

# Entwurf Ergänzungssatzung "Am Kies"

## 2. Auslegung

nach § 34 (4) Nr.1 und 3 BauGB

Stadt Kaltenordheim  
Ortsteil Klings

Stand 14.11. 2025

### Entwurfsplan Begründung

Stadt: Stadt Kaltenordheim LKR SM

über

VG Hohe Rhön  
Hauptstraße 18  
36452 Kaltenordheim  
OT Kaltensundheim



**BPR**

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

## INHALTSVERZEICHNIS

Plandarstellung-      Entwurfsplan Ergänzungssatzung „Am Kies“

Textteil -              Begründung

# Entwurfspan



## Ergänzungssatzung „Am Kies“

nach § 34 (4) Nr.1 und 3 BauGB



# Begründung



## Ergänzungssatzung „Am Kies“

nach § 34 (4) Nr.1 und 3 BauGB

## Begründung

Hinweise zum Verfahren	7
------------------------	---

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines zur Örtlichkeit	8
2.	Anlass und Ziel der Planung	8
3.	Lage und Beschreibung des Geltungsbereichs	3
4.	Übergeordnete Planungen, Rahmenbedingungen	10
5.	Projektbeschreibung/ Planinhalt	24
6.	Umweltbelange, Natur und Landschaft	35

## Hinweise zum Verfahren

Auf die **Frühzeitige Beteiligung**, (nach § 3 Abs. 1/ § 4 Abs. 1), wurde in dem Verfahren Ergänzungssatzung „Am Kies“ verzichtet, da diese bereits bei der Aufstellung als Bebauungsplan „Am Kies“ am 11.07.2022 erfolgte.

Die **1. Auslegung** (nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) zum Verfahren erfolgte vom 22.09.2025 bis 24.10.2025 mit Behördenbeteiligung bis zum 24.10.2025.

Die **2. Auslegung** (nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) zum Verfahren erfolgte vom ..... bis ..... mit Behördenbeteiligung bis zum .....

### Notwendigkeit der 2. Auslegung

1. *Änderung der Bauweisen, Baugrenzen* (gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO )

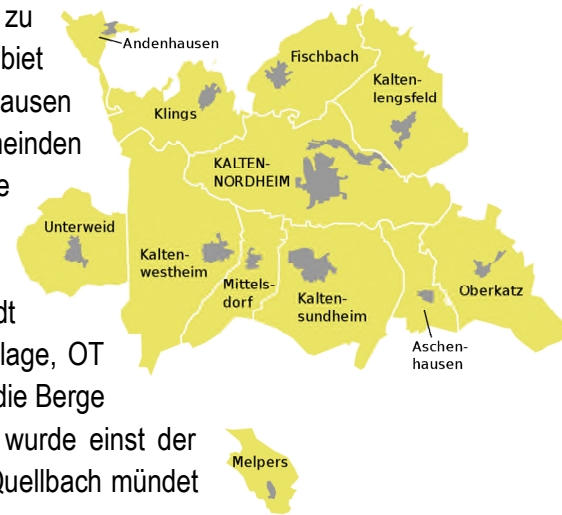
Das LRA-SM hat in seiner Stellungnahme vom 25.09.2025 empfohlen, nur den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung darzustellen. Dies bedeutet, dass das Baufeld entfernt werden müsste. Diese Variante stellt die Vorzugsvariante der Kreisplanung des Landratsamtes dar.

## 1. **Allgemeines zur Örtlichkeit**

Kaltnordheim 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 Kaltnordheim eingemeindet.

Klings befindet sich im südlichen Teil der Thüringischen Rhön, auch Vordere Rhön genannt, und gehört zum Biosphärenreservat Rhön. Die Stadt Kaltnordheim gliedert sich in die Ortsteile Andenhausen, Aschenhausen, Fischbach/Rhön, Kaltenlengsfeld, Kaltnordheim, Kaltsundheim, 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 Kaltnordheim 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 Kaltnordheim beabsichtigt die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche, im Bereich der „Kirchbergstraße“ 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 Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB ermöglicht.

Der Stadt liegen Bauanfragen von Einwohnern für den Bereich der Kirchbergstraße vor. Hier sollen Wohnbebauungen errichtet werden. Die Gemeinde folgt den Anforderungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB und dabei insbesondere dem § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB zur sozialgerechten Eigentumsschaffung für junge Familien.



Grundsätzlich betrifft die hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Klings überwiegend den Sektor Einzelhaus- und Doppelhausbau. Da dem Wunsch der Bürger und Bürgerinnen zum Bau von neuen Eigenheimen entsprochen werden muss (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), verbleibt der Stadt/ Gemeinde neben den bereits genehmigten Wohngebieten die Möglichkeit der inneren Verdichtung noch unbebauter Flächen und die Baulandschaffung mittels Satzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Für Klings liegt eine rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung 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 Satz 1 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. 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**

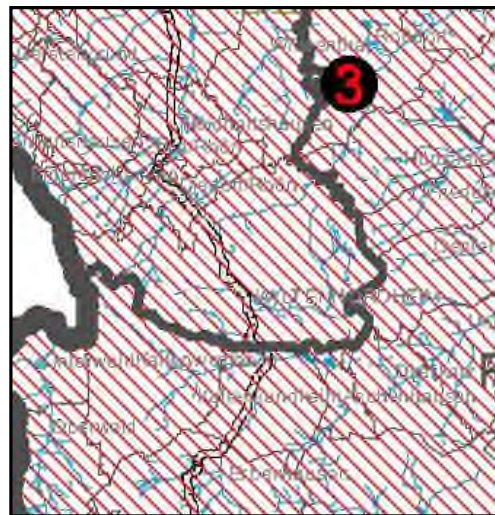
##### **4.1 Raumordnung , Regionalplanung**

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

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 sowie Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung.

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.

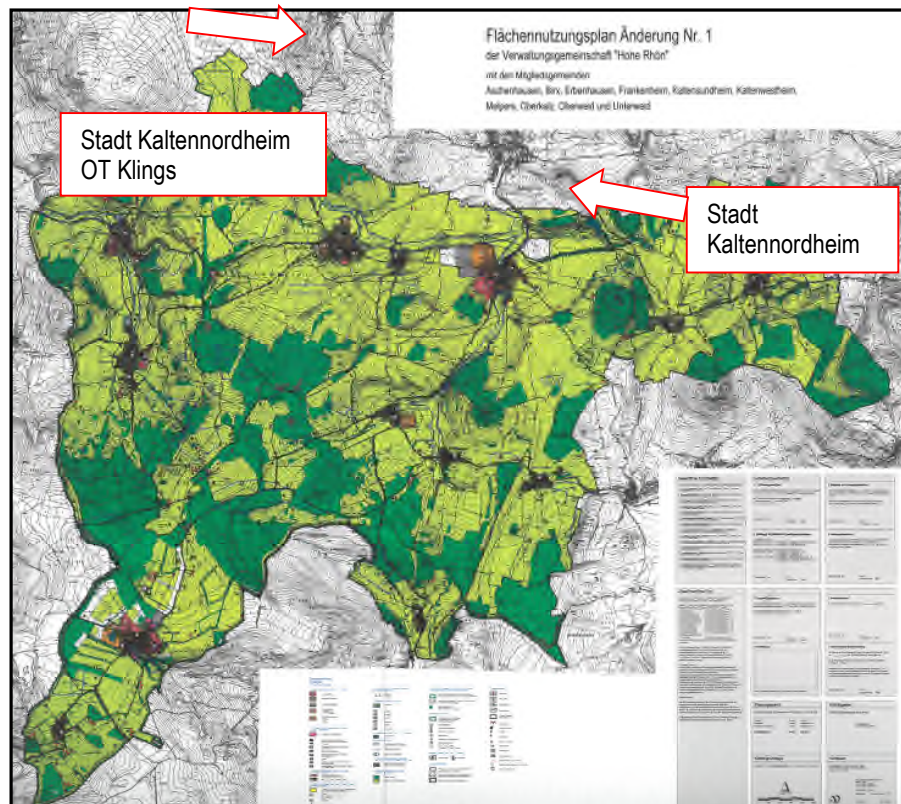
Eine verkehrstechnische Erschließung sowie eine Erschließung der technischen Infrastruktur sind vorgesehen. Die geplante Wohnbebauung ergänzt die vorhandene Straßenrandbebauung und schließt die bauliche Lücke zwischen der nordöstlichen sowie südwestlichen Altbebauung der Gemeinde. Der Geltungsbereich 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 relevanten Baulücken in der Ortslage/ Gemeinde verfügbar (eigentumsrechtlich Kauf, Verkauf etc.), die nach § 34 BauGB bebaubar wären. (Es wird auf die Eigentumsverhältnisse zwischen Bauwerbern und Grundstücke verwiesen.) Aussagen hierzu sind analog der Stadt Kaltennordheim siehe, <https://kaltennordheim.de/bauplaetze/> abrufbar. Weitere Angaben zu freien Bauplätzen sind nicht erkennbar.

Der Bauflächenbedarf im Außenbereich resultiert insbesondere daraus, dass kaum alternativen Baugrundstücke bzw. Potenziale im Innenbereich sowie in den genehmigten Bebauungsplan- und Satzungsgebieten momentan zur Verfügung stehen. Alle Bebauungsplan- /Satzungsgebiete sind voll ausgeschöpft bzw. stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung bzw. sind noch nicht erschlossen (bsp. Wohngebiet - Über den Schenkweisen).

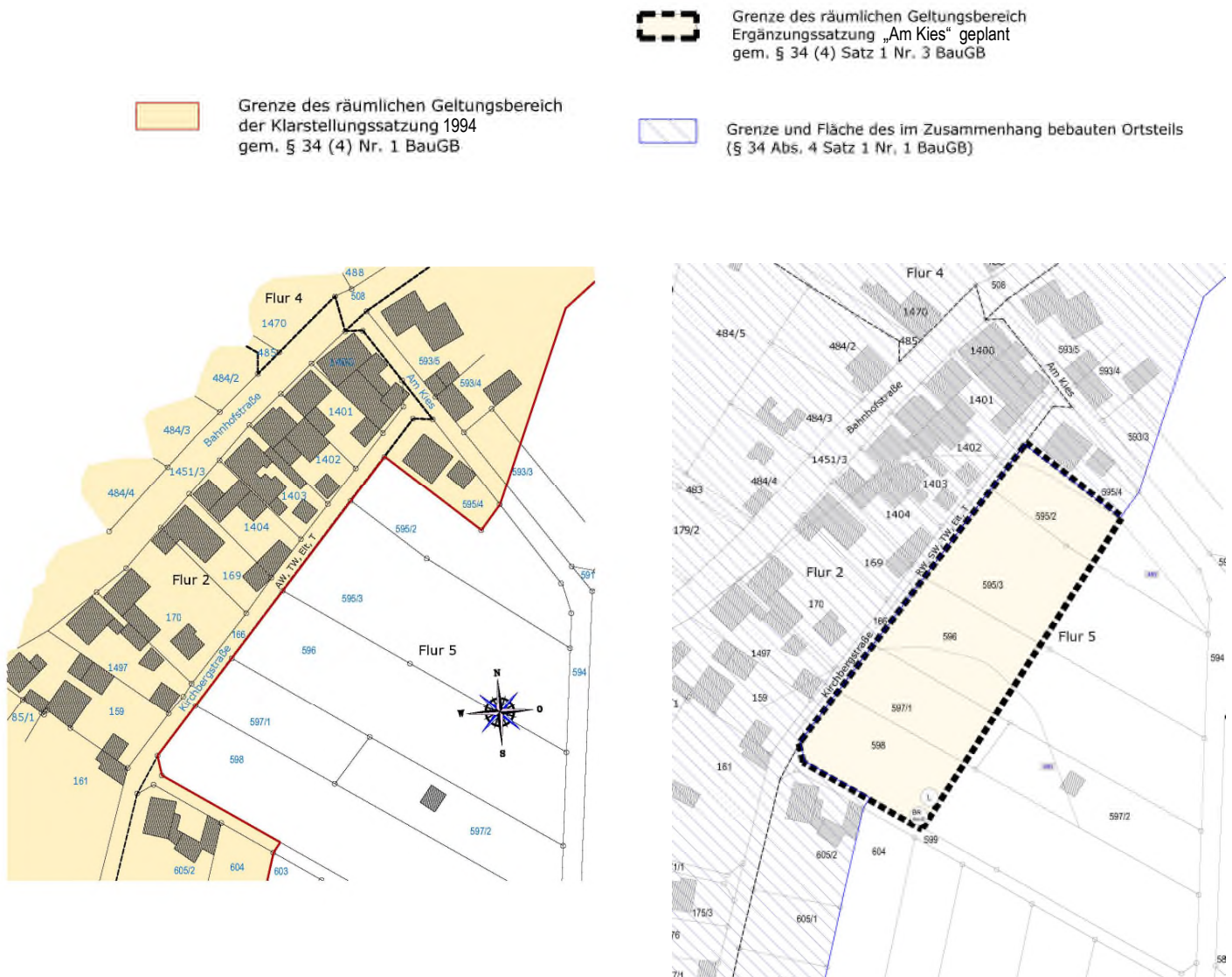


Die Gemeinde folgt den Anforderungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB und dabei insbesondere dem § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB zur sozialgerechten Eigentumsschaffung für junge Familien.

Gleichfalls wir auf das Recht der Eigentumsfreiheit und Freizügigkeit, sowie persönliche und wirtschaftlichen Entfaltung, sowie den BauTurbo § 246e BauGB mit seinen Zielen und Sonderregelungen hingewiesen.

#### 4.4 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

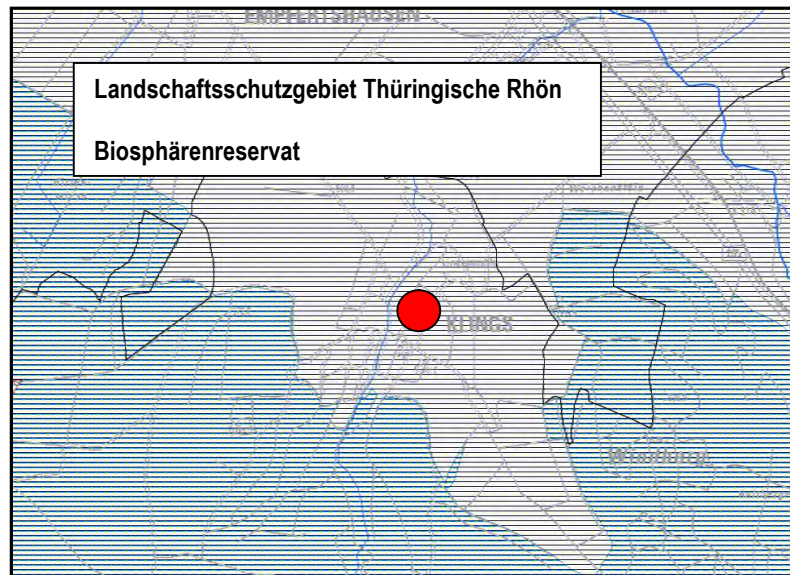
Darstellung, Auszug aus der Klarstellungssatzung- und Abrundungssatzung der Gemeinde Klings, welche im Jahre 1994 genehmigt wurde, sowie die Darstellung Geltungsbereich der geplanten Ergänzungssatzung „Am Kies“.



## 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 „Thüringische Rhön“.

In der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Rhön sind Bauvorhaben in beschränktem Umfang zulässig. Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ThürBRVO Rhön ist es insbesondere verboten, bauliche Anlagen zu errichten.

Dies jedoch gilt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 ThürBRVO nicht, wenn sich die geplanten baulichen Anlagen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen befinden. Das Bauverbot ist also mit dem Inkrafttreten der Satzung in dessen Geltungsbereich nicht mehr einschlägig.

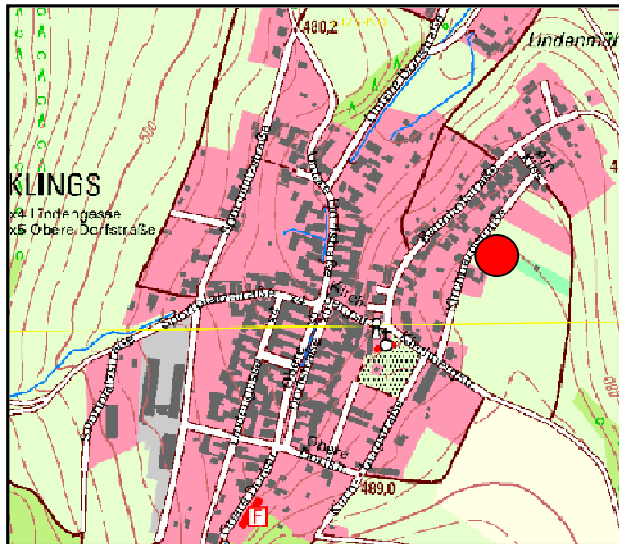
Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde.

#### 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 im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegenen Flächen werden wesentlich derzeit als Wirtschaftsgrünland bzw. Gartenland/ Acker 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

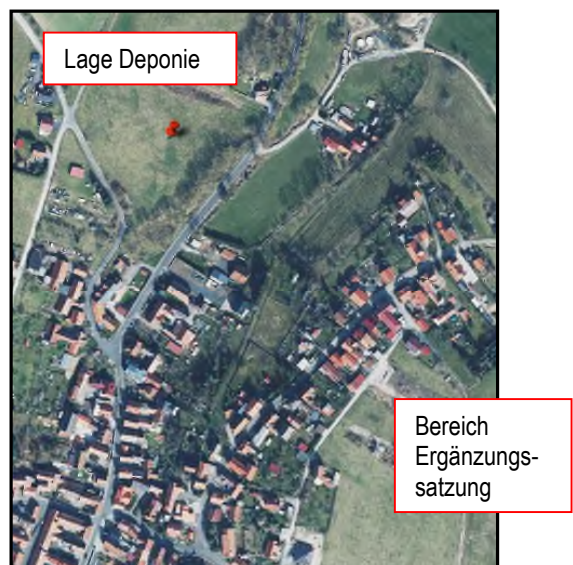
#### 4.8 Verkehr

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

#### 4.9 Belange 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.



Das Deponiegelände darf durch die Planung nicht berührt werden, dies gilt auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Es dürfen keine Abfälle auf der Deponie abgelagert werden.

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 üNN Deponie- zu -488 m üNN Geltungsbereich hingewiesen.

Es ist 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.

Gemäß § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind Erzeuger und Besitzer von Abfällen aus privaten Haushalten verpflichtet, diese dem öffentlich-rechtlichen-Entsorgungsträger (örE) zu überlassen.

Paragraph 7 der Abfallsatzung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen verpflichtet Eigentümer bewohnter Grundstücke, soweit die anfallenden Abfälle nach Maßgabe der v.g. Abfallsatzung nicht von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen.

Die entsprechende Behältergröße richtet sich nach den tatsächlichen Bewohnern des Grundstückes und dem wählbaren Leerrhythmus der Behälter.

Vorhandene Zufahrtsstraßen und Wege müssen für ein sicheres Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen geeignet sein. Bei Sackgassenregelung sind die Zufahrtsstraßen mindestens mit

einem Wendehammer zu errichten, um ein sicheres Wenden der Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Rückwärtsfahrten der Müllfahrzeuge sind nach geltenden berufsgenossenschaftlichen Regelungen und Arbeitsschutzrichtlinien untersagt.

Die Anfahrbarkeit der geplanten fünf Grundstücke mit den Müllfahrzeugen ist sicherzustellen. Anderenfalls sind geeignete, anfahrbare Containerstellplätze in der Nähe der Grundstücke einzurichten, zu denen die Anwohner ihre Abfall-/ Verpackungsreste- (gelbe Tonne) / Papierbehälter und Biotonnen bringen müssen.

#### **4.10 Belange Bergbau/ Altbergbau**

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.

#### **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](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter [www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://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](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

#### 4.13 Belange Bodenmanagement und Geoinformationen

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

##### **Bauliche Anlagen**

Die Darstellungen in der amtlichen Liegenschaftskarte bieten keine Gewähr für die tagaktuelle Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen. Die Laufendhaltung der Gebäude in der Liegenschaftskarte erfolgt derzeit von Amtswegen mit einer Spitzenaktualität von ca. 2 Jahren infolge von Luftbilddauswertungen in Thüringen. Beantragte Gebäudeeinmessungen werden zusätzlich und zeitnah eingearbeitet.

##### **Sicherungsmaßnahmen von eigentumsrechtlicher Bedeutung**

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z.B.: vorbereitende Maßnahmen **für** Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.

Es wird verwiesen auf die Rechte und Pflichten von Eigentümern und anderen Berechtigten gemäß § 25 Abs. 1 bis 3 Thüringer Vermessungs - und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008 geändert am 18.08.2012. Nach o.g. Gesetz können widerrechtlich veränderte oder

entfernte Grenz - u. Vermessungsmarken nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 eine Ordnungswidrigkeit darstellen.

#### **Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze**

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte des amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen.

#### **4.14 Belange Bau- und Kunstdenkmалpflege/ Bodendenkmалpflege**

Bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 BauGB sind nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, darunter Belange des Denkmalschutzes und der Denkmалpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Maßgebliche Grundlage der denkmalfachlichen Stellungnahme des TLDA ist das Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringischer Denkmalschutzgesetz, ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Paragraph 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018.

#### **Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmалpflege**

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmалpflege bestehen keine Einwände.

#### **Stellungnahme der Bodendenkmалpflege**

Im Umfeld des Plangebietes wurden in der Vergangenheit bereits Bodendenkmale (gemäß § 2 Abs. 7 ThürDSchG) dokumentiert, hier das beigabenlose Skelett eines Pferdes ohne Schädel. Dies legt eine frühmittelalterliche Zeitstellung der Bestattung/Deponierung nahe. Das geplante Projekt findet daher in einem Gebiet von archäologischer Relevanz statt, in dem weitere bislang unbekannte Bodendenkmale zu vermuten sind.

Um Maßnahmen für die aus diesem Grund notwendige denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten festzulegen ist ein Ortstermin mit dem zuständigen Gebietsreferenten der Abteilung Bodendenkmалpflege Dr. Mathias Seidel zu vereinbaren.

Diese Forderung ist gemäß § 12 Abs. 2. ThürDSchG als Auflage der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis aufzunehmen.

Hinsichtlich archäologischer Belange zeichnet sich Dr. Mathias Seidel verantwortlich und steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung (Tel.: 0361 / 57 322 2011; Mail: [mathias.seidel@tlda.thueringen.de](mailto:mathias.seidel@tlda.thueringen.de))

#### **4.15 Belange 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 landwirtschaftliche Belange**

Im Regionalplan Südwestthüringen (Stand 2012) ist der Bereich u. a. als Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen.

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

Feldblock GL 53262X06 - Grünland

Feldblock GL 53262X14 – Grünland

Beide Flächen werden durch einen ortsansässigen Landwirt im Nebenerwerb bewirtschaftet.

Für die Agrarstruktur stellt die geplante Bebauung einen relativ geringen Verlust landwirtschaftlicher Fläche dar.

Durch die Stadt Kaltennordheim sollte jedoch versucht werden, dem Landnutzer Austauschfläche zur Verfügung zu stellen. Der Landwirt betreibt auf seiner gesamten Bewirtschaftungsfläche Ökologischen Landbau (Fördermaßnahme KULAP 22 ÖL2GL bzw. ÖL2AL).

Die Reduzierung seiner beantragten Fläche kann zu einer Sanktionierung durch die Agrarverwaltung führen.

Der Bewirtschafter ist rechtzeitig über die geplante Bebauung zu informieren, da Veränderungen an den Feldblöcken beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR), Referat 56 - Agrarförderzentrum Südwestthüringen-anzuzeigen sind und somit Rückforderungen im Rahmen der Antragstellung zur EU-Agrarförderung für landwirtschaftliche Flächen vermieden werden. Die Frist für die Antragstellung endet am 15.05. eines jeden Jahres.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen es zu landwirtschaftlichen Immissionen (nach § 3 Abs. 1 und 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)) kommen kann. Diese treten bei Maßnahmen



wie Düngung, Bodenbearbeitung, Pflanzenschutz und Ernte auf, sind unvermeidbar und durch die zukünftigen Bewohner hinzunehmen.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft soll innerhalb der Ergänzungssatzung kompensiert werden. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern ist die Abstandsregelung gemäß Thüringer Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Auch deren Pflege ist auf Dauer nach Bedarf durchzuführen, damit angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.

Sollten sich durch die Behördenbeteiligung zusätzliche/ andere Kompensationsansprüche ergeben, sind das Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum gemäß § 6 (3) Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) erneut zu beteiligen.

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“)



#### 4.17 bodenschutzrechtliche Belange

##### *Umgang mit Grund und Boden*

Insbesondere zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sind örtliche Ergänzungen Neuerschließungen von Baufeldern vorzuziehen. Für Ergänzungsflächen entfällt u.a. die verkehrliche Erschließung, was ca. 10 - 20 % des Bodenverbrauchs bei neuen Baugebieten zum Inhalt hat.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und der ausschließlichen Flächenausweisung entsprechend des aktuell konkreten Bedarfes der Gemeinde.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich im Anschluss an vorhandene Bebauung dennoch derzeit im Außenbereich. Mit Ihrer Einbeziehung in den Innenbereich wird dieser sinnvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt oder andere städtebaulich oder landesplanerische Ziele und Grundsätze verletzt werden. Es besteht keine störende Entwicklung in die freie Landschaft.

#### *Altlastverdachtsfläche*

Die Flurstücke 595/2 und 595/3 in der Gemarkung Klings, Flur 5 zählen zur Altlastverdachtsfläche „Auf dem Kies“, welche unter der Kennziffer 08579 im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert ist. Diese Grundstücke wurden mehrere Jahrzehnte zur Holzbearbeitung und als Lagerfläche genutzt, wobei Kontaminationen mit Schadstoffen, wie z.B. Holzschutzmittel, Lacke, Farben sowie Lösungsmitteln möglich sind. Diese Schadstoffe sind sehr gesundheitsschädlich. Bei Langzeitexpositionen können schon geringe Konzentrationen gesundheitliche Auswirkungen haben.

Einer Umnutzung und dauerhafte Nutzung der Grundstücke für Wohnzwecke kann von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde daher nur zugestimmt werden, wenn durch entsprechende

Untersuchungen und einer Gefährdungsanalyse insbesondere Gefahren für das Schutzgut „Mensch“ ausgeschlossen wurden.

Generell ist zu beachten, dass bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub, der nicht auf dem betreffenden Baugrundstück verwertet wird, nach der Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen, zu deklarieren und einer zulässigen Verwertung zuzuführen ist.

## **4.18    privatrechtliche Belange**

Die privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-) Projektumsetzung mit der Thüringer Landgesellschaft mbH, Abteilung Liegenschaften, abzustimmen und zu vereinbaren.

## **5.        Projektbeschreibung/ Planinhalt**

### **5.1       Geltungsbereich**

Die Ergänzungssatzung ist angrenzend an den bebauten Ortsteil der Gemeinde „Klings“ Stadt Kaltennordheim gemäß der Plandarstellung.



## **5.2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der festgelegten Grenzen richten sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, das Plangebiet soll dem Innenbereich zugeordnet werden.

## **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.

## **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.

Derzeit ist das Verfahrensgebiet trink- und abwasserseitig nicht erschlossen.

Eine solche wasserwirtschaftliche Erschließung ist ausgehend von der öffentlichen Erschließungsanlage im Bereich der Straße "Am Kies" möglich.

Abwasserseitig ist das ganze Gebiet im Trennsystem zu betrachten.

Die einzuleitenden Schmutzwässer werden direkt der Zentralen Kläranlage zur Behandlung zugeführt.

Niederschlagswasser kann bei Zustimmung des WVS und Prüfung der schadlosen Versickerung ggf. versickert werden.

Zur trink- und abwasserseitigen Erschließung ist dem WVS im weiteren Verfahren eine konzeptionelle Erschließungsplanung des Vorhabengebietes vorzulegen.

Die trink- und abwasserseitige Erschließung ist durch einen Erschließungsträger zu realisieren. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag mit dem WVS abzuschließen, in dem die weiteren Modalitäten geregelt werden. Für Abstimmungen zur Erschließung stehen wir gerne zur Verfügung.

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  
Bad Salzungen  
Eisenacher Straße 2a,

Energieversorgung  
Überlandwerk Rhön GmbH  
Sondheimer Straße 5  
97638 Mellrichstadt

Telekommunikation  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Neuer Friedberg 5  
98527 Suhl

#### THÜRINGER FERNWASSERVERSORGUNG

Derzeit sind keine Anlagen der Thüringer Fernwasserversorgung im Bereich des Vorhabens vorhanden. Sofern sich das Vorhaben über den 04. Dezember 2025 hinweg verschiebt, ist eine erneute Netzauskunft oder Stellungnahme bei uns einzuholen.

#### THÜRINGER NETKOM

In dem angegebenen Bereich befinden sich weder Informationskabel der TEAG Thüringer Energie AG noch der Thüringer Netkom GmbH.

#### 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 incl. Maßnahmenblatt**

#### **5.7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB sind für Ergänzungssatzungen die Regelungen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs anzuwenden.

Für die Agrarstruktur stellt die geplante Bebauung einen relativ geringen Verlust landwirtschaftlicher Fläche dar.

Durch die Stadt Kaltennordheim sollte jedoch versucht werden, dem Landnutzer - Austauschfläche  
- zur Verfügung zu stellen.

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.

Die GRZ wird mit 0.4 (Allgemeines Dorfgebiet/ WA analog Klarstellungs- und Abrundungssatzung aus dem Jahre 1994), sowie eine geplante Wohnbebauung von max 5 Baugrundstücken, angenommen.

Fläche 5.100 m<sup>2</sup>

GRZ 0.4

Bebauung max. 5 Whs – Baugrundstücke

(Im Falle von mehr oder weniger Baugrundstücken sind die Festsetzungen zu der Anpflanzung prozentual anzusetzen)

Flächenversiegelungen  $5.100 \text{ m}^2 \times 0.4 = 2.040 \text{ m}^2$

### Eingriffsfläche – Flächeninanspruchnahme durch Nutzflächen und untergeordnete Anlagen

#### Bewertung der Eingriffsfläche

Eingriffsfläche	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufendifferenz	Flächen- äquivalent
		Biotoptyp	Bedeutungsstufen	Biotoptyp	Bedeutungsstufen	Eingriffsschwere	Wertverlust
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=B*G
E1	1.400	Grünfläche, Acker	18	Wohnbau- fläche	0	-20	- 28.000
E2	640 (An- nahme)	Schotter, sonstige Befestigungen	5	Wohnbau- fläche	0	-5	-3.200
E	2.040						-31.200

**Bewertung der Kompensationsmaßnahme**

Eingriffsfläche	Flächengröße (m²)	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufendifferenz	Flächen- äquivalent
		Biotoptyp	Bedeutungsstufen	Biotoptyp	Bedeutungsstufen	Eingriffsschwere	Wertverlust
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=B*G
A1	200	Grünfläche , Acker	18	Neupflanzung 5 Stck Großbaum	40	+22	+4.400
A2	1000	Grünfläche, Acker	18	Neupflanzung 25 Stck Obstbäume	40	+22	+22.000
A3	300	Grünfläche, Acker	18	300 m² Feldgehölze	40	+22	+6.600
A	1.500						33.000

**Eingriffs-/Flächenbilanz**

Eingriffs- fläche	Flächen- größe	Flächen- äquivalent	Ausgleichsmaßnahmen Zugeordneter Anteil	Flächen- äquivalent	Begrün- dung
E/F	2.040	-31.200	1. Neupflanzung 5 Stck Großbaum	+4.400	1
			2. Neupflanzung 25 Stck Obstbäume	+22.000	2
			3. 300 m² Sträucher, Feldgehölze	+6.600	3
E/F		-31.200		+33.000	

## **Der Eingriff - Verlust Anteil an Grünfläche/ Acker - wird mit Maßnahmen A1 - A3 kompensiert**

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*

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

### **und**

2. Pflanzung von 5 Stck. gebietseinheimischen Obstbäume, standortangepasste Sorten, Hochstamm mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 8 bis 10 cm in 1 m Höhe.

### *Pflanzung von Gehölzflächen/ pro Baugrundstück*

3. Um die ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Ortes zu erhalten sind 60 m<sup>2</sup> Gehölzfläche 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 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, d.h. 5 Sträucher anzupflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Eine dauerhafte Sicherung der Anpflanzungen 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 abzuschleppen, getrennt zu lagern und in die verbleibenden Vegetationsflächen wieder einzubauen.

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

Von Seiten der Stadt Kaltennordheim ist die dauerhafte bzw. nachhaltige Sicherung der Sträucher, Gehölze und Bäume in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Eventuelle Pflanzenausfälle sind mit Nachpflanzungen zu kompensieren und zu dokumentieren.

Die Pflanzen sind fachgerecht zu hegen und zu pflegen.

Anstelle der Maßnahmen A1 – A3, können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB). Die Absprachen haben mit den betroffenen Behörden zu erfolgen.

**Pflanzliste/ bevorzugte Auswahl:**

*Ziergehölze/-sträucher*

Roter Hartriegel

Hasel

Heckenkirsche

Weißdorn

Wolliger Schneeball

Schlehe

schwarzer Holunder

*Bäume*

*Laubbaum-Hochstämme:*

Spitzahorn

Bergahorn

Winterlinde

Stieleiche

Traubeneiche

Birke

*mittel- u. kleinkronige Bäume:*

Vogelkirsche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn

*Obstbäume (bevorzugt alte Sorten)*

## 5.7.2 Maßnahmeblätter

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr.: A 1</b>	
<b>Projekt:</b> Ergänzungssatzung „Am Kies“ <b>Stadt/Gemeinde:</b> Stadt Kaltenordheim/ OT Klings <b>Planfertiger:</b> Bauplanung Raßmann <b>Datum:</b> 11.11.2025		<b>Gemarkung:</b> Klings <b>Flur: 5</b> <b>Flurstück(e):</b> Teilflächen aus den Grundstücken Flurstück-Nr. 595/2, 595/3, 596, 598, 597/1 <b>Flächengröße:</b> 0.51 ha	
<b>Beeinträchtigungen:</b>		<b>X</b> Eingriff ausgleichbar <b>0</b> Eingriff nicht ausgleichbar	
Beeinträchtigung durch geplante Wohnbaufläche und Versiegelungen			
<b>betroffene Schutzgüter:</b>			
x Landschaftsbild      x Boden      x Wasser      x Klima/Luft      x Flora/Fauna			
<b>Maßnahmetyp:</b>			
Vermeidungs- maßnahme	Minimierungs- maßnahme	<b>X</b> Ausgleichs- maßnahme	Gestalterische Maßnahme
<b>Ausgangszustand von Natur und Landschaft:</b>			
Ursprünglich – Grünfläche/ Acker			
<b>Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:</b>			
Der Eingriffsfläche E – Verlust der Grünfläche /Acker wird die Maßnahme A1– 1 Stck Anpflanzung Großbaum/ Baugrundstück zugeordnet. Diese mit Wuchsklasse 1, mind 2 x verpflanzt, mit Drahtwurzeln, Stammumfang 14 bis 16 cm in 1m Höhe. Anstelle der Maßnahmen A1 – A3, können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB). Die Absprachen haben mit den betroffenen Behörden zu erfolgen.			
Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB			
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>			
Die Ausgleichspflanzungen sind unter Verwendung standortgerechter/ einheimischer Baumarten und herkunftsgerechten Pflanzgutes durchzuführen, zu pflegen und zu sichern. Die angelegten Kulturen sind sachgerecht und so lange zu pflegen, bis ein gesichertes Kulturstadium erreicht ist und ggf. nachzubessern.			
<b>Maßnahmendurchführung/-sicherung:</b>			
Durchführung:		Funktionskontrolle am:	
nach Maßnahmeabschluss (Genehmigung), spätestens 2 Jahre		am Ende der Fertigstellungspflege	
<b>Nutzungsänderung/ beschränkung:</b> dauerhaft	<b>Flächensicherung:</b> Vorhabenträger	<b>künftige Unterhaltung:</b> Vorhabenträger	



<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr.: A 2</b>	
<b>Projekt:</b> Ergänzungssatzung „Am Kies“ <b>Stadt/Gemeinde:</b> Stadt Kaltennordheim/ OT Klings <b>Planfertiger:</b> Bauplanung Raßmann <b>Datum:</b> 11.11.2025		<b>Gemarkung:</b> Klings <b>Flur: 5</b> <b>Flurstück(e):</b> Teilflächen aus den Grundstücken Flurstück-Nr. 595/2, 595/3, 596, 598, 597/1 <b>Flächengröße:</b> 0.51 ha	
<b>Beeinträchtigungen:</b>		<b>X</b> Eingriff ausgleichbar <b>0</b> Eingriff nicht ausgleichbar	
Beeinträchtigung durch geplante Wohnbaufläche und Versiegelungen			
<b>betroffene Schutzgüter:</b>			
x Landschaftsbild      x Boden      x Wasser      x Klima/Luft      x Flora/Fauna			
<b>Maßnahmetyp:</b>			
Vermeidungs- maßnahme	Minimierungs- maßnahme	<b>X</b> Ausgleichs- maßnahme	Gestalterische Maßnahme
<b>Ausgangszustand von Natur und Landschaft:</b>			
Ursprünglich – Grünfläche/ Acker			
<b>Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:</b>			
Der Eingriffsfläche E – Verlust der Grünfläche /Acker wird die Maßnahme A2– 5 Stck Anpflanzung gebietseinheimischer Obstbäume/ Baugrundstück zugeordnet. Diese als standortangepasste Sorten, Hochstamm mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 8 bis 10 cm in 1m Höhe. Anstelle der Maßnahmen A1 – A3, können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB). Die Absprachen haben mit den betroffenen Behörden zu erfolgen.			
Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB			
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>			
Die Ausgleichspflanzungen sind unter Verwendung standortgerechter/ einheimischer Baumarten und herkunftsgerechten Pflanzgutes durchzuführen, zu pflegen und zu sichern. Die angelegten Kulturen sind sachgerecht und so lange zu pflegen, bis ein gesichertes Kulturstadium erreicht ist und ggf. nachzubessern.			
<b>Maßnahmendurchführung/-sicherung:</b>			
Durchführung:		Funktionskontrolle am:	
nach Maßnahmeabschluss (Genehmigung),		am Ende der Fertigstellungspflege	
spätestens 2 Jahre			
<b>Nutzungsänderung/ beschränkung:</b>	<b>Flächensicherung:</b>	<b>künftige Unterhaltung:</b>	
dauerhaft	Vorhabenträger	Vorhabenträger	

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr.: A 3</b>	
<b>Projekt:</b> Ergänzungssatzung „Am Kies“ <b>Stadt/Gemeinde:</b> Stadt Kaltennordheim/ OT Klings <b>Planfertiger:</b> Bauplanung Raßmann <b>Datum:</b> 11.11.2025		<b>Gemarkung:</b> Klings <b>Flur: 5</b> <b>Flurstück(e):</b> Teilflächen aus den Grundstücken Flurstück-Nr. 595/2, 595/3, 596, 598, 597/1 <b>Flächengröße:</b> 0.51 ha	
<b>Beeinträchtigungen:</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/> Eingriff nicht ausgleichbar	
Beeinträchtigung durch geplante Wohnbaufläche und Versiegelungen			
<b>betroffene Schutzgüter:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsbild <input checked="" type="checkbox"/> Boden <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Flora/Fauna			
<b>Maßnahmetyp:</b>			
Vermeidungs- maßnahme	Minimierungs- maßnahme	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichs- maßnahme	Gestalterische Maßnahme
<b>Ausgangszustand von Natur und Landschaft:</b>			
Ursprünglich – Grünfläche/ Acker			
<b>Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:</b>			
Der Eingriffsfläche E – Verlust der Grünfläche /Acker wird die Maßnahme A3– 60 m² Gehölzfläche/ Baugrundstück zugeordnet. 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. Anstelle der Maßnahmen A1 – A3, können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB). Die Absprachen haben mit den betroffenen Behörden zu erfolgen.			
Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB			
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>			
Die Ausgleichspflanzungen sind unter Verwendung standortgerechter/ einheimischer Baumarten und herkunftsgerechten Pflanzgutes durchzuführen, zu pflegen und zu sichern. Die angelegten Kulturen sind sachgerecht und so lange zu pflegen, bis ein gesichertes Kulturstadium erreicht ist und ggf. nachzubessern.			
<b>Maßnahmendurchführung/-sicherung:</b>			
Durchführung: nach Maßnahmeabschluss (Genehmigung), spätestens 2 Jahre		Funktionskontrolle am: am Ende der Fertigstellungspflege	
<b>Nutzungsänderung/ beschränkung:</b> dauerhaft	<b>Flächensicherung:</b> Vorhabenträger	<b>künftige Unterhaltung:</b> Vorhabenträger	

## **6. Umweltbelange, Natur und Landschaft**

Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Grünfläche soll, mit Umsetzung des Planverfahrens, eine Wohnbebauung entstehen. Nachfolgende naturschutzfachliche Rahmenbedingungen sind dabei zu beachten.

Es wird hinsichtlich Umwelt- und Naturschutzbelange auf die Änderungen des BNatSchG der 4. Auflage vom 20.07.2022 hingewiesen.

Naturschutzrechtliche Belange in Verbindung mit dem Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt.

Festgesetzt wird die Anpflanzung von einheimischen Hölzern und das Verbot von Kiesgärten.

Weitere Empfehlungen zum Schutz der Insektenvielfalt sind die Reduzierung der Lichtverschmutzung und die Reduzierung der Pestizide, Anlegen von Totholz und Insektenhotels, Erhaltung von Naturflächen und Wiesencharakter.

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.

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.

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 Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 ThürNatSchG 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 umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Ergänzungssatzung erfüllt diese Voraussetzungen.

Durch die Ergänzungssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Städtebauprojekte sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 des UVPG (bei einer bebaubaren Fläche von weniger als 2,0 ha) von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Durch die Ergänzung entsteht keine Fehlentwicklung, die den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würde.