parkplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Kfz-Stellplätze festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung St zulässig. Die Festsetzung präzisiert das störungsreduzierte Einordnen von Kfz-Stellplätzen und gewährt ausreichend Gestaltungs- und Rangiermöglichkeiten.

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.2.: Unterirdische Löschwasserbehälter

Im Plangebiet sind unterirdische Löschwasserbehälter nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für unterirdische Löschwasserbehälter festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung LW zulässig. Die Festsetzung präzisiert das störungsreduzierte Einordnen von erforderlichen Löschwasserbehältern und gewährleistet damit die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes.

## **2.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebiets**

### Zeichnerische Festsetzung u. textliche Festsetzungen 4.1. und 4.2.: Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte GFL 1 u. 2

#### Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und erschlossen. Verbandsanlagen befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Wandersleber Straße“ als auch auf dem im Geltungsbereich der 3. Änderung gelegenen Baugrundstück.

Gemäß der vorliegenden Planung der 3. Änderung mit einer Vergrößerung des Baufeldes GE nach Westen ist die auf dem Baugrundstück derzeit vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung zu verlegen. Die Verlegung hat im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL 2 auf dem Baugrundstück GE zu erfolgen.

Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Baugrundstück der 3. Änderung (Fl.-St. 838/2) Wasserversorgungsleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

Die Absicherung der Löschwasserbereitstellung ist jeweils mit dem Bauantrag nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Flächen für erforderliche ober- oder unterirdische Löschwasserbecken oder andere technische Möglichkeiten auf dem Gewerbegrundstück zu berücksichtigen.

Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 bereitzustellen.

Die Bereitstellung kann durch nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen mit Entfernung von  $\leq$  300 m zum Objekt, wobei als Entfernung die Länge der Schlauchleitung der Feuerwehr (ohne Hindernisse) gilt, erfolgen:

1. Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes mit  $Q \geq 400$  l/min bei Fließdruck  $\geq 1,5$  bar
2. andere ständig betriebsbereite Hydranten mit  $Q \geq 400$  l/min bei Fließdruck  $\geq 1,5$  bar
3. Löschwasserteiche nach DIN 14210
4. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
5. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220

Empfohlen wird die Herstellung von Überflurhydranten in Abständen von  $\leq 150$  m.

#### Brauchwasseranlagen

Brauchwasser- und Regenwassernutzungsanlagen sind genehmigungs- und abnahmepflichtig. Vom jeweiligen Grundstückseigentümer ist rechtzeitig ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beim Zweckverband zu stellen. Diese Forderung gilt nicht bei ausschließlicher Nutzung des gewonnenen Brauchwassers für gärtnerische Zwecke.

#### Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und erschlossen. Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Der Schmutz- und Regenwasserkanal befindet sich in der Wandersleber Straße. Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Baugrundstück der 3. Änderung (Fl.-St. 838/2) öffentliche Abwasserleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

#### Abwasserbehandlung

Die Abwasserbehandlung erfolgt mit Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung in der Kläranlage Kühnhausen der Stadt Erfurt.

#### Grundstücksentwässerungsanlage

Jedes Grundstück, welches an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist oder wird, ist vom Grundstückseigentümer mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen, die nach den anerkannten

Regeln der Technik hergestellt, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern ist. Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist je ein Kontrollschacht für Schmutz- sowie Regenwasser vorzusehen.

Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem öffentlichen Netz hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen. Die Rückstauenebene ist beim Verband zu erfragen. Im Regelfall befindet sie sich auf dem Niveau der Geländeoberkante im Anschlussbereich an die öffentliche Einrichtung. Zu beachten sind hier die jeweils gültigen Regelwerke.

Der Grundstückseigentümer hat gemäß der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des zuständigen Zweckverbandes bei entsprechendem Stand der Bauarbeiten, vor dem Verfüllen mit Erdreich, beim Zweckverband die Abnahme der gesamten Abwasseranlage anzuzeigen.

#### Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und erschlossen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen befinden sich in der Wandersleber Straße.

Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Baugrundstück der 3. Änderung (Fl.-St. 838/2) öffentliche Elektroenergieleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

#### Erdgasversorgung

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und erschlossen. Versorgungsanlagen der Thüringer Energienetze AG befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Wandersleber Straße“ als auch auf dem im Geltungsbereich der 3. Änderung gelegenen Baugrundstück.

Gemäß der vorliegenden Planung der 3. Änderung mit einer Vergrößerung des Baufeldes GE nach Westen ist die auf dem Baugrundstück derzeit vorhandene Gasleitung zu verlegen. Die Verlegung hat im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL 2 auf dem Baugrundstück GE zu erfolgen.

Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Baugrundstück der 3. Änderung (Fl.-St. 838/2) öffentliche Gasleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

#### Telekommunikation

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und erschlossen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen befinden sich in der Wandersleber Straße.

Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Baugrundstück der 3. Änderung (Fl.-St. 838/2) öffentliche Telekommunikationsleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Gotha.

Die Abfallwirtschaftssatzung sowie der Gebührensatzung zur Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Gotha ist in der jeweils gültigen Form zu beachten.

Entsprechend § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 besteht eine gesetzliche Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, wenn die Beseitigung nicht in einer eigenen Anlagen erfolgt. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Gotha. Die Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung besteht für alle laut Satzungsrecht zugelassenen Abfälle. Die zugelassenen Abfallarten und ihre Gruppenzuordnung sind im Positivkatalog als Anlage zur Gebührensatzung zur Abfallwirtschaftssatzung aufgeführt.

Zufahrten zu den Grundstücken sind unter Berücksichtigung der entsprechenden Unfallverhütungsvorschriften (BGI 5104, BGR 238-1, BGV C27) insbesondere so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren der Abfallsammel Fahrzeuge nicht erforderlich ist.

### Verkehrliche Erschließung

#### Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche

Die Gewerbegrundstücke im Plangebiet sind über die Wandersleber Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die der Straße mit abschließendem Wendehammer zugehörige Flurstücksfläche (Teilfläche) wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung wurde aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Ortsausgang West“ übernommen, wobei die Ausformung dieser Fläche der gebauten Realität und der damit verbundenen Flurstücksbildung entspricht.

Mit dieser Festsetzung soll die verkehrliche Erschließung nachhaltig gesichert werden.

#### Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Öffentlicher Wirtschaftsweg

Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Nutzung. Innerhalb dieser Fläche sind öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden. Damit soll die technische Erschließung als auch die Erreichbarkeit der angrenzenden Feldfluren gesichert werden.

## **2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### Textliche Festsetzungen 5.1. bis 5.4. : Anzupflanzende Bäume, Mutterboden und Einfriedungen

Diese Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Sie dienen der Sicherung der vorhandenen Bäume sowie des Schutzgutes Boden aus ökologischen Gründen. Durch den Mindestabstand von Einfriedungen zwischen Unterkante und Boden wird der ökologisch gewünschte Wechsel von Kleinwildtieren gesichert.

## **2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Textliche Festsetzung 6.1.: Begrünung von Stellplatzanlagen

Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Damit soll zum einen das Arbeitsumfeld gestaltet und zum anderen das Mikroklima verbessert werden.

### Textliche Festsetzung 6.2.: Standsicherheit von Neupflanzungen

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Damit sollen optimale Wachstumsbedingungen für neu zu pflanzende Bäume gesichert werden.

### Textliche Festzungen 6.3.: Artenlisten

Die Artenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Pflanzgebote. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

### Zeichnerische Festsetzung : Zu erhaltende Bäume

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen.

### Zeichnerische Festsetzung : Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dient der gestalterisch ansprechenden Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen und der Minderung des Eingriffs.

## **2.7 Gestaltungsvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO**

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Die Festsetzungen wurden dabei an den Gebäudebestand im Plangebiet angepasst.

### Textliche Festsetzungen 7.1. bis 7.2.: Äußere Gestaltung von Gebäuden

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die Erweiterungen der baulichen Anlagen entsprechend in ihrer Gestaltung den bisher genehmigten Gebäuden und baulichen Anlagen gleichen. Unzulässig sind reflektierende Baustoffe für die Fassaden mit Ausnahme von Glas und glänzende bzw. reflektierende Dachmaterialien. Durch Ausschluss dieser Materialien wird die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild unterstützt sowie Blendwirkungen zur Autobahn oder im Einflugbereich zum Erfurter Flughafen verhindert.

### Textliche Festsetzungen 8.1. bis 8.3.: Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Mit diesen Festsetzungen soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte oder die Gebäude verunstaltende Werbungen das Ortsbild im Bereich der Einfahrt zur Ortslage Apfelstädt negativ gestaltet wird.

Um einer Informationsüberreizung vorzubeugen, sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung eingeordnet werden. Die Gestaltung der Werbeanlagen soll Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade.

Durch den Ausschluss beweglicher, blendender oder blinkender Teile soll des Weiteren die Verkehrssicherheit auf der an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße L 2147 abgesichert und eine Störwirkung auf die südöstlich angrenzende Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

### Textliche Festsetzungen 9.1. bis 9.2.: Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kfz

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass nach Herstellung der Gebäude und der internen Erschließungsanlagen das vorhandene Gelände weitestgehend erhalten bleibt, um übermäßige Bewegungen von Mutterboden oder Stützmauern zu vermeiden. Damit sollen eventuelle zukünftige Nachbarschaftskonflikte durch z.B. abfließendes Regenwasser auf benachbarte Feldfluren vermieden werden.

### Textliche Festsetzungen 10.1.: Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Gewerbebetriebe im Plangebiet haben ein berechtigtes Interesse, das Werksgelände vor unberechtigtem Betreten zu schützen. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer Art der Ausführung und der Höhe den bisher genehmigten Einfriedungen. Mit der festgesetzten Farbgebung soll gesichert werden, dass die Zäune in ihrer Wahrnehmung keine Fernwirkung entfalten.

### 3. Hinweise

Die Hinweise sollen nicht abschließend an gesetzliche Regelungen oder Vorschriften erinnern, die nicht auf der Grundlage des BauGB basieren. Sie sollen der besseren Beurteilung des Inhaltes des Bebauungsplanes dienen oder der Erarbeitung von Baugesuchen und deren anschließende städtebauliche Beurteilung. Dabei wurde eine Auswahl auf der Basis des derzeitigen Erkenntnisstandes getroffen.

#### Denkmalschutz und archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist aber trotzdem nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können.

Zwecks Einschätzung der konkreten Relevanz sowie eventuell erforderlicher Aktivitäten seitens des Landesamtes ist deshalb der Beginn der Erschließungsarbeiten mindestens 14 Tage im Voraus dem Thüringer Landesamt für Denkmalspflege und Archäologie schriftlich anzuzeigen.

Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### Geologische Belange

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

#### Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (RAL-Farben) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung<sup>1</sup> kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich)
- und
- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

#### Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### Artenschutz

Dieser Hinweis dient dem Artenschutz. Damit soll ein übermäßiges Anlocken von Insekten aus dem angrenzenden Landschaftsraum verhindert sowie die Wahrung des natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus ermöglicht werden.

---

<sup>1</sup> BVerwG , Beschluss vom 29.Juli 2010 - 4BN21.10-

### Bodenschutz

Der Hinweis dient dem Schutz des Mutterbodens, dessen Verlust durch Baumaßnahmen, falscher Lagerung und Abkippen an ungeeigneten Stellen verhindert werden soll.

### Baulärm

Der Hinweis dient dem Nachbarschaftsschutz, indem auf einzuhaltende Vorschriften verwiesen wird.

### Schadstoffemissionen

Mit dem Hinweis wird empfohlen, die Immissionsgrenzwerte und Zielwerte aus den Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG möglichst zu unterschreiten, um die Luftqualität in Apfelstädt zu sichern. Empfohlen wird der Einsatz von Filter- und Abluftanlagen entsprechend dem Stand der Technik.

### Vorgaben auf Grundlage des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)

Nach der textlichen Festsetzung 1.4. soll es zulässig sein, technisch oder technologisch bedingte Anlagen, wie z.B. Silos oder Aufbereitungsanlagen auch als eigenständige bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m zu errichten.

Mit dem Hinweis wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für bauliche Anlagen höher als 20 m das Thüringer Landesverwaltungsamt zu beteiligen ist.

### Schutzabstände zu Leitungen

Mit dem Hinweis wird auf einzuhaltende Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen auf der Grundlage geltender technischer Bestimmungen verwiesen.

## **4. Flächenbilanz**

<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>20.264 m<sup>2</sup></b>
davon	
<b>GE</b>	<b>17.864 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubare Grundstücksfläche	10.196 m <sup>2</sup>
davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	945 m <sup>2</sup>
davon Fläche für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze	900 m <sup>2</sup>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>1.855 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg</b>	<b>545 m<sup>2</sup></b>