

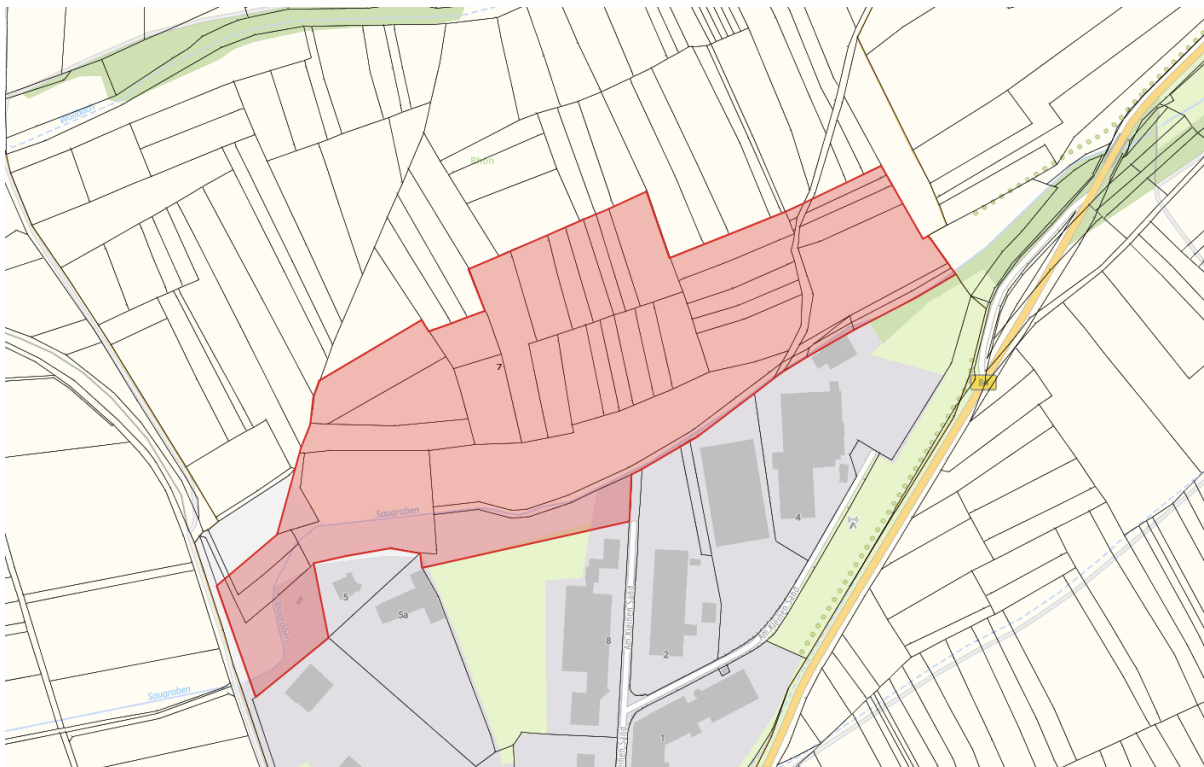
Bebauungsplan „Gewerbepark - Am kleinen Sand, 2. BA“

Gemeinde Buttlar

Entwurf

Begründung

Stand: 20.08.2026



Bearbeitung durch:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7, 36100 Petersberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Planziel	3
1.1	Verfahrensstand	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
1.3	Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4
2.	Planungsrechtliche Situation	4
3.	Städtebauliche Konzeption	7
3.1	Inhalt und planungsrechtliche Festsetzungen	10
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 – 21a BauNVO)	11
3.1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	11
3.1.5	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)	12
3.1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
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)	12
3.1.8	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie die Sammlung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 21 BauGB)	13
3.1.9	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)	14
3.1.10	Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz	15
3.1.11	Festsetzungen der Zuordnung externer Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	16
3.1.12	Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	16
3.1.13	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)	16
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
3.3	Allgemeine Hinweise und Empfehlungen	17
4.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
5.	Immissionsschutz- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	23
6.	Klimaschutz	24
7.	Altablagerungen und Altlasten	24
8.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
9.	Denkmalschutz	26
10.	Bodenordnung/ Bodenschutz	26
11.	Kosten	26

Anhang 1: Schallimmissionsprognose LG 76/2025, Dipl.-Ing. Bernhard Frank, Eisenach, Stand 04/2026

Anhang 2: Buttlar Magnetometerprospektion 08 2026 Abschlussbericht PZP

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 die Ausweisung des Bebauungsplans „Gewerbepark - Am kleinen Sand, 2. BA“ Baurecht geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - Am kleinen Sand, 2. BA“ 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. 87.999 m² (8,8 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 87.999 m² (8,8 ha). Da die Gemeinde Buttlar über keinen Flächennutzungsplan verfügt, erfolgt die Ausweisung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - Am kleinen Sand, 2. BA“ 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 21.05.2026 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aktuell noch unbebaut. Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Gewerbepark – Am kleinen Sand, 2. BA“ werden Neuausweisungen von Baufeldern,

Baugrenzen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzung von Grünflächen und Zufahrtsbereichen zur Nutzbarmachung der Grundstücke 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. 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. 8,8 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.

Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Freiraumsicherung, Landwirtschaftliche Bodennutzung sowie Tourismus und Erholung im direkten Anschluss zum Siedlungsgebiet Buttlers. Vorbehaltsgebiete verstehen sich hierbei nur als

rahmengebenden Grundsatz der Raumordnung. Die entsprechenden Grundsätze hierzu wurden in der planerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Inanspruchnahme der Fläche führt zwar zu einem Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche und zu einer Einschränkung einzelner Freiraumfunktionen. Aufgrund des nachgewiesenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen durch fest angesiedelte Betriebe, fehlender geeigneter Standortalternativen, der unmittelbaren Anbindung an bestehende Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturen sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur landwirtschaftlichen Einbindung und Eingriffsminimierung werden die Beeinträchtigungen jedoch als vertretbar bewertet.

Die großräumige Funktion der Vorbehaltsgebiete bleiben erhalten, sodass den Grundsätzen der Raumordnung im Rahmen der planerischen Abwägung angemessen Rechnung getragen wurde. Die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung überwiegen in diesem konkreten Fall die entgegenstehenden Belange der Freiraumsicherung, der Landwirtschaft sowie des Tourismus und Erholung.

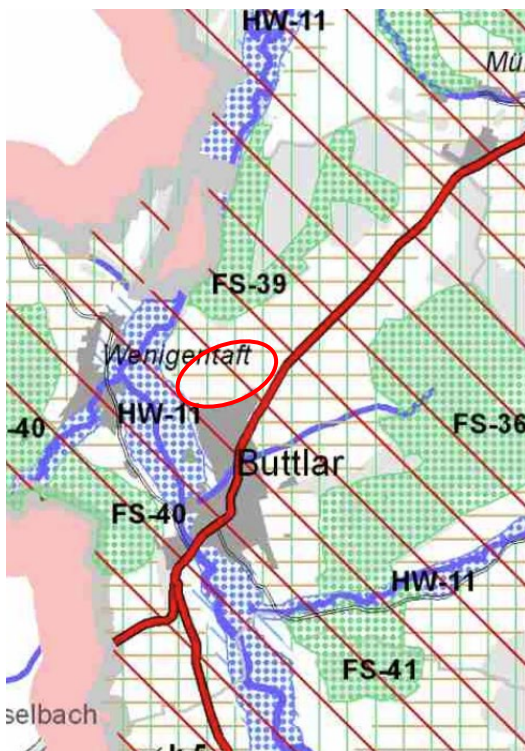


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südwestthüringen mit dem Geltungsbereich (rot umkreist), unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark – Am kleinen Sand, 2. BA“ besteht 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.

Der Paragraph ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans bevor ein Flächennutzungsplan wirksam ist oder geändert wurde. Da Buttlar derzeit keinen eigenen Flächennutzungsplan besitzt, stellt das Vorhaben eine Ausnahme vom Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) dar. Die dringenden Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind in diesem Falle gegeben. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans kann aufgrund des kurzfristig bestehenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nicht rechtzeitig in die Wege geleitet und abgeschlossen werden.

Das Vorhaben dient der Sicherung und Entwicklung des örtlichen Gewerbestandortes vor allem einzelner örtlich ansässiger Betriebe sowie der daraus resultierenden Schaffung neuer Arbeitskräfte, was weitere positive ökonomische Aspekte für die Gemeinde mit sich bringt. Die Planung entspricht den langfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Buttlar. Dies geht aus dem bestehenden „Gewerbeentwicklungskonzept Wartburgkreis“ (Stand 2021) hervor.

Aufgrund der sehr stark begrenzten Kapazitäten in Buttlar und der Grenzlage zu Hessen, hat die Gemeinde aktuell nicht nur Anfragen aus der Region, sondern auch vermehrt aus dem Nachbarbundesland, woraus sich ein akuter Bedarf an neuen Potenzialflächen ergibt. Dabei ist die Anbindung der Standorte an die Bundesstraße B 84 und die damit verbundene direkte Anbindung an das Oberzentrum Fulda sowie an das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Bad Hersfeld und das Mittelzentrum Hünfeld von wirtschaftlicher Bedeutung.

Das Entwicklungskonzept sieht eine Erweiterungsfläche östlich der Bundesstraße B84 vor, welche im Bestand ebenfalls landwirtschaftlich (Acker) genutzt wird. Die geplante Ausweisung des „Gewerbegebietes – Am kleinen Sand, 2. BA“ direkt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzend, soll diese Fläche ersetzen.

Der Bebauungsplan steht daher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Er folgt den Zielen der Gemeinde und bewahrt die städtebauliche Ordnung.

Bebauungsplan

Derzeit gibt es keinen geltenden Bebauungsplan für das Gebiet, daher schafft die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark – Am kleinen Sand, 2. AB“ hier erstmals Baurecht.

Schutzausweisungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die gesamte Gemeindefläche der Gemeinde Buttlar liegen innerhalb des Biosphärenreservates „Rhön“, hier in der „Entwicklungszone Biosphärenreservat Rhön“ (R III) sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Thüringische Rhön“.

Weitere Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23, 24 sowie §§ 27, 28 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturdenkmäler) sind nicht vorhanden. Ebenfalls sind keine geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotop (§§ 29, 30 BNatSchG) im Plangebiet oder näherem Umfeld vorhanden.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im direkten Umfeld des Plangebietes. Das FFH-Gebiet „Ulster“ sowie das SPA-Gebiet „Thüringische Rhön“ verlaufen westlich des Geltungsbereiches entlang der Ulster in einem Abstand von ca. 300 m zum Geltungsbereich. Es wird davon ausgegangen, dass übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z.B. NATURA 2000-Gebiete bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, durch die Entwicklung des Plangebietes nicht beeinträchtigt werden.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen oder befinden sich im näheren Umfeld.

Weiterhin befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Fließgewässer „Saugraben“. Zum Gewässer sind gemäß § 38 WHG ein 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen anzulegen. Die Verbote und rechtlichen Regelungen nach § 38 WHG sind zu berücksichtigen.

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 Gemeinde Buttlar ist bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Der Bedarf an Gewerbeflächen im Bereich des Gemeindegebietes Buttlar kann wegen fehlender Flächen nicht mit einer innerörtlichen Nachverdichtung entsprochen werden. Zumal die für das Vorhaben benötigte Flächengröße nicht aus dem Gemeindegebiet hervorgeht. Der Gemeinde Buttlar stehen Grundstücke im Innenbereich, die über die nötige Flächengröße verfügen, nicht zur kurzfristigen Vermarktung zur Verfügung.

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 Lärmbelastung auf das Plangebiet zu rechnen. Auf dieser Grundlage wurde eine Schallprognose erstellt, die die Beeinträchtigung auf die Umgebung darstellt.

Infrastrukturelle Situation

Derzeitig ist das Planungsgebiet trinkwasser- und abwasserseitig nicht erschlossen. Trinkwasserseitig kann die Erschließung gemäß der Wasserbenutzungssatzung (WBS-WVS) ausgehend der öffentlichen Erschließungsanlagen im Bereich der Straße „Am kleinen Sand“ erfolgen. Abwasserseitig ist das ganze Gebiet im Trennsystem zu betrachten. Der Anschlusspunkt für das Schmutzwasser ist an die öffentliche Entwässerungsanlage im Bereich "Die Hurwiesen" (Radweg) am Bestand DN 400 möglich. Die dort einzuleitenden Schmutzwässer werden direkt der Zentralen Kläranlage zur Behandlung zugeführt.

Die Ableitung des anfallenden Regen-/Oberflächenwassers muss über die anliegenden Gräben erfolgen bzw. dem nächst gelegenen Gewässer zugeführt werden.

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

Das bestehende Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Buttlar stellt den wichtigsten Gewerbestandort innerhalb des Gemeindegebietes dar. Dabei sprechen mehrere Faktoren für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbestandes, statt an einer anderen Stelle innerhalb des Gemeindegebietes. Hierbei ist auf der einen Seite die Lage Buttlars innerhalb von naturschutzfachlichen Schutzgebieten bzw. regionalplanerischen Vorbehaltsgebieten sowie einer sinnvollen städtebaulichen Anbindung zu betrachten.

Im Gemeindegebiet Buttler sind bereits ausgewiesene Gewerbeflächen vollständig vergeben und genutzt. Es stehen den dort ansässigen Unternehmen momentan keine Flächen einer möglichen Erweiterung ihres Firmenstandortes zur Verfügung. Dies soll durch die Ausweisung des Bebauungsplans „Gewerbepark - Am kleinen Sand, 2. BA“ ermöglicht werden.

Zudem verfügt die Gemeinde Buttlar über keine Ausweichflächen, die außerhalb des Biosphärenreservates „Rhön“ und des Landschaftsschutzgebietes „Thüringische Rhön“ liegen. Das gesamte Gemeindegebiet Buttlars und somit auch das Planungsgebiet befindet sich innerhalb beider Schutzgebiete. Die für die Entwicklungszone geltenden Schutzbestimmungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Insbesondere wurde geprüft, ob durch die geplante bauliche Entwicklung eine Veränderung des Gebietscharakters oder eine Beeinträchtigung des besonderen Schutzzwecks zu erwarten ist. Die Planung wird so ausgestaltet, dass die Auswirkungen auf die landschaftliche Eigenart, das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die Erholungsfunktion auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Die Belange des Landschaftsschutzes wurden sowohl hinsichtlich des Naturhaushaltes als auch hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie ihrer Erholungsfunktion berücksichtigt. Nach § 26 BNatSchG sind in Landschaftsschutzgebieten insbesondere Handlungen zu vermeiden bzw. zu beschränken, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem jeweiligen Schutzzweck zuwiderlaufen. Maßgeblich sind dabei die konkrete Schutzgebietsverordnung und deren Regelungen für das Plangebiet. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden daher die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, insbesondere auf Fläche und Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Klima, Wasser sowie die Erholungsfunktion, untersucht und bewertet. Die sich daraus ergebenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden Bestandteil der Planung bzw. ihrer Umsetzung.

Weiterhin liegt das komplette Gemeindegebiet Buttlar innerhalb der Vorbehaltsgebiete für „Freiraumsicherung“ und „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ sowie „Tourismus und Erholung“ im direkten Anschluss zum Siedlungsgebiet. Die mit diesen Gebietsausweisungen verbundenen Belange wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend ermittelt, bewertet und in die planerische Abwägung eingestellt. Touristisch relevante Bereiche bzw. für die Naherholung wichtige Freiflächen und Landschaftsbestandteile liegen im Plangebiet nicht vor. Entlang des westlichen Geltungsbereiches verläuft ein Wander- und Radweg. Im Hinblick auf die Vorbelastungen, die von der landwirtschaftlichen Nutzung, den angrenzenden Gewerbeflächen und der Bundesstraße B 84 ausgehen, ist nicht von einer zusätzlichen relevanten Belastung des Vorbehaltsgebietes „Tourismus und Erholung“ an dieser Stelle auszugehen. Die mit dieser Gebietsausweisung verbundenen Belange wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend ermittelt, bewertet und in die planerische Abwägung eingestellt. Bei den regionalplanerischen Vorbehaltsgebieten handelt es sich um Grundsätze der Raumordnung, denen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zukommt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Freiraum, Landwirtschaft, Landschaftsbild und Erholungsfunktion werden durch eine möglichst flächensparende Planung sowie geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe berücksichtigt.

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort für das neue Gewerbegebiet war der Faktor der Flächenverfügbarkeit neben der ortsnahe Lage und der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet von entscheidender Bedeutung. Da es sich bei dem Vorhaben um eine gemeindlich städtebauliche Entwicklung handelt, erstreckt sich die Suche und Analyse ausschließlich auf Flächen innerhalb des Gemeindegebietes sowie vorrangig auf Grundstücke, die sich in städtischem Eigentum befinden oder in den nächsten Jahren verfügbar wären. Die Verfügbarkeit von Flächen, die für das Projekt in Frage kommen, war von Anfang an begrenzt und somit ein limitierender Faktor.

In Hinblick auf die Siedlungsstrukturen der Gemeinde Buttlar, weist lediglich der nördliche Siedlungsrand eine relevante gewerbliche Nutzung bzw. Vorbelastung auf. Auch in Hinblick auf die Größe der Siedlungsbestandteile bzw. der städtebaulichen Entwicklung sowie der verkehrlichen Anbindung und der vorhandenen örtlichen Versorgungsstrukturen, verfügt lediglich der gewählte

Standort aus städtebaulicher Sicht über die notwendige Gewichtung, den Umfang der beabsichtigten Gewerbegebietsausweisung verträglich aufnehmen zu können. Somit würde sich der örtliche Gewerbebetrieb auf das Gewerbegebiet im Norden der Gemeinde Buttlar konzentrieren.

Um Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zu schaffen, aber auch eine mögliche Neuansiedlung besser fördern und nutzen zu können, ist eine Erweiterung am überplanten Standort sinnvoll. Hier spielt ebenfalls eine Rolle, dass der Standort des Plangebietes bereits über die bestehende Gewerbestraße „Am kleinen Sand“ und daran anschließend an die Bundesstraße B 84 sehr gut an das bestehende Straßennetz angeschlossen ist. Dadurch wird eine räumlich angegliederte und städtebaulich geordnete Entwicklung ermöglicht und eine zusätzliche Zersiedelung bzw. eine isolierte Inanspruchnahme des Freiraums vermieden. Unter Berücksichtigung der Standortbindung, der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, der wirtschaftlichen Entwicklungsinteressen sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe, wird die Inanspruchnahme der Fläche gegenüber den entgegenstehenden Belangen als vertretbar bewertet.

Dem Belang der Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen wurde im Rahmen der Planung ein besonderes Gewicht beigemessen. Gleichwohl überwiegen im vorliegenden Fall die städtebaulichen Belange der gewerblichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Buttlar. Die Gemeinde verfolgt mit der Planung das Ziel, den örtlichen Gewerbebestand und somit die Wirtschaftlichkeit zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln sowie Arbeitsplätze zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige und ansiedlungswillige Betriebe zu schaffen. Geeignete Alternativstandorte mit vergleichbarer Eignung stehen innerhalb des Gemeindegebietes nicht bzw. nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen wird daher als vertretbar angesehen. Die Fortführung bestehender Siedlungsstrukturen ist aus städtebaulicher Sicht zudem konsequent, da die Ausweisung neuer Gewerbeflächen hier einer Fortführung bestehender Gewerbeflächen entspricht.

Für den Wartburgkreis liegt ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept (02/2021) vor. Dies enthält eine Rahmenanalyse, Bestands- und Freiflächenenerhebungen, eine Potenzialanalyse sowie Priorisierungen von Gewerbeflächen des Landkreises. Laut Aussagen des Konzeptes liegt der primäre Wirtschaftszweig der Gemeinde Buttlar mit rund 90% im produzierenden Gewerbe. Die Gemeinde besitzt entsprechend ein lokales Arbeitskräftepotenzial von rund 90 %.

Aufgrund der sehr stark begrenzten Kapazitäten in Buttlar und der Grenzlage zu Hessen, hat die Gemeinde aktuell nicht nur Anfragen aus der Region, sondern auch vermehrt aus dem Nachbarbundesland, woraus sich ein akuter Bedarf an neuen Potenzialflächen ergibt. Wie zu Beginn schon beschrieben, ist die Anbindung der Gewerbebestände in Buttlar an die Bundesstraße B 84 und die damit verbundene überregionale Anbindung nach Hessen von wirtschaftlicher Bedeutung.

Deshalb möchte die Gemeinde das Bestandsgebiet bzw. den Bebauungsplan „Gewerbepark“ am nördlichen Ortsrand von Buttlar erweitern und den an der Gemeindegrenze endenden K+S-Standort „Schacht 2“ im Ortsteil Mühlwärts der Gemeinde Unterbreizbach im direkten Anschluss ergänzen. Die Umsetzung beider Erweiterungsflächen ist in der Entwicklungszone des „Biosphärenreservats Rhön“ und gleichzeitig im „Landschaftsschutzgebiet Thüringische Rhön“ an besondere und umfängliche Herausforderungen geknüpft. Die Gemeinde Buttlar besitzt keine Ausweichflächen, die außerhalb des Biosphärenreservats und des Landschaftsschutzgebiets liegen.

Das Entwicklungskonzept sieht daher eine Erweiterungsfläche östlich der Bundesstraße B84 vor, welche im Bestand als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt wird.



Kartenlegende

Freiflächenpotenziale

neues Potenzial

Planungsbestand

GE/GI-B-Plan (Geltungsbereich)

Bestands- und Entwicklungsfläche

Abgrenzung der Bestands- und Entwicklungsfläche

Abb. 3: Auszug Gewerbeentwicklungskonzept Wartburgkreis - Darstellung der geplanten Gewerbegebietserweiterung Buttlar

Die Gemeinde Buttlar möchte die Erweiterungsfläche jedoch im direkten Anschluss an den bestehenden Gewerbepark, an den nördlichen Siedlungsrand legen. Dies ist im Hinblick auf die Erschließung (Leitungsinfrastruktur) sowie die Nutzung für geplante Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe von Vorteil. Ein Alternativstandort zu dieser gewählten Fläche steht der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Mit der Neuweisung soll die Wirtschaftlichkeit des Standortes angekurbelt werden und der Nachfrage an Gewerbegebietsflächen nachgegangen werden. Die Nachfrage an Gewerbeflächen erfolgt vor allem von bereits angesiedelten Betrieben im Bereich des bestehenden Gewerbeparks, die ihren Standort erweitern möchten. Hier sind mehrere Firmen bereits mit der Gemeinde über mögliche Erweiterungsflächen im Norden im Austausch. Ist eine Entwicklung der Firmen hier in Buttlar nicht möglich, müssten diese Firmen ihren Standort komplett verlagern. Für die Gemeinde würde dies eine deutliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage / Situation darstellen.

Die Gemeinde kommt nach umfassender Ermittlung und Bewertung der betroffenen Belange zu dem Ergebnis, dass die für die gewerbliche Entwicklung sprechenden, städtebaulichen und wirtschaftlichen Belange gegenüber den beeinträchtigten, jedoch durch die Planung und ihre Festsetzungen möglichst weitgehend zu schonenden Freiraum-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Erholungsbelangen überwiegen. Die Planung berücksichtigt damit die unterschiedlichen öffentlichen Belange entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht und stellt einen sachgerechten Ausgleich zwischen der erforderlichen gemeindlichen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung und dem Schutz der vorhandenen Freiraum- und Landschaftsfunktionen her.

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 den Bebauungsplan „Gewerbepark - Am kleinen Sand, 2. BA“ aufgenommen worden.

Nachfolgende Festsetzungen werden in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark - Am kleinen Sand, 2. BA“ 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 belastenden 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/GE 2) 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)

Im gesamten Gewerbegebiet (GE1 und GE2) ist eine abweichende Bauweise (a) zulässig.

In der abweichenden Bauweise (a) können in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB mit einer Länge über 50 m bis maximal 160 m errichtet werden. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen.

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 Geländeivellierung 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 Geländeivellierung 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. Entlang der Erschließungsstraße ist mindestens ein einseitiger Gehweg in der Breite von 2,50 m anzuordnen.

Gemäß Planzeichnung sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Unterhaltung-/Wirtschaftsweg, festgesetzt.

Weiterhin sind in der Planzeichnung private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Gewässerquerungen, festgesetzt. Diese dienen einer möglichen direkten Erweiterung bzw. Verbindung zu den südöstlich angrenzenden Gewerbeflächen. Die Lage der möglichen Gewässerquerung kann in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verschoben werden.

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.

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 § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb BauGB für die zulässigen Nutzungen (Betriebe und Anlagen) nachfolgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 festgesetzt (vgl. Anlage Schallimmissionsprognose 76/2025), welche nicht überschritten werden dürfen:

Teilfläche	Größe der Fläche in m²	LEK, tags	LEK, nachts
TF1	2732	63	60
TF2	9455	63	45
TF3	11472	63	45
TF4	9111	63	50

TF5	14763	63	45
------------	-------	----	----

Zusätzlich wurden Zusatzkontingente von +2 dB für die Tageszeit und +5 dB für die Nachtzeit im Richtungskorridor A nach Norden festgelegt.

Die Lage des Richtungskorridors A ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen.

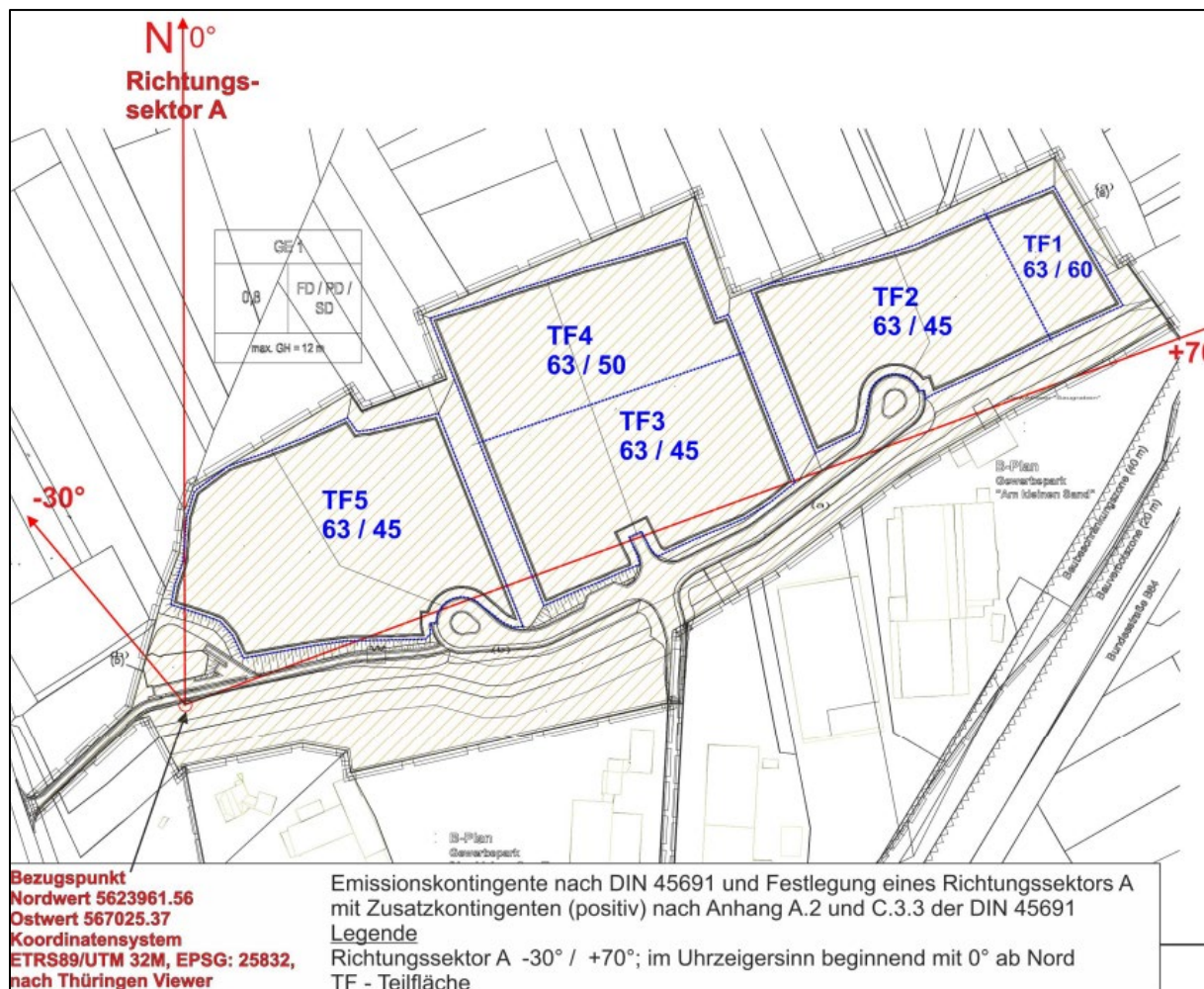


Abb. 4: Auszug aus Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan (vgl. Anlage Schallimmissionsprognose LG 76/2025, Anlage 12).

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 sind die 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. Weiterhin ist bei Baumpflanzungen in der Nähe von Ver- und Entsorgungsanlagen das DWA-M 162 zu berücksichtigen.

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 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

Der innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Flächen a und c) vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und zu entwickeln sowie bei Abgängigkeit zu ersetzen. Sollten Arbeiten im Traufbereich von Bäumen notwendig sein, ist ein Stammschutz und Wurzelschutzvorhang zu verwenden. Eventuelle Schäden sind fachgerecht nach DIN 18920, R-SBB und ZTV-Baumpflege zu behandeln. Lichtraumprofilschnitte sind zulässig. Falls bei der Bebauung Baumfällungen notwendig werden sollten, so sind diese der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entsprechend anzuzeigen und auszugleichen.

Entlang des „Saugrabens“, im Zuge der Errichtung von Brückenbauwerken, notwendige Baumfällungen / Gehölzbeseitigungen sind auszugleichen. Durch das Pflanzen von Hochstämmen, jeweils auf beiden Seiten der Gewässquerungen, ist die durchgehende Gehölzreihe am Saugraben aufzufüllen, wodurch Hop-Over-Strukturen für das rasche Wiederfinden der unterbrochenen Leitlinie gegeben sind.

Die öffentliche Grünfläche (a) bzw. der Gewässerschutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, jegliche Verschmutzungen ist zu vermeiden. Der Gewässerrandstreifen ist als artenreicher Saum zu entwickeln. Hierfür sind Gras-/Staudenfluren extensiv zu bewirtschaften. Ggf. ist eine artenreiche Blumen-Gräser-Mischung anzusäen. Zu verwenden ist RegioSaatgut (vgl. Wildsaaten Thüringen). Die Fläche ist extensiv zu pflegen (2-malige Mahd, Zeitpunkt Juli und September).

Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist gemäß § 38 Abs. 4 WHG im Gewässerrandstreifen verboten und bedarf entsprechend § 38 Abs. 5 WHG einer Genehmigung, welche bei der Unteren Wasserbehörde des Wartburgkreises zu beantragen ist.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche außerhalb des Gewässerrandstreifens (Fläche b) 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 ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten.

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 campestre (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)
 Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Sambucus racemose (Trauben-Holunder)
 Viburnum opulus (Gemeinder Schneeball)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Salix caprea (Salweide)

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

Clematis vitalba (Gew. Waldrebe)
 Lonicera caprifolia (Wohlriechendes Geißblatt)
 Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)

Hedera helix (Efeu)
 Polygunum aubertii (Knöterich)

3.1.10 Maßnahmen zum 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.

Vor der Fällung von Gehölzen sind diese nochmals auf mögliche Vorkommen von Nestern oder Baumhöhlen zu untersuchen und gegebenenfalls auf Besatz zu prüfen. Im Falle des Besatzes von Baumhöhlen mit Vögeln oder Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu benachrichtigen und weitere Schritte mit dieser abzustimmen, bevor die Fällung vorgenommen werden darf.

Bei Verlust geeigneter Baumhöhlen als Nisthöhlen für Vögel oder geeigneter Baumhöhlen als Fledermausquartier sind entsprechende Ausweichmöglichkeit herzustellen. Dieser Ersatz (Aufhängen von Nistkästen gehölzbrütender Arten und/oder Fledermauskästen) ist in der Größe dem Wegfall der Baumhöhlen anzupassen und noch vor Baumfällung in seiner vollen Funktionalität zu gewährleisten.

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 in 2-wöchigem Abstand, ab Ende März, regelmäßig umzubereiten oder zu mähen.

Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten ist das Baufeld in der Brutsaison gleich von Feldlerchen freizuhalten. Dafür sind spätestens am 28. Februar Stangen mit Flatterband zu installieren, welche bei Windbewegung die Vögel aufschrecken und damit das Anlegen von Nistplätzen bzw. die Ablage von Eiern im Baufeld verhindern. Damit kann sichergestellt werden, dass sich nistende Brutvogelarten nicht am Baufeld niederlassen und einen geeigneten Brutplatz in sicherer Entfernung suchen. Damit sind sie im Zuge der Baumaßnahmen nicht zur Aufgabe der Brut gezwungen bzw. die Brutstätten sind weit genug vom Eingriffsbereich entfernt und können nicht geschädigt werden.

Die Stangen sind in einem Abstand von 25 bis 30 m aufzustellen und besonders vor Einflugmöglichkeiten von dichten Gehölzen zu positionieren, wo sie, durch Windbewegung angeregt, Unruhe verbreiten, welche geneigte Brutvögel aufschreckt und veranlasst sich einen Nistplatz in einer größeren Entfernung zum Baufeld zu suchen.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R S BB zu schützen.

Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug 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.

In der Bauzeit ist auf eine sparsame Beleuchtung der Baustellen zu beachten. Die Ausleuchtung sollte zur Vermeidung der Störung von Fledermäusen weitgehend auf das Baufeld beschränkt bleiben. Der

Lichtkegel der Baustellenbeleuchtung ist so auszurichten, dass die Gehölze der Umgebung möglichst nicht angestrahlt werden. Als Leuchtmittel sollen warm-weiße Lampen Verwendung finden, mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile).

Baugruben sind stets mit flach auslaufenden Böschungen zu versehen, worüber Kleintiere, wie Amphibien und Reptilien, diese unbeschadet verlassen können. Baugruben sind vor dem täglichen Arbeitsbeginn auf gefangene Kleintiere zu untersuchen. Gefangene Kleintiere sind aus dem Graben zu bergen und an geeigneten, d. h. geschützten, Stellen abzusetzen, damit sie nicht Beutegreifern zum Opfer fallen.

3.1.11 Festsetzungen der Zuordnung externer Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die Kompensation / der Ausgleich entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt über die Ersatzmaßnahme E1 - Verbesserung der FFH-Lebensräume (Wiederaufforstung) Michelsbach (Gemarkung Bernbach, Flur 5, Flurstück 553).

Bei der Maßnahme (Gemarkung Bernbach, Flur 5, Flurstück 553) handelt es sich um bestehende Waldflächen innerhalb eines zusammenhängenden Waldgebietes im FFH-Gebiet DE 5225-307 "Hubenberg - Michelsberg - Auewäldchen" (ebenfalls Teil des SPA-Gebietes "Thüringische Rhön"). Bei dem Bestandswald handelt es sich zu einem Großteil um Nadel-Laubwälder, Laubmischwälder unterschiedlicher Artenzusammensetzung. Kleinteilig sind bereits FFH-Lebensraumtypen (LRT) vorhanden, hier handelt es sich um Waldmeister-Buchenwald-Bereiche (LRT 9130).

Das Ziel der geplanten Maßnahme ist die Erhaltung und Entwicklung von FFH-Lebensraumtypen, hier vor allem dem Waldmeister-Buchenwald (LRT 9130) sowie dem Orchideen-Kalk-Buchenwald (LRT 9150).

Die Maßnahme wird in Regie des ThüringenForst, Forstamt Bad Salzungen, durchgeführt. Sie beinhaltet mehrere Waldumbauabschnitte, in den je nach Bestand unterschiedliche Maßnahmen durchzuführen sind. Genaue Aussagen zu den Maßnahmen sind dem Umsetzungsplan (vgl. Anlage 3 des Umweltberichtes) zu entnehmen.

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs.1 BauGB) einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag (§ 135a Abs. 3 BauGB). Dieser Kostenerstattungsbeitrag ist von den Eigentümern der Grundstücke des Gewerbegebietes (GE und GE2) im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark - Am kleinen Sand, 2. BA“ in Buttlar an die Gemeinde zu erstatten.

3.1.12 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.

3.1.13 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)

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 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 Plangebietes. 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

Ergänzung der Rechtsgrundlagen gemäß Thüringer Bauordnung (gemäß § 88 Abs. 1 ThüBO i.V. m. § 9 Abs. 5 BauGB).

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

Werbeschriftzüge 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 nur zur unterschwelligen 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.

Um Kleinsäugern einen Wechsel zu ermöglichen, sind Einfriedungen ohne Sockel und mit einem lichten Abstand von mindestens 15 cm zur Bodenoberfläche zu errichten. Mauer- und Betonsockel sind 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.

Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz „soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Die Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasser und Einleitung in Oberflächengewässer gemäß DWA-Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und -2 sowie DWA-Merkblatt 102-3 und -4 sind zu berücksichtigen.

Das Einleiten von Stoffen in ein oberirdisches Gewässer stellt nach § 9 Abs. 1, Ziffer 4 WHG einen Benutzungstatbestand dar, der nach § 8 Abs. 1 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Auch die Versickerung von Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Im Genehmigungsverfahren muss die Versickerungsfähigkeit des Bodens über ein Gutachten nachgewiesen werden und die Bemessung der Versickerungsanlage nachgewiesen werden.

Besonders zu beachten ist, dass gemäß DWA-A 102-2 nur unbelastetes Niederschlagswasser der Belastungskategorie I ohne Behandlung in ein Gewässer eingeleitet werden darf. Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend der Flächennutzung in Belastungsgruppen/ Belastungskategorien einzuteilen und so zu behandeln, dass der zulässige Stoffaustrag der Belastungskategorie I eingehalten wird.

Die Querung eines Gewässers II. Ordnung bedarf nach § 28 ThürWG der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Beantragung hat ebenfalls bei der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen. Falls bei der Baumaßnahme wasserrechtlich relevante Maßnahmen erfolgen (Grundwasserabsenkung o. a.), sind diese mit der Unteren Wasserbehörde zu klären und etwaige Erlaubnisse bzw. Genehmigungen einzuholen.

Die Behandlung des gewerblichen Abwassers muss vor der Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen entsprechend dem Stand der Technik bzw. laut Satzung des WVS erfolgen. Falls gewerbliches Abwasser anfällt, das den Anhängen der Abwasserverordnung zuzuordnen ist, ist eine Indirekteinleitergenehmigung gemäß § 58 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Wartburgkreises einzuholen. Für Abwasser aus dem Herkunftsbereich der Anhänge 49, 50, 52, 53 der Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (AbwV) - Mineralöhlhaltiges Abwasser, Zahnbehandlung, Chemischreinigung, Fotografische Prozesse - besteht eine Anzeigepflicht gemäß Thüringer Indirekteinleiterverordnung (ThürIndEVO).

Der Geltungsraum befinden sich in einem Gebiet, in dem der Aufstieg hochmineralisierter Grundwässer möglich ist (Salzwasseraufstieg). Aufgrund hoher Sulfatgehalte kann das Grundwasser betonaggressive Eigenschaften aufweisen. Im westlichen Teil der Planungsflächen sind zusätzlich stark gespannte bis artesischen Grundwasserverhältnisse zu erwarten.

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können im Plangebiet archäologische Fundstellen (Bodendenkmale gemäß § 2 Ziff. 7 ThürDSchG) auftreten. Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalschutzbehörde für die Einzelmaßnahmen im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens (gemäß § 13 ThürDSchG) zu hören.

Bodenschutz

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

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 tiefenzulockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Bodenschutzmaßnahmen 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 Erdaushub 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.

Für Havariefälle von Baumaschinen sind geeignete Auffangbehälter auf der Baustelle vorzuhalten, um austretende Kraft- / Betriebsstoffe vom Eindringen in den Boden zurückhalten zu können. Havarien sind z.B. per E-Mail an: umwelt@wartburgkreis.de unverzüglich anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden bei der Ausführung des Vorhabens schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Färbung usw.) im Boden/Bodenbereich wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, ist gemäß § 2 ThürBodSchG das Umweltamt des Wartburgkreises unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen (z.B. per E-Mail an: bodenschutz@wartburgkreis.de).

Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit unter Beachtung der DIN 19639 auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Hierzu gehört u.a. die flächenschonende Anlage von Baustraßen, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe (DIN 19731), Rückbau von Baustraßen sowie – wenn nötig – die Auflockerung des temporär beanspruchten unversiegelten Bodens.

Für die Verwertung von nicht aufbereiteten Bodenmaterialien und mineralischen Abfällen sind unbedingt die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten, sollten Aushubmaterialien an anderer Stelle als Ersatzbaustoff zum Einsatz kommen.

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die digitale Übermittlung ist das Onlineportal „Bohranzeige Thüringen“ (bohranzeige.thueringen.de) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu, Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter: tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz verfügbar.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem ehemaligen Kalibergbaugesbiet.

Im Werra-Kalirevier werden durch bergmännische Arbeiten Kali- und Steinsalze gewonnen. Der Abbau dieser flözartigen Lagerstätte hinterlässt Grubenfelder mit offenen Hohlräumen, die im Salzgebirge langsam konvergieren. Dadurch entsteht an der Tagesoberfläche eine Senkungsmulde, die auf Grund der großen Tiefe der Abbaue durch flache Ränder begrenzt ist.

Die bergbauinduzierte Seismizität des Gebietes wurde als „Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr über die zu DIN 4149 analogen Gefährdungszonen und die

zugehörigen Untergrundklassen für Gemarkungen mit temporärer Gefährdung durch bergbauinduzierte Seismizität“ veröffentlicht (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 50/2006, S. 2029).

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der in der Veröffentlichung zur bergbauinduzierten Seismizität beschriebenen Gefährdungszone 2R.

Im Zuge der Bewertung einer Gefährdung und deren Eintrittswahrscheinlichkeit wurden gebirgsmechanische Bewertungen erstellt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass für eine langzeitliche Standsicherheit der Altgrubenfelder nördlich des Planungsgebiets ein Einbau von stützendem Versatz teilweise erforderlich ist. Diese Sanierungsarbeiten wurden bereits umgesetzt und abgeschlossen. Folglich kann ein Versagensereignis für diesen Bereich mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Dies gilt auch für das Setzungsverhalten innerhalb der ehemaligen Abbaubereiche. Das Senkungsgeschehen über dem Werra-Kalirevier und somit auch im Ort Buttlar wird durch die K+S Minerals and Agriculture GmbH regelmäßig durch Reviernivellements überwacht. Die Messergebnisse an den Höhenfestpunkten im Umfeld des Planungsgebietes zeigen seit dem Jahr 1955 Gesamtsenkungen zwischen 2,7 cm südlich, 4,1 cm nördlich und 5,5 cm nordöstlich der Bebauungsgrenzen. Diese Punkte befinden sich im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets (Am Schacht/Am kleinen Sand – südliche Punkte) und an der B 84 (nordöstlicher Punkt), ca. wenige hundert Meter vom angefragten Vorhabengebiet entfernt.

Alle Festpunkte weisen auf ein im Wesentlichen abgeschlossenes Senkungsverhalten hin. Derzeit werden noch durchschnittliche jährliche Senkungsraten von weniger als 1 mm/a beobachtet. Diese Restsenkungen verlaufen im gesamten Planungsgebiet gleichmäßig.

Senkungen dieser geringen Intensität lassen keine bergbaubedingten Schäden an der Tagesoberfläche erwarten. Die Senkungen werden weiterhin gleichmäßig und mit geringen Senkungsbeträgen ablaufen.

Für den Bebauungsplan „Gewerbepark – Am kleinen Sand, 2. BA“ in Buttlar bestehen keine negativen Beeinträchtigungen aus diesem Senkungsgeschehen.

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 Ausweisung des Bebauungsplanes „Gewerbepark – Am kleinen Sand, 2.BA“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltprüfung.

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 des Bebauungsplans „Gewerbepark – Am kleinen Sand, 2. BA“ in der Gemeinde Buttlar wurde 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 thematisiert alle umweltschützenden Belange. Er ist Bestandteil der Begründung und liegt dem Entwurf zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Eingriffs- /Ausgleichplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 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 geeigneten Maßnahmen zu kompensieren.

Eingriffskompensation

Der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurde unter Anwendung des Bilanzierungsmodells (TMLNU, 2005) erstellt.

Entsprechend der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsflächen ist zu erkennen, dass aufgrund der im Rahmen der Ausweisung des Bebauungsplanes „Gewerbepark – Am kleinen Sand, 2. BA“ in Buttlar zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, ein Ausgleichs-/Kompensationsdefizit von 783.274 Biotopwertpunkten (WP) verbleibt.

Der Ausgleich des verbleibenden Ausgleichs-/Kompensationsdefizits erfolgt über eine externe Ausgleich-/ Ersatzmaßnahme.



Abb. 5: Darstellung Lage und Abgrenzung der Maßnahmenfläche E1 „Michelsberg“

Bei der Maßnahme (Gemarkung Bermbach, Flur 5, Flurstück 553) handelt es sich um bestehende Waldflächen innerhalb eines zusammenhängenden Waldgebietes im FFH-Gebiet DE 5225-307 „Hubenberg – Michelsberg – Auewäldchen“ (ebenfalls Teil des SPA-Gebietes „Thüringische Rhön“). Bei dem Bestandwald handelt es sich zu einem Großteil um Nadel-Laubwälder, Laubmischwälder unterschiedlicher Artenzusammensetzung. Kleinteilig sind bereits FFH-Lebensraumtypen (LRT) vorhanden, hier handelt es sich um Waldmeister-Buchenwald-Bereiche (LRT 9130).

Das Ziel der geplanten Maßnahme ist die Erhaltung und Entwicklung von FFH-Lebensraumtypen, hier vor allem dem Waldmeister-Buchenwald (LRT 9130) sowie dem Orchideen-Kalk-Buchenwald (LRT 9150).

Die Maßnahme wird in Regie des ThüringenForst, Forstamt Bad Salzungen, durchgeführt. Sie beinhaltet mehrere Waldumbauabschnitte, in den je nach Bestand unterschiedliche Maßnahmen durchzuführen sind. Genaue Aussagen zu den Maßnahmen sind dem Umsetzungsplan (vgl. Anlage 3 des Umweltberichtes) zu entnehmen.

Der Verursacher kann so gemäß § 15 BNatSchG seiner Pflicht zur vollständigen Kompensation von aus dem Vorhaben zu erwartenden Eingriffen nachkommen.

Arten-/Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der konkreten Planumsetzung innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - Am kleinen Sand, 2. BA“. 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.

Entsprechend sind nachfolgende Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz im Geltungsbereich einzuhalten:

- 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.
- Vor der Fällung von Gehölzen sind diese nochmals auf mögliche Vorkommen von Nestern oder Baumhöhlen zu untersuchen und gegebenenfalls auf Besatz zu prüfen. Im Falle des Besatzes von Baumhöhlen mit Vögeln oder Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu benachrichtigen und weitere Schritte mit dieser abzustimmen, bevor die Fällung vorgenommen werden darf.
- Beim Verlust geeigneter Baumhöhlen als Nisthöhlen für Vögel oder geeigneter Baumhöhlen als Fledermausquartier sind entsprechende Ausweichmöglichkeit herzustellen. Dieser Ersatz (Aufhängen von Nistkästen gehölzbrütender Arten und/oder Fledermauskästen) ist in der Größe dem Wegfall der Baumhöhlen anzupassen und noch vor Baumfällung in seiner vollen Funktionalität zu gewährleisten.
- Die Brut- und Setzzeit der wild lebenden 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 in 2-wöchigem Abstand, ab Ende März, regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.
- Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten ist das Baufeld in der Brutsaison gleich von Feldlerchen freizuhalten. Dafür sind spätestens am 28. Februar Stangen mit Flatterband zu installieren, welche bei Windbewegung die Vögel aufschrecken und damit das Anlegen von Nistplätzen bzw. die Ablage von Eiern im Baufeld verhindern. Damit kann sichergestellt werden, dass sich nistende Brutvogelarten nicht am Baufeld niederlassen und einen geeigneten Brutplatz in sicherer Entfernung suchen. Damit sind sie im Zuge der Baumaßnahmen nicht zur Aufgabe der Brut gezwungen bzw. die Brutstätten sind weit genug vom Eingriffsbereich entfernt und können nicht geschädigt werden.
- Die Stangen sind in einem Abstand von 25 bis 30 m aufzustellen und besonders vor Einflugmöglichkeiten von dichten Gehölzen zu positionieren, wo sie, durch Windbewegung angeregt, Unruhe verbreiten, welche geneigte Brutvögel aufschreckt und veranlasst sich einen Nistplatz in einer größeren Entfernung zum Baufeld zu suchen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R S BB 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.

- In der Bauzeit ist auf eine sparsame Beleuchtung der Baustellen zu beachten. Die Ausleuchtung sollte zur Vermeidung der Störung von Fledermäusen weitgehend auf das Baufeld beschränkt bleiben. Der Lichtkegel der Baustellenbeleuchtung ist so auszurichten, dass die Gehölze der Umgebung möglichst nicht angestrahlt werden. Als Leuchtmittel sollen warm-weiße Lampen Verwendung finden, mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile).
- Baugruben sind stets mit flach auslaufenden Böschungen zu versehen, worüber Kleintiere, wie Amphibien und Reptilien, diese unbeschadet verlassen können. Baugruben sind vor dem täglichen Arbeitsbeginn auf gefangene Kleintiere zu untersuchen. Gefangene Kleintiere sind aus dem Graben zu bergen und an geeigneten, d. h. geschützten, Stellen abzusetzen, damit sie nicht Beutegreifern zum Opfer fallen.

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 in Buttlar dienen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark – Am kleinen Sand, 2. BA“ 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 (06:00-22:00 Uhr) und 60 dB in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) 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 Schallleistungen 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.

7. 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.

8. 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 liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Hochwasserrisikogebiet).

Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet „Ulster“ befindet sich westlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von ca. 300 m.

oberirdische Gewässer

Südlich innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Fließgewässer „Saugraben“. Der „Saugraben“ fließt im weiteren Verlauf, in ca. 300 m westlich des Geltungsbereiches, in die Ulster, einem Fließgewässer I. Ordnung.

Der „Saugraben“ gehört zu den Auetalgewässern und besaß im ursprünglichen Zustand einen naturnahen Gewässerverlauf. Durch die zunehmende landwirtschaftliche Nutzung der Auen wurden Entwässerungsgräben gezogen sowie Begradigungen der vorhandenen Bäche durchgeführt. Der Gewässerausbau erfolgte außerorts überwiegend ohne Uferbefestigungen. Durch die Laufveränderungen konnten die angrenzenden Flächen besser bewirtschaftet bzw. als Siedlungsgebiete weiter erschlossen werden.

Der „Saugraben“ wird von der Planung durch die geplanten Gewässerquerung bauzeitlich berührt. Bei den baulichen Eingriffen ist besonderer Schutz zu wahren und eine Verschmutzung des Gewässers samt Uferbereich zu vermeiden. Zum Gewässer sind gemäß § 38 WHG ein 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen anzulegen. Die Verbote und rechtlichen Regelungen nach § 38 WHG sind zu berücksichtigen.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes werden 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.

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 Trennsystem im Gemeindegebiet anzuschließen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll vor Ort versickern. Somit 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.

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

9. Denkmalschutz

Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Im Plangebiet bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine geomagnetische Prüfung der Flächen auf archäologische Relevanz durchgeführt. Die aktuellen Ergebnisse sind dem Abschlussbericht der MAagnetometerprospektion 08/2026 (Anlage 2) zu entnehmen.

Bei Erdarbeiten können im Plangebiet archäologische Fundstellen (Bodendenkmale gemäß § 2 Ziff. 7 ThürDSchG) auftreten. Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalschutzbehörde für die Einzelmaßnahmen im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens (gemäß § 13 ThürDSchG) zu hören.

10. Bodenordnung/ Bodenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark - Am kleinen Sand, 2.BA“ befindet sich vollständig innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens (Az.: innerhalb 3-2-0250). Das Flurbereinigungsverfahren ist seit dem 31.03.2000 anhängig.

Der zeitliche Ablauf der Umsetzung des Bebauungsplanes, hier die Erschließung des Plangebietes sowie die Vermarktung der Grundstücke ist mit der Flurbereinigungsbehörde abzustimmen.

11. 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.