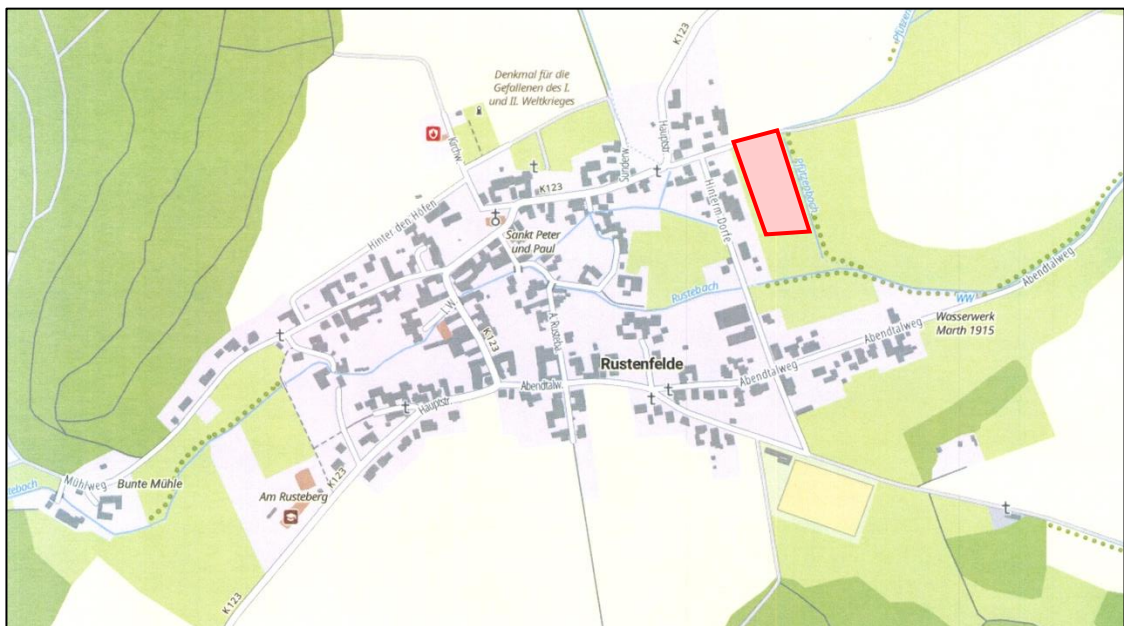


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3

## „Hackeberg“

Gemeinde Rustenfelde

### BEGRÜNDUNG



Verfahrensstand: **Dezember 2023**

Planverfasser:



Büngen 8, 37318 Kirchgandern  
Tel.: 036081/158000, [info@ib-herwig.de](mailto:info@ib-herwig.de)

Auftraggeber: Gemeinde Rustenfelde  
Hauptstraße 15  
37318 Rustenfelde

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planerfordernis .....	3
1.2	Verfahren .....	4
1.3	Übergeordnete Planungen und Ziele, rechtliche Festsetzungen .....	5
1.4	Rechtsgrundlagen .....	7
1.5	Beschreibung des Plangebietes .....	8
1.6	Schutzgebiete .....	10
<b>2.</b>	<b>Inhalt der Planung</b> .....	<b>10</b>
2.1	Art der Baulichen Nutzung .....	10
2.2	Maß der Baulichen Nutzung .....	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
<b>3.</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>11</b>
3.1	Verkerstechnische Erschließung .....	11
3.2	Wasserver- und -entsorgung .....	11
3.3	Energieversorgung, Fernmeldetechnik, Gasversorgung .....	12
3.4	Müllentsorgung .....	12
3.5	Brand- und Katastrophenschutz .....	12
<b>4.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme und Hinweise</b> .....	<b>13</b>
5.1	Nachrichtliche Übernahme .....	13
5.2	Hinweis Denkmalschutz .....	13
5.3	Hinweis Vermessungswesen .....	13
5.4	Hinweis Altlasten .....	14
<b>6.</b>	<b>Grünordnung und Umweltschutz</b> .....	<b>14</b>
6.1	Ziele des Umweltschutzes .....	14
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	14
6.3	Bodenschutz .....	16

## 1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planerfordernis

Für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde ist die Bauleitplanung das wichtigste Planungswerkzeug. Gemäß § 1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Rustenfelde ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft „Hanstein-Rusteberg“ im Landkreis Eichsfeld am nördlichen Fuß des Rastenbergs. Die vorhandene Bebauung des Ortes besteht im Ortskern aus dominierenden, teilweise noch als Vierseitenhöfe vorhandenen Hofanlagen. An den Ortsrändern wurden in den vergangenen Jahren bereits neue Wohngebäude errichtet. Die Gemeinde grenzt im Westen an Waldflächen, in allen anderen Richtungen grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an die bebauten Grundstücke des Ortes.

Gemäß Landesentwicklungsplanung soll in den Gemeinden der Siedlungserneuerung im Bestand dem Vorzug vor einer Siedlungserweiterung gegeben werden. Dazu gehört die bedarfsgerechte Nachnutzung bestehender Bausubstanz, die Berücksichtigung von Baulücken sowie die standortgerechte Reaktivierung brachliegender Standorte. Diese Potentiale sind in der Ortslage Rustenfelde kaum vorhanden. Leerstehende bzw. zur Umnutzung als Wohngebäude brachliegende Bausubstanz ist derzeit nur bei einem Grundstück bekannt. Innerhalb der Ortslage gibt es für eine Bebauung nach § 34 BauGB einige Baulücken, diese freien Bauplätze stehen von den Eigentümern jedoch nicht alle zur Verfügung, teils wegen eigener Gartennutzung oder wegen Eigenbedarf.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Hackeberg“ wird mit dem Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 3.7.2023 eingeleitet. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag der Vorhabenträger Paula Kahlmeyer und Lukas Ludolph. Die jungen Einwohner der Gemeinde sind Eigentümer des Plangrundstücks, haben Interesse an privater Landwirtschaft und Tierhaltung und möchten auf dem Plangrundstück folgende Vorhaben ausführen:

- Errichtung eines Wohnhauses mit max. 2 Wohnungen mit Garagenanbau befestigten Freiflächen zur Terrassennutzung einschl. eventuell zu errichtende Terrassenüberdachung
- Errichtung von Wirtschaftsgebäuden zur Nutzung als
  - Stallungen für Rinder, event. Pferde
  - Stallungen für Kleintiere - Gänse, Hühner, Kaninchen
  - Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte und Anlagen
  - Lagerung von Futtermaterial

- Herstellung einer befestigten Hofflächen mit Zufahrt zum Grundstück und den Wirtschaftsgebäuden, sowie Garagenzufahrt
- Freifläche zur Gartennutzung und Erholung, Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen
- Freifläche als landwirtschaftliche Nutzfläche (Tierhaltung, Obstwiese, landwirtschaftliche Nutzung), Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen
- Errichtung einer Grundstückseinfriedung bis 2,0m Höhe einschl. Toranlage

Der Standort für das neue Baugrundstück bietet sich an, da der Vorhabenträger Eigentümer des Grundstücks ist, direkt an die Ortslage anschließt und somit die vorhandene Dorfstruktur erweitert und abgerundet wird. Das Grundstück ist verkehrstechnisch gut gelegen, die vorhandene technische Infrastruktur der Straße „Zum Hackeberg“ kann mitgenutzt bzw. erweitert werden.

Durch seine Randlage angrenzend an die Ortsbebauung befindet sich das Grundstück im planerischen Außenbereich nach §35 BauGB. Bauen im Außenbereich ist nach §35 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und bestimmte Nutzungsvoraussetzungen gegeben sind. Dies trifft auf das geplante Vorhaben nicht zu, daher wurde für das geplante Vorhaben eine vorhabenbezogene Bauleitplanung eingeleitet.

## **1.2 Verfahren**

Die Gemeinde kann gemäß §12 Abs.1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträger in ihrer Gemeinderatssitzung am 3.07.2023 das Planverfahren eingeleitet und den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung am 11.12.2023 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

### **1.3 Übergeordnete Planungen und Ziele, rechtliche Festsetzungen Flächennutzungsplan**

Ein Flächennutzungsplan (FNP) stellt eine vorbereitende boden- und nutzungsordnende Planung dar. Durch Flächennutzungs- und Bauleitplanung erfolgt eine geregelte nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die auf den künftigen Nachfragebedarf ausgerichtet ist.

Bebauungspläne sind entsprechend §8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Rustenfelde liegt nicht vor. Gemäß §8 Abs.4 BauGB kann aus Gründen der Dringlichkeit ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, sofern der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

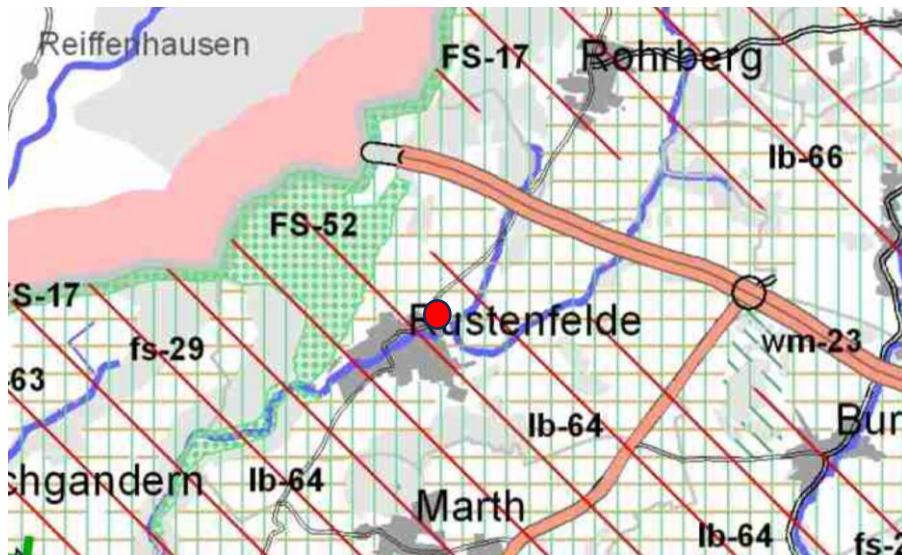
Dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem FNP liegen auch bei notwendigem Wohnungsbedarf vor. Für das geplante Vorhaben der Vorhabenträger ist innerhalb der Ortslage keine Baufläche vorhanden, weiterhin ist das Plangrundstück im Eigentum des Vorhabenträgers. Im Interesse einer weiteren positiven Entwicklung der Gemeinde Rustenfelde, auch um junge Familien das Interesse bekunden sich im Ort anzusiedeln, nicht an angrenzende Bundesländer zu verlieren, ist die Umsetzung dieses Bebauungsplanes daher dringen erforderlich. Durch die direkte Angrenzung an die bebaute Ortslage ist davon auszugehen, dass diese Fläche in einem FNP als Baufläche ausgewiesen würde, da die Erschließung über die vorh. Straße gesichert ist. Somit ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar.

#### **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025**

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als überörtliche Planung in der Landesentwicklungsplanung des Landes Thüringen sowie den Regionalen Entwicklungsprogrammen (REP) festgelegt. Es soll sichergestellt werden, dass sich die örtliche Bauleitplanung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet.

Mit dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und dem Regionalplan Nordthüringen führt der Freistaat Thüringen eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes ein, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen sowie der kulturlandschaftlichen Vielfalt orientiert. Laut Regionalplan Nordthüringen hat Rustenfelde keine zentralörtliche Funktion und ist dem Grundversorgungsbereich Arenshausen zugeordnet. Die Bauflächenausweisung ist für eine angemessene Eigenentwicklung zu ermöglichen, die Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde berücksichtigen und im Einklang stehen mit Entwicklungen und Strukturen im Umland sowie der ökologischen Belastbarkeit des Raumes.

Das Plangebiet am nord-östlichen Ortsrand der Gemeinde liegt gemäß Regionalplan im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung, und im Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung „lb64 - zwischen Marth und Regelrode bis an die A38“. Zusätzlich befindet sich das überplante Areal im Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung „fs-29 - Nördliches Gebiet des geplanten Landschaftsschutzgebietes Eichsfeld“.



Auszug Regionalplan

Regionalplan G 4-19 „In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“ Für den Tourismus spielt der Vorhabenstandort aufgrund der aktuellen Nutzung und Größe eine untergeordnete Rolle.

Regionalplan G 4-12 „In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“ Die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung ergänzt die Vorranggebiete bei der Sicherung eines quantitativen und qualitativen Flächenpotenziales für die langfristige landwirtschaftliche Nutzung. Das Plangebiet am Ortsrand ist nur zu einem kleinen Teil zur Bebauung vorgesehen, der größere Teil der Planfläche ist auch weiterhin von Vorhabenträger zur landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen.

Regionalplan G 4-5 „In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des

Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden“. Die Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung sind großräumig übergreifende Gebiete zur Sicherung der für eine nachhaltige Entwicklung notwendigen, ökologisch intakten Freiraumstruktur. Sie dienen der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft in der Region. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand der bebauten Ortslage und der relativ kleinen bebaubaren Fläche, ist davon auszugehen, dass das Vorbehaltsgebiet von den Inhalten des Bebauungsplanes nicht betroffen ist.

Die geplante Gebietsentwicklung steht den Vorgaben der Regionalplanung nicht entgegen, die Ziele der Landesentwicklungsplanung Thüringen werden durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.

#### **1.4 Rechtsgrundlagen**

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauBG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG9)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025
- Regionalplan Nordthüringen
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)
- Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz – ThürWaldG)
- Gesetz zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThDSchG)

- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG)
- Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAwS)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EG-Wasserrahmenrichtlinie – WRRL)
- Richtlinie 2009/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
- Richtlinie 92/43/EG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FHH-Richtlinie)

### **1.5 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet betrifft eine Fläche im Außenbereich am nord-östlichen Ortsrand des Gemeindegebietes an der Straße „Zum Hackeberg“. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flächen der Flurstücke 13/1 und 506/12 in der Flur 2 der Gemarkung Rustenfelde. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 8.991 m<sup>2</sup>.

Da der Vorhabenträger das gesamt Grundstück im Rahmen seines Vorhabens selbst bewirtschaften und nutzen will, wurde die gesamte Fläche des Flurstücke in den Geltungsbereich aufgenommen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche, die derzeit als Wiesen- und Weideland genutzt wird. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Straße zum Hackeberg. Westlich grenzt die Bebauung von der Straße „Hinterm Dorf“ mit einem Einfamilienhaus und einem kleinen Gewerbebetrieb an das Plangrundstück. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Gewässer II. Ordnung der „Pfüthenbach“, dieser mündet südlich in den Rustebach. An der südlichen Grenze befindet sich eine Grabenparzelle und bis zum Rustebach noch Grünland. Bis vor einigen Jahren stand auf dem Grundstück noch eine Feldscheune, diese wurde dann abgerissen.

Fotos vom Plangebiet:





Plangebiet Bestand Weidefläche  
im Hintergrund die Bebauung „Hinterm Dorf“



Zufahrtsstraße Hackeberg mit  
beidseitiger Bebauung



Luftbild vom Plangebiet mit vorhandener Bebauung der angrenzenden Ortslage

## 1.6 Schutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG betroffen. Auch Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine eingetragenen Biotope vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in keiner festgesetzten Schutzzone eines Wasserschutzgebietes.

## **2. INHALT DER PLANUNG**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nutzungsbedingt für das Vorhaben des Vorhabenträgers erstellt.

Zulässig sind ein Wohnhaus mit max. 2 Wohnungen und Garagen.

Weiterhin ist die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden zulässig, zur Nutzung als

- Stallungen für Rinder, eventuell Pferde
- Stallungen für Kleintiere - Gänse, Hühner, Kaninchen
- Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte und Anlagen
- Lagerung von Futtermaterial

Grundsätzlich soll am Standort der Charakter eines Wohngrundstücks als Hofanlage mit Wohngebäude, Wirtschafts- und Stallgebäuden entstehen. Die Anordnung der Gebäude soll nach historischen Vorbildern den Charakter eines Drei-Seitenhofes entsprechen, die Bauherren möchten gern Landwirtschaft im Nebenerwerb betreiben. Die geplante Nutzung entspricht der umgebenden Bebauung als Dorfgebiet und ist

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht gleichzeitig dem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauvorhaben. gemäß § 12 Abs. 3a BauGB. Es sind nur die Vorhaben zulässig, welche im Plan festgesetzt und im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger bestimmt sind.

### **2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Traufhöhen und Geschossigkeit (Zahl der Vollgeschosse) bestimmt.

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, der Ausbau eines Dachgeschosses ist möglich ohne Erreichung der Kriterien eines Vollgeschosses gemäß §92 ThürBO. Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf maximale 7,50m festgelegt. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dacheindeckung bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist die

vorhandene Straße mittig vor dem Gebäude, hier wurde eine Höhen von 247,20m NHN festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des gesamten Plangrundstücks zulässig, jedoch nur eingeschossig mit einer max. Traufhöhe von 3,00m.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Bestimmung von Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer Größe um das geplante Bauvorhaben umsetzen zu können und ist mittels Baugrenzen gesichert. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker, Vordächer oder Dachüberstände bis zu 1 m wird zugelassen, soweit die Abstandsflächen eingehalten werden.

Die nicht überbaubare Fläche bis zu einer Grundstückstiefe von 50m soll als Freizeit- und Nutzgartenfläche angelegt werden, die restliche Grundstücksfläche wird zur Tierhaltung, Futtergewinnung oder Obstanbau genutzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Hauptnutzung dienen und ihr untergeordnet sind, können auf dem gesamten Plangrundstück errichtet werden. Solche Nebenanlage können auch Anlagen zur Kleintierhaltung, Gewächs- und Gartenhäuser sowie Holzlagerplätze oder genehmigungsfreie Freizeiteinrichtungen beinhalten.

## **3. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

### **3.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am jetzigen Ende der Straße „Zum Hackeberg“ und ist somit verkehrstechnisch erschlossen. Die Straße geht vor dem Grundstück in einen landwirtschaftlichen Weg über, so dass auch die hintere Grundstückseinfahrt von einem öffentlichen Weg erreichbar ist.

### **3.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) mit Sitz in Heiligenstadt zuständig. Das Baugrundstück ist über die Straße „Zum Hackeberg“ an das bestehenden Trinkwassernetz der Gemeinde angeschlossen. Der Trinkwasser-Hausanschluss für das Grundstück muss von der Ecke „Zum Hackeberg“/„Hinter Dorfe“ hergestellt werden.

Die Gemeinde Rustenfelde ist noch an kein zentrales Klärwerk angeschlossen. Die Behandlung der häuslichen Abwässer erfolgt über Kleinkläranlagen und Einleitung in einen

Mischkanal. In der Straße „Zum Hackeberg“ gibt es einem Mischkanal DN 300B an den angeschlossen werden kann. Für das Baugrundstück erfolgt die Behandlung des anfallenden häuslichen Abwassers in einer grundstücksbezogenen vollbiologischen Kleinkläranlage.

Eventuell anfallende Abwässer aus der Tierhaltung sind separat zu sammeln und fachgerecht entsorgen zu lassen.

### **3.3 Energieversorgung, Fernmeldetechnik, Gasversorgung**

Die Gemeinde Rustenfelde ist in das regionale Stromversorgungsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH eingebunden. Die Stromversorgung der Ortslage erfolgt aus einem umfänglichen Mittelspannungs- und Niederspannungsnetz. Das Plangebiet kann an das Ostnetz über vorhandene Erdkabel angeschlossen.

Die Versorgung mit Fernmeldetechnik erfolgt über Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom AG.

Rustenfelde ist nicht an das zentrale Versorgungsnetz Erdgas angeschlossen.

### **3.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt zentral durch die Eichsfeldwerke Heiligenstadt, Bereich Entsorgung. Die Hausnummern 3 und 4 in der Straße „Zum Hackeberg“ werden durch den Entsorgungsbetrieb bereits angefahren.

### **3.5 Brand- und Katastrophenschutz**

Die Sicherung der Löschwasserversorgung für Misch-, Dorf, und Wohngebiete von 48m<sup>3</sup>/h über 2 h ist durch Hydrantenanlagen innerhalb der Ortslage sowie durch Löschwasserentnahmestellen am Rustebach gegeben. Der durch die Ortslage Rustenfelde fließende Rustebach als offenes Gewässer kann zur Löschwasserentnahme genutzt werden. Innerhalb der Gemeinde befinden sich drei mögliche Entnahmestellen für Löschwasser aus dem Rustebach, so dass die Löschwasserversorgung gewährleistet ist. Zusätzlich steht Löschwasser in der Gemeinde über verschiedenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes zu Verfügung. Ein Hydrant befindet sich in der Straße zum Hackeberg.

Auf Grund der vorgehaltenen Leitertechnik der Feuerwehr sind Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 nach § 2 ThürBO zulässig. Die Ausstiegshöhe bei der Herstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr ist nach der FwDV 10 und der DIN 14711 unter Beachtung des § 31a der ThürBO auf max. 7 m zur obersten Fußbodenfläche zu bemessen.

Gemäß ThürBO § 46 müssen in Wohnungen in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie in Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils ein Rauchmelder installiert werden.

#### **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNG**

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Ziele zu verwirklichen oder um die Eigenart bestimmter Siedlungsstrukturen zu erhalten, können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 ThürBauO für bestimmte Bereiche Bauvorschriften erlassen werden. Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen.

Als Dachform werden daher in Anpassung an die vorhandenen Gebäude Dächer als Satteldächer und Walmdächer zugelassen, die Dachneigung wird auf 20° - 45° festgesetzt. Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben und untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Überdachungen und Wintergärten.

Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, die Auswahl der Baustoffe und die Farben von außen sichtbaren Bauteilen können festgelegt werden. Dacheindeckungen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind als Dachziegel oder Dachsteine im Farbton rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.

Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Hofflächen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.

#### **5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE**

##### **5.1 Hinweis Denkmalschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich der Ortschaft Rustenfelde und in unmittelbarer Nähe zum Rusteberg sind Bodenfunde, die dem Denkmalschutz unterliegen, nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan wird daher der allgemeine Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen sind.

##### **5.2 Hinweis Vermessungswesen**

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (amtliche Festpunkte) des geodätischen Grundlagnetzes Thüringen vorhanden, welche gegebenenfalls durch künftige Bautätigkeit zerstört werden können. Das unbefugte Einbringen, Verändern oder

Beseitigen von Grenz- und Vermessungsmarken stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der verantwortliche Träger der Baumaßnahme hat im Falle einer Gefährdung von Grenzmarken dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung rechtzeitig bzw. zur Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle durchgeführt werden.

### **5.3 Hinweis Altlasten**

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen.

## **6. GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHUTZ**

### **6.1 Ziele des Umweltschutzes - Schutzgebiete**

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder-herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Durch das Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG, und auch keine Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG direkt betroffen.

### **6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 1a BauGB sind die durch einen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Ziel der Landschaftsplanung ist es, die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die durch das Planungsvorhaben zu erwarten sind, so gering wie möglich ausfallen zu lassen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine besonders schutzwürdigen Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter ausgebildet, so dass der zusätzliche Kompensationsbedarf auch über allgemeine, Natur und Umwelt aufwertende Maßnahmen erfüllt werden kann.

Insgesamt nimmt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 „Hackeberg“ eine Fläche von ca. 8.991 m<sup>2</sup> ein. Das Plangebiet befindet sich am nord-östlichen Ortsrand der Gemeinde Rustenfelde. Die Aufstellung des B-Planes dient der

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die zukünftige Bebauung und Nutzung des Grundstücks. Die bebaubare Fläche befindet sich im nördlichen Bereich des Plangrundstücks. Geplant sind dort Wohn- und Nebengebäuden sowie versiegelte Hofflächen. Zusätzliche Bodenversiegelungen entstehen nur noch durch kleine Nebenanlagen. Die nicht überbaubare Fläche bis zu einer Grundstückstiefe von 50m soll als Freizeit- und Nutzgartenfläche angelegt werden, die restliche Grundstücksfläche wird zur Tierhaltung, Futtergewinnung oder Obstanbau genutzt.

	Eingriffs- fläche m <sup>2</sup>	Bestand		Planung		Differenz	Wertigkeit
		Biotoptyp	Bedeu- tungs- stufe	Biotoptyp	Bedeu- tungs- stufe		
1	460	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	Bebauung durch neue Gebäude	0	-20	- 9 200
2	360	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	Hofflächen, Zufahrten Offenporiges Pflaster	5	-15	- 5 400
3	2 580	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	Gartenland strukturreich	23	+3	+ 7 740
4	4 841	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	0	0
5	750	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	Anpflanzung von 15 Laubbäumen 50m <sup>2</sup> je Baum	30	+10	+ 7 500
	8991						+ 640

Auf den ausgewiesene Grün- und Anpflanzungsflächen sollen Baumpflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden. Priorität wurde im Plangebiet auf die Anlegung einer Ortsrandbegrünung an den Übergängen des Baugebietes zur freien Landschaft und als Abgrenzung des Grundstücks gelegt.

Die Eingriffe im Plangebiet können mit den im Plangebiet vorgesehenen und durchgeführten Pflanzmaßnahmen als weitgehend ausgeglichen betrachtet werden. Den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen entsprochen. Die Artenauswahl für die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen, ebenfalls die Pflanzqualität.

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

- Sie sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauerhaft zu erhalten.
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege).

### **6.3 Bodenschutz**

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen.

Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder boden-fremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu



begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.

- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.