

**Bebauungsplan (gem. § 13b BauGB)
Allgemeines Wohngebiet »Im Fämmels«
Gemeinde Kaltenwestheim OT Mitteltdorf**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeindeverwaltung Kaltenwestheim
über Verwaltungsgemeinschaft »Hohe Rhön«
Hauptstraße 18 ■ 98634 Kaltenwestheim
Landkreis Schmalkalden-Meiningen
Freistaat Thüringen

Aufgestellt/fortgeschrieben: Oktober 2017/Januar 2018/April 2018



**Andreas Malchereck-Matthes
Immobilien- und Grundstücksberatung**

Bergstraße 5 • 98634 Kaltenwestheim

E-Mail: a.malchereck-matthes@t-online.de • Fon: 036946/299 185 • Fax: 036946/299 184 • Mobil: 0176/615 88 722

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 0 | Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes | 3 |
| 1 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 2 | Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich | 5 |
| 3 | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung..... | 6 |
| 4 | Erläuterungen zu den Planfestsetzungen | 6 |
| 4.1 | Städtebauliche Konzeption..... | 6 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.4 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 4.5 | Äußere Gestaltung..... | 9 |
| 4.6 | Öffentliche / Private Grünflächen..... | 9 |
| 4.7 | Verkehrliche Erschließung..... | 9 |
| 4.8 | Ver- und Entsorgung..... | 10 |
| 5 | Immissionsschutz..... | 10 |
| 6 | Bodenschutz..... | 11 |
| 7 | Nachrichtliche Übernahmen..... | 11 |



0 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Kaltenwestheim beschloss am 28.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet »Im Fämmels« für den Ortsteil Mittelsdorf.

Der Bebauungsplan soll gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Demnach können Gemeinden Wohnbauflächen angrenzend an den Siedlungsbereich, insbesondere an vorhandenen Wohnbauungen, bis zu einer Fläche von 10.000 m² im Außenbereich ausweisen. Bei der Aufstellung gelten die Vorschriften des § 13a BauGB (Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren) gleichermaßen, d. h., im Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Außerdem gelten die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft in den Fällen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 5.565 m² (Geltungsbereich); als Wohnbaufläche werden davon 5.087 m² vorgehalten. Aufgrund der bisherigen städtebaulichen Situation (angrenzend an die vorhandene Bebauung bzw. an die Klarstellungslinie) sind städtebauliche Missstände durch die geplante kleinräumige Erweiterung des Siedlungsbereiches (Wohngebiet) nicht zu befürchten, die Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach gem. § 13b BauGB grundsätzlich zulässig.

Die von der Planung betroffene Fläche ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Insofern ist diese Wohnbaufläche in der vorbereitenden Bauleitplanung einer Abwägung unterzogen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht dargelegt worden. Aus diesem Grund entschied sich die Gemeinde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und einer Darlegung der Umweltauswirkungen, in einem Umweltbericht abzusehen.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zwei Ausführungen mit verschiedenen Formaten gewählt. Die Öffentlichkeit kann Einsicht in Bebauungsplan in Originalgröße (DIN A2) und Originalinhalt im Bauamt sowie in der digitalen Form auf der Website der Verwaltungsgemeinschaft »Hohe Rhön« nehmen, während für die Beteiligung der Behörden eine Ausfertigung im DIN-A3-Format gewählt wurde. Letztgenannte unterscheidet sich nur durch das Fehlen der Verfahrens- und Genehmigungs-/ bzw. Anzeigevermerke. Die textlichen Festsetzungen sind auch im DIN-A3-Format vollständig enthalten.

- Die förmliche Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 22.01.2018 bis einschließlich des 23.02.2018.
- Aufgrund eines Formfehlers bei der Öffentlichkeitsbeteiligung (Öffentlichkeit hatte kein Zugang zu den Planungen über die Website) muss die förmliche Beteiligung wiederholt werden. Eine Abwägung mit Beschluss durch den Gemeinderat fand nicht statt; gleichwohl wurden die während der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden



Andreas Malchereck-Matthes
Immobilien- und Grundstücksberatung

Bergstraße 5 • 98634 Kaltenwestheim

E-Mail: a.malchereck-matthes@t-online.de • Fon: 036946/299 185 • Fax: 036946/299 184 • Mobil: 0176/615 88 722

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Gemeinsamer Flächennutzungsplan) als Wohnbaufläche ausgewiesen; der Bebauungsplan gilt demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht diesem nicht entgegen. Eine nachträgliche Anpassung durch Korrektur ist daher nicht notwendig.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan soll kurzfristig die planungsrechtliche Zulässigkeit einzelner Wohnhäuser am Siedlungsrand des Ortsteiles Mittelsdorf der Gemeinde Kaltenwestheim herstellen und verhilft auf diese Weise dem Ortsteil zu einer moderaten Eigenentwicklung (insgesamt 4 Bauplätze), welche nicht den Rahmen einer nach bestehender Siedlungsgröße angepassten Planung sprengt.

In der jüngeren Vergangenheit wurden vielfach von ortsansässigen Familien Anfragen auf Bauplätze in Mittelsdorf (nicht in Kaltenwestheim!) gestellt. In Mittelsdorf wurden bisher alle verfügbaren Bauplätze ausgeschöpft. Die Gemeinde möchte diese jungen Familien im Ort halten und so einer bereits begonnen negativen Einwohnerentwicklung bzw. der Überalterung entgegenwirken. (Für das zurzeit überplante Gebiet gibt es bereits zwei feststehende Bauwerber.)

Die Gemeinde wollte zunächst durch eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB nur einzelne Grundstücke in den Innenbereich aufnehmen und auf diese Weise zusätzliche Bauflächen schaffen. Bei einem Vororttermin mit der Kreisplanung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen wurde die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass einzelne Baugrundstücke nicht über Satzungen in den Innenbereich integriert werden können. „Die Gemeinde sollte doch mindestens die nun überplante Fläche in ihre Planung aufnehmen.“

Der Bebauungsplan wurde auch wegen der unzureichenden Verkehrserschließung notwendig. Die vorhandene Zuwegung bzw. das vorhandene Wegegrundstück ist deutlich zu schmal für eine sachgerechte verkehrliche Erschließung. Zu diesem Zweck mussten Teile der Privatgrundstücke als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Im Rahmen einer Ergänzungssatzung wäre diese Festlegung nicht zulässig, da nach § 34 BauGB die Erschließung nur dann gesichert ist, wenn die Zuwegung den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr im Regelfall bewältigen kann. Eine Ergänzungssatzung wäre dementsprechend nur dort zulässig, wo kein umfassendes Planungsbedürfnis entsteht. Dies ist aber bei der fehlenden Erschließung nicht gegeben.

4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

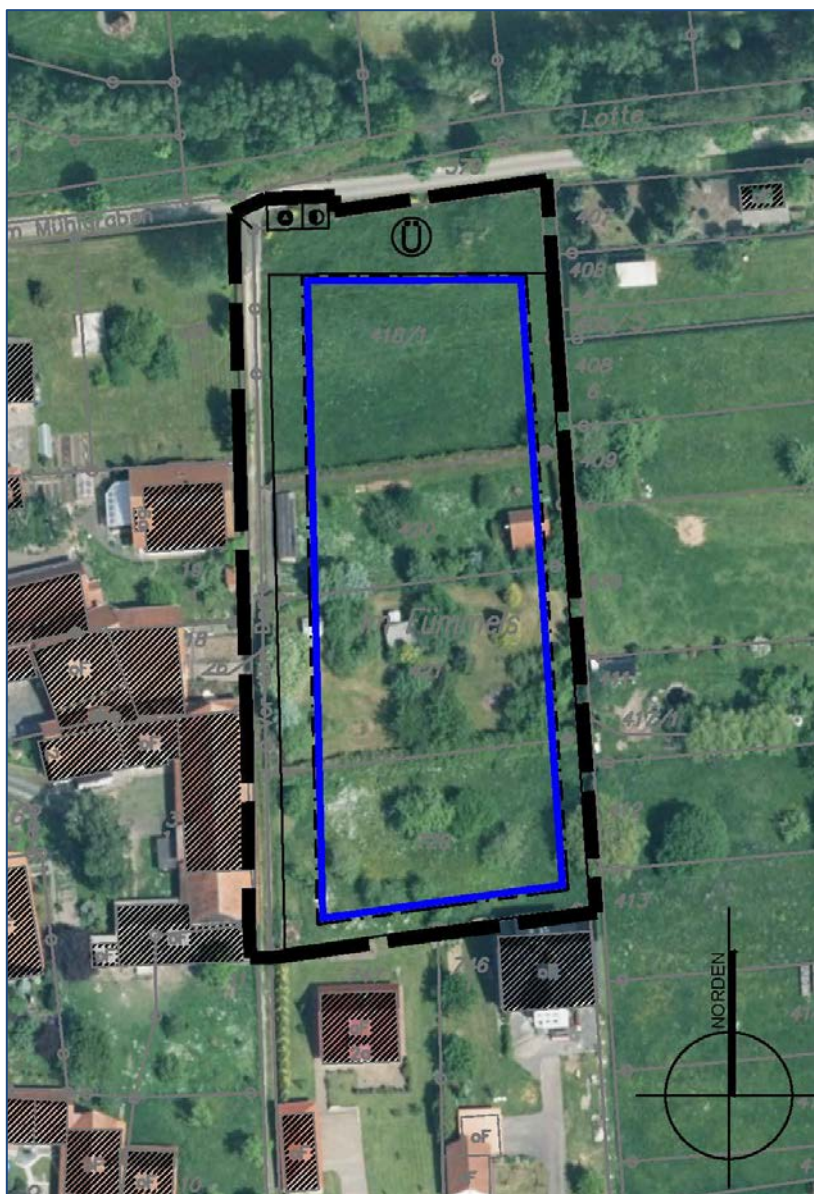
4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich an der südöstlichen Peripherie des Siedlungsbereichs von Mittelsdorf. Der Standort ist überwiegend vom Wohnen geprägt, größere Verkehrsstraßen (Landesstraße L 1124) befinden sich in einem Abstand von 50 m zum Planbereich, abgeschirmt durch vorhandene Bebauung. Der nördliche Teil des Plangebietes gehört noch zum Überschwem-



mungsgebiet der Lotte. Dieses Überschwemmungsgebiet wurde bereits 1976 rechtlich gesichert; eine Überarbeitung fand bisher nicht statt. Momentan müsste bei einem Bauwunsch die Fläche in einem Verfahren herausgelöst werden. Dieses Verfahren ist langwierig und würde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes unnötig verzögern, sodass dieser Bereich gekennzeichnet und von Bebauung freigehalten wird. Sollte mittel- bis langfristig der Wunsch nach Verdichtung des Plangebietes bestehen, kann durch Herauslösung und Änderung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Baufläche geschaffen werden.

Westlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohnhäuser und auch ältere Nebengebäude ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe (Familienbetriebe). Östlich fügt sich Gartenland mit zum Teil abgegrenzten und bebauten Gärten an. Nachfolgende Darstellung des Geltungsbereiches mit dem aktuellen Orthofoto zeigt die bauliche Situation auf:



Andreas Malchereck-Matthes
Immobilien- und Grundstücksberatung

Bergstraße 5 • 98634 Kaltenwestheim

E-Mail: a.malchereck-matthes@t-online.de • Fon: 036946/299 185 • Fax: 036946/299 184 • Mobil: 0176/615 88 722

In der Plankonzeption sollen die Baugrundstücke den Status eines Allgemeinen Wohngebietes erhalten. Dies entspricht der den Baugrundstücken umgebenden Bebauung. Eine geringfügige, dem Wohnen untergeordnete handwerkliche Nutzung soll darüber hinaus möglich werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das mit [WA] gekennzeichnete Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung Wohngebäude, Räume für freie Berufe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn sie der Wohnnutzung untergeordnet sind und nicht störende, dem Wohnen ebenfalls untergeordnete Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise wären hier auch sonstige, nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich. Ausgeschlossen bleiben aber die in Allgemeinen Wohngebäude sonst allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
4. Anlagen für Verwaltungen;
5. Gartenbaubetriebe;
6. Tankstellen.

Die vorgenannten Nutzungsarten sind wegen ihrer städtebaulichen Ausprägung in diesem kleinen Wohngebiet nicht vorstellbar und würden dem Nutzungszweck des Wohngebietes zuwiderlaufen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 30 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 3 BauNVO im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes¹ geforderten Darstellungen des Maßes der baulichen Nutzung werden in den Änderungsbereichen in Form der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Firsthöhe vorgegeben.

Die Nutzungsintensität im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgendermaßen festgelegt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen » insgesamt 40 % (GRZ = 0,4) der Grundstücksflächen nicht überschreiten (§ 16, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO). Dies bedeutet, dass innerhalb der Baugrundstücke maximal 2.035 m³ der Fläche bebaut werden können.
- Für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezug der Mittelpunkt der Schnittlinie des Baugrundstückes mit der angrenzenden und das Plangebiet erschließenden Verkehrsfläche. Die Höhe baulicher Anlage darf 9,5 m nicht überschreiten.

¹ Nach § 30 I BauGB ist ein Bebauungsplan dann qualifiziert, wenn er mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.



Mit den o. g. Festsetzungen erhält das Baugebiet seinen Rahmen über die höchstmögliche Nutzungsintensität und passt sich der umgebenden Bebauung an.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend vorgenannter Maßgaben zur Bauweise im Baugebiet ist allein die offene Bauweise zulässig. Die offene Bebauung ist im ländlichen Raum typisch und soll aus diesem Grund auch im Plangebiet fortgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind durch Gebäudeteile ausnahmsweise möglich. Allerdings sind aus Gründen des Bodenschutzes Nebenanlagen, außer den Stellplätzen für den privaten Bedarf, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5 Äußere Gestaltung

Die Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, -farbe) wurde aufgrund der Kleinräumigkeit sowie auch der energetischen Nutzung der Wohnhäuser des Baugebietes nicht vorgegeben.

Eine Gestaltungssatzung wurde nur für Kaltenwestheim selbst erarbeitet und beschlossen. Sie gilt aber nicht für Mittelsdorf.

Das Baugebiet fügt sich in den historischen Siedlungsbereich von Mittelsdorf – einem Haufendorf – gut ein und stellt damit keinen Stilbruch bzw. Fremdkörper für die Ortschaft dar. Die Kirche mit dem Dorfplatz und Fliegerschule bleibt das sichtbare Zentrum der Ortschaft. Insofern wurde der Forderung der Thüringer Biosphärenreservatsverordnung Rhön (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 Thür BR-VO Rhön) entsprochen, nach der in der Entwicklungszone eine nachhaltige, landschaftsangepasste Siedlungsentwicklung unter Beachtung der historisch gewachsenen, gebiets-typischen Siedlungsentwicklung gefördert, aber nicht grundsätzlich gefordert werden.

4.6 Öffentliche / Private Grünflächen

Im Plangebiet werden keine privaten oder öffentlichen Grünflächen gesondert festgesetzt. Die Bauherren werden aber gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.2 (4) verpflichtet, die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen (Pflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen) und zu pflegen.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung zum Baugebiet erfolgt über das Flurstück Nr. 26 sowie von den einzelnen Baugrundstücken abzugebenden Streifen von 2,25 m Breite, auf der gesamten der Zuwegung zugewandten Länge der Baugrundstücke. Auf diese Weise erhält der Straßenkörper eine Mindestbreite von 4,23 und 4,44 m. In diesem Straßenkörper inbegriffen sind die in den Straßenbereich hineinragenden bestehenden Gebäudeteile und auch die Flächen für die ggf. notwendigen Bankettbereiche berücksichtigt. Ebenso kann die Breite der geplanten Straßenverkehrsflä-



che auch dem durch künftige Bebauungen der gegenüberliegenden Grundstücke (westlich des Plangebietes) verstärkten Anwohnerverkehr Rechnung tragen.

Die Erschließungsstraße kann nur von der Straße »Am Mühlgraben« kommend befahren werden. Ein Anschluss an die »Kaltenwestheimer Straße« (L 1124) sollte hingegen aus topografischen Gründen nicht erfolgen (zu starkes Gefälle), d. h., auf jedem Baugrundstück muss noch eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden sein; ein extra Wendehammer, als öffentliche Straße, ist aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit nicht geplant. Diese neue Erschließungsstraße weist nach Planung eine Länge von 112,5 m auf.

Fahrzeuge des Katastrophenschutzes können auf dieser Erschließungsstraße jederzeit und ohne Behinderungen die Baugrundstücke anfahren. Die der Erschließungsstraße vorgelagerte Fläche der Baugrundstücke, außerhalb des Baufensters, soll darüber hinaus auch als Stell- und Wendefläche für Fahrzeuge des Katastrophenschutzes dienen. Auf der genannten Fläche sind auch die privaten Stellplätze für die Baugrundstücke herzurichten.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der wesentlichsten Medien Trinkwasser, Abwasser, ELT-Anlagen müssen in der neu zu errichtenden Zufahrtsstraße eingebaut werden. Anschlusspunkte sind in der Straße »Am Mühlgraben« vorhanden.

Die Abfallentsorgung ist so zu regeln, dass der in der Planzeichnung dargestellte Sammelplatz für Abfallbehälter auf der Straße »Am Mühlgraben« von den Grundstückseigentümern zu nutzen ist; eine Befahrung des Baugebiets ist wegen der relativ geringen Ausbaubreite der Zufahrtsstraße nicht möglich.

Direkt angrenzend an den vorgenannten Abfallsammelplatz ist eine Fläche für eine zukünftige Trafostation geplant. Nach Auskunft des Versorgungsunternehmens werden diese Einrichtungen so hergestellt (wassergeschützt), dass sie auch in einem Überschwemmungsgebiet aufgestellt werden können. Die Trafostation muss, wegen der hier schon vorhandenen ELT-Anlagen, im Bereich der Straße »Am Mühlgraben« aufgestellt werden.

Weitere Erschließungsmaßnahmen ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht.

5 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind keine Nutzungen zulässig, welche für die angrenzenden Bewohner unzumutbare Beeinträchtigungen hervorrufen könnten. Das Gebiet selbst grenzt an keine im Sinne des Immissionsschutzrechtes emittierende Anlage. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in diesem Sinne, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes, gewahrt.



6 Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen². Ferner liegen keine Verdachtsflächen³ oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen⁴ im Plangebiet vor.

Das Plangebiet ist derzeit nicht vermessen. Laut topografischer Karte besitzt das Plangebiet ein Süd-Nord-Gefälle von ca. 7,0 m, wobei der wesentliche Teil des Gefälles auf dem nördlichen Baugrundstück zu finden ist. Damit ist auch ein höherer Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers verbunden.

Von der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde wurde die Wertigkeit des Schutzgut Boden im Plangebiet als mittel bis hoch betrachtet. Zum Schutz des Bodens soll deshalb das Baugebiet zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz des Bodens ausgewiesen werden. Folgende Maßnahmen wurden zum Schutz des Bodens festgesetzt:

1. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist grundsätzlich nicht zulässig. (§ 19 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den Stellflächen für private Pkw keine weiteren Nebenanlagen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
3. Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
4. Je Baugrundstück sind höchstens 2 Stellplätze in offener Bauweise zulässig.
5. Zufahrten und sonstige Gehwege sind in offener Bauweise zu errichten.

Zudem sollte noch das Maß möglicher Auffüllungen und Abgrabungen festgelegt werden. Da das Baugebiet wie eingangs beschrieben sehr unterschiedlich geformt ist und eine relativ hohe Reliefenergie aufweist, ist diese Festsetzung städtebaulich nicht umsetzbar und kann nur nach Vorlage eines Bauantrages festgelegt werden. Die weiterhin geforderte Festlegung zur Art und Weise des Umgangs mit dem Oberboden bei Baumaßnahmen ist wegen fehlender Ermächtigungsgrundlage nicht möglich.

Dachbegrünungen sind ausschließlich auf Flachdächern möglich und werden vorrangig in dicht besiedelten Gebieten als Ausgleich für fehlende Grünflächen eingesetzt. Im Baugebiet selbst wird durch Festlegung einer geringen Grundflächenzahl der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers bereits geringgehalten. Weitere Restriktionen sind daher nicht sinnvoll.

7 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden:

² § 2 III BBodSchG

³ § 2 IV BBodSchG

⁴ § 2 V BBodSchG



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Rhön sowie im Landschaftsschutzgebiet »Thüringische Rhön«.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist Teil des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers »Lotte«.

