

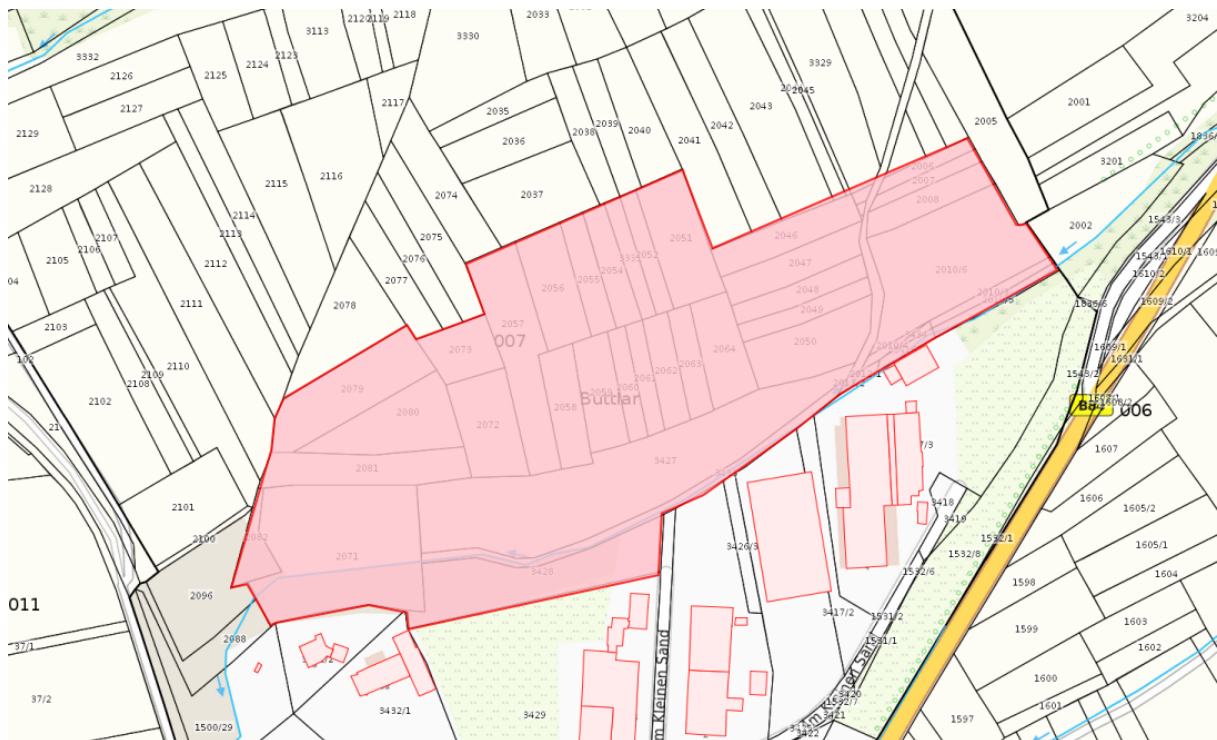
Erweiterung des Bebauungsplanes „Am kleinen Sand“

Gemeinde Buttlar

Vorentwurf

Begründung

Stand: Mai 2026



Bearbeitung durch:



KH Planwerk GmbH

Bergstraße 7, 36100 Petersberg

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Veranlassung und Planziel	4
1.1 Verfahrensstand	4
1.2 Rechtliche Grundlagen	5
1.3 Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	5
2. Planungsrechtliche Situation	5
3. Städtebauliche Konzeption	7
3.1 Inhalt und planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 – 21a BauNVO).....	8
3.1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	9
3.1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)	9
3.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	9
3.1.7 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)	9
3.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie die Sammlung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 21 BauGB)	10
3.1.9 Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16a und d BauGB)	10
3.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25).....	10
3.1.11 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	11
3.1.12 Zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen zu treffende bauliche Maßnahmen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und sonstige technische Vorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. DIN 4109).....	11
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
3.3 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen	13
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
5. Immissionsschutz- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	15
6. Klimaschutz.....	16
6. Altablagerungen und Altlasten	16
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	16
8. Denkmalschutz	17
9. Bodenordnung/ Bodenschutz	17
10. Kosten.....	18
11. Umweltsteckbrief	18
11.1 Belange von Natur und Umwelt	18
11.2 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen.....	18
11.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	18
11.2.2 Fläche und Boden	19

11.2.3	Wasser	19
11.2.4	Klima, Luft, Klimawandel	20
11.2.5	Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung	20
11.2.6	Landschaftsbild	20
11.2.7	Kultur und Sachgüter	21
11.2.8	Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	21
11.3	Gesamtbeurteilung des Umweltzustands	21

**Anlage 1 – Schallimmissionsprognose LG 76/2025, Dipl.-Ing. Bernhard Frank, Eisenach,
Stand 2026**

1. Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Buttlar beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich umfasst eine Ackerfläche, die an das bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Gewerbepark“ angrenzt und sich im Außenbereich befindet. Im Sinne der Projektplanung wird für die Erweiterung des Gebietes durch den Bebauungsplan „Am kleinen Sand“ Baurecht geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am kleinen Sand“ dient der Bestandsentwicklung der Gemeinde Buttlar, und erfolgt im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Buttlar und umfasst eine Fläche von ca. 81.632 m² (8,2 ha). Das Vorhaben umfasst die Flurstücke 1500/29 (anteilig), 2006, 2007, 2008, 2010/3, 2010/4, 2010/5, 2010/6, 2012/1, 2013/2, 2013/3 (anteilig), 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2071, 2072, 2073, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081, 2082, 2088 (anteilig), 2096 (anteilig), 3416, 3427, 3428, 3433 und 3434 Flur 7 der Gemarkung Buttlar. Die Fläche befindet sich nördlich eines bestehenden Gewerbegebietes und wird von Ackerland umschlossen. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesstraße B 84.



Abb. 1: Ausschnitt Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich (rot markiert), unmaßstäblich

Die Erschließung der Flächen ist durch die Straße „Am kleinen Sand“ gegeben, die sich über die Straße „Am Schacht“ an die B 84 angliedert.

1.1 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Erweiterung eines Gewerbegebietes am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Buttlar und umfasst eine Fläche von 81.632 m² (8,2 ha). Da die Gemeinde Buttlar über keinen Flächennutzungsplan verfügt, erfolgt die Erweiterung des Bebauungsplanes „Am kleinen Sand“ als vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB mit einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB bzw. einem Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buttlar hat in ihrer Sitzung am xx.xx.2026 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Der Geltungsbereich der Erweiterung ist aktuell noch unbebaut. Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes ist eine Neuausweisung von Baufeldern, Baugrenzen, die Art und das Maß der

baulichen Nutzung, die Festsetzung von Grünflächen und Zufahrtsbereichen zur Nutzbarmachung des Grundstücks vorgesehen.

Da die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 BauGB hinsichtlich der dort genannten Vorgaben erfüllt sind (dringenden Gründe liegen vor und das Vorhaben steht der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen), wird das vorliegende Verfahren auf Grundlage des genannten Paragraphen durchgeführt.

Da es sich bei der bestehenden Fläche des Geltungsbereiches um Grünflächen bzw. Ackerflächen handelt, bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind erforderlich.

1.2 Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch den Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S I Nr. 176)
3. Planzeichenverordnung (Platz) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
6. Thüringer Bauordnung (Turbo) vom 13.03.2014 (GVBL. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.2024 (GVBl. S. 298)
7. Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - Turko) i. d. F. vom 28.01.2003, (GVBL. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47)
9. Thüringer Naturschutzgesetz (Türnitz) vom 30.07.2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

1.3 Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8,2 ha am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Buttlar. Das Plangebiet grenzt im Süden an die bestehende Gewerbefläche „Gewerbepark“ an. Im Westen, Norden sowie Osten ist der Geltungsbereich von Ackerflächen umgeben. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 84 begrenzt. Südlich verläuft das Fließgewässer „Saugraben“ durch den Grenzbereich des Plangebietes.

2. Planungsrechtliche Situation

Die überörtliche Landes- und Regionalplanung sowie die örtliche kommunale Bauleitplanung verfolgen den Zweck der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Regionalplanung – Südwestthüringen - 2012

Im Regionalplan Südwestthüringen von 2012 ist sichtbar, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am kleinen Sand“ als Vorbehaltsgebiet für „Freiraumsicherung“, „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ sowie „Tourismus und Erholung“ im direkten Anschluss zu dem Siedlungsbereich ausgewiesen ist.

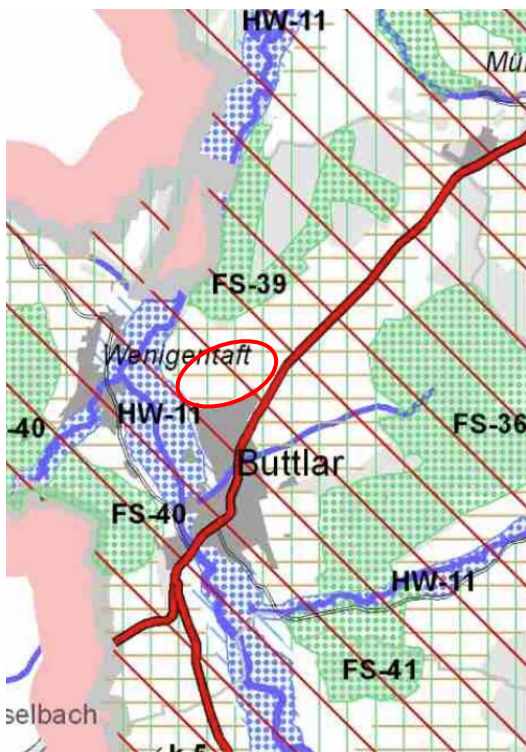


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Südwestthüringen mit dem Geltungsbereich (rot umkreist), unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der Erweiterung des Gewerbegebietes besteht noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Es greift der § 8 Abs. 4 BauGB, der die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes regelt, sofern dringende Gründe vorliegen und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Bebauungsplan

Derzeit gibt es keinen geltenden Bebauungsplan für das Gebiet, daher wird die Erweiterung des Bebauungsplans mit allgemeinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und Baugrenzen sowie zur verkehrlichen Erschließung erstellt.

Die Erweiterung des Bebauungsplans „Am kleinen Sand“ schafft somit erstmals Baurecht.

Schutzausweisungen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzgebietszone bzw. dem Biosphärenreservat „Entwicklungszone BR Rhön“ (R III) sowie im Naturraum „Vorderrhön“ (vgl. ThüringenViewer).

Weitere Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Landschaftsschutzgebiete) liegen jedoch nicht vor. Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sowie gesetzlich geschützte Biotop im Geltungsbereich selbst oder dessen Umfeld vorhanden.

NATURA 2000-Gebietes befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiets oder dessen Umfeld.

Weitere Schutzgebiete, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsbereiche befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich bzw. näherem Umfeld.

Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die

städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen sollen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Innerhalb der Gemeinde Buttlar stehen derzeit keine städtischen, potenziellen kleineren Gewerbeflächen zur Verfügung. Aus diesem Grund soll nun unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs, hier jedoch angrenzend an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet, eine Ausweisung weiterer Gewerbeeinheiten ermöglicht werden.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlichen Form berücksichtigt.

3. Städtebauliche Konzeption

Heutige Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am kleinen Sand“ ist aktuell noch unbebaut. Es handelt sich um eine Ackerfläche im Außenbereich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Buttlar. Südlich befindet sich das bereits bestehende Gewerbegebiet, welches erweitert werden soll. Nördlich und westlich wird das Gebiet durch weitere Ackerflächen begrenzt. Im Südosten verläuft die Bundesstraße B 84 und südlich, innerhalb des Geltungsbereiches, verläuft das Fließgewässer „Saugraben“.

Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. Durch die Neuausweisung weiterer Gewerbeflächen ist mit einer erhöhten Lärmbelastigung auf das Plangebiet zu rechnen. Auf dieser Grundlage wurde eine Schallprognose erstellt, die die Beeinträchtigung auf die Umgebung darstellt.

Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich Wasser, Abwasser und sonstiger Medien liegt südlich des Geltungsbereiches im Bereich der Straße „Am kleinen Sand“ an das vorhandene örtliche Netz der Gemeinde Buttlar an.

Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die südlich angrenzende Straße „Am kleinen Sand“ erschlossen.

Altlasten/ Kampfmittel

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Umweltaltlasten zu erwarten.

Es liegen keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor. Demzufolge sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung erforderlich.

Alternativenprüfung

Im Gemeindegebiet Buttler sind bereits ausgewiesene Gewerbeflächen vollständig vergeben und genutzt. Es stehen den dort ansässigen Unternehmen keine Flächen zur Erweiterung zur Verfügung. Dies soll durch die Ausweisung der Erweiterung des Bebauungsplans „Am kleinen Sand“ jedoch ermöglicht werden.

Ein Alternativstandort zu dieser gewählten Fläche steht der Gemeinde nicht zur Verfügung.

3.1 Inhalt und planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Erweiterung des Bebauungsplanes „Am kleinen Sand“ aufgenommen worden.

Nachfolgende Festsetzungen werden in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am kleinen Sand“ getroffen und kurz erläutert:

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO). Gemäß § 8 Abs.1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

In diesem Sinne zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- betriebstypische Verkaufsflächen („Werksverkauf“) bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m².

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind,
- PV-Anlagen, Energiespeicher- und Versorgungsanlagen sowie Krankenhäuser,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden und orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Grundflächenzahl GRZ – 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) mit 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen ist nicht zulässig.

3.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen, hier Gebäudehöhe (GH) ist als Höchstmaß festgesetzt und darf im Gewerbegebiet GE 1 eine Gebäudehöhe von 12,0 m und im Gewerbegebiet GE 2 eine Gebäudehöhe von 15,0 m nicht überschreiten. Die angegebene maximale Gebäudehöhe gilt für alle Dachformen.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten (GE 1 / GE2) bemisst sich an der Oberkante der im Endausbau fertig gestellten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Die Höhe der baulichen Anlagen kann bei besonderen betrieblichen Anlagen, wie z.B. Siloturm, Aufzug sowie Dachaufbauten wie Klimaanlage o.ä. bis zu 1,50 über der zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlage auf bis zu 10 % der Fläche der beanspruchten Dachfläche überschritten werden.

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

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es wird im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Lagerplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Gemäß § 24 Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) sind die Bauverbotszone (20 m) und die Baubeschränkungszone (40 m) für die Errichtung von Hochbauten einzuhalten. Dies gilt auch für die Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind Geländeausgrabungen und Aufschüttungen zulässig, um Geländeebenen mit geringem Gefälle für eine mögliche Bebauung herzustellen. Die dabei abgegrabenen Bodenmassen sollen im Plangebiet zur Geländeenivellierung wieder an anderer Stelle eingebaut werden (Massenausgleich).

3.1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind Geländeabgrabungen und Aufschüttungen zulässig, um Geländeebenen mit geringem Gefälle für eine mögliche Bebauung herzustellen.

Die dabei abgegrabenen Bodenmassen sollen im Plangebiet zur Geländeenivellierung wieder an anderer Stelle eingebaut werden (Massenausgleich).

3.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung des Plangebiets sind öffentliche Straßenverkehrsflächen mit jeweils öffentlicher Nutzung (mit Geh-, Fahrrechten – Benutzung zugunsten der Leitungsträger) festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Unterhaltung-/Wirtschaftsweg, festgesetzt. Entsprechend der Planzeichnung sind zudem private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Gewässerquerungen, festgesetzt.

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine maximale Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten. Entlang der B 84 müssen Hochbauten aller Art, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einen Abstand von 40 m einhalten.

3.1.7 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden auf Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für die zulässigen Nutzungen (Betriebe und Anlagen) nachfolgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 festgesetzt, welche nicht überschritten werden dürfen:

<i>Teilfläche</i>	<i>Größe der Fläche in m²</i>	<i>LEK, tags</i>	<i>LEK, nachts</i>
TF1	2732	63	60

TF2	9455	63	45
TF3	11472	63	45
TF4	9111	63	50
TF5	14763	63	45

Gemäß TA Lärm dauert die Tagzeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr.

Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen. Die Berechnung ist in der DIN 45691 geregelt.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5).

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans einzuhalten.

3.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie die Sammlung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 21 BauGB)

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind im Planteil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet und befinden sich ausschließlich unter öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen ist auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen unzulässig.

Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern bzw. rückzuhalten. Versickerungsanlagen sind in Form von Mulden, Versickerungsbecken oder Rigolen für eine dezentrale Versickerung vorzusehen. Die Rückhaltung von Regenwasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3.1.9 Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16a und d BauGB)

Die Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses dient einem Regenrückhaltebecken. Das Regenwassersystem wird diesem zugeführt. Das durch das Plangebiet verlaufende Gewässer „Saugraben“ ist mit seinen Uferstreifen (10 m beidseitig) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)

Flächen mit Bindung für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

Die zeichnerisch im Plan festgesetzten Baumpflanzungen (Flächen a und b) sind entsprechend der Darstellung zu bepflanzen und zu pflegen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

Fläche a – Gewässerrandstreifen: Der 10 m breite Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser ist als artenreicher Wiesensaum zu entwickeln.

Fläche b – Im Bereich der öffentlichen Grünfläche d außerhalb des Gewässerrandstreifens ist eine artenreiche extensiv genutzte Frisch-/Blumenwiese zu entwickeln. Hierzu ist eine Ansaat mit standortgerechtem RegioSaatgut (vgl. Wildsaaten Thüringen) mit 4 g/m² zu leisten.

Dabei sind vorhandene Gehölze zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Festsetzungen von Pflanzungen auf den Gewerbegrundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Baugrundstück ist je 250 m² nicht überbaute Fläche 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität. Flach- und Pultdächer sind bis zu 50% ihrer Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch

einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Pflanz-/Artenliste

Baumpflanzungen, Qualität: H. mDb. StU 18-20 cm

Acer camestres (Feldahorn)	Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Ulmus minor (Feldulme)

Straucharten, Qualität: 2xv. Str. 60-100 cm, Pflanzabstand untereinander 1,50 x 150 m

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Coryllus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)	Salix caprea (Salweide)
Viburnum opulus (Gemeinder Schneeball)	

Rank-/Kletterpflanzen, Qualität: Co. 3-5 Triebe 100-150 cm

Clematis vitalba (Gew. Waldrebe)	Hedera helix (Efeu)
Lonicera caprifolia (Wohriechendes Geißblatt)	Polygonum aubertii (Knöterich)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)	

3.1.11 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der zu überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Flächige Photovoltaikanlagen (nicht auf Gebäuden) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

3.1.12 Zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen zu treffende bauliche Maßnahmen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und sonstige technische Vorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. DIN 4109)

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Hierfür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der städtebaulichen Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Bauleitplanverfahren eine grundlegende Voraussetzung.

Eine relevante Vorbelastung ist durch die folgenden gewerblich genutzten Flächen zu erwarten:

- B-Plan Gewerbegebiet „Am kleinen Sand“,
- unbeplante Gewerbeflächen westlich des B-Planes „Am kleinen Sand“.

Die DIN 4109-1:2018 "Schallschutz im Hochbau" enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom "maßgeblichen Außenlärmpegel" und

damit die Anforderungen zum passiven Schallschutz. Im vorliegenden Fall wird der maßgebliche Außenlärmpegel im Wesentlichen durch den Gewerbelärm bestimmt. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 erfüllt werden.

Die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm werden nach DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, deren Einstufung nach dem jeweils zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ erfolgt.

Daraus ergibt sich für Büroräume, die nur eine Schutzwürdigkeit besitzen, die der Nutzung zur Tagzeit entspricht, ein erforderliches gesamtes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 30 dB im Randbereich zu den Straßen und von 30 dB (Mindestwert) in den anderen Bereichen des Pangebietes. Für Betreiberwohnungen und nachts besonders schutzwürdige Büroräume im Plangebiet ergeben sich erforderliche gesamte bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile von 30 dB bis 33 dB, in Abhängigkeit von der Lage der Räume.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Dacheindeckungen sind mit einheitlichen, nicht glänzenden Materialien vorzunehmen.

Mindestens 50% der Dachflächen sind mit einer externen Dachbegrünung zu versehen und/oder mit Photovoltaikanlagen zu belegen. Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten.

Die Dachbegrünung hat mit einer artenreichen Gras-Kräutermischung in naturraumtypischer Zusammensetzung zu erfolgen. Die Überstellung der festgesetzten Dachbegrünung mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen ist jedoch zulässig.

Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind in nicht glänzenden und gedeckten Farben zulässig. Glasausbauten und größere Glasflächen/Fassadenelemente sind zulässig. Geschlossene Fassaden (ohne Fenster- und Türöffnungen) ab einer Länge von 50 m sind gestalterisch durch sichttechnische Maßnahmen (z.B. Farbgebung, Material, Fassadensprünge) oder durch Fassadenbegrünung zu unterbrechen.

Werbeanlagen

Werbeflächen sind an den Wandflächen und auf den Dächern bei Einhaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie unbeleuchtet zulässig. Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:

- nicht überdimensioniert
- blendfrei,
- nicht beweglich
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwellig Wahrnehmung geeignet.

Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Einfriedungen

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über der Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig. Die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist nicht zulässig. Einfriedungen zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen müssen um 0,5 m zurückbleiben.

PKW – Stellplätze

PKW – Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Die Anzahl der Stellplätze ist in einem Stellplatznachweis zum Bauantrag nachzuweisen. Bei mehr als sechs aufeinanderfolgenden Stellplätzen ist ein Laubbaum gemäß Punkt 8.3 zu pflanzen.

3.3 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist dies nach § 16 ThürDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Thüringen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Geisa anzuzeigen.

Bodenschutz

Ergeben sich während der Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die Obere Bodenschutzbehörde, Thüringer Landesverwaltungsamt zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tief zu lockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb. Weiterhin ist zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Vorhaben die Einhaltung der DIN 19639 sicherzustellen.

Bei der Verwendung von Erdstaub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

Im Zuge der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen i. S. des § 202 BauGB ist die vorlaufende Sicherung des anstehenden Mutterbodens sowie dessen funktionsgerechte Verwertung unter Beachtung einschlägiger fachlicher Grundsätze (DIN 19731 / DIN 18915) zu berücksichtigen.

Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen.

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

Die Brut- und Setzzeit der wildlebenden Vogelarten ist während der Frühlingsmonate zu berücksichtigen, das heißt: Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine sowie die Randbereiche des Baches (Uferrand) in 2-wöchigem Abstand, ab Ende März, regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderae Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanzug kenntlich zu machen. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auf die Schrift „Vogelschlag an Glasfläche“ hingewiesen.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten ist darauf zu achten, dass angebrachte Leuchtkörper nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen weiteren Lichtemissionen in den Randbereichen kommen kann. Hierbei ist die Lichtmenge so gering wie möglich zu halten. Es sind LED-Leuchtmittel

mit geringem Blauanteil sowie gelb-orange oder warmweiße LED und gelbe Natriumlampen zu verwenden.

erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung, wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 von 63 dB am Tag (06:00-22:00 Uhr) und 60 dB in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) nicht überschreiten. Eine Einschränkung für die Nachtzeiten auf 50 dB bedeutet, dass in den Gebäuden auch nachts gearbeitet werden kann, wenn Öffnungsflächen entsprechend ausgerichtet werden und lärmintensive Arbeiten im Freien (LKW- oder Stapelverkehr, sowie Verladung) vermieden werden.

Es wird empfohlen, bei der Gebäudeplanung geeignete Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. Grundrissgestaltung, schallgedämmte Fenster) zu berücksichtigen. Die Anforderungen der DIN 4109 sowie die Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind zu beachten.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltprüfung als Vorhaben im Außenbereich.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung der Erweiterung des Bebauungsplans „Am kleinen Sand“ in der Gemeinde Buttlar wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Die Ergebnisse des Umweltberichts sowie die im Rahmen der übergeordneten Verfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise werden in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht wird dem Entwurf zum Bebauungsplan beigelegt.

Der Umweltbericht thematisiert alle umweltschützenden Belange. Er ist gesonderter Bestandteil der Begründung und liegt dem Entwurf der Erweiterung des Bebauungsplans „Am kleinen Sand“ bei Durchführung der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3,4 Abs.2 BAUGB als Anlage bei.

Eingriffs- /Ausgleichplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten. Dazu sind auch die durch die Planumsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch entsprechend geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichplanung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden im Umweltbericht abgearbeitet; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Der Umweltbericht liegt im Zuge der Durchführung der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung (gemäß §§ 3,4 Abs.2 BauGB) den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Artenschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der konkreten Planumsetzung innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklung des Bebauungsplanes „Am kleinen Sand“. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier

Rechnung tragen. Entsprechende Festsetzungen zum Arten und Biotopschutz sind daher zwingend bei der konkreten Bauplanung zu berücksichtigen.

Aktuell enthält der vorliegende Bebauungsplan bereits Hinweise und Empfehlungen zum Arten- und Biotopschutz. Diese werden im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes konkretisiert und teils als Festsetzungen formuliert. Der Umweltbericht liegt im Zuge der Durchführung der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung (gemäß §§ 3,4 Abs.2 BauGB) den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan als Anlage bei.

5. Immissionsschutz- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Nutzungsbeschränkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Vermeidung von Immissionen zu beachten.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll zukünftig als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dienen. Das Plangebiet grenzt im Westen, Osten und Norden an weitläufige landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzt das Gebiet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ der Gemeinde Buttlar und die Erschließungsstraße „Am kleinen Sand“. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark“ wurden keine zulässigen Lärmemissionen festgesetzt. Ebenso liegen keine Angaben zu den Lärmemissionen der gewerblichen Anlagen im unbeplanten Bereich vor.

Im Plangebiet sind bisher keine konkreten Nutzungen geplant, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes stellt jedoch die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung und den Betrieb der Anlage nach BImSchG dar. Dementsprechend wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen wurden Emissionskontingente für das Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung festgelegt. Die Berechnungen wurden gemäß Auftrag nach DIN 18005-1:2002-07 in Verbindung mit DIN 45691:2006-12 durchgeführt. Ziel der schalltechnischen Berechnungen ist die Absicherung der Einhaltung der zulässigen Immissionswerte im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes.

Auf Basis der rechnerisch ermittelten, maximalen Vorbelastung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan des Gewerbegebietes „Gewerbepark“ wurden Planwerte (mögliche Zusatzbelastung durch Emissionen des Plangebietes) für das Plangebiet ermittelt. Dabei wurde ein Irrelevanzkriterium mit mindestens 10 dB Unterschreitung der STO nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 berücksichtigt.

Im Weiteren wurde eine Emissionskontingentierung für das Plangebiet unter Berücksichtigung der ermittelten Planwerte nach DIN 45691 durchgeführt. Dafür wurde das Plangebiet in die Teilflächen TF1-TF5 gegliedert. Die dabei ermittelten Emissionskontingente können Kapitel 2.1 der Begründung oder der entsprechenden Anlage 1 „Schallemissionsprognose“ entnommen werden. Auf eine Festsetzung des Emissionskontingentes der Teilfläche TF1 kann verzichtet werden. Im Rahmen des Bauantrages sollte geprüft werden, ob das auf TF1 geplante Vorhaben die für Gewerbeflächen typischen Emissionen von tags/nachts 63/60 dB einhält.

Dementsprechend sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 von 63 dB am Tag (06:00-22:00Uhr) und 60 dB in der Nacht (22:00-06:00Uhr) nicht überschreiten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Emissionskontingent von 60 dB für jedes nach § 8 BauNVO typisches Gewerbe geeignet ist. Eine Einschränkung für die Nachtzeit auf 50 dB bedeutet, dass in den Hallen nachts auch gearbeitet werden kann, wenn Öffnungsflächen entsprechend ausgerichtet werden und lärmintensive Arbeiten im Freien (LKW- Stapelverkehr, sowie Verladung) vermieden werden.

Die durch die Emissionskontingente zu erwartenden Immissionen wurden über eine Ausbreitungsrechnung nach DIN 45691 berechnet. Die jeweiligen Ergebnisse wurden den Planwerten gegenübergestellt. Daraus lässt sich entnehmen, dass die Planwerte an den festgesetzten

Immissionspunkten mit den Emissionskontingenten am Tag deutlich unterschritten und nachts maximal ausgeschöpft werden.

Schon bei der Projektierung von lärmintensiven Anlagen sollten die Gebäudestellungen so optimiert werden, dass eine größtmögliche Abschirmung in Richtung Wohnbebauung realisiert wird. In der vorliegenden Planung sollten lärmintensive Anlagen möglichst nördlich der geplanten Gebäude angeordnet werden, damit eine dementsprechende Lärmabstrahlung erfolgen kann. Bei geringeren Abständen zu der Wohnbebauung (Randbereiche der Gewerbeflächen) kann die ungünstige Anordnung lärmintensiver Bereiche jedoch auch zu geringeren installierbaren Schalleistungen führen. Dies ist zum Beispiel durch die Anordnung lärmintensiver Bereiche im Randbereich möglich.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

6. Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

In diesem Sinne enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik.

6. Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am kleinen Sand“ liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Trinkwasserschutzgebiete/ Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nach derzeitigem Kenntnisstand über die im Stadtgebiet anliegenden Versorgungsleitungen (Straße „Am kleinen Sand“) erfolgen.

Abwasserentsorgung

Bei der Erweiterung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist neu zu planen, herzustellen und an das vorhandene Mischsystem anzuschließen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll vor Ort versickern. So sind Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Mulden, Versickerungsbecken, Rigolen oder Zisternen für eine dezentrale Versickerung vorzusehen.

Eine Fläche für die Rückhaltung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Hier wird das anfallende Wasser der Straßenflächen gesammelt und versickert bzw. gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal geleitet.

Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und Flächenbefestigungen zu minimieren.

oberirdische Gewässer

Durch das Plangebiet fließt das Gewässer „Saugraben“. Zum Schutz des Gewässers ist ein Gewässerrandstreifen von 10,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der einzuhaltende Schutzstreifen wurde im Bebauungsplan dargestellt und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8. Denkmalschutz

Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 16 ThürDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Thüringen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Geisa anzuzeigen.

9. Bodenordnung/ Bodenschutz

Ein Verfahren zur Bodenordnung/ Bodenlandumlegung i. S. der § 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

10. Kosten

Der Gemeinde Buttlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich Kosten für die Erschließung des Planungsgebietes. Die Erschließungs- und Planungskosten können durch den Verkauf der Baugrundstücke im Gewerbegebiet ausgeglichen werden.

11. Umweltsteckbrief

11.1 Belange von Natur und Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am kleinen Sand“ dient der Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen in der Gemeinde Buttlar und dient somit der städtebaulichen Weiterentwicklung der Gemeinde.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach § 8 BauGB mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Folgenden wird in Vorbereitung zur Erstellung des Umweltberichtes eine erste Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

In diesem Umweltsteckbrief zur Erweiterung des Bebauungsplans „Am kleinen Sand“ ist die aktuelle Ausprägung der Biotoptypen in der Örtlichkeit für die Gegenüberstellung von Bestand und Planung herangezogen worden. Die Umweltfolgeabschätzung vergleicht somit die derzeitigen Strukturen vor Ort mit dem geplanten Bebauungsplanentwurf.

11.2 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

11.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Buttlar. Aktuell handelt es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans um reine Ackerflächen. Im Süden des Plangebietes verläuft das oberirdische Gewässer „Saugraben“. Entlang des Gewässers befinden sich einige Gehölzstrukturen. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes der Gemeinde Buttlar „Gewerbepark“. Zudem verläuft in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße 84. Bei den westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker).

Der Bebauungsplan weist hier im Plangebiet Gewerbeflächen, Verkehrsflächen sowie Grünflächen aus. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,2 ha.

vorhandene Vegetation, Biotopausstattung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 8,2 ha und ist aktuell vollständig unversiegelt und durch ihre Ackernutzung geprägt. Entlang des Gewässers im Süden des Geltungsbereiches reihen sich einige Gehölzstrukturen auf.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet selbst ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Gewerbegebiet, Straßen, Landwirtschaft) und der damit einhergehenden geringen Biotopausstattung von geringer Bedeutung.

Vorkommen planungsrelevanter Arten

Aufgrund der geringen Biotopausstattung, der vorhandenen Nutzung (intensive Landwirtschaft) sowie den bestehenden Vorbelastungen (Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm) besteht hier ein geringes Potenzial zum Vorkommen planungsrelevanter Arten. Dennoch stellen diese Offenlandbiotope potenziellen Lebensraum bodenbrütender Vogelarten sowie für Insekten sowie ggf. Kleinsäugetiere. Der gut ausgeprägte Gewässerstreifen und der daran angrenzende alte Gehölzbestand stellen weiterhin einen potentiellen Lebensraum heimischer Vogelarten, ggf. Fledermäuse, Amphibien sowie Insekten und sonstiger Kleinsäugetiere dar.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist derzeit nicht bekannt.

Im Zuge des Verfahrens wird ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie entsprechende Vermeidungs- /Schutz- und

Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, welche dann in als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

11.2.2 Fläche und Boden

Fläche

Für das Schutzgut Fläche ist zu betrachten, welches Verhältnis zwischen überbautem Bereich und unbebautem Bereich besteht. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 81.632 m². Diese sind im Bestand unversiegelt. Hiervon werden 47.531 m² als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung bzw. Vollversiegelung von rd. 38.025 m² (bei GRZ 0,8) und 6.076 m² an Verkehrsflächen. Weiterhin werden rd. 14.999 m² als öffentliche Grünflächen (inkl. Bachlauf) und 9.407 m² als private Grünflächen ausgewiesen. Weiterhin werden rd. 443 m² für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen

Boden

Die Böden im Plangebiet sind bereits anthropogen überprägt. Es handelt sich um unversiegelte Ackerböden. Aus der Bodengeologischen Karte Thüringen (BGKK-100-TH) kann man entnehmen, dass es sich hauptsächlich um sandigen Lehm (Buntsandstein), vorwiegend um Sediment der geologischen Einheit des Unteren Buntsandsteins, handelt. Das Bodenprofil (Acker) besteht aus sandigem Lehm (lehmiger Sand), der im Allgemeinen schwach bis mäßig steinig oder steinfrei und humos bis 0,2 - 0,3 m ist. Bei der Bodenform handelt es sich um Bergsandlehm-Rosterde und Bergsandlehm-Braunerde (Bergsandlehm-Podsol, Fels-Ranker) mit einem mittleren bis z.T. geringen Ertragspotential (vgl. BGKK-100-TH, S. 29).

Seltene oder schützenswürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes „Am kleinen Sand“ wird bezüglich entstehender Eingriffe in das des Schutzgut „Fläche“ und „Boden“ aufgrund der geplanten neuen Fläche-/Bodeninanspruchnahme als erheblich bewertet. Die Eingriffe sind im Zuge der Eingriffsregelung bei Erstellung des Umweltberichtes zu berücksichtigen.

11.2.3 Wasser

Das Schutzgut „Wasser“ gliedert sich in die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Hinsichtlich des Grundwassers sind die bewertungsrelevanten Schutzfunktionen vor allem die Verschmutzungsempfindlichkeit und das Grundwasserdargebotspotenzial. Das Teilschutzgut „Oberflächengewässer“ umfasst sowohl Gewässer natürlichen Ursprungs als auch anthropogene Gewässer.

Das Schutzgut „Wasser“ hat im Naturhaushalt die Aufgabe, die Wassermenge und -güte des ober- und unterirdischen Wassers zu erhalten, zu erneuern und nachhaltig zu sichern.

Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Großraum „mitteldeutsches Bruchschollenland“, hier im hydrogeologischen Teilraum „Kuppenrhön“ (vgl. Kartendienst des TLUBN). Es handelt sich um sandigen Lehm (Buntsandstein) mit Braunerde und Podsol-Braunerde aus schuttarmen bis schuttführendem (Kyro-)Lehmsand und Sandlehm, teils flachgründige Sandlössdecken (vgl. BGKK-100-TH, Kartendienst des TLUBN).

Das Ertragspotential des Bodens lässt sich innerhalb des Plangebietes als „gering“ bis „mittel“ klassifizieren. Aufgrund des geringen Nitratrückhaltevermögens der Böden besteht kein guter Grundwasserschutz, der bislang nicht überbauten oder versiegelten Böden aus sandigem Lehm im Plangebiet. Das niedrige Wasserspeichervermögen der hier vorherrschenden Böden hat dabei ein begrenztes Versickerungspotenzial. Die Durchlässigkeit der Böden ist mäßig bis gering.

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich liegt in keiner der qualitativen Schutzzonen.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gewässer „Saugraben“. Die angrenzenden 10m breiten Gewässerschutzstreifen bzw. die Böschungsbereiche sind bei der Herstellung der Gewässerquerung bauzeitlich betroffen. Bei den baulichen Eingriffen ist eine Verschmutzung des Gewässers samt Uferbereiche zu vermeiden.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Überbauung/Versiegelung und Bodenverdichtung wird vorhandene Infiltrationsfläche von Regenwasser in Anspruch genommen.

Zur Vermeidung der Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch das Vorhaben, enthält der Bebauungsplan bereits Festsetzungen zur Begrünung nicht versiegelter Flächen sowie der Gestaltung der Stellplätze und Festsetzung von Dachbegrünungen. Diese Vorgaben/ Festsetzungen wirken sich positiv auf den Erhalt der Grundwasserneubildungsrate sowie den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser im Plangebiet aus. Das anfallende Oberflächenwasser soll zudem hier im Plangebiet weiterhin dezentral versickert.

Das den Geltungsbereich querende natürliche Oberflächengewässer, der Saubach, bleibt in seinem Verlauf weiterhin bestehen. Zudem werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen um das Gewässer und den Gewässerrand zu schützen.

11.2.4 Klima, Luft, Klimawandel

Das regionale und lokale Klima eines Landstriches wird neben den allgemeinen klimatischen und atmosphärischen Einflüssen hauptsächlich durch seine Oberflächenstruktur und die Boden- und Landnutzung beeinflusst. Ein wichtiges klimaprägendes Kriterium sind die unterschiedlichen Formen der Landnutzung.

Die Gemeinde Buttlar liegt ungefähr 260 m ü. NN im Ulstertal nahe der Grenze zu Hessen im Bereich der Thüringischen Rhön.

Offenlandflächen wie auch größere Wiesen-/Rasenflächen tragen aufgrund der nächtlichen Abkühlung bedeutend zur Kaltluftentstehung bei, während Wald- und Gehölzbestände die Frischluftproduktion fördern. So können die hier vorhandenen Ackerflächen Kaltluft produzieren.

Durch zusätzliche Flächenversiegelung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einer Erwärmung des lokalen Mikroklimas im Planungsgebiet zu rechnen. Aufgrund der Hanglage des Geltungsbereiches und der Größe des Gebietes sind evtl. luftklimatische Veränderungen und Auswirkungen auf das Klima im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes zu betrachten.

11.2.5 Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Buttlar. Südlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet an. Westlich, nördlich und östlich grenzen Ackerflächen an. Der Geltungsbereich wird von der Straße „Am kleinen Sand“ im Süden erschlossen. Südlich befindet sich in unmittelbarer Nähe die B 84.

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um eine Ackerfläche, welche nicht der Allgemeinheit zur Verfügung steht und keinen öffentlichen Naherholungsort darstellt.

Durch die Lage am bestehenden Gewerbegebiet ist mit einer mittleren Lärmbelastung im Bereich des Plangebietes zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten gewerblichen Nutzungen zusätzliche Lärmbelastung angrenzender Bereich zu erwarten sind. Die Werte wurden in einer gesonderten Schallimmissionsprognose überschlägig ermittelt.

Für das Ortsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich des Planungsgebietes von untergeordneter Bedeutung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Erholung entstehen.

Evtl. Auswirkungen des Vorhabens die Bewohner der Nachbarschaft (z.B. Lärm), werden in einem Schallgutachten ermittelt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden im Umweltbericht sowie im Bebauungsplan berücksichtigt.

Es wird bauzeitlich und damit zeitlich begrenzt zu Lärmbelastungen kommen. Der Lärm, der sich aus der gewerblichen Nutzung ergibt, ist ebenfalls zeitlich begrenzt und findet nur zu Werkzeiten statt. Hier sind jedoch die Vorgaben der TA Lärm grundsätzlich einzuhalten.

11.2.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Buttlar und ist geprägt von den umgebenden Nutzungen (Gewerbe, Acker).

Der hier im Plangebiet vorhandene Baumbestand und das Gewässer „Saugraben“ kann als orts-/landschaftsprägend für den Siedlungsbereich bezeichnet werden. Dennoch ist das Landschaftsbild hier im Bereich des Plangebietes eher von untergeordneter Bedeutung. Das Plangebiet selbst ist kaum einsehbar.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur baulichen Höhe, Gestaltung der Gebäude sowie Erhalt des alten Baumbestandes und sonstigen Festsetzungen zur Begrünung, fügt sich die spätere Bebauung in das bestehende Ortsbild ein und es verhindert somit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegenüber dem Bestand.

11.2.7 Kultur und Sachgüter

Denkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund seiner Lage im Randbereich der Gemeinde Buttlar nicht Teil des kulturhistorischen Stadtbildes. Gebäude oder anderweitige Baustrukturen mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsgebiet nicht vorzufinden.

11.2.8 Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzgebietszone bzw. dem Biosphärenreservat „Entwicklungszone BR Rhön“ (R III) sowie im Naturraum „Vorderrhön“ (vgl. ThüringenViewer).

Weitere Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Landschaftsschutzgebiete) liegen jedoch nicht vor. Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sowie gesetzlich geschützte Biotop im Geltungsbereich selbst oder dessen Umfeld vorhanden.

NATURA-2000-Gebiete befinden sich nicht im direkten oder weiteren Umfeld des Geltungsbereiches. Evtl. Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich zudem in keinem Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet oder einem Überschwemmungsbereich.

11.3 Gesamtbeurteilung des Umweltzustands

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Am kleinen Sand“ befindet sich am Ortsrand von Buttlar. Das Gebiet ist im Bestand vollständig unversiegelt, die vorhandene Biotopausstattung ist gering bis mittelmäßig stark strukturiert und teilweise anthropogen geprägt (landwirtschaftliche Flächen). Das Klima bzw. die Luftqualität hier im Gebiet kann als gut bis sehr gut bewertet werden.

Vorbelastungen resultieren hauptsächlich aus der angrenzenden Bundesstraße 84 sowie den südlich angrenzenden Gewerbeflächen.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Umwelt vorbereitet. Hierbei betroffen sind vor allem die Schutzgüter Boden/Fläche, Pflanzen/Tier, Klima/Luft. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Kultur und Sachgüter werden nicht erwartet.

Die möglichen Auswirkungen werden im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes erfasst und bewertet, alle Eingriffe und potenziellen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe können z. T. durch entsprechende Festsetzungen (Grünfestsetzungen sowie zum Arten- und Biotopschutz, Versiegelung etc.) innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen bzw. vermieden werden. Ein verbleibendes Ausgleichsdefizit wird durch geeignete Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen im Gemeinde-/Stadtgebiet von Buttler/Geisa in Abstimmung mit der Stadt und der zuständigen Naturschutzbehörde kompensiert. Entsprechende Festsetzungen werden im Zuge der Entwurfsplanung des Bebauungsplans ergänzt.