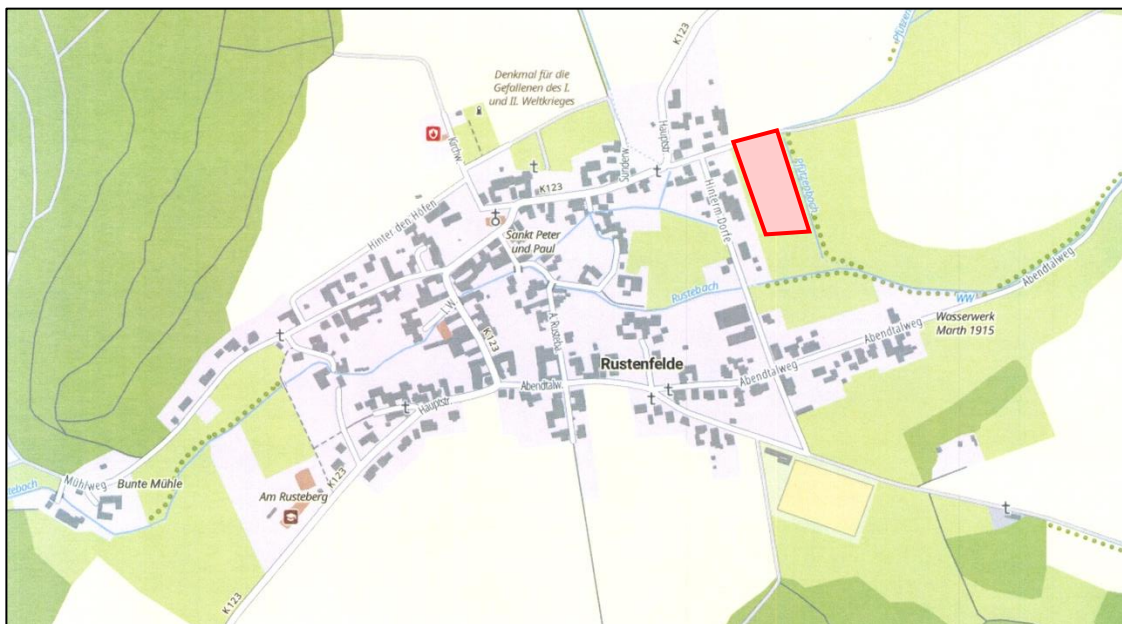


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3

„Hackeberg“

Gemeinde Rustenfelde

BEGRÜNDUNG



Verfahrensstand: **März 2025**

Planverfasser:



Büngen 8, 37318 Kirchgandern
Tel.: 036081/158000, info@ib-herwig.de

Auftraggeber: Gemeinde Rustenfelde
Hauptstraße 15
37318 Rustenfelde

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Geplante Vorhaben	3
1.3	Verfahren	5
1.4	Übergeordnete Planungen und Ziele, rechtliche Festsetzungen	6
1.5	Rechtsgrundlagen	8
1.6	Beschreibung des Plangebietes	9
1.7	Schutzgebiete	13
2.	Inhalt der Planung	13
2.1	Art der Baulichen Nutzung	13
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	13
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
3.1	Verkerstechnische Erschließung	14
3.2	Wasserver- und -entsorgung	14
3.3	Energieversorgung, Fernmeldetechnik, Gasversorgung	15
3.4	Müllentsorgung	15
3.5	Brand- und Katastrophenschutz	15
4.	Hochwasserschutz und Außengebietsentwässerung	16
5.	Örtliche Bauvorschriften	21
6.	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	21
6.1	Hinweis Denkmalschutz	21
6.2	Hinweis Vermessungswesen	22
6.3	Hinweis Altlasten	22
7.	Grünordnung und Umweltschutz	22
7.1	Ziele des Umweltschutzes	22
7.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	22
7.3	Bodenschutz	24

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.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die Gemeinde Rustenfelde keinen wirksamen oder in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan hat. Es handelt sich bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Hackeberg“ um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB, der dringend erforderlich ist und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

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.

Beim derzeitigen Wohnraumbestand in der Gemeinde Rustenfelde dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser. Mietwohnraum steht nur vereinzelt zur Verfügung, die meisten Wohngebäude werden vom Eigentümer bzw. Familienangehörigen bewohnt. Leergezogene Gebäude werden meist kurzfristig wieder bezogen, da sich die Bausubstanz der Gemeinde in überwiegend gutem Baulichen Zustand befindet.

Innerhalb der Ortslage gibt es für eine Bebauung nach § 34 BauGB einige Baulücken, an der Hauptstraße, Hinterm Dorf und am Abendtalweg. Diese freien Bauplätze stehen von den

Eigentümern jedoch nicht alle zur Verfügung, teils wegen eigener Gartennutzung oder wegen Eigenbedarf. Da diese Bauplätze sich im privaten Besitz befinden hat die Gemeinde über diese Flächen keine zugriffs- und eigentumsverfügende Gewalt.

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung wurde in der Gemeinde geprüft, ob Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Verdichtung der Bebauung im Innenbereich oder andere Varianten zur Innenentwicklung vorhanden sind. Eine Inanspruchnahme von vorhandenen Baulücken die derzeit als Nutzgarten oder als Erholungsgrünflächen genutzt werden ginge ebenfalls mit einer Versiegelung von Bodenflächen einher.

Die im Laufe der Zeit entstandenen Baulücken z.B. durch Abriss von Nebengebäude, Stallungen und Scheunen sind auf Grund der früher vorhandenen sehr dichten Bebauung im Ortskern nicht groß genug und entsprechen nicht den Anforderungen an Brandschutz, Abstandsflächen, Besonnung und Belüftung. Die freien Flächen im Innenbereich rechts und links des Rustebaches sind nicht erschlossen bzw. können nicht bebaut werden auf Grund des Wasserhaushaltsgesetzes. Die vorhandenen freien Flächen sind nur auf den ersten Blick als Potential verfügbar, stehen aber meist auf Grund verschiedener Hintergründe nicht zur Verfügung.

Resultierend aus den Umständen, dass schon Abwanderungen von jungen Familien in Nachbarorte erfolgte, hat sich die Gemeinde Rustenfelde entschlossen, verkehrs- und entsorgungstechnisch kostengünstig zu erschließende Flächen als Baulandflächen auszuweisen. Dies erfolgte in den vergangenen Jahren mittels verschiedener Bauleitplanungen:

- Bebauungsplan Nr.2 "Hinterm Dorf" 2003
- Ergänzungssatzung Nr. 1 "Gegenüber d. Schule" 2014
- Ergänzungssatzung Nr. 2 "Abendtalweg" 2015
- Bebauungsplan Nr. 1 "Wallwiese" 2020

Die so entstandenen Bauplätze waren meist innerhalb einiger Jahre bebaut. Eine Übersicht über mögliche Baugrundstücke innerhalb der Gemeinde sind in der Anlage 1 dargestellt. Die Analyse der geeigneten unbebauten Grundstücke ergibt, dass diese größtenteils unverkäuflich sind, da diese als Hausgarten genutzt werden oder für die eigenen Kinder zurückgehalten werden. Betrachtet man die Ortslage gehören zu den teils noch vorhandenen Hofanlagen auch große Hausgärten, die das Erscheinungsbild prägen. Nur selten sind Eigentümer bereit sich von diesem Besitz zu trennen.

Die vereinzelt noch vorhandenen Baugrundstücke der rechtswirksamen Bauflächen sind zumeist Flächenmäßig eher für ein Einfamilienhaus geeignet, weiterhin sind die dort vorhandenen Bebauungen mit einem allgemeinen Wohngebiet zu vergleichen, hier würde die geplante Nutzung mit Tierhaltung nicht hineinpassen.

Das geplante Bauvorhaben der Vorhabenträger passt von der Struktur in eine ländliche Umgebung. Zur Umsetzung der Vorhaben ist auch eine entsprechende Größe des Baugrundstücks erforderlich, welches das Grundstück bietet, dass zudem im Eigentum der Bauherren ist. Am Ortsrand gelegen kann das Grundstück auch kostengünstig schnell erschlossen werden.

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht direkt ersichtlich. Der vorliegende Entwurf steht der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Rustenfelde nicht entgegen.

1.2 Geplante Vorhaben

Die jungen Einwohner der Gemeinde (Vorhabenträger) sind Eigentümer des Plangrundstücks, haben Interesse an privater Landwirtschaft und Tierhaltung und möchten auf dem Plangrundstück folgende Vorhaben umsetzen:

- 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 Großtiere (max. 3 Rinder, 2 Pferde)
 - Stallungen für Kleintiere - Gänse, Hühner, Kaninchen (bis 30 Stück)
 - Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte und Anlagen
 - Lagerung von Futtermaterial
 - Flächen zur allgemeinen Nutzung (Hobbyraum, Sommerküche)
- 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 (Gartenhaus, Terrassen, Schwimmbecken, Gewächshaus u.ä.)

- 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

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 bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenze soll zur Errichtung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutzt werden. Angrenzend an diese Gebäude bis zu einer Grundstückstiefe von 40,0 m von der Straße sollen Freiflächen zur Freizeit und Erholung, wie Rasenflächen, Zier- und Nutzgarten, Spielflächen eventuell Schwimmbecken entstehen.

Die restliche Grundstücksfläche bis zur südlichen Grenze wird weiterhin als Wiesen- und Weidefläche zur Tierhaltung und zur Heuernte genutzt. Die geplante Tierhaltung erfolgt sowohl in Stallhaltung als auch auf der Weide. Auf dieser Fläche soll eventuell ein offener Unterstand für die Großtiere errichtet werden. Die Nutztierhaltung, Klein- sowie Großtiere, dienen der Erzeugung von Nahrungsmitteln Fleisch und Eier hauptsächlich zum Eigenverbrauch bzw. die Pferdehaltung als Hobby. Bei entsprechendem Ertrag können die Produkte auch über Selbstvermarktung angeboten werden.

Eventuell anfallende Dunglagerung erfolgt auf der abseits der Dorfbebauung vorhandenen Fläche in dafür vorgesehenen geschlossenen Containern und wird regelmäßig fachgerecht entsorgt.

Die umgebende Bebauung am Ortsrand der Gemeinde ist ländlich geprägt mit Wohngebäuden, teils mit größeren Grundstücken in den Außenbereich ragend und mit bestimmten Formen von Hobby- und Haustierhaltung. Durch entsprechende Abstände zur Nachbarbebauung sind Störungen und Belästigungen eher nicht zu erwarten.

Die umgebende Bebauung entspricht am ehesten einem Dorfgebiete nach § 5 BauNVO. Dies sind gemischt genutzte Gebiete, der Gebietscharakter des Dorfgebiets wird geprägt durch das Nebeneinander von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von Wohnnutzung sowie von Handwerk und Gewerbe.

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 genutzt 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.

1.3 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 zur Aufstellung eines vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Hackeberg“ eingeleitet und den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag der Vorhabenträger Paula Kahlmeyer und Lukas Ludolph.

In der Sitzung am 11.12.2023 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Nach Eingang der Stellungnahmen wurden verschiedene Hinweise bzw. Einwendungen bearbeitet. Im August/September 2024 erfolgt die nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der TÖB.

1.4 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 der Vorhabenträger. Im Interesse einer weiteren positiven Entwicklung der Gemeinde Rustenfelde, auch um jungen Familien das Interesse zu bekunden, sich im Ort anzusiedeln und 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/ Regionalplan Nordthüringen

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“.



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 Landwirtschaft 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.

Regionalplan G 4-6 „Die natürliche Rückhalte- und Abflussverzögerungsfunktionen der Auen sollen durch Fließgewässerrenaturierung sowie angepasste Flächennutzung und Landbewirtschaftung erhalten bzw. wiederhergestellt werden.“ Viele Gewässerauen wurden zum Zweck einer intensiven landwirtschaftlichen oder sonstigen Nutzung durch Eindeichung oder Ausbau der Gewässer abgeschnitten. Der an das Plangebiet angrenzende Pfützenbach soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes als natürliches Gewässer wieder hergestellt werden. Im Bereich der Einmündung in den Rustebach wird eine Auebereich geschaffen, sh. hierzu Pkt. 4 dieser Begründung.

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

1.5 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 Parlamentes 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)

1.6 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. Zum Geltungsbereich wird die Teilfläche des Flurstücks 404/112 zwischen Straße und Baugrundstück hinzugenommen. Diese Fläche, derzeit in Eigentum der Gemeinde Rustenfelde wird im Flächentausch gegen eine Teilfläche des Flurstücks 13/1 an der südlichen Grenze 1:1 getauscht. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 8.991 m².

Da der Vorhabenträger das gesamte Grundstück im Rahmen seines Vorhabens selbst bewirtschaften und nutzen will, wurde die gesamte Fläche der 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“. 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

1.7 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 dazugehörige Garagen.

Weiterhin ist die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden zulässig, zur Nutzung als

- Stallungen für Großtiere (3 Rinder, 2 Pferde)
- Stallungen für Kleintiere - Gänse, Hühner, Kaninchen (bis 30 Stück)
- Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte und Anlagen
- Lagerung von Futtermaterial
- Flächen für allgemeine Nutzung (Hobbyraum, Sommerküche)

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 Höhe 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 40m 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. Die Gesamtgrundfläche dieser Nebenanlagen wird auf 200m² beschränkt.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz WHG ist entlang von Gewässern im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5m ab Böschungsoberkante freizuhalten. Dieser Streifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Entlang des Pfützenbaches wurde die Fläche in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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 nicht an ein zentrales Klärwerk angeschlossen. Die Behandlung der häuslichen Abwässer erfolgt über Kleinkläranlagen und Einleitung in einen Mischkanal. In der Straße „Zum Hackeberg“ gibt es einen Mischkanal WAZ DN 300 B. Der Kanal endet vor dem Wohnhaus Nr. 4, Flurstück 255/57, mit dem Schacht Nr. 4055212. Von hier kann das Baugrundstück mit einer Hausanschlussleitung angeschlossen werden. Für das Baugrundstück erfolgt die Behandlung des anfallenden häuslichen Abwassers in einer grundstücksbezogenen vollbiologischen Kleinkläranlage nach DIN EN 12566-3. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgen durch einen Erschließungsträger. Der notwendige Erschließungsvertrag ist zwischen dem Versorger, der Gemeinde und dem Erschließungsträger abzuschließen.

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

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann in die örtliche Vorflut, in den Pfützenbach eingeleitet werden. Dies bedarf der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld im Rahmen der Bauantragsgenehmigung. Das Niederschlagswasser kann auch über einen örtlichen Speicherbehälter gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

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 werden.

Die Versorgung mit Fernmeldetechnik erfolgt über Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom AG. Von beiden Versorgern sind Leitungen in der Straße „Am Hackeberg“ vorhanden.

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 48m³/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 § 48 müssen in Wohnungen in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie in Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils ein Rauchmelder installiert werden.

4. HOCHWASSERSCHUTZ UND AUSSENGBIETSENTWÄSSERUNG

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TÖB gab es Einwendungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes am Rustebach. Der parallel zum Baugrundstück verlaufende Pfützenbach wurde zu DDR-Zeiten mittels einer Verrohrung über das Baugrundstück geleitet und über einen Graben in der Ortslage in den Sunderbach und weiterführend in den Rustebach eingeleitet.

Zweck dieser Verrohrung war die Verdünnung der Abwassereinleitungen aus den Kleinkläranlagen der Ortslage in den Sundergraben, da diese auf Grund der bestehenden alten Kleinkläranlagen teilweise schlecht gereinigt waren. Durch das zugeführte Wasser mit entsprechender Wassermenge wurden die Einleitungen schadlos in den Rustebach abgeleitet. Wenn bei Starkregenereignissen das Rohr den Abtransport des Wassers nicht schaffte wurde es mittels Überlaufschwelle oberflächlich in den Rustebach geleitet. Die Verrohrung auf dem Privatgrundstück hat keine Leitungsrechte auf dem Grundstück und soll wieder entfernt werden. Daher muss eine Lösung zum Ableiten des Pfützenbaches und Führung der anfallenden Wässer bei Starkregenereignissen gefunden werden.

Nach mehreren Terminen mit dem Gewässerunterhaltungsverband GUV „Leine/Frieda/Rosoppe“, der Gemeinde Rustenfelde und den Bauherren wurde diese Thematik besprochen. Als Lösung werden im Einvernehmen aller folgende Maßnahmen durchgeführt:

- die Verrohrung auf dem Baugrundstück wird außer Betrieb genommen und entfernt
- es erfolgt ein Flächentausch zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn über die Grünfläche vor dem Baugrundstück bis zur Straße (Teilstück aus 404/112, Eigentümer Gemeinde Rustenfelde) und einem gleichgroßen Teilstück vom Grundstück des Bauherrn (Flurstück 13/1) am südlichen Rand.



- Mit Entfernung des bisherigen Rohres muss eine neue Möglichkeit der Bespannung erfolgen. Dies erfolgt über teilweise Öffnung des derzeit verfüllten Altarm des Rustebaches. Die Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung „Pfüzenbach“ obliegt dem GUV. Der Pfüzenbach wird wieder in sein Bachbett zurückverlegt. Es wird ein Auebereich gemäß Vorplanung GUV auf dem Tauschgrundstück angelegt. Der Pfüzenbach wird über den wieder zu aktivierenden Graben in den Sunderbach und dann in der Ortslage in den Rustebach eingeleitet. Das Volumen wird jedoch durch eine Geländeerhöhung und Teilverrohrung DN 500 soweit gedrosselt, dass keine An- und Unterlieger zu Schaden kommen. Durch die Drosselung entsteht die Aue im Delta des neu geöffneten Altarmes.

- Für Starkregenereignisse wird eine Verbindung vom Pfützenbach zum Rustebach geschaffen, um die Abflussmöglichkeiten des Sunderbaches nicht zu übersteigen und um keine Schäden der Anlieger zu verursachen. Weiterhin besteht mittels Überschlagschwelle die Möglichkeit das Wasser bei Starkregen und Rückstau aus dem Auebereich oberirdisch Richtung Rustebach abzuleiten.



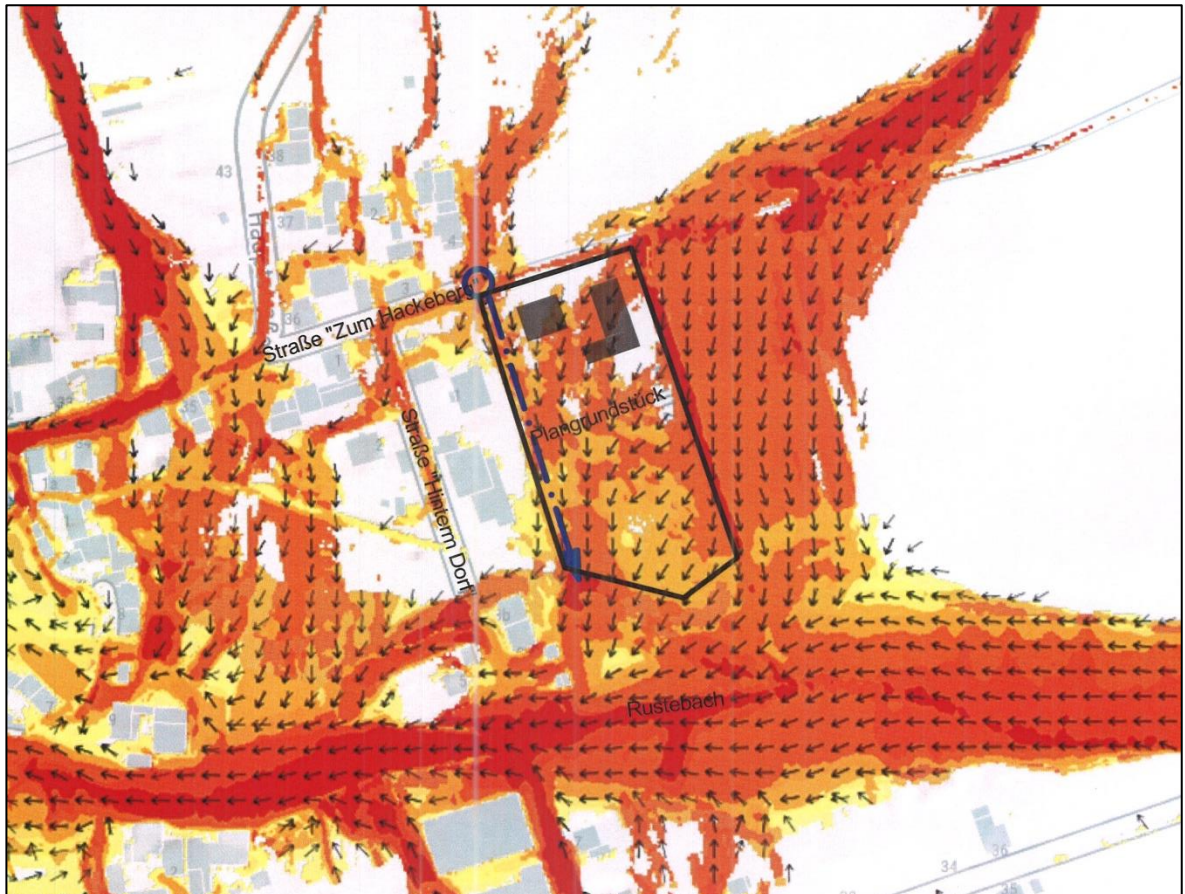
Planungsskizze vom GUV zu den Maßnahmen am Pfützenbach

Diese Maßnahmen am Pfützenbach werden vom Gewässerunterhaltungsverband geplant und durchgeführt. Die Flurstücke für die Maßnahme befinden sich nach dem Flächentausch in Eigentum der Gemeinde. Die Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und auch nicht im Geltungsbereich. Für diese Maßnahmen wird vom GUV eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde eingeholt.

Anhand der Maßnahme kann der GUV-Ökopunkte generieren. Diese können bei Bedarf vom Bauherrn als Ersatzmaßnahme für ihre geplanten Bauvorhaben mittels geldwerten Ausgleichs erworben werden.

Die folgende Karte über Fließrichtung und Wassermengen bei Starkregen wurde vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz über Fließgeschwindigkeiten veröffentlicht. Der Hauptanteil der Niederschlagswässer vom Hackeberg fließen bei

Starkregen wie auf der Karte zu sehen ist über die Wiese östlich des Plangrundstückes über den Pfützenbach in Richtung Rustebach ab. Durch die geplante Bebauung und die Öffnung des Pfützenbaches entsteht für die Ortslage sogar eine Verbesserung, weil die Niederschlagswässer viel besser abtransportiert werden können als bei der bestehenden Situation mit der Verrohrung.



Die geringeren Oberflächenwasser welche nördlich vom Plangebiet anfallen fließen über die Straße in Richtung Ortslage. Diese werden durch die Bebauung nicht beeinflusst und somit auch nicht verschlechtert.

Um diese Entwässerungssituation wesentlich zu verbessern soll im Rahmen des Bebauungsplanes auf der Straße am Übergang zum Wirtschaftsweg eine Querrinne zur Aufnahme der Oberflächenwasser eingebaut werden. Dieses Wasser wird mittels einer neu zu verlegenden Rohrleitung entlang der Grenze zum Flurstück 12/1 in den unterhalb des Plangrundstückes verlaufenden, teilweise neu zu verrohrenden Altarm des Rustebaches eingeleitet. Die Querrinne in der Straße „Zum Hackeberg“ wird ca. 50 cm breit ausgebildet um die sich absetzenden Schwebstoffe des anfallenden Oberflächenwassers mit leichter Technik entfernen zu können. Sie erhält vor dem Auslauf eine Überlaufschwelle, so dass vorgenannte Schwebstoffe nicht in die Kanalisation gelangen und diese im Profil einengen

oder gar verstopfen. An den Auslauf wird ein Regenkanal DN 250 angeschlossen, welcher das Außengebietswasser und das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser zur Anschlussstelle an die Teilverrohrung DN 500 des Altarmes des Rustebaches leitet.



Einzugsgebiet für Niederschlagswasser
oberhalb des Plangebietes

Die Dimensionierung des Regenkanals ergibt sich aus der Regenspende des Bemessungsregens $r_{10/2}$ für das Rasterfeld 131144 des Kostra-Atlas für den Bereich Rustenfelde mit 191,7 l/s,ha und dem links dargestellten Einzugsgebietes von 1,79 ha sowie den Abflussbeiwerten ψ der zu berücksichtigen Flächen zuzüglich der zu entwässernden Flächen der zukünftigen Bebauung im Plangebiet.

Hieraus ergibt sich eine abzuleitende Abflussmenge von:

- Wiesen- und Kulturland mit möglichem Abfluss in das Entwässerungssystem und ψ 0,2 bei hügeligem Gelände
 $17.900 \text{ m}^2 \times 0,2 = 3.585 \text{ m}^2$
 - Dachflächen der zukünftigen Bebauung ψ 0,9
 $450 \text{ m}^2 \times 0,9 = 405 \text{ m}^2$
 - Pflasterflächen der Zufahrt und Hofbefestigung ψ 0,75
 $400 \text{ m}^2 \times 0,75 = \underline{\underline{300 \text{ m}^2}}$
- Summe 4.285 m² = 0,428 ha

$$\begin{array}{lcl} \text{Abflussmenge} & \times & \text{Bemessungsregen} = \text{anfallende Abflussmenge} \\ 0,428 \text{ ha} & \times & 191,7 \text{ l/s,ha} = 82,14 \text{ l/s} \end{array}$$

Um die anfallenden Abflussmengen schadlos abzuleiten ist die Verlegung eines Regenkanals in der Dimension DN 250 erforderlich.

Die Dimensionierung eines Kanals ergibt sich aus dem Gefälle der Leitung. Diese wird parallel zur Grundstücksgrenze im Gefälleverlauf des Grundstücks verlegt. Der Einlaufpunkt der Rohrleitung an der Straße „Am Hackeberg“ hat eine Höhe von 246,70m NHN und der Auslaufpunkt am Altarm des Rustebaches liegt auf 243,40m NHN. Hieraus ergibt sich ein

Höhenunterschied von 3,30m. Die zu verlegende Rohrlänge beträgt 178m, woraus sich ein Gefälle von 1,85 % ergibt. Die betriebliche Rauigkeit der Rohre beträgt $K_b = 0,75$. Gemäß Vollfüllungstabelle für Abwasserleitungen kann der Regenkanal DN 250 90,75 i/s ableiten und somit mehr als beim Bemessungsregen zu erwarten ist.

Bei Starkregenereignissen, welche die Regenkanalisation überlasten, werden zunächst die nicht durch das Rohrsystem abgeleiteten Regenwässer über die tiefer gelegene Dorfstraße „zum Hackeberg“ zu den vorhandenen Straßeneinläufen geleitet und über das vorhandene Entwässerungssystem in den Rustebach eingeleitet.

Als zusätzlicher Schutz für das Nachbargrundstück 12/1 wird entlang der Grundstücksgrenze zum Plangebiet beginnend an der Straße auf dem Flurstück 506/12 eine Wassersperre errichtet. Diese Wassersperre wird bis zu einer Höhe von ca. 30 cm über das Gelände ausgeführt und kann in verschiedenen wirkungsvollen Ausführungen erfolgen. So kann z.B. eine Stützwand oder auch ein Erdwall diese Aufgabe erfüllen. Damit entsteht auch hier eine Verbesserung der Situation.

5. 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 § 97 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.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

6.1 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.

6.2 Hinweis Vermessungswesen

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (amtliche Festpunkte) des geodätischen Grundlagentznetzes 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.

6.3 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.

7. GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHUTZ

7.1 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.

7.2 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 m² 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 40m soll als Freizeit- und Nutzgartenfläche angelegt werden, die restliche Grundstücksfläche wird zur Tierhaltung, Futtergewinnung oder Obstanbau genutzt.

	Eingriffs- fläche m ²	Bestand		Planung		Differenz	Wertigkeit
		Biototyp	Bedeutungs- stufe	Biototyp	Bedeutungs- 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	600	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	Gartenland strukturreich	23	+3	+ 1 800
4	6 821	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	0	0
5	750	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	Anpflanzung von 15 Laubbäumen - 50m ² oder 25 Obstbäumen – 30 m ² je Baum	30	+10	+ 7 500
	8991						- 5 300

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 nicht ausgeglichen werden. Die fehlenden 5.300 Ökopunkte werden vom Bauherrn beim GUV über die geplanten Maßnahmen am Pfützenbach erworben. Den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen somit 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).

7.3 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 geringerwertigem Bodenmaterial oder bodenfremden 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/Horizontalen (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.

Kirchgandern im März 2025

Ing. Büro Otto Herwig