

Entwurf

Bebauungsplan "Am Kies"

nach § 13b BauGB -
Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Stadt Kaltennordheim
Ortsteil Klings

Stand **22. Dezember 2022**

Teil A Entwurfsplanung

Teil B Begründung

Stadt: Stadt Kaltennordheim LKR SM

über

VG Hohe Rhön
Hauptstraße 18
36452 Kaltennordheim
OT Kaltensundheim

.....
Bürgermeister Herr Erik Thümer

BPR

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

.....
Dipl. Ing. Frank Raßmann

INHALTSVERZEICHNIS

A: Plandarstellung

Entwurf – BEBAUUNGSPLAN „Am Kies“
nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen

B: Begründung

A: Entwurfsplanung



BEBAUUNGSPLAN „Am Kies“

nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen

B: Begründung Entwurf



BEBAUUNGSPLAN „Am Kies“

nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen

B: Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines zur Örtlichkeit	S.7
2.	Zweck und Ziele der Planung	S.8
2.1	Veranlassung der Planung	
2.2	Städtebauliches Konzept/ Planziel	
2.3	Verfahrensstand	
2.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	
3	Lage und Beschreibung des Geltungsbereich	S.9
4.	Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Hinweise	S.10
4.1	Raumordnung , Regionalplanung	
4.2	Bauleitplanungen/ Flächennutzungsplan	
4.3	Vorprüfung „beschleunigtes Verfahren“	
4.4	Schutzgebiete	
4.5	Übersichtskarten	
4.6	Aktuelle Nutzung und Eigentumsverhältnisse	
5.	Projektbeschreibung/ Planinhalt	S.17
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Baugestaltung	
5.3	sonstige Festsetzungen	
5.4	Hinweise/ Allgemeines	
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Baugestaltung	
5.5	Verkehrstechnische Erschließung	
5.6	Technische Infrastruktur	
6.	Umweltbelange	S.23
7.	Fotos	S.26

B: Begründung entsprechend §9 Abs. 8 BauGB

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.

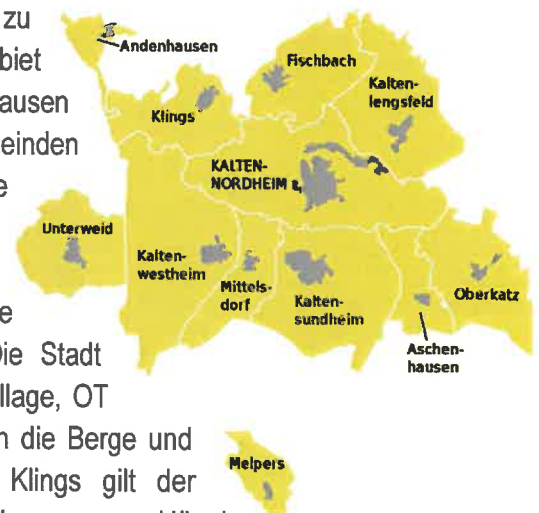
Die Verwaltungsgemeinschaft wurde am 18. Juni 1992 mit Sitz in Kaltensundheim gegründet. Zum 1. Januar 1997 wurden die Gemeinden Frankenheim/Rhön und Unterweid aufgenommen.

Am 31. Dezember 2013 fusionierte Kaltennordheim mit den benachbarten Gemeinden Andenhausen, Fischbach/Rhön, Kaltenlengsfeld und *Klings* zur Stadt Kaltennordheim, wodurch die Verwaltungsgemeinschaft Oberes Feldatal, der alle Gemeinden angehörten, aufgelöst wurde. Vom 31. Dezember 2013 bis 31. Dezember 2018 war Kaltennordheim zudem erfüllende Gemeinde für Diedorf und Empfertshausen.

Im Zuge der Gebietsreform Thüringen 2018 bis 2024 wurden die Gemeinden Aschenhausen, Kaltensundheim, Kaltenwestheim, Melpers, Oberkatz und Unterweid zum 1. Januar 2019 in die Stadt Kaltennordheim eingemeindet. Die Verwaltungsgemeinschaft Hohe Rhön wurde um die Stadt Kaltennordheim erweitert, dort befindet sich auch der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft. Kaltennordheim wechselte hierfür vom Wartburgkreis in den Landkreis Schmalkalden-Meiningen. In der Verwaltungsgemeinschaft Hohe Rhön aus dem thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen haben sich die Stadt Kaltennordheim und die Gemeinden, Birs, Erbenhausen, Frankenheim/Rhön, Stadt Kaltennordheim und Oberweid, zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte zusammengeschlossen.

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, Kaltensundheim, 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 Gemeinde-Fläche des OT Klings beläuft sich auf 6.51 km². Die Stadt Kaltennordheim incl. OT liegt in einer von Bergen umgebenen Tallage, OT Klings bei ca. 490m üHN. Die Landschaft um Klings wird durch die Berge und Täler der Vorderen Rhön bestimmt. Als höchster Punkt des OT Klings gilt der Pinzler (661 m ü. NN). Bemerkenswert sind auch die Berge und Hügel Sauergehäu (658,9 m ü. NN), Windberg (608,3 m ü. NN) und Höhn (510 m ü. NN).



Vom Ortsnamen Klings wurde einst der Gewässername Klingser Bach abgeleitet, der etwa 3000 m lange Quellbach mündet bei Diedorf in die Felda. Die Wasserführung des Klingser Bachs war ausreichend, um die am Nordrand des Orts befindliche Lindenmühle und die einstige Kirschmühle betreiben zu können. In einer Schenkungsurkunde wird Klings erstmals 869 erwähnt. Der Ort liegt in einem rundum geschlossenen Talkessel Am 31.12.2020 waren im Melderegister Stadt Kaltennordheim 5773 und VG Hohe Rhön 8064 Einwohner registriert. Im OT Klings sind 447 Einwohner gemeldet.

2. Zweck und Ziel der Planung

2.1 Veranlassung der Planung

Die Stadt Kaltennordheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kies“ im Ortsteil Klings.

Ziel des Planvorhabens ist die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung von Wohnbebauung.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am nord-östlichen Ortsrand der Ortslage des OT Klings. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche, die nicht im Flächennutzungsplan (FNP Ursprungsplan 2005/ Feststellungsplan 1. Änderung März 2012 vor Gebietsreform) enthalten ist. Ausgehend von den örtlichen Bebauungsgegebenheiten sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Der gesamte Planbereich stellt sich als Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB dar. Um eine Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen und eine bauliche Verbindung zwischen dem alten Ortskern und Bestandsbebauung herzustellen, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Plangebiet grenzt an 3 Seiten an die bestehende Bebauung an und soll die bauliche Lücke schließen. Das Gebiet lässt sich städtebaulich gut in den vorhandenen Siedlungskörper einbinden. Die Erschließung der fünf möglichen Baugrundstücke soll direkt von der Kirchbergstraße erfolgen. Mit dem Bebauungsplan "Am Kies" wird einer städtebaulichen Ordnung nicht entgegengewirkt, das dörflich geprägte Ortsbild bleibt erhalten bzw. wird weiter entwickelt. Im Planbereich werden derzeit Garten- und landwirtschaftlich genutzte Grünflächen in Anspruch genommen. Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche der Wohnnutzung insgesamt weniger als 10.000 m² beträgt und weil keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig sind die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen.

2.2 Städtebauliches Konzept/ Planziel

Gemäß § 13b BauGB sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kies“ in der Gemarkung Klings die bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die Einordnung von 5 Bauplätzen für Wohnen gem. § 4 BauNVO zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile der Kirchbergstraße an. Der Grad der Bebauung soll sich an den umliegenden Wohngebäudebestand orientieren. Entlang der Kirchbergstraße soll eine straßenbegleitende Bebauung fortgeführt werden. Im Übergang zur freien Landschaft soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Wohngebäuden entstehen. Damit soll die Nachfrage nach stadtnahen, infrastrukturell gut angebundenen Bauland gedeckt werden.

2.3 Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Kaltennordheim hat am 28.09.2021 gemäß BauGB § 13b, Abs. 1, den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Am Kies“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Beschluss wurde am 14.01.2022 im Amtsblatt der VG Hohe Rhön ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Kaltennordheim hat am 15.06.2022 gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Kies“ gebilligt und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 11.07.2022.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Offenlage in der Zeit vom 18.07.2022 bis einschließlich 22.08.2022.

2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanende Vorhabenfläche der Gemarkung Klings befindet sich im Privatbesitz der Vorhabenträger. Die Verkehrsfläche „Kirchbergstraße“ ist öffentlich gewidmet.

3. Lage und Beschreibung des Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten der Ortslage von Klings in einer Höhenlage von ca. 490 m. Derzeit befinden sich die zu planenden 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 erschlossen werden. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Teilflächen aus 595/2, 595/3, 596, 597/1

598 sowie 166, mit ca. 0.65 ha. Von den genannten Flurstücken werden nur Teilbereiche in den Geltungsbereich des B-Plan aufgenommen, das Flurstück 597/2 bleibt gänzlich außen vor.

Das Gelände fällt mit ca. 10% nach Nord-Ost Richtung ab. Der Geltungsbereich grenzt im Süden, Westen (straßenseitige Verlängerung bereits bestehender Bebauung) sowie im Norden an 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, die Verkehrsfläche in kommunalen Eigentum.

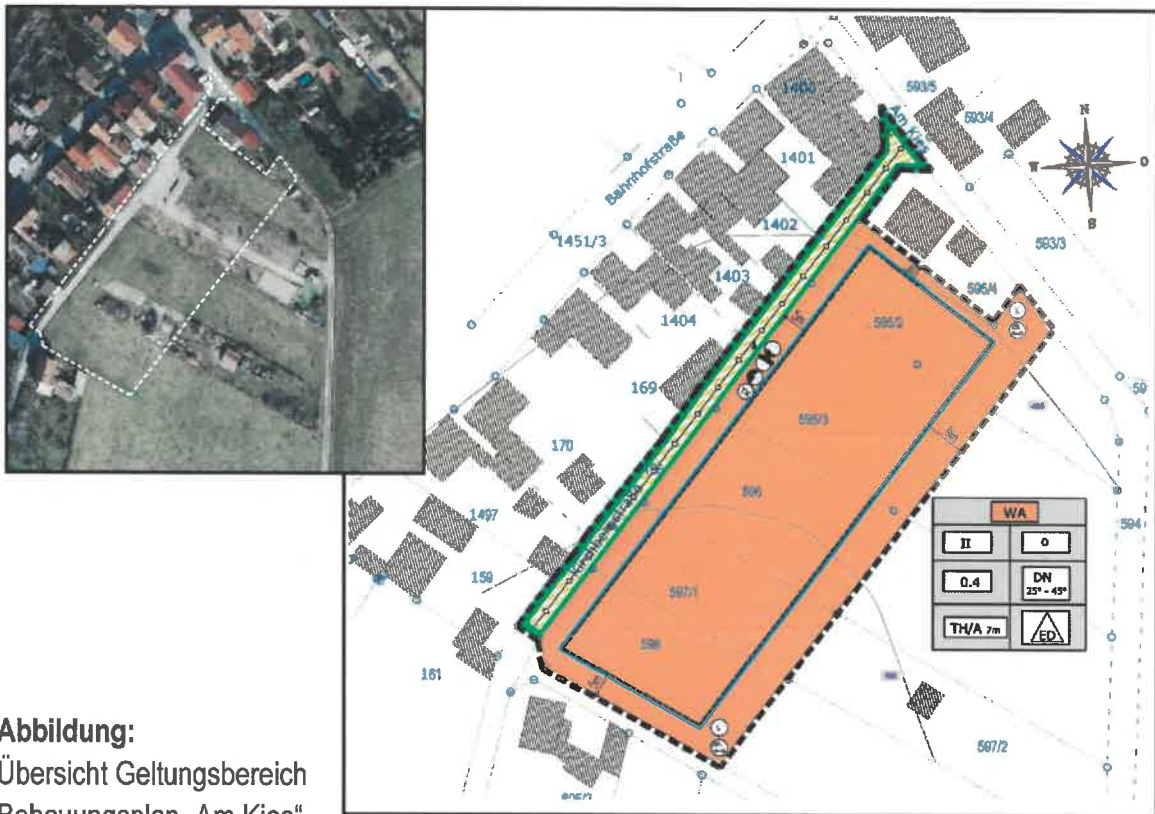


Abbildung:
Übersicht Geltungsbereich
Bebauungsplan „Am Kies“

4. Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Hinweise

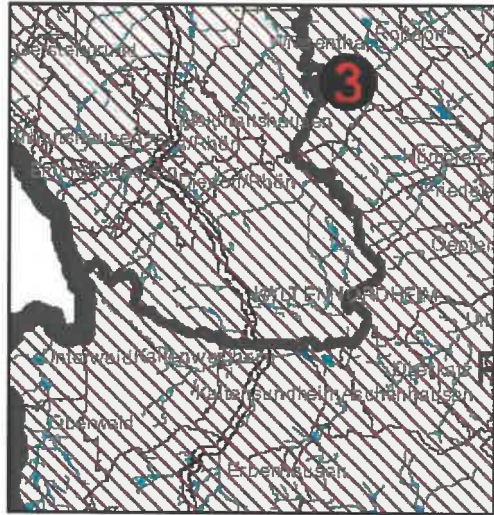
4.1 Raumordnung , Regionalplanung

Gemäß Regionalplan Südwestthüringen ist der OT Klings dem Grundversorgungsbereich Kaltennordheim (Grundzentrum) zugeordnet. Der Ortsteil 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 Bedarf ist der, für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Bedarf für die Entwicklung des OT Klings. Der gemeindebezogene Bedarf resultiert im Wohnsiedlungsbereich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bzw. aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Diese können resultieren aus Veränderungen der Haushaltsstruktur (familiäre Veränderungen) und dem Überalterungsgrad. 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. Im Kernbereich des OT Klings steht nur noch 1 Baugrundstück zur sofortigen Bebauung zur Verfügung (siehe Baulückenservice der Stadt Kaltennordheim). Die Aufstellung des B-Planes dient einer sinn- und maßvollen Ergänzung der vorhandenen Innenbereichsbebauung. Ziel ist es, die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen. Aufgrund fehlender verfügbarer Bauplätze in der Ortslage und der

Tatsache, dass die Bauwerber bereits im Besitz der Grundstücke sind, soll Baurecht durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden.

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 nördlichen und östlichen sowie südlichen Altbebauung der Gemeinde. Laut § 13b BauGB ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, welche sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen

Eine verbesserte bauliche Entwicklung steht den Maßgaben des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 nicht entgegen. Da für die Stadt Kaltennordheim kein Flächennutzungsplan oder ein aktueller Entwurf vorliegt, wäre eine Wohnbauflächenbedarfs und Potentialanalyse für das gesamt Gemeindegebiet zu erarbeiten. Der Bedarfsermittlung wäre die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung zu Grunde zu legen. Auf eine komplexe Bedarfs- und Potentialanalyse zum Nachweis des weiteren Eigenbedarfes wird auf Grund der geringen Grundfläche des Geltungsbereiches und dem flächigen Anschluss bebauter Ortsteile verzichtet. Der Geltungsbereich ist eine Arrondierung der Ortslage. Geplant ist der Bau von Wohnbebauungen, 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

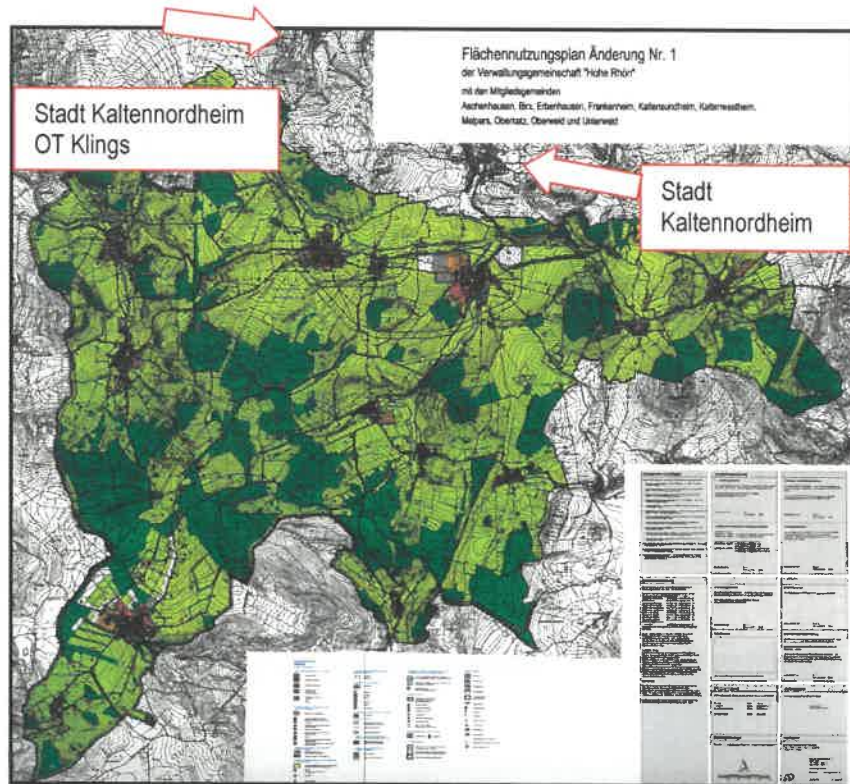
Es liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der VG Hohe Rhön (ohne die Stadt Kaltennordheim und dem OT Klings) vor – Stand 2006/ 2012 (vor der Gebietsreform).

Damit wird der Bebauungsplan „Am Kies“ gemäß § 8 BauGB nicht aus dem FNP entwickelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB –Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Es gilt entsprechend § 13a BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Das Entwicklungsgebot gilt im beschleunigten Verfahren nicht. Der vorhandene FNP der VG „Hohe Rhön“ soll geändert und ergänzt werden, die Gemeinden der Gebietsreform mit Eingemeindungen sollen mit aufgenommen werden und entsprechende Flächenausweisungen erfolgen. In Bezug auf den B-Plan „Am Kies“ wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, weil sich die nunmehr geplante Bebauung in Art und

Maß, derzeitigen Zustand für bereits vorhandene Nutzungen (Wohnhäuser) im Nahbereich des Bebauungsplanes, an der Umgebungsbebauung orientiert.

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



Ungeachtet der Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans „Am Kies“ besteht für 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 soll zeitnah begonnen werden, um eine geeignete Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu schaffen und um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Vorprüfung „beschleunigtes Verfahren“

Die Regelungen des § 13a, nach denen für bestimmte Bebauungspläne bestimmte Regelungen nicht gelten (sogenanntes „beschleunigtes Verfahren“), wurde mit § 13b BauGB auch auf den Außenbereich ausgedehnt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind:

1. Der Bebauungsplan wird zur Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen aufgestellt.

Geplant ist eine Wohnbaufläche für Einzel- und Doppelhäuser

2. Die Fläche befindet sich im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

(Bebauungsplangebiete nach § 30 BauGB und Gebiete nach § 34 BauGB).

Das Tatbestandsmerkmal des Anschlusses an im Zusammenhang bebaute Ortsteile fordert, dass die geplante Baufläche umfänglich in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich, an den anzuschließen ist, stehen muss. Das geplante Baugebiet schließt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, steht mit diesem in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang und rundet den vorhandenen Siedlungskörper harmonisch ab. Das Tatbestandsmerkmal ist daher erfüllt.

3. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² festgesetzt.

Der Geltungsbereich beläuft sich auf 0.65ha incl. Straßenkörper.

4. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden (§13aAbs.2 Nr. 2 BauGB).

§ 13b ermöglicht es in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Gleichwohl es für die Rechtmäßigkeit eines jeden Bebauungsplans erforderlich ist, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, schließt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB explizit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus, wenn der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigen würde. Der Bebauungsplan muss sich mit der sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebenden Situation beschäftigen, sie aufgreifen und angemessen berücksichtigen. Vorliegend wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Die Gebietsentwicklung steht im Einklang mit der gewachsenen Struktur des Ortsteils Klings. Auch stehen verbindliche Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen und liegen die übrigen Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB (insbesondere wird kein FFH- und kein europäisches Vogelschutzgebiet tangiert).

Die Kommune kann das beschleunigte Verfahren ebenfalls nur anwenden, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Dies ist nichtzutreffend, so dass keine allgemeine Vorprüfung durchzuführen ist. Somit besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden sowie Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach 13 b BauGB, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das beschleunigte Verfahren ist aber ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter können ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen des § 13b BauGB und kann im beschleunigten Verfahren abgehandelt werden. Auf eine Umweltprüfung kann dementsprechend verzichtet werden.

4.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kies“ befindet sich innerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft.

- Landschaftsschutzgebiet Thüringische Rhön
- Biosphärenreservat



4.5 Übersichtskarten

Abbildung: Übersichtskarte – regional

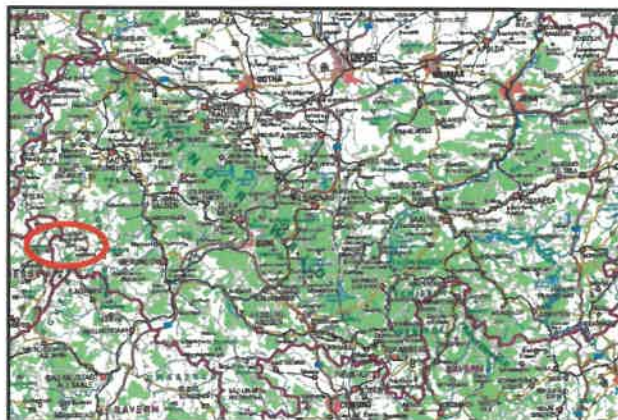
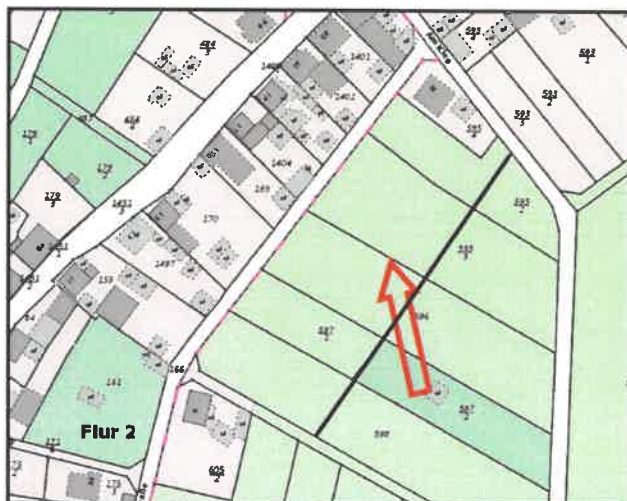


Abbildung: Übersichtskarte – örtlich



Abbildung: Katasterplan mit bestehenden Flurstücken



4.6 Aktuelle Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Die wesentlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen werden derzeit als Wirtschaftsrundland genutzt. Im nord-westlichen Teil befinden sich zudem öffentliche Verkehrsflächen der Straße „Kirchberg“.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in privatem, die Verkehrsflächen der Straße „Kirchberg“ in kommunalem Eigentum.

5. Projektbeschreibung/ Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO wurde abgeleitet, von der städtebaulichen Zielsetzung des Vorhabens, im Wesentlichen die Einordnung von Wohnbebauungen und wohngebietsergänzenden Nutzungen zu ermöglichen. Sie fügen sich nahtlos in die Umgebungsbebauung ein und entsprechen den Zielen der Raumplanung.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Grad der Bauung wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß und einer zulässigen maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 ff. BauNVO festgesetzt. Für die Festsetzung wurde die Umgebungsbebauung der gegenüberliegenden Kirchbergstraße sowie die angrenzende Wohnbebauung als Maßstab verwendet.

Die Festlegung von Oberkanten baulicher Anlagen orientiert sich an der Geländetopographie. Die Angabe eines Höhenbezugspunktes für bauliche Anlagen im angrenzenden Straßenverkehrsraum ist auf Grund der kompletten Neuplanung der Kirchbergstraße nicht möglich bzw. nach Fertigstellung der Straße nicht mehr eindeutig nachvollziehbar.

Die Traufhöhe/Attika wird für das Baugebiet WA auf 7 m festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

BAUWEISE/ BAUGRENZE

Die festgesetzte offene Bauweise nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO greift die Charakteristik der Umgebungsbebauung auf. Sie gewährleistet ausreichend Belichtung und Besonnung sowie die nötigen Grenzabstände.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Einordnung der Baugrenze im WA soll eine straßenbegleitende Bebauung unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen vorsehen.

Die Tiefe der Baufelder (bebaubare Grundstücksfläche) liegt bei 36 m.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Baugestaltung

DÄCHER

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig.

Die festgesetzte Dachneigung gilt ausschließlich für Hauptanlagen.

DACHEINDECKUNG

Dacheindeckungen von Nebengebäuden und Garagen haben sich in Material und Farbe dem Wohngebäude anzupassen.

Flachdachflächen sind mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind lebende Zäune aus Laubgehölzen und Staketenzäune sowie Maschendrahtzäune.

Massive Sockel sind bis 0.3m Höhen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf zwischen den Grundstücken 1.50 m und zur öffentlichen Verkehrsfläche 1.20 m nicht überschreiten.

5.3 sonstige Festsetzungen

VERSIEGELUNG

Der Versiegelungsgrad des Grundstückes darf maximal 20% betragen

Befestigungsflächen sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil bzw. ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

OBERBODEN/ MUTTERBODEN

Der Mutterboden ist vor Baubeginn abzuschleiben, separat zu lagern und bis zu seiner Wiederverwendung in einem nutzbaren Zustand zu halten.

BODENDENKMALPFLEGE

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

Bei den Erdarbeiten ist daher jederzeit mit weiteren unbekanntem Bodendenkmälern/Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDSchGes der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt. 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).“

DEPONIE

Es ist sicherzustellen, dass die Deponie (Gemarkung: Klings, Flur: 4, Flurstück: 441) in keiner Weise durch die Maßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan berührt wird. Dies gilt insbesondere auch für Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, der Entsorgung etwaiger Abfälle aus der Bautätigkeit.

5.4 Hinweise/ Allgemeines

IMMISSIONSSCHUTZ/ ABFALLWIRTSCHAFT

Im Bereich des Bebauungsplanes „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 B-Planes.

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 dem B-Plan berührt wird.

Ebenfalls wird auf die Höhenlage von -473 m üNN Deponie- zu -488 m üNN Geltungsbereich-B-Plan 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.

Die bauliche Ausführung der Gebäude hat so zu erfolgen, dass in der DIN 4109 aufgeführte 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 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, Erdwärme) einzusetzen.

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 Kalksteintagebau „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

VERMESSUNGS- / GRENZMARKEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

SCHUTZGEBIETE

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.

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 finden Sie unter 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 online recherchiert werden.

5.5 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet inner- und überörtlich durch die auszubauende Kirchbergstraße, die Straße „Am Kies“ sowie Bahnhofstraße sehr gut erschlossen. Die Kirchbergstraße liegt innerhalb des Planungsgebietes und soll mit ausgebaut werden. Derzeit ist die Kirchbergstraße unbefestigt. Der grundhafte Ausbau der Kirchbergstraße hat im Zuge der Erschließung des Plangebietes zu erfolgen. Im weiteren Verfahren ist eine konzeptionelle Straßenausbauplanung des vorzulegen. Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr müssen auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.

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 Abwassersammlers 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 (Grundsatz) 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.

6. Umweltbelange

Für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden und für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden sowie Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Eine Grünordnung sowie Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für den Eingriff sind daher nicht notwendig. Dennoch werden, nach Planungsstand, die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, inhaltlich geprüft und berücksichtigt (§ 1 Absatz 7 BauGB).

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Wohngebiet entsteht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Gartengrünland. Im Süd-Osten eine Fortführung der Wirtschaftsgrünlandflächen, ansonsten grenzt die Ortslage mit Wohnbebauung direkt an. Aus artenschutzrechtlicher Sicht gemäß § 37 BNatSchG und § 18 Abs. 1 Thür NatG gibt es zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken für das Plangebiet.

Den als Wirtschaftsgrünland genutzten Flächen fehlen zur Ansiedlung wertgebender Tier- und Pflanzenarten strukturreiche heimische Kraut- und Strauchschichten oder zumindest eine dauerhafte Vegetationsdecke. Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden. Mit dem Fehlen dieser Strukturen kann die Existenz wertvoller Tier- und Pflanzenarten nahezu ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen und -emissionen

Von dem Bauvorhaben gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung aus. Es ist durch die Lage selbst durch geringfügige Lärmimmissionen – landwirtschaftlicher Verkehr belastet.

Schadstoffimmissionen

Durch die neu geplante Bebauung selbst ist keine nennenswerte Erhöhung der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet oder für dessen Umgebung zu erwarten.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet besitzt keinen Erholungs- und Freizeitwert für den Menschen, es hat für das Schutzgut Mensch eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Luft/ Klima

Für das Schutzgut Luft/ Lokalklima sind mit der Planung keine davon ausgehenden wesentlichen Beeinträchtigungen verbunden.

Vom Plangebiet geht derzeit keine Luftbelastung für den Landschaftsraum aus. Durch die Ortsrandlage und die angrenzenden Offenlandbereiche besteht eine nahezu natürliche Luftzirkulation. Durch die Versiegelung von offenen Vegetationsflächen wird das Geländeklima im Bereich des Plangebietes grundsätzlich negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate vermindert und die Lufttemperatur erhöht wird. Außerdem ist mit der Bebauung ein Verlust kaltluftproduzierender Flächen sowie eine Verminderung des horizontalen Luftaustausches infolge der Barriere-Wirkung der Baukörper verbunden.

Das Plangebiet ist dem Klimabereich *Zentrale Mittelgebirge* zuzuordnen. Charakteristisch für den Bereich ist ein verhältnismäßig kühles und insbesondere bei West- und Nordwestwetterlagen feuchtes Klima. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Klimasituation zu beobachten.

Es ist keine erhebliche Verschlechterung für das Umfeld zu erwarten.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Schutzgut Wasser

Mit der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden. Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien herzustellen.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist in den Abwasserwasserkanal einzuleiten.

Schutzgut Landschaft

Das angedachte Gebiet befindet sich in den nachfolgenden Schutzgebieten, im Biosphärenreservat „Rhön“ Zone III „Entwicklungszone“ und im Landschaftsschutzgebiet

„Thüringische Rhön“ und ist dem Naturraum „Vorderröhn“ (Naturraum 4.1) zuzuordnen. Das Biosphärenreservat Rhön wurde in all seinen Zonen unter besonderen Schutz (§ 2 Abs. 1 ThürBR VO Rhön) gestellt. Der besondere Schutz ergibt sich aus dem § 2 Abs. 2 ThürBR-VO Rhön. Ziel ist es die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der lebenden Tiere und Pflanzen zu sichern. Das B-Plangebiet liegt im 40 m Radius Bereich, zu bebauten Gebieten des OT Klings und deshalb wird keine Einschränkung hinsichtlich den Verboten nach § 4 ThürBR-VO Rhön erwartet.

Die Fläche wird landwirtschaftlich und als Gartengrünland genutzt. Das Landschaftsbild der Rhön charakterisiert sich hauptsächlich durch die vielen Kuppen und Bergrücken mit steilen aber auch sanften Tälern.

Trockenrasen, Halbtrockenrasen und thermophile Hecken/ Gebüschsäume machen in der Rhön einen wesentlichen Teil des Artenspektrums aus. Charakteristisch und landschaftsprägend sind ausgedehnten Weideflächen. Dieser Naturraum von einer hohen Erlebnis- und Landschaftsbildqualität geprägt.

Mit der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft verbunden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der beschriebene Standort soll als Wohngebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser entwickelt werden. Falls die Planung — bezogen auf den Zeitpunkt vor Einleitung des Bebauungsplans - nicht durchgeführt wird, würde die ursprüngliche Grünfläche (Landwirtschaftsfläche/Gärten) weiterhin - ohne nennenswerte Änderung des ökologischen Wertes - in dieser Form weiter existieren.

Die angestrebte Lösung mit einer lockeren Bebauung (GRZ 0,4) ist als Minimallösung im Sinne der Auswirkungen auf die Umwelt einzustufen, wenn die städtebauliche Zielsetzung für die Schaffung einer Wohnbebauung zugrunde gelegt wird.

Fazit

Insgesamt sind durch das Bauvorhaben nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

7. Fotos



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



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