

PROJEKT

BP Ortskern Frankenheim - Teilbereich I

INHALT

Begründung zum Bebauungsplan "Ortskern Frankenheim" - Teilbereich I

Bebauungsplan der Innenentwicklung

DATUM

19.01.2025

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Frankenheim/Rhön
Hauptstraße 18
36452 Kaltennordheim

.....
Datum / Stempel / Unterschrift

ENTWURFSVERFASSER

HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER
Jakobsplatz 5
97638 Mellrichstadt

.....
Sascha Rück
Geschäftsleitung

.....
Leonie Achtnr
Leonie Achtnr
Fachbereich Landschaftsarchitektur

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDLAGEN	2
1.1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	2
1.2	Planungsraumanalyse	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
2.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	7
2.1	Festsetzungen	7
2.2	Erschließung	8
3.	QUELLEN	9
3.1	Literatur, Gutachten und Gesetze	9
3.2	Internetquellen	9

1. GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1.1 Aufgabe und Wirkungen von Bebauungsplänen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde [...] vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) (BauGB § 1 Abs. 1 u. 2).

Gemeinden müssen Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (BauGB § 1 Abs. 3). Gemäß BauGB § 1 Abs. 5) sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

1.1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um den Ortskern der Gemeinde Frankenheim zu stärken und zu stabilisieren. Die Standort- und Lebensqualität der Gemeinde Frankenheim soll nachhaltig verbessert werden. Insbesondere sollen Grünflächen erhalten und ausgebaut werden. Des Weiteren soll die allgemeine Daseinsvorsorge verbessert werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile folgender Flurstücke:

428/27	524	1476/9	1494/43	24/4
428/22	636/5	1476/7	1494/37	24/3
428/23	636/2	1475/2	1114/1	26/7
472/1	1436	24/5	1072/1	27/1
637/5	636/4	11/2	19/2	26/6
637/7	636/3	12/6	18/4	28
637/6	25/2	12/8	1058/1	29
1494/28	147/10	12/5	1058/2	26/3
1494/29	1476/5	12/7	15	147/15
147/26	1494/42	13/8	1494/39	26/1

636/6	147/25	1111	14/1	1476/8
636/7	1494/30	13/4	18/2	1475/1
636/8	1474/1	11/1	14/3	1415
1128	1494/31	1494/32	19/3	635
1127	1474/2	23	20	1494/44
523/1	1474/3	13/9	14/4	523/3
522	25/3	13/7	22	10
523/2	1476/10	13/10	21	1071

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortskerns der Gemeinde Frankenheim. Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder ThürUVPG unterläge. Das Vorhaben bezieht sich auf § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, da die Grundfläche des Bebauungsplans mit 42.446 m² über dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, jedoch weniger als 70.000 m² aufweist. Eine überschlägige Prüfung nach Anlage 2 des BauGB wurde durchgeführt. Im Ergebnis sind keine Ausschlussgründe zur Anwendung des § 13a BauGB festgestellt worden. Damit lassen sich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllen.

Es erfolgt keine Umweltprüfung (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren erfolgt die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB). Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird in Anwendung des § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB ebenfalls verzichtet.

1.1.3 Bedarfsnachweis

Nach dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" als zentrales Prinzip einer nachhaltigen Ortsentwicklung weist die Gemeinde keine neuen Wohngebietsflächen aus. Ziel ist es, bestehende Flächen innerhalb des Ortskerns zu nutzen, den Ortskern zu beleben und die vorhandene Infrastruktur effizienter zu nutzen, bevor neue Flächen auf der "grünen Wiese" zur Bebauung entstehen.

1.1.4 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Frankenheim hat in der Sitzung vom 14.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortskern Frankenheim- Teilbereich I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt. Auf einen Umweltbericht wird ebenso verzichtet wie auf die Eingriffsregelung. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird in Anwendung des § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB ebenfalls verzichtet.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Frankenheim/Rhön hat in der Sitzung vom 02.12.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Ortskern Frankenheim - Teilbereich I" in der Fassung vom 02.12.2025 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Ortskern Frankenheim- Teilbereich I" in der Fassung vom 02.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans "Ortskern Frankenheim- Teilbereich I" in der Fassung vom 02.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Frankenheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan "Ortskern Frankenheim- Teilbereich I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Gemeinde Frankenheim, den xx.xx.xxxx

(Siegel)

.....

Bürgermeister Alexander Schmitt

7. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom xx.xx.xxxx, AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Landratsamt Schmalkalden-Meiningen, den

(Siegel)

.....

Unterzeichner/-in

8. Ausgefertigt

Gemeinde Frankenheim, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister Alexander Schmitt

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ortskern Frankenheim- Teilbereich I" wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft „Hohe Rhön“ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Frankenheim, den

Siegel)

.....
Bürgermeister Alexander Schmitt

1.2 Planungsraumanalyse

1.2.1 Räumliche und topografische Einordnung

Die Gemeinde Frankenheim/Rhön befindet sich im Südwesten von Thüringen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Frankenheim Teilbereich I“ befindet sich in dem Zwickel zwischen der „Reichenhäuser Straße“ und der „Leubacher Straße“. Die Gemeinde Frankenheim liegt in der Region „Hohe Rhön“ und ist mit einer Höhenlage von 750 - 780 m ü. NN die höchstgelegene Gemeinde in der Rhön.

1.2.2 Derzeitige Nutzungen

Derzeit unterliegt der Geltungsbereich einer gemischten Nutzung mit ländlicher Prägung. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich der Friedhof von Frankenheim. Südlich daran angrenzend befindet sich die „Peter- und Paul-Kirche“. Westlich vom Friedhof befindet sich ein öffentliches Gebäude (Am Friedhof 5), in welcher sich die Gemeindeverwaltung, der Kindergarten „Grashüpfer“ sowie eine Hausarztpraxis (übergangsweise) befinden. Im westlich daran anschließenden Gebäude befindet sich eine Zahnarztpraxis. Eine derzeit brachliegende Fläche befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Fläche grenzt westlich an die „Peter-und-Paul-Kirche“ an. In den übrigen Bereichen des Geltungsbereiches bestehen Wohnhäuser und Gärten.

1.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte für Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Biosphärenreservat „Rhön“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Thüringische Rhön“. Etwa 600 m südlich vom Ortskern der Gemeinde Frankenheim erstreckt sich das Nationale Naturmonument „Grünes Band“. Die Flächen rund um die Gemeinde Frankenheim sind Teile des FFH-Gebiets „Hohe Rhön“ sowie des SPA „Thüringische Rhön“. Etwa 3 km nördlich von Frankenheim befindet sich das NSG Rhönwald.

1.2.4 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich ist nicht Teil eines Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

1.2.5 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel

Baugrund, Altlasten und Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Thüringen 2025 wurde am 9. Juli 2024 durch die Thüringer Landesregierung beschlossen und gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ThürlPIG im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024 veröffentlicht und ist am 31. August 2024 in Kraft getreten.

In der ersten Änderung des LEP 2025 gehört Frankenheim innerhalb der Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ dem Raumstrukturtyp „Demographisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in oberzentrenferner Lage (Westliches Thüringen)“ an. Dennoch wurde in den Jahren 2004 bis 2012 ein Bevölkerungsrückgang von 7,5 % und mehr verzeichnet. Die Stadt Meiningen, welche die nächstgelegene Stadt des Oberzentrums Südthüringen ist, befindet sich etwa 40 km von Frankenheim entfernt. Frankenheim ist Teil des „Freiraumverbundsystemes Waldlebensräume (6.1.1 G) und gehört den unzerschnittenen, verkehrsarmen Räumen (6.1.4. G) an. Des Weiteren ist Frankenheim Teil der Schwerpunkträume Tourismus (4.4.1 G).

Der Regionalplan Südwestthüringen ist mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger in Kraft getreten. Der Regionalplan Südwestthüringen wurde am 01.12.2009 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen. Die Genehmigung durch die Oberste Landesplanungsbehörde erfolgte mit Bescheid vom 22.02.2011.

Im Regionalplan Südwestthüringen ist Frankenheim der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ zugeordnet. Des Weiteren befindet sich Frankenheim im Vorbehaltsgebiet „Tourismus und Erholung“ sowie im Vorranggebiet „Freiraumsicherung“. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes vereinbar. Die Stärkung und Stabilisierung des Ortskernes kommen auch dem Tourismus zugute. Da es sich um einen Bebauungsplan des Innenbereiches handelt, ist dieser dem Vorranggebiet „Freiraumsicherung“ kompatibel.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Frankenheim gehört der Verwaltungsgemeinschaft „Hohe Rhön“ an. Die Verwaltungsgemeinschaft „Hohe Rhön“ verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich als „Gemischte Bauflächen (M)“ eingestuft. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Festsetzungen

2.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Der Geltungsbereich soll nach Art der künftigen baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als Mischgebiet (MI) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

2.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird das Maß der baulichen Nutzung nach den Vorgaben der BauNVO über Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

MI ₁	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2
MI ₂	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2
MI ₃	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	1,6
MI ₄	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2

2.1.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

2.1.1.4 Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs.4, §§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung dargestellt.

2.1.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung dargestellt.

2.1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1.2.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen sollen sich harmonisch in die Umgebung einfügen und dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. (§ 9 ThürBO)

2.1.2.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

Bei der Errichtung von Anlagen, bei dem ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen geeignete Stellplätze oder Garagen hergestellt werden, wenn und soweit, insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personenverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt (notwendige Stellplätze und Garagen). Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen ist nur der Mehrbedarf zu decken (§ 49 ThürBO).

2.1.2.3 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung wird durch die Ortsüblichkeit und das Thüringer Nachbargesetz (ThürNRG) bestimmt. Grundsätzlich soll das Einvernehmen mit dem Nachbarn hergestellt werden. Im Weiteren sind die §§ 6 und 63 (1) Nr. 7a) ThürBO zu beachten.

2.1.3 Grünordnerische Festsetzungen

2.1.3.1 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen sind gemäß (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung dargestellt.

Der Baumbewuchs im Geltungsbereich ist zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch ein vergleichbares Gehölz zu ersetzen.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist durch die Landesstraße L1123 („Reichenhäuser Straße“) und die Landesstraße L1125 (Leubacher Straße) sowie die kommunalen Straßen „Am Friedhof“, „Sophienstraße“ und „Pfarrweg“ erschlossen.

2.2.2 Technische Erschließung

2.2.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist im gesamten Baugebiet bereits weiträumig installiert. Bedarfsweise Anschlüsse sind mit dem Kommunalen Wasser- und Abwasserzweckverband Meiningen abzustimmen.

2.2.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserversorgung ist über die bestehenden Abwasserkanäle zur Kläranlage zu gewährleisten. Bedarfsweise Anschlüsse sind mit dem Kommunalen Wasser- und Abwasserzweckverband Meiningen abzustimmen.

2.2.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist im gesamten Baugebiet bereits weiträumig installiert. Bedarfsweise muss eine Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen Überlandwerk Rhön GmbH Mellrichstadt stattfinden.

2.2.2.4 Gasversorgung

Es existieren derzeit keine Gas- und Wärmeversorgungsleitungen im Baugebiet.

2.2.2.5 Telekommunikation

Glasfaserleitungen wurden im Baugebiet größtenteils verlegt und angeschlossen.

3. QUELLEN

3.1 Literatur, Gutachten und Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 23.06.2021

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 29.07.2022

3.2 Internetquellen

ANTARES Thüringen

Thüringen Viewer

1. Änderung LEP 2025

2. Regionalplan Südwest Thüringen 2012