Entwurf

Ergänzungssatzung "Am Kies"

nach § 34 (4) Nr.1 und 3 BauGB

Stadt Kaltennordheim
Ortsteil Klings

Stand **25. Juli 2025**

Entwurfsplanung

Begründung

Stadt: Stadt Kaltenordheim LKR SM

über

VG Hohe Rhön
Hauptstraße 18
36452 Kaltennordheim
OT Kaltensundheim

BPR

Planfertiger: Dipl. Ing. Frank Raßmann
Bauplanungsbüro Raßmann
Brunnenplatz 8
98634 Wasungen

.....
Dipl. Ing. Frank Raßmann

INHALTSVERZEICHNIS

Plandarstellung

Entwurf – Ergänzungssatzung „Am Kies“

Begründung

DIPL. ING. FRANK RAßMANN - BRUNNENPLATZ 8 - 98634 WASUNGEN

FON: 036941/72065 FAX: 036941/72066

BAUPLANUNG-RASSMANN@T-ONLINE.DE – WWW.BAUPLANUNG-RASSMANN.DE

Entwurfsplanung

Ergänzungssatzung „Am Kies“

nach § 34 (4) Nr.1 und 3 BauGB

DIPL. ING. FRANK RAßMANN - BRUNNENPLATZ 8 - 98634 WASUNGEN
FON: 036941/72065 FAX: 036941/72066
BAUPLANUNG-RASSMANN@T-ONLINE.DE – WWW.BAUPLANUNG-RASSMANN.DE

DIPL. ING. FRANK RAßMANN - BRUNNENPLATZ 8 - 98634 WASUNGEN
FON: 036941/72065 FAX: 036941/72066
BAUPLANUNG-RASSMANN@T-ONLINE.DE – WWW.BAUPLANUNG-RASSMANN.DE

Begründung Entwurf

Ergänzungssatzung „Am Kies“

nach § 34 (4) Nr.1 und 3 BauGB

DIPL. ING. FRANK RAßMANN - BRUNNENPLATZ 8 - 98634 WASUNGEN
FON: 036941/72065 FAX: 036941/72066
BAUPLANUNG-RASSMANN@T-ONLINE.DE – WWW.BAUPLANUNG-RASSMANN.DE

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines zur Örtlichkeit

2. Anlass und Ziel der Planung

3. Lage und Beschreibung des Geltungsbereichs

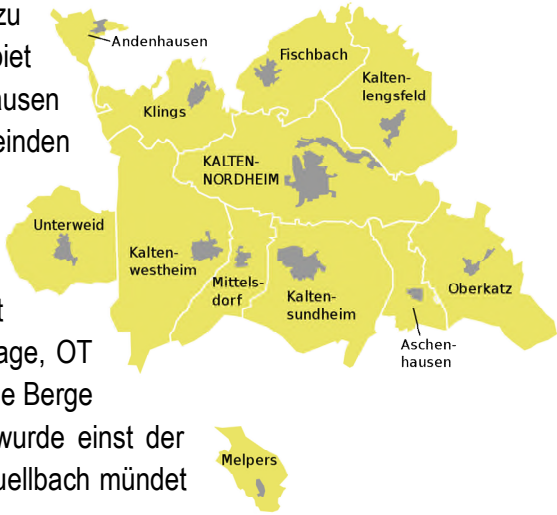
4. Übergeordnete Planungen, Rahmenbedingungen

5. Projektbeschreibung/ Planinhalt

6. Umweltbelange, Natur und Landschaft

1. *Allgemeines zur Örtlichkeit*

Kaltennordheim ist eine Kleinstadt in der Rhön im Landkreis Schmalkalden-Meiningen in Thüringen. Sie ist Mitglied und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Hohe Rhön.
Der OT Klings wurde zum 31. Dezember 2013 in die Stadt Kaltennordheim eingemeindet.
Klings befindet sich im südlichen Teil der Thüringischen Rhön, auch Vordere Rhön genannt, und gehört zum Biosphärenreservat Rhön. Die Stadt Kaltennordheim gliedert sich in die Ortsteile Andenhausen, Aschenhausen, Fischbach/Rhön, Kaltenlengsfeld, Kaltennordheim, Kaltensund- heim, Kaltenwestheim, Klings, Melpers (als Exklave, südlich Erbenhausen und unmittelbar an der Landesgrenze zu Bayern) Mittelsdorf, Oberkatz und Unterweid. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an die Gemeinden Schleid, Dermbach, Empfertshausen und Wiesenthal im Wartburgkreis, im Osten an die Gemeinden Wasungen und Friedelshausen, im Südosten an die Gemeinde Rhönblick, im Süden an Erbenhausen und Oberweid und im Westen an die hessische Stadt Tann (Rhön). Das Klima ist relativ kühl und rau (siehe auch bei Entstehung einiger Namen). Die Stadt Kaltennordheim incl. OT liegt in einer von Bergen umgebenen Tallage, OT Klings bei ca. 475m üHN. Die Landschaft um Klings wird durch die Berge und Täler der Vorderen Rhön bestimmt. Vom Ortsnamen Klings wurde einst der Gewässername Klingser Bach abgeleitet, der etwa 3000 m lange Quellbach mündet bei Diedorf in die Felda.



Die Gemeinde-Fläche des OT Klings beläuft sich auf 6.51 km². Im OT Klings sind 414 Einwohner gemeldet.

2. *Anlass und Ziel der Planung*

Die Stadt Kaltennordheim beabsichtigt die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche, im Bereich der „Kirchgbergstraße“ im OT Klings, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das zu überplanende Gebiet befindet sich am nord-östlichen Ortsrand der Ortslage des OT Klings. Die vorhandene nord-östliche bis süd-westliche Bebauung bildet dabei den städtebaulichen Rahmen.

Durch die Ergänzungssatzung „Am Kies“ wird für die einbezogenen Flächen der Zulässig-keitsmaßstab gemäß § 34 BauGB ermöglicht.

Der Stadt liegen Bauanfragen von Einwohnern für den Bereich der Kirchbergstraße vor. Hier sollen max.5 Eigenheime errichtet werden. Für Klings liegt eine rechtskräftige Klarstellungssatzung aus dem Jahre 1994 vor, die eine eindeutige Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches für das Gebiet vorgibt. Die geplante Wohnbaufläche liegt baurechtlich im derzeitigen Außenbereich. Somit

ist eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 erforderlich. Die vorliegende Satzung ist mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar, da die überplanten Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist aufgrund der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

Die Ergänzungssatzung wird mit der Klarstellungssatzung verbunden. Über die Ergänzungssatzung „Am Kies“ sollen Möglichkeiten für eine kurzfristige Baulandbereitstellung geschaffen werden.

3. Lage und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten der Ortslage Klings in einer Höhenlage von ca. 490 m. Derzeit befinden sich die zu beplanende Grundstücke innerhalb Garten-/ und landwirtschaftlich genutzter Grünflächen. Eine geplante Erschließung ist über die Straße „Am Kies“ gegeben. Die Kirchbergstraße derzeit unbefestigt und z.T. mit Plattenbelag soll ebenfalls mit erschlossen werden. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen aus den Grundstücken Flurstück-Nr. 595/2, 595/3, 596, 598, 597/1 Flur 5 mit ca. 0.51 ha. Von den genannten Flurstücken werden nur Teilbereiche in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit aufgenommen.
Das Gelände fällt mit ca. 10% in Nord-Ost Richtung ab. Der Geltungsbereich grenzt im Süden, Westen (straßenseitige Verlängerung bereits bestehender Bebauung) sowie im Norden an die Wohn-Bebauung „Am Kies“ an.
Süd-Östlich grenzen Landwirtschaftsflächen in Verlängerung des oben benannten Grundstücks-Teilflächen an. Der Grundstückszuschnitt und die Lagespezifik des Plangebietes gliedern sich optimal in die vorhandenen Wohnbauflächen und Typik der Angrenzer-Bebauung ein.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum/ Vorhabensträger.



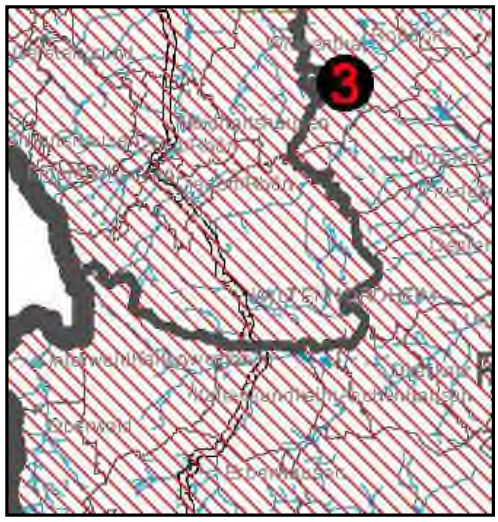
Luftbild Geltungsbereich
der Ergänzungssatzung „Am Kies“

4. Übergeordnete Planungen, Rahmenbedingungen

4.1 Raumordnung , Regionalplanung

Gemäß Regionalplan Südwestthüringen ist der OT Klings dem Grundversorgungsbereich Kaltennordheim (Grundzentrum) zugeordnet. Der OT Klings selbst nimmt keine raumordnerischen Funktionen war.

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SW, Freiraumsicherung) liegt der Ortsteil Klings (ländlicher Raum) im Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung – regional bedeutsame, gewachsene Kulturlandschaft “Thüringische Rhön mit Buntsandsteinvorland“.



Der gesamte OT befindet sich außerdem im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung – Thüringische Rhön.
Das Planvorhaben kann sich in die Vorbehaltsgebiete einfügen ohne negativen Einfluss auf diese auszuüben, es bestehen keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Gemäß dem LEP soll sich die Siedlungsentwicklung an den Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung" (vgl. Grundsatz 2.4.1) und „Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme" sowie am gemeindebezogenen Bedarf orientieren (vgl. Grundsatz 2.4.2). Ähnliche Aussagen zur Siedlungsentwicklung lassen sich im RP-SWT finden. Gemäß dem Grundsatz 2-1 ist die Siedlungsentwicklung anhand von Innenentwicklung und der Revitalisierung von Siedlungskernen umzusetzen. Gemäß Grundsatz 2-3 sind bereits bestehende Baugebiete erst auszulasten, bevor Neuausweisungen erfolgen.
Der gemeindebezogene Bauflächenbedarf resultiert, im Wohnsiedlungsbereich, aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bzw. aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, prägend können Veränderungen der Haushaltsstruktur (familiäre Veränderungen) und der Überalterungsgrad sein. Gleichfalls kann der schlechte Bauzustand der vorhandenen Gebäude und Eigentumsverhältnisse (Eigenbedarf) ausschlaggebend sein. Ein Bedarf an Bauflächen kann sich daher auch aufgrund vorgenannter Kriterien, trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung ergeben.
Weiterhin kann sich ein Bedarf durch ortsansässige Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie aus den besonderen örtlichen Voraussetzungen (touristische Entwicklung, Naherholung) und Potenzialen ergeben.

Im OT Klings ist die Deckung des eigenen Bedarfs an Wohnbauflächen für Wohnhäuser zur Ansiedlung von Familien in der Ortslage von Klings nicht mehr ausreichend gegeben.

Es ist notwendig geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen um einer Abwanderung, auch in benachbarte Ortsteile, entgegenzuwirken. Die Rahmenbedingungen der Gemeinde sollten stadtverträglich und einwohnerfreundlich sein. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Kies“ dient einer sinn- und maßvollen Ergänzung der vorhandenen Innenbereichsbebauung.

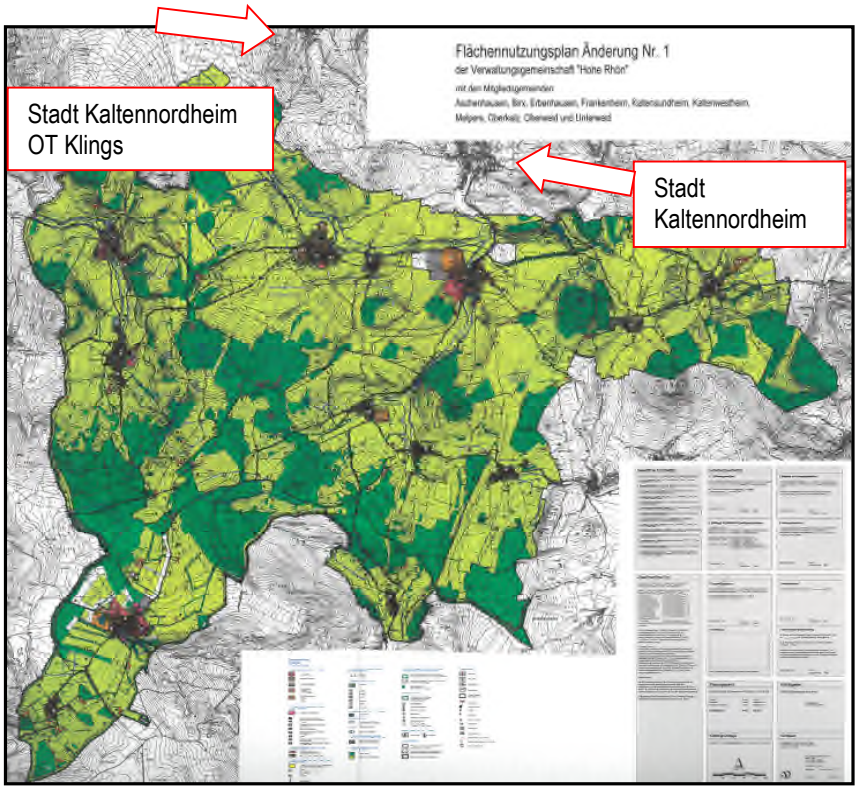
Eine verkehrstechnische Erschließung sowie eine Erschließung der technischen Infrastruktur sind vorgesehen. Die geplante Wohnbebauung ergänzt die vorhandene Straßenrandbebauung und schließt die bauliche Lücke zwischen der nordöstlichen sowie südwestlichen Altbebauung der Gemeinde. Der Geltungsbereich ist eine Arrondierung der Ortslage. Geplant ist der Bau von Wohnhäusern, welche sich in den Kontext der vorhandenen Bebauung einfügen und die Ortslage abrunden.

Das Vorhaben steht der raumordnerischen und landesplanerischen Entwicklung des OT Klings nicht entgegen, entgegenstehende Nutzungsansprüche (Raumnutzungskarte RP-SW) sind ebenfalls nicht zu verzeichnen.

4.2 Bauleitplanungen/ Flächennutzungsplan

Es liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der VG Hohe Rhön (ohne die Stadt Kaltennordheim und dem OT Klings) vor – Stand 2006/ 2012 (vor der Gebietsreform). Ein Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet liegt derzeit nicht vor.

Abbildung:
Flächennutzungsplan
1. Änderung
Stand März 2012
der VG Hohe Rhön



Ungeachtet der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Kies“ besteht für die Stadt/ Gemeinde die gesetzliche Pflicht, einen Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplans sollte zeitnah begonnen werden, um eine geeignete Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu schaffen und um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

4.3 Baulückenkataster

Zurzeit sind keine Baulücken in der Ortslage verfügbar (eigentumsrechtlich), die nach § 34 BauGB bebaubar wären.

4.4 Klarstellungssatzung

Die Klarstellungssatzung wird mit der Ergänzungssatzung verbunden. Es erfolgt eine gemeinsame Darstellung. Die Klarstellungssatzung erfolgt nur für den Teilbereich im Umfeld der Planbereiche.

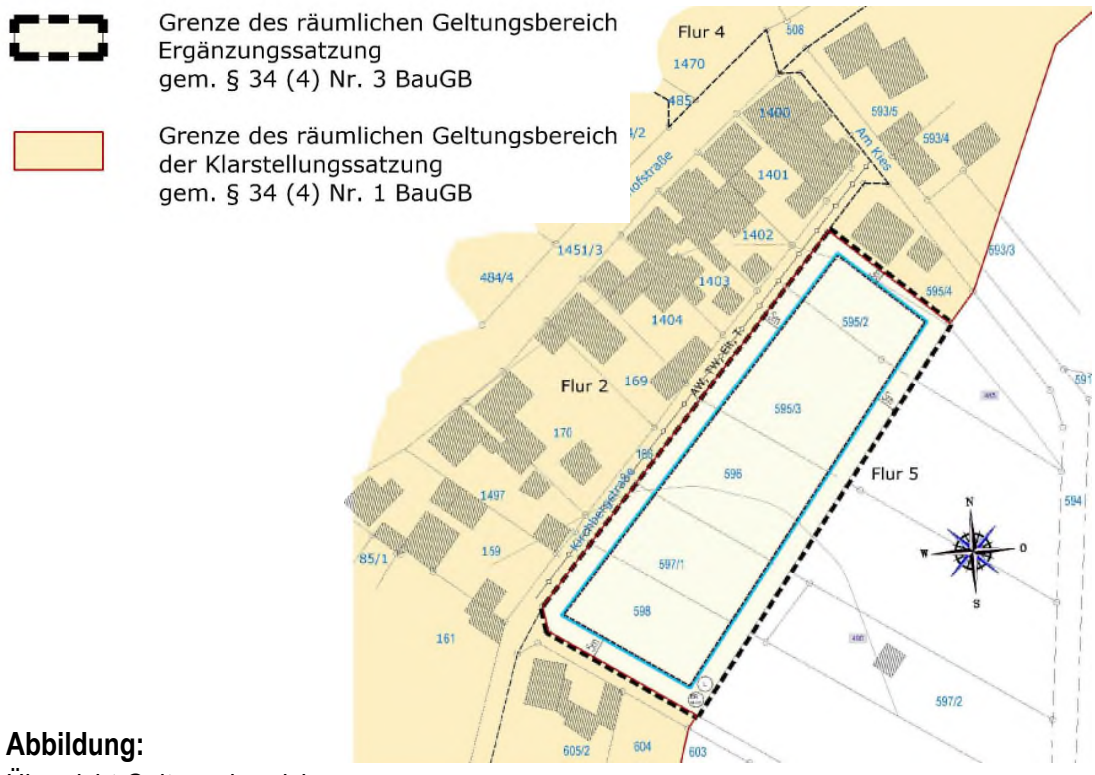


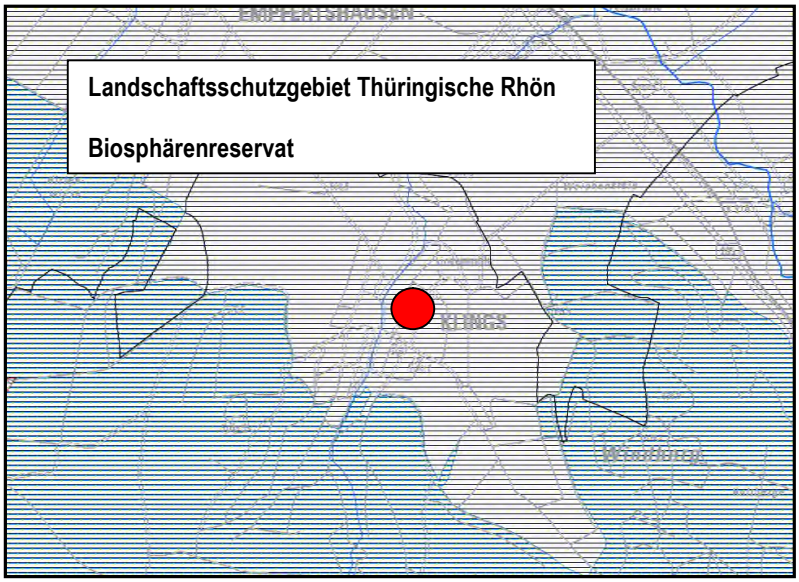
Abbildung:
Übersicht Geltungsbereich
der Ergänzungssatzung „Am Kies“

4.5 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Am Kies" befindet sich innerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft. (Quellen „Geoproxy-TH“)

- Landschaftsschutzgebiet Thüringische Rhön

- Biosphärenreservat



Biosphärenreservat Rhön

Das Plangebiet unterliegt auf Grund seiner Lage in der Entwicklungszone (Zone III) des Biosphärenreservates Rhön den Bestimmungen der Thüringer Biosphärenreservatsverordnung Rhön (ThürBR-VO Rhön) in der aktuellen Fassung. Die für dieses Gebiet erlassenen besonderen Schutzvorschriften sind einzuhalten.

Landschaftsschutzgebiet Thüringer Rhön

Die gesamte Ortslage von Klings liegt im LSG Thüringer Rhön.

Bezüglich des LSG wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen. Für Flächen in einem Bereich von bis zu 70 m von gemäß § 36 (8) ThürNatG am 14.01.1999 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen kann die Gemeinde nach § 36 (9) ThürNatG innerhalb von 25 Jahren einen rechtskräftigen Bebauungsplan oder eine Satzung erlassen. Diese Flächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

4.6 Übersichtskarten (Quellen „Geoproxy-TH“)

Abbildung: Übersichtskarte – regional



Abbildung: Übersichtskarte – örtlich

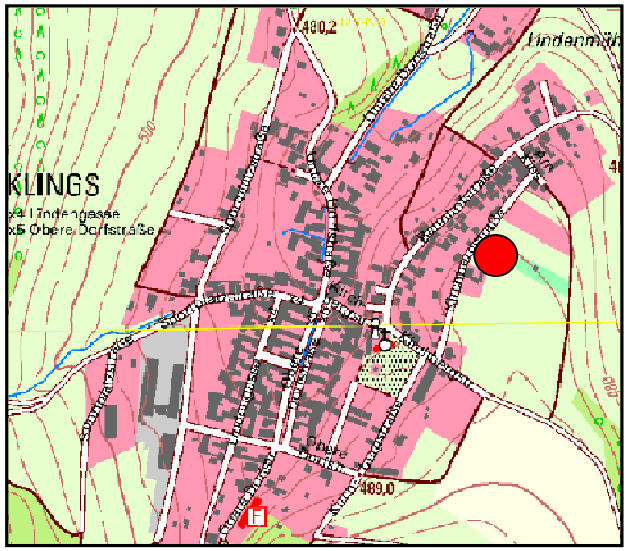
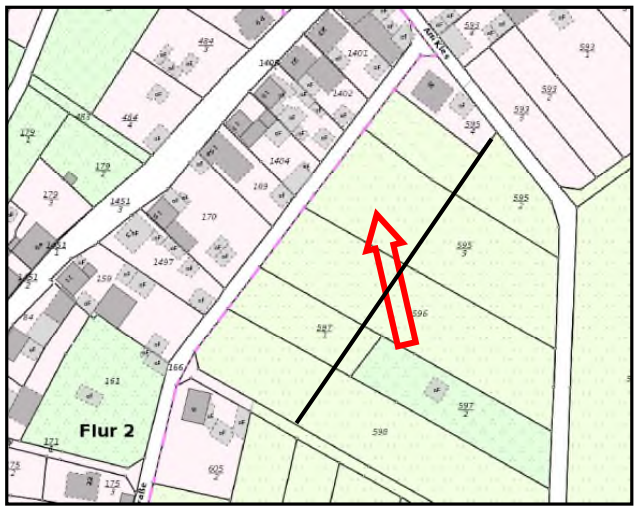


Abbildung: Katasterplan mit bestehenden Flurstücken



4.7 Aktuelle Nutzung / Bebauung

Im Plangebiet (Ergänzungsbereich) befinden sich derzeit keine Gebäude. Die wesentlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen werden derzeit als Wirtschaftsgrünland bzw. Gartenland genutzt. Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.



1. „Kirchbergstraße“ der Stadt Kaltennordheim OT Klings mit Blickrichtung nach Süd-West Geltungsbereich straßenseitig links



2. Geltungsbereich mit Blickrichtung nach Nord-Ost



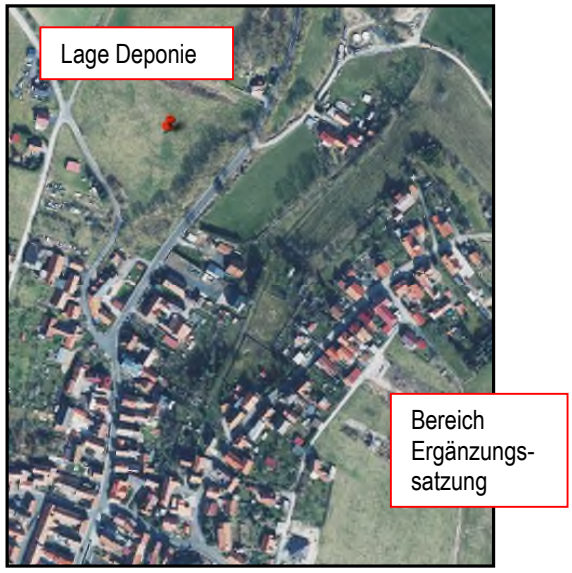
3. „Kirchbergstraße“ der Stadt Kaltennordheim OT Klings mit Blickrichtung nach Nord-Ost Geltungsbereich straßenseitig rechts

4.8 Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet ist von *Straße „Am Kies“* über die „Kirchbergstraße“ gegeben. Derzeit ist die „Kirchbergstraße“ in Gesteinsbauweise sowie mit Platten und schadhaften Bitumenbelag befestigt, ein Ausbau dieser ist zwingend notwendig.

4.9 Immissionsschutz/ Abfallwirtschaft

Im Bereich der Ergänzungssatzung „Am Kies" sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren im Referat 64 im TLUBN anhängig. Jedoch befindet sich die Deponie Klings (Gemarkung: Klings, Flur: 4, Flurstück: 441) ca. 220 m nordwestlich des Plangebietes und somit im Einwirkungsbereich des Geltungsbereiches.
Derzeit existiert im Freistaat Thüringen keine Landesvorschrift, die den Abstand zwischen Wohngebieten und Deponie festschreibt, da der sogenannte Abstandserlass zum 01.01.2004 außer Kraft gesetzt wurde.



Es ist auf Grund der Lage und der dazwischenliegenden Ortsbebauung davon auszugehen, dass die Deponie in keiner Weise durch die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Ergänzungssatzung „Am Kies“ berührt wird.
Ebenfalls wird auf die Höhenlage von -473 m üNHN Deponie- zu -488 m üNHN Geltungsbereich hingewiesen.
Es davon auszugehen dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.
Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräusche Immissionen- festgesetzten Immissionsrichtwerte für das betroffene Plangebiet während der Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.
Um die Belastung der Luft mit Schadstoffen nicht zusätzlich zu erhöhen, wird für die Beheizung und Warmwasserversorgung der Gebäude im Plangebiet empfohlen, vorrangig emissionsarme Brennstoffe oder Verfahren (Solarenergie, Erd- bzw. Umgebungsthermie) einzusetzen.
Es ist sicherzustellen, dass die Deponie (Gemarkung: Klings, Flur: 4, Flurstück: 441) in keiner Weise durch die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Ergänzungssatzung berührt wird. Dies gilt insbesondere auch für Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, der Entsorgung etwaiger Abfälle aus der Bautätigkeit.

4.10 Bergbau

Die Maßnahme liegt in der großräumigen Erlaubnis „Werra" (diverse Minerale) gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von Bodenschätzen.

Die Rechtsinhaberin dieser Bergbauberechtigung, die Kupfer Copper Germany GmbH, Sitz Mannheim, Wörthfelder Weg 8 in 68239 Mannheim, bereitet aktuell die Durchführung von Erkundungsbohrungen im Erlaubnisfeld vor. Nach den hierzu eingereichten Unterlagen ist der Planbereich dadurch nicht betroffen. Für den o. g. Planbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor. Es wird hingewiesen, dass ca. 400 m nördlich bzw. nordwestlich der Ortslage Klings zwei unter Bergaufsicht stehende Tagebaue betrieben werden, der Basalttagebau „Diedorf" und der Kalk-steintagebau „Klings" In diesem Zusammenhang wird auf mögliche betriebsbedingte Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen hingewiesen. In Bezug auf die Erschütterungen von Wohngebäuden in der Ortschaft Klings durch die Sprengarbeiten im Basalttagebau „Diedorf“ ergaben durchgeführte Messungen keine Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 4150-3. Unabhängig davon, können Erschütterungen als unangenehm empfunden werden

4.11 Vermessung / Grenzmarken

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung können sich Vermessung- und Grenzmarken befinden. Diese sind entsprechend § 6 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes besonders zu schützen und zu erhalten. Sind Arbeiten vorzunehmen durch die eine Gefahr der Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat der Vorhabenträger deren Sicherung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, auf seine Kosten, zu veranlassen.

4.12 Hinweise zum Geologiedatengesetz

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. In Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz zu finden.
Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)" in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)".
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

4.13 Grund und Boden

Zum derzeitigen Stand ist im TLBG-Katasterbereich Schmalkalden kein Vorgang bzgl. zu erwartender Flurstücksveränderungen von hier betroffenen Flurstücken anhängig.

4.14 Denkmalschutz/ Bodendenkmalpflege

Aus dem Umfeld der überplanten Fläche ist eine Pferdebestattung/-skelett bekannt.

Bei den Erdarbeiten ist daher jederzeit mit weiteren unbekannten Bodendenkmälern/Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDschG der unverzüglichen Meldepflicht.
Der Beginn der Erdarbeiten ist schriftlich spätestens zwei Wochen vorher anzuzeigen, um deren Kontrolle zu ermöglichen.
Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der zuständigen Behörde abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf die gesetzlichen Bestimmungen hinzuweisen. Es sind die gesetzlichen Regelungen im Umgang mit Bodenfunden einzuhalten (§ 16 Abs. 1-4 und § 13 Abs. 3 ThürDSchG).“

4.15 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Geotopschutz und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Es werden keine bergbaulichen Belange berührt. Es sind dort Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen weder beantragt noch erteilt worden (Stellungnahme vom 30. März 2023).
Es liegen auch keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes vor.

4.16 Landwirtschaftsbelange

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt nord-westlich von Feldblöcken der Landwirtschaft

Feldblock GL 53262X06 - Grünland
Feldblock GL 53262X14 - Grünland

Die gegenwärtige Nutzung der vorhandenen Wege und die Benutzung sowie Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen werden durch die Planung nur gering berührt und beeinträchtigt.



betroffene/ angrenzende Feldblöcke
(Quelle „InVeKoS-TH“)

5. Projektbeschreibung/ Planinhalt

Das Plangebiet soll dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Dabei soll eine Bebauung mit maximal 5 Wohnhäuser ermöglicht werden.

5.1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Kaltennordheim OT Klings werden gemäß der Plandarstellung (Auszug-Klarstellungssatzung) festgelegt und ergänzt (Ergänzungssatzung).

5.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richten sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

5.3 Festsetzungen innerhalb der Ergänzungssatzung

Als Maßstab für Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche soll die Eigenart der angrenzenden Umgebungsbebauung dienen.

- offenen Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO liegt im Abstand von 3m/5 m zur Satzungsgrenze
- Hauptnutzungen sind nur straßenseitig zulässig, die rückwärtigen Bereichen sind den untergeordneten Nebenanlagen vorbehalten
- im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind maximal 5 Wohnhäuser zulässig

5.4 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet inner- und überörtlich durch die „Kirchbergstraße“, die Straße “Am Kies“ sowie Bahnhofstraße sehr gut erschlossen. Bereits vorhandene Erschließungen bleiben bestehen. Die „Kirchbergstraße“ soll ebenfalls auf Grund des Zustandes und der Verlegung von Ver—und Entsorgungsleitungen mit ausgebaut werden. Derzeit ist die Kirchbergstraße als unbefestigt einzustufen. Der grundhafte Ausbau der Kirchbergstraße hat im Zuge der Erschließung des Plangebietes zu erfolgen.

Im weiteren Verfahren ist eine konzeptionelle Straßenausbauplanung vorzulegen. Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr müssen auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.

Zur Erteilung einer Baugenehmigung im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung “Am Kies“ muss die Erschließung gesichert sein. Sämtliche Zuständigkeiten sind vorab zu regeln.

5.6 Technische Infrastruktur

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
Der an der Straße „Kirchbergstraße" gelegene Bereich des Plangebietes ist neu zu erschließen. Im Straßenraum „Kirchbergstraße" sind folgende Anlagen neu zu verlegen: Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation. Die Anbindung an die Gasversorgung ist nicht möglich.

Der Anschlusspunkt, an das öffentliche Netz der Ver- und Entsorgungsleitungen befindet sich im Kreuzungsbereich der Straße „Am Kies".
Zum Nachweis der sicheren Erschließung des Plangebietes wurden somit Versorgungstrassen im öffentlich Straßenraum nach § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

Zur Sicherung der wasserwirtschaftlichen Erschließung ist die Errichtung einer Trinkwasserleitung und eines Schmutz – und Regenwassersammlers erforderlich.
Hierzu ist dem Wasser und Abwasserverband Bad Salzungen im weiteren Verfahren eine konzeptionelle Erschließungsplanung des Vorhabengebiets vorzulegen. Die trink- und abwasserseitige Erschließung ist durch den Erschließungsträger zu realisieren. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag mit dem WVS abzuschließen.

Die Überlandwerk Rhön GmbH beabsichtigt mit Beginn der Erschließungsarbeiten die niederspannungsseitige Anbindung des Plangebietes. Hierzu ist die Einbindung des Überlandwerk Rhön GmbH in das weitere Planverfahren notwendig.

Da dies eine investive Maßnahme ist, kann erst mit der Planung und Ausführung begonnen werden, wenn nachweislich eine Plangenehmigung vorliegt.

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen sind im Einzelnen:

Wasser- und Abwasserverband Bad-Salzungen
Wasser- und Abwasserzweckverband
Bad Salzungen
Eisenacher Straße 2a,

Energieversorgung
Überlandwerk Rhön GmbH
Sondheimer Straße 5
97638 Mellrichstadt

Telekommunikation
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Neuer Friedberg 5
98527 Suhl

ABFALLENTSORGUNG
Die einzelnen Nutzer im Plangebiet sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Für die gesamte bauliche Anlage ist gemäß des DVGW, Arbeitsblatt W 405, eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden nachweislich sicherzustellen.

Die Lage der Hydranten ist so zu wählen, dass ihre schnelle Inbetriebnahme insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr nicht behindert wird. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Überflurhydranten müssen der DIN 3222, Teil 1 und Unterflurhydranten der DIN 3221, Teil 1 entsprechen. Der Einsatz von Überflurhydranten ist zu bevorzugen.

Die Erschließungsstraße muss für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein. Hierbei ist zu beachten, dass die Tragfähigkeit für Löschfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t und eine Breite von mindestens 3 m zu realisieren ist.

Die Zufahrten zu den Grundstücken sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu gewährleisten.

5.7. Festsetzungen zur Grünordnung - naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB sind für Ergänzungssatzungen die Regelungen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs anzuwenden. Aufgrund der Geringfügigkeit des zu erwartenden Eingriffs wird im vorliegenden Fall auf eine zahlenmäßige E/A-Bilanzierung verzichtet.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind auf der Fläche der Ergänzungssatzung, der Flur 5 der Gemarkung Klings durch die Eingriffsverursacher,

Pflanzung von Bäumen/ pro Baugrundstück

- Pflanzung von 1 Großbaum (Stileiche, Bergahorn, Rotbuche, Winterlinde oder Bergulme) Wuchsklasse 1, mind. 2 x verpflanzt, mit Drahtwurzelballen, Stammumfang 14 bis 16 cm in 1 m Höhe.

oder

- Pflanzung von 2 gebietseinheimischen Obstbäume, standortangepasste Sorten, Hochstamm mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 8 bis 10 cm in 1 m Höhe.

Pflanzung von Gehölzflächen/ pro Baugrundstück

Um die ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Ortes zu erhalten sind 10 m² Strauchfläche anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität gilt für verpflanzte Sträucher: 0,60 bis 1 m Höhe und 4 bis 5 Triebe. Es sind mind. 0,5 Strauch pro m² Pflanzfläche, d.h. 5 Sträucher anzupflanzen

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Eine dauerhafte Sicherung der Bäume ist zu garantieren.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Die Herstellung der Zufahrten und Stellplätze ist mit mindestens 25% wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine und sandgeschlämmte Schotterdecken.
Der im Planungsraum vorhandene Mutterboden ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen abzuschieben, getrennt zu lagern und in die verbleibenden Vegetationsflächen wieder einzubauen.

Für die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3., ist kein Umweltbericht erforderlich

Die Pflanzen sind fachgerecht zu hegen und zu pflegen.

Pflanzliste/ bevorzugte Auswahl:

Ziergehölze/-sträucher
Flieder Syringa in Sorten
Rhododendren in Sorten
Freiland Azaleen in Sorten
Schneeball, Forsythien
Fächerblattbaum
japanische Blütenkirsche
Zierapfel, Jasmin, Gingster

Fruchtgehölze
Brombeere (Rubus sectio Rubus)
Himbeere (Rubus idaeus)
Japanische Weinbeere (Rubus phoenicolasius)
Moltebeere (Rubus chamaemorus)
Kratzbeere (Rubus caesius)
Asiatischer Blüten-Hartriegel (Cornus kousa)

Bäume
Laubbaum-Hochstämme:
Gemeine Esche
Walnuß
Roßkastanie
Spitzahorn
Bergahorn
Winterlinde
Stieleiche
Traubeneiche

mittel- u. kleinkronige Bäume:
Mehlbeere, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn

Kern-/ Steinobstbäume
Apfel (Malus sylvestris)
Birne (Pyrus communis)
Kirschen (Prunus)
Pflaumen, Zwetschgen (Prunus domestica)
Quitten (Cydonia oblonga)

Obstbäume
Äpfelbäume nach Sorten (Boskoop, Elstar, Berlepsch, Jona Gold)
Birnenbäume nach Sorten (Williams Christ, Red Spring, Moonglow)
Zwetschgen-, Pflaumen-, Reneklode- und Mirabellenbäume
Süß- und Sauerkirschen

DIPL. ING. FRANK RAßMANN - BRUNNENPLATZ 8 - 98634 WASUNGEN
FON: 036941/72065 FAX: 036941/72066
BAUPLANUNG-RASSMANN@T-ONLINE.DE – WWW.BAUPLANUNG-RASSMANN.DE

6. Umweltbelange, Natur und Landschaft

Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Grünfläche sollen, mit Umsetzung des Planverfahrens, max 5 Wohnhäuser gebaut werden. Nachfolgende naturschutzfachliche Rahmenbedingungen sind dabei zu beachten.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB sind für diese Satzung die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Dazu sind die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung zu untersuchen und ggf. zu berücksichtigen.

Die Ergänzungssatzung führt nicht zu erheblichen Konflikten mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes. Die überplanten Flächen werden durch landwirtschaftliche Grünflächen sowie kleingärtnerische Nutzung geprägt.

Durch die Ergänzungssatzung erfolgen keine Eingriffe in den angrenzenden Naturraum.

Die Gemeinde Klings und das Satzungsgebiet liegen im Landschaftsschutzgebiet Thüringer Rhön und im Biosphärenreservat Rhön, Naturraum Vorderrhön.

Es werden keine Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate, Natura 2000 – Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Fledermausquartiere oder sonstige rechtsverbindlich festgesetzte bzw. einstweilig gesicherte Schutzgebiete berührt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 ThüNatSchG sind im Bereich der Ergänzungssatzung nicht ausgewiesen. Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer oder festgesetzte Wasserschutzgebiete.

Gemäß § 13 BauGB ist Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren der Satzungen, dass die Zulässigkeit von umweltverfträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Ergänzungssatzung erfüllt diese Voraussetzungen.

Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist aufgrund der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

Durch die Bebauung erfolgen Versiegelungen von bisher unbefestigten Flächen. Dabei handelt es sich um einen Eingriff nach §§ 1-19 BNaTSchG und §§ 7-9 ThürNatG.

Der Eingriff in bisher unbefestigte Flächen wird durch Kompensationsmaßnahmen in Pkt. 5.7 Festsetzungen zur Grünordnung - naturschutzrechtlicher Ausgleich abgehandelt.

DIPL. ING. FRANK RAßMANN - BRUNNENPLATZ 8 - 98634 WASUNGEN
FON: 036941/72065 FAX: 036941/72066
BAUPLANUNG-RASSMANN@T-ONLINE.DE – WWW.BAUPLANUNG-RASSMANN.DE