

Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Auf dem Hügel 2“
Gemeinde Masserberg

Satzungsplan vom

05.04.2025

Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Auf dem Hügel 2“ Gemeinde Masserberg

Auftraggeber: Dr. Manfred Hopf
Bergstraße 9
98666 Masserberg
0171/ 62 56 756
manfred.hopf@googlemail.com

Auftragnehmer: Architekturbüro Meike Hummel
Wasserschopfe 43
98673 Auengrund/ OT Poppenwind
0175/ 56 27 738
ab-hummel@outlook.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Meike Hummel
Architektin
vgl. Auftragnehmer

für Grünordnungsplan:

Jens Rottenbach
Garten- und Landschaftsarchitekt
Am Hang 10
98646 Hildburghausen
03685 40 42 26
rottenbach@freenet.de

Inhaltsverzeichnis

0	Gesetzliche Grundlagen.....	5
1	Veranlassung, Vorhaben und Ziele.....	6
2	Geltungsbereich.....	9
3	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	10
3.1	Raumordnung, Regionalplanung.....	10
3.2	Flächennutzungsplan / vorzeitiger Bebauungsplan.....	14
3.2.1.	rechtliche Grundlagen und Erläuterungen.....	14
3.2.2	dringende Gründe sind:.....	16
3.2.3	Städtebauliche Entwicklung.....	18
4	Rahmenbedingungen.....	21
4.1	Geografische Lage und Topografie.....	21
4.2	Naturräumliche Verhältnisse.....	21
4.3	Schutzgebiete / Biotope/ Landwirtschaft.....	21
4.4	Denkmalschutz.....	23
4.5	Vorhandene Bebauung / Nutzung.....	24
4.6	Verkehr.....	24
4.7	Nutzungsbeschränkungen.....	24
4.8	Altlasten / Abfallwirtschaft.....	24
4.9	Immissionen, Emissionen.....	25
4.10	Grund und Boden.....	25
4.11	Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Geotopschutz und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung.....	26
5	Planinhalt.....	26
5.1	Städtebauliches Grundkonzept.....	26
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	27
5.3	Bauweise.....	29
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung.....	29
5.5	Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche.....	30
5.6	Verkehrstechnische Erschließung.....	31
5.7	Technische Infrastruktur.....	32
5.8	Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten.....	33
5.9	Übernahme, Kennzeichnung.....	33
5.10	Klimaschutzklausel.....	34
6	Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan.....	35
6.1	Anlass der Planung.....	36
6.1.1	Landschaftsplanerische Ziele.....	37
6.2	Bestandserfassung.....	37
6.2.1	Lage, naturräumliche Gliederung.....	37
6.2.2	Geologie / Böden.....	38
6.2.3	Klima.....	38

6.2.4 Landschaftsbild / Flächennutzung	39
6.2.5 Schutzgebiete	39
6.2.6 Vegetationsbild im Bestand	40
6.3 Konfliktanalyse	45
6.3.1 Beschreiben der Beeinträchtigungen	45
6.3.2 Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen.....	47
6.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	49
6.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	51
6.5.1 Kompensationsmaßnahmen.....	51
6.5.2 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	53
6.5.3 Kostenschätzung der Landschaftspflegerischen Maßnahmen	53
Anlagenverzeichnis:.....	54

0 Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), 22.03.2023 BGBl.2023 I Nr. 88
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 298)
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; 2021, 123; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 3.7.2024 I Nr. 225, Nr. 340
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** Vom 28. Mai 2019; zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
8. **Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege** (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) vom 30. Juli 2019; zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), Zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)
12. **Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. 2008 S. 327), §§ 2, 10 und 12 geändert, § 67 neu gefasst durch Gesetz vom 06. Februar 2024 (GVBl. S. 13)
13. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
14. **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025** (LEP vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205 geändert durch die Verordnung vom 05.08.2024, GVBl 12/2024 vom 30.08.2024)
15. **Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) des Rates** vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 vom 10.06.2013, S. 193)
16. **Erklärung eines Landschaftsbestandteiles zum Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“**, Beschluss-Nr. 349/83/67 des Rates des Bezirkes Suhl vom 28.06.1967
17. **Maßnahmen zum Landschaftspflegeplan für das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“**, Beschluss-Nr. 120/87 des Rates des Bezirkes Suhl vom 07.05.1987
18. **Verordnung über den Naturpark Thüringer Wald** (ThürWaldNatPV TH) vom 27. Juni 2001 (GVBl. 2001, 300), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Januar 2023 (ThürStAnz. S. 358)
19. **Thüringer Verordnung über das Biosphärenreservat Thüringer Wald** (ThürBRThWVO) vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016, 675), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 345)

Hinweis: Zitate werden kursiv dargestellt.

1 Veranlassung, Vorhaben und Ziele

Veranlassung

Die Gemeinde Masserberg plant den Ortsteil Masserberg im Sinne des Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Thüringen „Punkt 2.2.14 G ¹Vor dem Hintergrund der historisch gewachsenen, polyzentrischen Siedlungsstruktur und zukünftiger Profilierung sollen **Gemeinden mit einer überörtlich bedeutsamen Gemeindefunktion die Zentralen Orte aufgaben- und handlungsbezogen ergänzen und einen spezifisch-sektoralen Beitrag zur teilräumlichen Entwicklung leisten.** ²Die räumlichen Voraussetzungen für diese Gemeindefunktion sollen erhalten oder weiter verbessert werden.“, durch die Erweiterung der touristischen Infrastruktur attraktiver zu machen. Eine Maßnahme hierzu ist das unten beschriebene Vorhaben vgl. S. 7. (Quelle: LEntwPrgV TH 2014, S.29)

Zitat Landesentwicklungsprogramm Thüringen:

*Der Thüringer Wald ist zusammen mit dem Thüringer Schiefergebirge das größte zusammenhängende, **touristisch** genutzte Gebiet in Thüringen. Mit seinen zahlreichen traditionellen Kur- und Erholungsorten weist er die höchste Zahl an Übernachtungen, eine hohe Zahl von Beschäftigten in den unmittelbar und mittelbar dem Tourismus zugeordneten Bereichen sowie eine hohe Attraktivität der Natur- und Kulturlandschaften (u.a. Biosphärenreservat Vessertal – Thüringer Wald) mit einem zumeist hohen Waldflächenanteil auf. Die vorhandene touristische Infrastruktur im Thüringer Wald bietet gute Voraussetzungen und Bedingungen, um sie durch weitere marktgerechte und zielgruppenorientierte Angebote zu ergänzen. Mit dem Rennsteig und dem Sport- und Tourismuszentrum Oberhof (4.4.2) hat dieser Raum bereits einen beachtlichen internationalen Bekanntheitsgrad erreicht. Insbesondere die Gebiete um Steinach, **Masserberg/Schmiedefeld** und den Inselberg ergänzen das Sport- und Tourismuszentrum Oberhof für den Wintertourismus (siehe Studie Wintersporttourismus, 2008). **Es bedarf allerdings einer zunehmend attraktiveren Gestaltung touristischer Anziehungspunkte und der Bereitstellung vermarktungsfähiger und ergänzender touristischer Infrastrukturen.** Hauptschwerpunkt der Entwicklung bildet unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit die wassersportliche Nutzung der Saale sowie der Talsperren, aber auch weitere Formen des sanften naturnahen Tourismus, wie Wandern und Radwandern. (Quelle: LEntwPrgV TH 2014, S. 65)*

Die touristische Entwicklung und Attraktivierung des Standortes stellt sich folgendermaßen dar:

Masserberg ist als heilklimatischer Kurort anerkannt. In Masserberg befindet sich die Rehaklinik Masserberg. Masserberg ist der einzige Kurort für Makulatherapie. Schon auf der Internetseite der Klinik sind allein 12 Stellengesuche zu finden. Davon sind 2 Stellenausschreibungen für Fachärzte.

Ende 2025 soll das sanierte und umgebaute Badehaus in Masserberg in Betrieb gehen. Daraus ergibt sich zusätzlicher Bedarf an Personal, ein akutes Thema, welches kurz- und mittelfristig geklärt werden muss.

Um den Standort hierfür weiter auszubauen und ihn auch für unterschiedliche Kunden attraktiv zu machen, plant die Gemeinde einen Bebauungsplan für eine Ferienhaus / Chalet Siedlung, eine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern für die Beschäftigten der Rehaklinik und

des Badehauses sowie die hier beschriebene Errichtung eines Geschäftshauses mit Betreiberwohnung und Nebengebäuden.

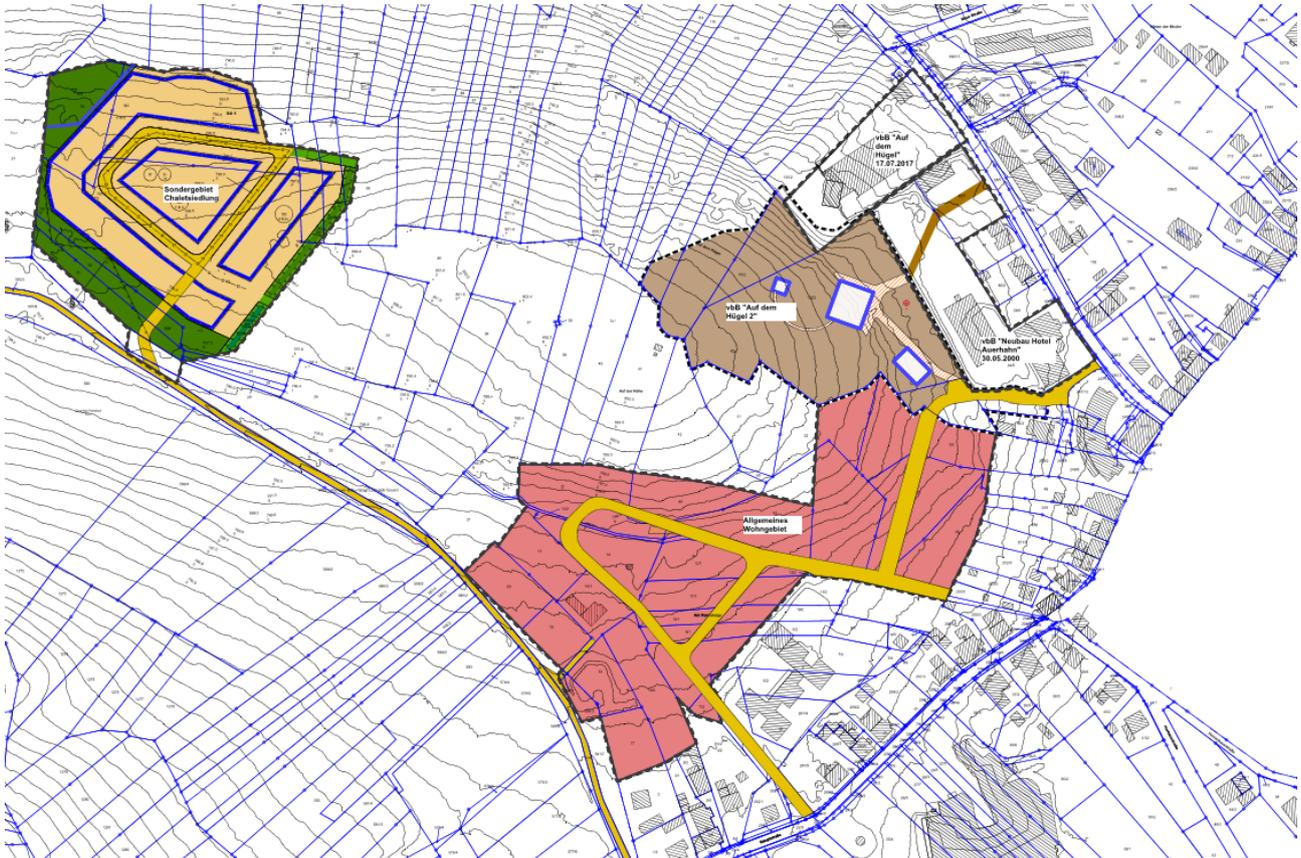


Abbildung 1: geplante städtebauliche Entwicklung Stand 2024

Darstellung der angestrebte Städtebauliche Entwicklung Ortsteil Masserberg mit Chalet-Siedlung (Ferienhäuser / gelb markiert), mit einem neuen Wohngebiet (rot markiert) und dem vBP „Auf dem Hügel 2“ (braun dargestellt).

Vorhaben

Der hier vorliegende vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf dem Hügel 2“ bezieht sich auf die Errichtung eines Geschäftshauses mit Betreiberwohnung und Nebengebäuden.

Der Nutzen besteht in der Stärkung der vorhandenen touristischen und medizinischen Infrastruktur, bestehend aus Erholung, Kur, naturnahe Erholung und Wintersportangeboten sowie der Erhöhung der Attraktivität des Standortes Masserberg.

Der Investor, Dr. Manfred Hopf (privat wohnhaft im OT Einsiedel), plant in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Hügel 2“ die Errichtung eines Geschäftshauses mit einer Betreiber-/Eigentümerwohnung, einem Nebengebäude für Arbeitsgeräte, Fahrzeuge und Materiallager sowie einem Pavillon mit Ausstellungs- und Verkaufsfunktion. Das Geschäftshaus ist der Mittelpunkt der Anlage. Davon abgewandt liegt in südöstlicher Richtung etwas tiefer die Scheune, in der die Fahrzeuge, Geräte und Materialien ihren Platz finden. Der Pavillon ist aus repräsentativen Zwecken weiter vom Haupthaus entfernt. Auf Grund der Höhenlage des Pavillons wäre es möglich in die Fenster des Hautgebäudes blicken zu können. Das ist nicht erwünscht. Deshalb wurde eine angemessene Entfernung gewählt und einen Einblick zu verhindern.

Die Firma Hopf Immobilien UG & Co. KG hat ihren jetzigen Geschäftssitz in 98693 Ilmenau, Wümbacher Landstraße 8 (anderer Landkreis), nicht in Masserberg / OT Einsiedel (vgl. dazu Handelsregisterauszüge HRB 520833, Anlage 1 und HRA 506435, Anlage 2). Der Firmensitz und der Tätigkeitsbereich soll von Ilmenau nach Masserberg verlegt werden. Das Ansiedlungsbegehren einer Firma eines ortsansässigen Investors, im Hinblick auf fehlende Bauflächen in der Gemeinde, können einen dringenden Grund/ ein öffentliches Interesse bezeugen.

Neben dem Facilitymanagement ist das jetzige Hauptgeschäftsfeld der Firma, der Erwerb, die Veräußerung und Verwaltung von Immobilien (vgl. Anlage 1 Handelsregisterauszug HRB 520833, Spalte 2, c). In diesem Geschäftsfeld liegt der Jahresumsatz der Hopf Immobilien UG & Co. KG derzeit bei 244.000,- € und wird sich in den nächsten Jahren wesentlich erhöhen (im Jahr 2026 = 600.000,- €, vgl. Bestätigung durch BTT Treuhand Steuerberatungs-GmbH, Ilmenau, Anlage 3). Speziell für dieses Geschäftsfeld wird der Ausstellungs- und Verkaufspavillon benötigt, nicht für den Hausmeister-Service.

Das Geschäftshaus ist für die Verwaltungs- und Bürotätigkeit der Hopf Immobilien UG & Co. KG und für das zukünftige Geschäftsfeld Housekeeping-Service geplant. Derzeit existiert in Masserberg kein Housekeeping- und Facilitymanagement Service.

Um den Geschäftsbetrieb und den Standort der Kurklinik auch weiterhin zu sichern, ist es notwendig, den Standort Masserberg auch für Ärzte, Therapeuten und Personal attraktiver zu machen. Hier liegt akuter Bedarf bezüglich von Mithilfe bei Reinigungsarbeiten, Gartenarbeiten sowie verschiedenster Unterstützung der Hausarbeit vor, auch für die Mithilfe bei grundstücksbezogenem Winterdienst. Das trifft auch für Selbständige und Angestellte in der Tourismusbranche sowie für sonstige Handwerk- und Gewerbetreibende zu. Dieses Personenkontingent verfügt über einen begrenzten Zeitfond und sucht nach Hilfe bei den oben beschriebenen Tätigkeiten.

Neben den Büroräumen, die sich im Gebäude befinden, sind weiterhin Werkstatträume für Service und Reparaturen des Facility Managements vorhanden. Der zukünftige Housekeeping Service bietet Leistungen im Facility Management für Einwohner, ortsansässiges Gewerbe und für die Mitarbeiter der Kur- und Erholungseinrichtungen an. Es geht hierbei, wie beschrieben, um Gartenarbeiten, Reinigungsarbeiten und Arbeiten zur Unterstützung in der täglichen Hausarbeit. Damit handelt es sich um ein „leises“ Gewerbe, da die Haupttätigkeiten im Gebäude Büroarbeiten sind. Die lautereren Tätigkeiten werden am Ort der Leistungserbringung ausgeübt. Es werden perspektivisch 10 Personen für das Unternehmen tätig sein. Der oben genannte Umsatz, somit auch die sich aus dem Ertrag ergebende Gewerbesteuer, liegt dann entscheidend höher.

Zur Errichtung, der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Hügel 2“ beschriebenen Gebäuden, ist ein Eingriff in die unbebaute Fläche des Flurstücks 122/2 und 67 notwendig.

Ziel

Das Ziel der Planung ist die Ausweisung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Nutzung als Geschäftshaus mit Betreiberwohnung und Nebengebäuden. Bisher befindet sich das Plangebiet im Außenbereich und wird entsprechend nach § 35 BauGB bewertet. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes soll zukünftig Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB bestehen.

Das Ziel der Ansiedelung der Firma ist durch die Schaffung der notwendigen Infrastruktur als spezifisch-sektoralen Beitrag zur teilräumlichen Entwicklung des touristischen Gebietes der Gemeinde Masserberg zu stärken. Mit der Ansiedelung und Schaffung des/der oben genannten Gewerbes/Firma wird ein wichtiger Beitrag zum Landesentwicklungsprogramm Punkt 2.2.14 G geleistet: „...die Gemeindefunktion aufgaben- und handlungsbezogen zu ergänzen“

Das Vorhaben stärkt die Attraktivität der Gemeinde Masserberg als wichtigen und zentralen Ort des Thüringer Tourismus. Es ist eine Ergänzung der aktuellen Infrastruktur im Gemeindegebiet und im Ortsteil.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (vgl. Abbildung 2) dieses Bebauungsplans hat eine Größe von 1,199 ha. Er liegt in der Gemarkung Masserberg, Flur 1 und beinhaltet Grundstück 75/2 sowie Teilflächen aus den Grundstücken 120/2, 122/2, 76, 77 und 67.



Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf dem Hügel 2“ (Auszug; Geoportal Thüringen)

Das Flurstück 122/2 ist bereits auf einer Teilfläche rechtskräftig überplant mit dem B-Plan „Auf dem Hügel“ (vom 17.07.2017). Dieser B-Plan ist vollzogen und somit liegt eine zusammenhängende Bebauung vor.

Im Norden grenzt das Vorhaben an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Hügel“ und im Osten den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Hotel Auerhahn“ (vom 30.05.2000) an die bebaute Ortslage an. Im Nordwesten, Westen und Süden öffnet sich die freie Landschaft dem Plangebiet.

3 Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Für Thüringen liegt durch das Landesentwicklungsprogramm eine Entwicklungsabsicht vor. Aktuell gültig ist das „LEP 2025“. Im LEP 2025 werden für die Entwicklung der touristischen Schwerpunkträume nur allgemeine Vorgaben gemacht.

Die Eigenentwicklung der Gemeinde und die überörtliche Entwicklungsplanung (Landesentwicklung/Regionalplanung) arbeiten im Gegenstromprinzip zusammen.

Eigenentwicklung der Gemeinde

Die Rahmenvorgaben für die Entwicklung der Siedlungsflächen in den einzelnen Gemeinden werden als eine wesentliche Aufgabe der übergeordneten Landes- und Regionalplanung angesehen. In diesem Kontext bedeutet Eigenentwicklung im Allgemeinen, dass eine Gemeinde neue Siedlungsflächen dann ausweisen darf, wenn sie zur Deckung des örtlichen Bedarfes benötigt werden. Ein solcher Bedarf resultiert in erster Linie aus dem veränderten Wohnverhalten und den höheren Wohnansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung. Zusätzlich ist noch der Flächenbedarf der örtlichen Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe aufgrund betriebsbedingter Erweiterungen oder Umstrukturierungen hinzuzurechnen. (Quelle: Regionalplanung Südwestthüringen 2012, Glossar)

Für Thüringen erfolgen Festlegungen zur Eigenentwicklung der Gemeinden in Eignungsgebiet nach dem LEP Kapitel 3.1.2.

3.1.2 G Das Prinzip einer integrierten ländlichen Entwicklung soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in ländlich geprägten Landesteilen berücksichtigt werden. Begründung zu 3.1.2 Die ländlich geprägten Räume in Thüringen sind wichtige Lebens-, Wirtschafts-, Natur- und Kulturräume und leisten einen bedeutenden Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und Attraktivität des Freistaats. Auch in diesen Räumen drohen, insbesondere durch die demografische und wirtschaftliche Entwicklung, die Einnahmen der Kommunen zu sinken, während die finanziellen Belastungen immer mehr steigen. Nur durch die Aktivierung und Ausschöpfung aller vorhandenen Potenziale, durch kooperatives Handeln öffentlicher und privater Akteure, durch Nutzung von Synergieeffekten sowie durch Stärkung gemeinschaftlichen Denkens kann den zukünftigen Herausforderungen begegnet werden. Das Prinzip der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) mit seinen Instrumenten Flurneueordnung, ländliche Infrastruktur, Dorferneuerung und Dorfentwicklung fördert flexible, zukunftsfähige Strategien, die dem ländlich geprägten Raum die Chance einer eigenständigen Entwicklung geben und die Kommunen sowie die privaten Akteure in die regionale Entwicklung einbinden. (Quelle: LEP 2025, S. 49)

Die Gemeinde Masserberg hat keine zentralörtlichen Aufgaben. Sie gehört gemäß Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT) zum Grundversorgungsbereich Schleusegrund.

Masserberg ist eingestuft als bedeutsamer Tourismusort und ist lt. nachstehendem Ziel des Regionalplans Südwestthüringen als einer von 46 Schwerpunkorten zu entwickeln.

Z 4-7 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen regional bedeutsamen Tourismusorte sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern. ...-Masserberg

(Quelle: Regionalplan Südwestthüringen, Seite 4-31 f)

Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben, wie aus Punkt 1 hervorgeht, um eine gemischte Siedlungsfläche für Gewerbe und Wohnen, die sich auf einer Fläche im westlichen ortsnahen Bereich der Gemeinde befindet. Diese Fläche ist Vorbehaltsgebiet (Grundsatz der Raumordnung) für Tourismus und Erholung. Weitere Deklarierungen der Fläche, auf der das Vorhaben geplant ist, sind nicht vorhanden. Das Vorhaben „Errichtung eines Geschäftshauses mit Betreiberwohnung und Nebengebäuden“ trägt zu einem großen regionalen Entwicklungspotenzial für den bereits vorhandenen und neu zu entwickelndem Tourismus bei.

Weiterhin wird auf die **Grundsätze** des Landesentwicklungsprogramms 2025 hingewiesen:

Tourismus und Erholung sollen in den Teilräumen gestärkt werden, die auch über die natürlichen und raumstrukturellen Voraussetzungen verfügen, um den Tourismus als Wirtschaftsfaktor weiterzuentwickeln.

Im LEP 2025 und Vorgänger werden dafür Schwerpunkträume Tourismus ausgewiesen (4.4.1 G). Großflächige Freizeiteinrichtungen sollen in zentralen Orten oder Gemeinden mit überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktionen entstehen (4.4.4 G). Als wichtig für die touristische Entwicklung werden darüber hinaus **die staatlich anerkannten Kur- und Erholungsorte** (4.4.3 G) und das radtouristische Landesnetz eingestuft (4.5.14 G, Satz 3). Die Regionalplanung legt Vorbehaltsgebiete „Tourismus und Erholung“ fest und kann für diese besondere Nutzungsanforderungen formulieren (4.4.5 V; 4.4.6 V).

Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass touristische Nutzungen mit vielfältigen Umweltschutzkonflikten verbundenen sind. Unterschieden werden kann hierbei zwischen sanftem Tourismus mit geringeren Umweltauswirkungen und intensiveren Formen des Tourismus, insbesondere infrastrukturell geprägten Freizeiteinrichtungen, die mit stärkeren Belastungen der Schutzgüter einhergehen. Tourismusangebote, wie Wandern und Radfahren, lassen sich in der Regel mit den naturschutzfachlichen Anforderungen in Einklang bringen. Erweiterungen der Wintersportaktivitäten in den Gebieten um Oberhof, Steinach, **Masserberg**/Schmiedefeld und dem Inselsberg können jedoch mit negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch Flächeninanspruchnahme und Lebensraumzug verbunden sein. Grund-Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025 und Vorgänger) – Thüringen im Wandel zusätzlich muss auch davon ausgegangen werden, dass bei erfolgreichen Tourismusangeboten zunehmende Zielverkehre Lärm- und Schadstoffimmission mit Folgen für das Schutzgut Mensch sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verursachen. Möglichen Umweltkonfliktpotenzialen wird auf Ebene der Landesplanung dahingehend begegnet, dass großflächige Freizeiteinrichtungen nur in zentralen Orten bzw. in Gemeinden mit einer **überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktion** erfolgen sollen.

(Quelle: Auszug Landesentwicklungsprogramm, Tourismus und Erholung)

*Der Thüringer Wald (einschließlich des Thüringer Schiefergebirges) als großer und vielgestaltiger Teilraum Südwestthüringens verfügt einerseits über bedeutende Ressourcen, wird aber andererseits in seiner Funktion als Lebens- und Wirtschaftsraum **mit zunehmenden Problemen der Standort- und Bevölkerungsentwicklung sowie sozioökonomischen Defiziten konfrontiert.***

*Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung dieses Raumes **bedarf es verstärkter Aktivitäten**, die Vielzahl der Akteure mit ihren unterschiedlichen Aufgaben und Organisationsstrukturen Effizienz steigernd zu vernetzen. Gerade ergebnisorientierte Kooperation und Netzwerkarbeit ist eine entscheidende Voraussetzung, um Gebiete wie den Thüringer Wald im Bereich Tourismus und Wirtschaft voranzubringen.*

(Quelle: Regionalplan Südwestthüringen 4.6 S. 4-27 ff)

Das lässt sich anschaulich an maßgeblichen Akteuren belegen, die sich für die Entwicklung des Thüringer Waldes verantwortlich zeichnen und die auf der Grundlage arbeitsteiliger, jedoch vernetzter Strukturen agieren. Während die hauptsächlichen Aktivitäten des Regionalverbundes Thüringer Wald e.V. auf die touristische Vermarktung (Außenmarketing) der Destination Thüringer Wald mit ihrem breiten Angebot ausgerichtet sind, zielen die an der Basis angesiedelten **Aktivitäten des Naturparkes Thüringer Wald e.V. auf die bessere Verknüpfung von touristischen und wirtschaftlichen Effekten**, auf touristisch relevante Infrastrukturen (Naturpark-Route) und damit eng verbunden auf Projekte des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Auch das von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen initiierte Projekt Regionalmarketing Thüringer Wald ist ein notwendiger Schritt, um den Thüringer Wald **nicht nur als Tourismusgebiet wahrzunehmen, sondern auch seine Qualitäten als Wirtschaftsraum hervorzuheben und die regionalen Wirtschaftsunternehmen zu veranlassen, mit der Marke Thüringer Wald zu arbeiten.**

Aus den vorgenannten Fakten ergibt sich, dass die wichtigsten Akteure bei der Entwicklung des Thüringer Waldes die Kommunen und Landkreise sind, die im Rahmen von Kooperationen und Netzwerkarbeit wesentliche Beiträge zur Konsolidierung der Daseinsvorsorge und Sicherung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erbringen.

Ungeachtet des bisher Erreichten, stehen im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung des Thüringer Waldes noch beachtliche Aufgaben an. Unter Einbeziehung der Wirtschaft und auf der Grundlage gemeinsamer Willensbildung der Akteure gilt es, durch Kooperationen im Konsens der Beteiligten endogene Potenziale zu mobilisieren und abgestimmte Lösungsansätze zu erarbeiten, auf deren Grundlage konkrete Maßnahmen und Projekte gemeinsam verwirklicht werden können. Auch besteht **dringender Handlungsbedarf zur Sicherung der Qualität der touristischen Infrastruktur** als auch bei der Vermarktung der touristischen Produkte. Der Erfolg der Tourismusentwicklung im Thüringer Wald und damit letztlich in Thüringen hängt maßgeblich davon ab, dass sich der Regionalverbund Thüringer Wald e.V. mit entsprechender Unterstützung aller Akteure in der Region zu einer leistungsfähigen Organisation entwickelt, die die Prozesse der Produktentwicklung und Vermarktung in hoher Qualität beherrscht und dabei eng mit der Thüringer Tourismus GmbH zusammenarbeitet.

In diesem Zusammenhang sind die erforderlichen Kooperationen und die Netzwerkarbeit auch auf die Aktivierung bzw. Erschließung weiterer Vermarktungspotenziale zu richten. Die Regionalentwicklung im Thüringer Wald muss auf die Ausprägung einer „gelebten“ regionalen Identität ausgerichtet und sektorübergreifend angelegt sein.

Die Ansiedlung von Servicefirmen in Masserberg kann dabei zur Vertiefung der regionalen Wertschöpfung, zur Schließung von Wirtschaftskreisläufen sowie zur Bildung von

Wertschöpfungsketten, letztlich also zur wirtschaftlichen Entwicklung beitragen. Das wiederum dient der Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse im ländlichen Raum.

Im Rahmen der Regionalentwicklung im Thüringer Wald kann eine enge Verzahnung von formellen Planungen einschließlich der landesweit geltenden strategischen Programme / Entwicklungsstrategien mit informellen Planungen sinnvoll und vorteilhaft sein.

Die touristische Infrastruktur der Gemeinde Masserberg beinhaltet derzeit folgende Einrichtungen und Angebote: Tourist Information, Bibliotheken, Heimatstuben, Kino und Theater im Badehaus, Gaststätten, Cafés, Restaurants, Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und -häuser, ein Sport-Center [inkl. Schwimmbad, Fahrradverleih, Kegelbahn, Skischule und Skiverleih], Glasmanufaktur, Spiel- und Sportplätze, Aussichtsturm "Rennsteigwarte", die Werraquell Hütte, Skilifte und Wander-, Rad- und Skiwanderwege. Die bisher vorzufindenden Einrichtungen und Angebote zielen überwiegend auf den Aktivtourismus ab. Das Vorhaben stärkt die Infrastruktur des ortsansässigen Tourismus sowie der Kurklinik dahingehend, dass Dienstleistungsangebote für Mitarbeiter der Tourismus- und Kurbranche sowie für ansässige Firmen und Einwohner geschaffen werden. Es ist für die Gemeinde ein Zugewinn.

Die Ausweisung des vorliegenden Plangebiets „Auf dem Hügel 2“ steht den Vorgaben, sowohl des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als auch des Regionalplans Südwestthüringen, unter Berücksichtigung der dargelegten Aussagen und Fakten, nicht entgegen.

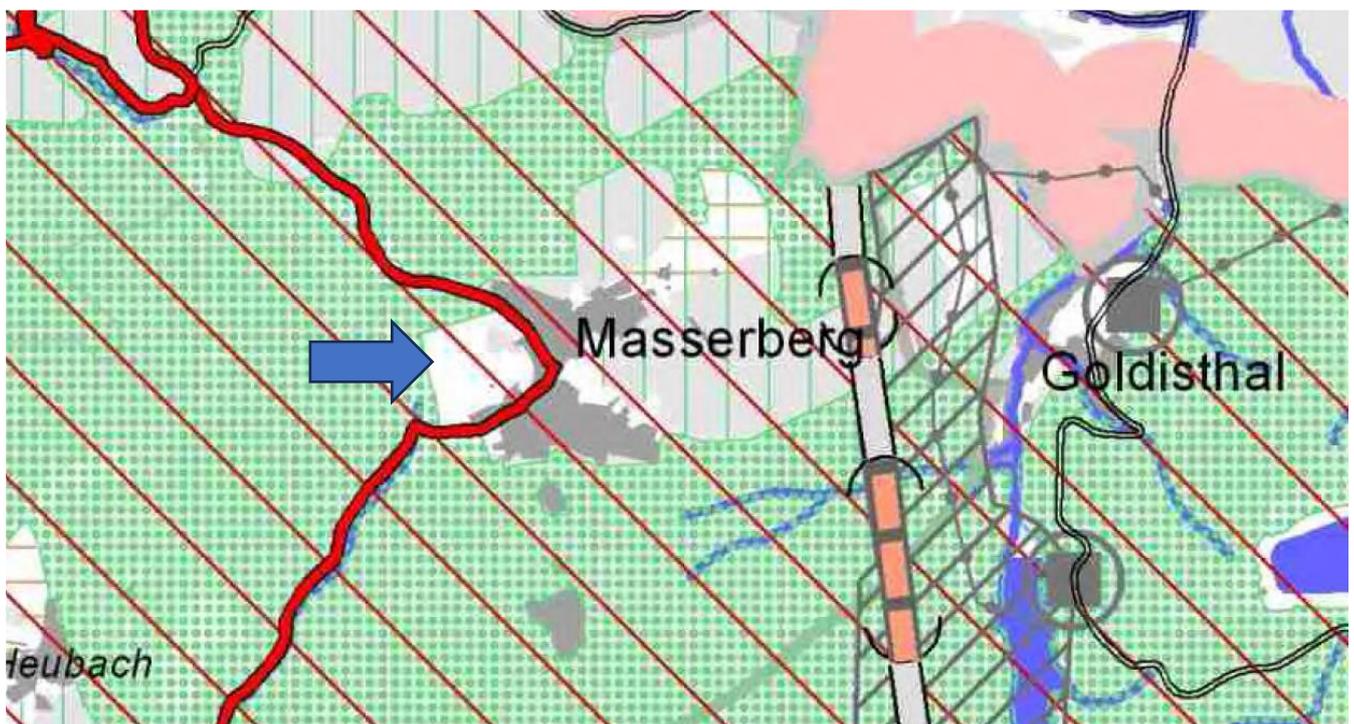


Abbildung 3: Regionalplan Südwestthüringen (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

Im Ausschnitt des Planteils des Regionalplans Südwestthüringen ist dargestellt, dass die Flächen um Masserberg zu den Vorbehaltsgebieten (Grundsatz der Planung) für Tourismus und Erholung gehören (rot schraffiert). Teile von Masserberg (blauer Pfeil, weiße Fläche) sind explizit aus der Freiraumsicherung FS-89 (Ziele der Planung) ausgespart, um eine Entwicklung zuzulassen.

Aus dem Regionalplan geht deutlich hervor, dass ausschließlich diese Fläche um Masserberg als einzige in der gesamten Gemeinde Masserberg für eine Bebauung und Entwicklung freigehalten wurden. Weitere Fläche gehen aus der Raumordnung in ortsnahe Lage nicht hervor.

3.2 Flächennutzungsplan / vorzeitiger Bebauungsplan

3.2.1. rechtliche Grundlagen und Erläuterungen

*§1 (3) BauGB Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, **sobald** und **soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.*

Bauleitplanung/-plan

Aufgabe der Bauleitplanung ist entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (**vorbereitender** Bauleitplan) und der Bebauungsplan (**verbindlicher** Bauleitplan) / Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) oder aktuell abgestimmter Planentwurf liegt für die Gemeinde Masserberg nicht vor.

§ 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Der Bebauungsplan kann nicht gemäß § 8 Abs. 2 S.1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein Bebauungsplan ist nötig, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

*Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB **kann** ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht wird.*

Dringende Gründe liegen dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen.

Der Begriff dringende Gründe ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der der vollen gerichtlichen Nachprüfung unterliegt. Eine Abwägung erfolgt bei der Anwendung des §8 Abs.4 Satz 1 nicht. Es findet vielmehr ein rechtlicher Subsumtionsvorgang statt, bei dem der Gemeinde weder ein Ermessen noch ein Beurteilungsspielraum eingeräumt ist. Die Forderung nach dringenden Gründen i. S. von §8 Abs. 4 ergibt sich aus §1 Abs. 3; es liegt ein qualifizierter Fall des allgemeinen Erforderlichkeitsmaßstabs i.S. von §1 Abs. 3 vor. Zitat: (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Ob dringende Gründe die Aufstellung eines Bebauungsplans vor Aufstellung eines Flächennutzungsplans erfordern, ist nach den konkreten städtebaulichen Erfordernissen des Einzelfalls zu beurteilen. Dabei sind insbesondere der Planungsgegenstand, die Gegebenheiten des Planungsraums und die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde zu berücksichtigen.

Entgegen der früheren Rspr. stellt das BVerwG seit seiner Entscheidung vom 14.12.1984 nicht auf objektive Kriterien, sondern darauf ab, ob eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet als durch eine vorzeitige verbindliche Teilplanung gefährdet wird. Im einzelnen führt das Gericht aus: Das Gebot des §8 Abs. 2 Satz 1 BBauG, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan, d. h. aus einer planerischen Grundkonzeption für das ganze Gemeindegebiet zu entwickeln, dient ebenso einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wie das Gebot des §2 Abs. 1 BBauG 1960, Bebauungspläne aufzustellen sobald und soweit es erforderlich ist.

Geraten beide rechtlichen Gebote, weil ein Flächennutzungsplan noch nicht vorhanden ist, in Konflikt miteinander, so stellt sich die Frage, ob das Ziel, durch Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eher dadurch zu erreichen ist, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplans abgewartet wird, oder dadurch, dass vorher bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wird, auch wenn er in seinem räumlichen Geltungsbereich vollendete Tatsachen für den Flächennutzungsplan schaffen wird.

Quelle: www.juramagazin.de/dringende-gruende.html

Dem Wortlaut der gesetzlichen Regelung in §8 Abs. 4 Satz 1 wird man nur gerecht, wenn man das Erfordernis der dringenden Gründe als Spezialfall der Erforderlichkeit i. S. von §1 Abs. 3 im Hinblick auf den Zeitpunkt der Planaufstellung interpretiert und das Merkmal der Vereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als zusätzliche Schranke in materieller Hinsicht betrachtet.

Quelle: www.juramagazin.de/dringende-gruende.html

Dringende Gründe liegen vor, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt i.S. von §1 Abs.3 erforderlich ist und die Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht abgewartet werden kann, insbesondere um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen. Die Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt können rechtlicher oder tatsächlicher Art sein.

3.2.2 dringende Gründe sind:

- Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan ist notwendig um Baurecht nach § 30 (2) zu schaffen. (Zwingender Grund) Die Gemeinde hat eine Bauleitplanung § 1 (3) BauGB aufzustellen, da die Flächen im Außenbereich sind und im Innenbereich keine Grundstücke zur Verfügung stehen. Aus vorstehendem Grund ist die Aufstellung für die städtebauliche Ordnung erforderlich.

- die Umsetzung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung;

Masserberg ist eingestuft als bedeutsamer Tourismusort und ist lt. nachstehendem Ziel als einer von 46 Schwerpunkten zu entwickeln.

Zitat: Z 4-7 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen regional bedeutsamen Tourismusorte sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern. ...Masserberg...

(Quelle: Regionalplan Südwestthüringen, Seite 4-31, vgl. Gesetzliche Grundlagen, Seite 5 Pkt. 13)

- ein akuter Bedarf an Bauland z.B. zur Deckung eines dringenden Bedarfs für gewerbliche oder sonstige Zwecke. Dies ist der Fall, wenn geeignete Grundstücke weder in festgesetzten Baugebieten noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen und die Bautätigkeit in der Gemeinde praktisch lahmgelegt würde;

Es gibt in den Ortsteilen der Gemeinde Masserberg keine zur Verfügung stehenden bebaubaren ausgewiesenen Gewerbeflächen. Grundstücke, die für diese Baumaßnahme, über flächenmäßig ausreichend Potential verfügen, sind im Innenbereich nicht vorhanden. Es gibt generell keine Grundstücke im Innenbereich des Ortes Masserberg, die verkäuflich sind. Daraus ergibt sich ein dringender Grund zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes als vorzeitiger Bebauungsplan um die Ansiedlung eines Unternehmers und die Bautätigkeit in der Gemeinde nicht zu behindern.

- die Sicherung vorhandener bzw. die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Falle einer einmaligen Gelegenheit zur Ansiedlung oder Erweiterung eines Gewerbebetriebes; Masserberg hat, zusätzlich zu der auf Seite 13 aufgezählten touristischen Infrastruktur, insgesamt 15 Beherbergungsbetriebe. Zu den Beherbergungsbetrieben zählen sowohl Hotels als auch Pensionen. Aber auch Campingplätze und Unterkünfte, die Gäste nur im Nebenerwerb beherbergen, zählen dazu. Im Jahr 2021 gab es insgesamt 48.373 Gäste mit 214000 Übernachtungen. Im gesamten Landkreis Hildburghausen gab es 82.704 Gäste mit 343550 Übernachtungen. Damit entfallen 62% der Übernachtungen auf den Ort Masserberg. Die demographische Entwicklung stellt sich folgendermaßen dar. Das Durchschnittsalter der Einwohner in Masserberg beträgt 52,1 Jahre (Stand 2021). Von 2103 Einwohnern in der Gemeinde Masserberg sind 918 älter als 60 Jahre. 217 Einwohner gehen in den nächsten 5 Jahren in Rente. 851 Einwohner und somit 40,4 % sind am Wohnort in der Gemeinde Masserberg beschäftigt.

Quelle: Internet www.stadistik.de/stadt/masserberg-16069061/

Die Zahlen belegen die Wichtigkeit des Standortes Masserberg für die Thüringer Tourismusbranche. Aus vorstehenden Fakten geht ein Bedarf an Arbeitskräften und an Dienstleistungen in Masserberg hervor. Die Neuansiedlung eines Gewerbes ist für Anwohner, Angestellte und Selbstständige im Tourismusbereich wichtig. Es besteht akuter Bedarf und Nachfrage hinsichtlich Gartenarbeiten, Reinigungsarbeiten, Unterstützung in der täglichen Hausarbeit sowie für privaten Winterdienst. Der Zeitfond der berufstätigen Bevölkerung schwindet. Das Klientel, welches nach solch einem Service fragt, steigt. Dieser Bedarf wird von den Masserberger Kliniken im anliegenden Schreiben bestätigt (Anlage 4). Ende 2025 wird das Badehaus in Betrieb genommen. Die Gemeinde steht in Verhandlung mit dem Investor, um die benötigten Dienstleistungen für das Badehaus abzusichern. Die Ansiedlung des Gewerbes und die dadurch ergänzte Infrastruktur können den Bedarf zum Zeitpunkt der Eröffnung decken. Durch die geplante Ansiedlung der Hopf Immobilien UG & Co KG in Masserberg, eines ortsansässigen Investors, erwartet die Gemeinde zum einen eine deutliche Verbesserung hin zur höheren Attraktivität des Standortes Masserberg und zum anderen eine Erhöhung der Steuereinnahmen.

Mit der Ansiedlung des Gewerbes werden 10 Arbeitsplätze geschaffen.

- die Abwendung erheblicher Nachteile für die Gemeinde

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden kann, entstehen erhebliche Nachteile für die Gemeinde und die öffentliche Daseinsvorsorge. Hierbei sind objektive Nachteile anzusetzen. Die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs, der in der touristischen Infrastruktur tätig ist, zu verhindern, widerspricht dem Ziel des Raumordnungsprogramms Südwestthüringen (vgl. Seite 5 Pkt. 13 Gesetzliche Grundlagen). Gleichzeitig ist die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in dieser Region gefährdet.

Wenn ein Fachkräftemangel in der Kurklinik in Masserberg entsteht und der Standort dadurch geschlossen würde, ergäbe sich für Masserberg ein existenzbedrohender Nachteil. Dies wird auch aus der Sicht der Glasmanufaktur „Christian Sachs Kulturglas“ anschaulich geschildert (Anlage 5). Die Klinik beschäftigt 180 Mitarbeiter. Sie sichert mit den Patienten und deren Besuchern zusätzlich Übernachtungen, die Inanspruchnahme von Dienstleistungen (Gaststätten, Frisör, Massagen, ...), den Erhalt von tourismusorientierten Geschäften (Glasmanufaktur, Skiverleih ...) und Veranstaltungen die nötigen Einnahmen der Gemeinde.

Durch die Serviceleistungen, die angesiedelt werden, wird der Ort Masserberg als Wohnort für ein gehobenes Klientel und die Ärzteschaft attraktiver. Zum anderen verhindert eine eventuelle Nichtansiedlung des Gewerbes zusätzliche steuerliche Einnahmen und verursacht auch geringere Einnahmen bei rückläufigen Übernachtungszahlen.

3.2.3 Städtebauliche Entwicklung

- Allgemeines

Die räumliche Entwicklung für die Gemeinde Masserberg ist durch den Raumordnungsplan in einem größeren Maßstab gegeben. Die Raumordnung agiert im Maßstabsbereich 1:50.000 bis 1:100.000. Der Flächennutzungsplan agiert im Maßstabsbereich M 1:5.000 bis 1:15.000. Im Flächennutzungsplan wird der Raumordnungsplan konkretisiert und den Flächen eine Nutzungsart zugewiesen. Es wird die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde im Gegenstromprinzip festgehalten.

Aus der Raumordnung geht eine zielgerichtete Entwicklung für den Standort Masserberg hervor(siehe Z 4-7). Es können, wie aus dem planerischen Teil des Regionalplan Südwestthüringen hervorgehen, nur vorgegebene Flächen (Vorbehaltsgebiete = Grundsätze) für den Tourismus und die Ansiedelung zugehöriger Gewerbe und Versorgung genutzt werden.

Ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan, dessen Aufstellung ca. 5 Jahre benötigt und der mit 250.000 € Kosten für die Gemeinde Masserberg kaum zu finanzieren ist, führt zu erheblichen Nachteilen für die Gemeinde (wie schon auf Seite 17 unter dem Anstrich „die Abwendung erheblicher Nachteile für die Gemeinde“ dargelegt).

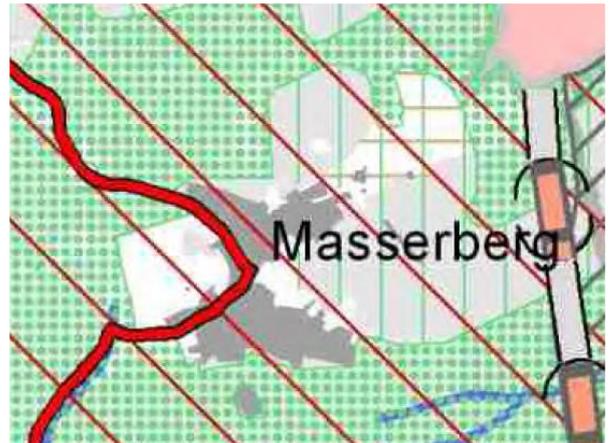


Abbildung: Regionalplan Südwestthüringen
vgl. auch Abb. 3 S. 13

- Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Masserberg

Die Gemeinde Masserberg hat eine Fläche vom 3600 ha. Zur Gemeinde Masserberg gehören 5 Ortsteile. In der Gemeinde Masserberg soll der Ortsteil Masserberg besonders gefördert und ausgebaut werden. Die städtebauliche Entwicklung der Ortslage Masserberg ist auf die Freiflächen in westlicher Richtung orientiert. Eine

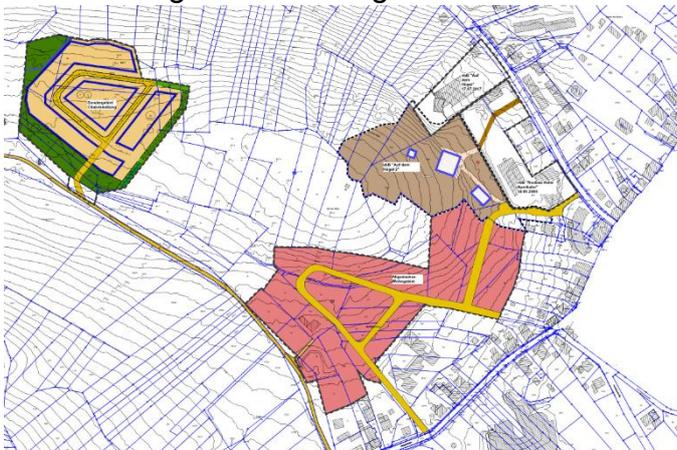


Abbildung: geplante und vorhandene beplante Bereiche mit Tourismusfunktion westliche von Masserberg
vgl. auch Abb. 1 S. 7

Planung in östlicher Richtung ist auf Grund der Trassenführung der Bahn und des anzutreffenden steilen Geländeebeneaus nicht mit Entwicklungs-potential verbunden (siehe Abbildung oben / Abb. 3 S. 3). Eine Planung für eine Ferienhaus-/Chaletsiedlung, um dem Tourismus eine höhere Qualität zu geben, ist schon seit 2020 vorhanden. Um die Entwicklungsabsicht zu manifestieren, ist anzuführen, dass in westlicher Richtung bereits 2 vorhabenbezogene Bebauungspläne aus den Jahren 1999 und 2017 realisiert sind, die zum Inhalt ergänzende Tourismusstrukturen haben.

Zum anderen ist von der Gemeinde mit Gemeinderatsbeschluss 253/26/23 vom 04.07.2023 der „Beschluss der Aufnahme aller in Aufstellung befindlichen Bauleitplanungen der Gemeinde Masserberg in den neu zu erarbeitendem Flächennutzungsplan. Sicherstellung der weiteren Umsetzung im Zeitraum der Aufstellung und Genehmigung des Flächennutzungsplanes“ festgelegt, der die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Masserberg dokumentiert.

Die Gemeinde hat weiterhin die Aufnahme eines Satzungsverfahrens per Aufstellungsbeschluss 290/30/24 vom 16.05.2024 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Hügel 2“ beschlossen. Die Errichtung des Geschäftshauses mit Betreiberwohnung (Auf dem Hügel 2) reiht sich in die generelle räumliche Planung, wie aus der Abbildung 1 S. 7 ersichtlich ist, ein. Die geplanten Vorhaben (braun und rot dargestellten Bereiche) schließen aneinander und an die zusammenhängende Bebauung an und ergeben ein geschlossenes und harmonisches Ortsbild. Für den ortsnahen Bereich ist die Erschließung prinzipiell über öffentlich gewidmete Straßen und Flächen gegeben.

Mit dem Ziel der Gemeinde die Ortschaft Masserberg in die westliche Richtung zu entwickeln, ist eine Zersiedlung des Gemeindegebietes ausgeschlossen. Hierauf begründet sich die Standortwahl der Bebauungspläne. In den anderen Ortsteilen sind keine weiteren Entwicklungen gewünscht und geplant. (Stellungnahme der Gemeinde Anlage 13)

Ein weiterer Grund für die Standortwahl ist die Lage des Ortsteil Masserberg entlang eines Hochplateaus. Auf der Abbildung 4 kann man deutlich erkennen, dass die Höhenlinien im westlichen kernnahem Außenbereich deutlich weiter auseinanderliegen, also weniger Gefälle aufweisen als auf der östlichen Seite.

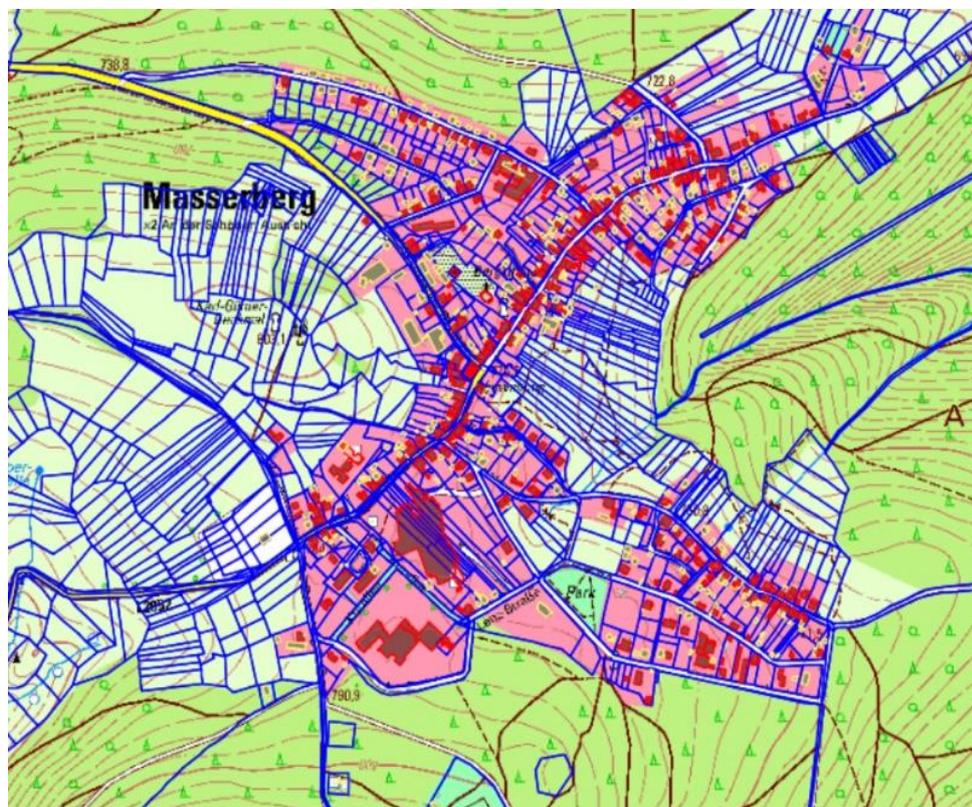


Abbildung 4: Lageplan Ortsteil Masserberg mit Höhenlinien

Somit entsteht eine geringere Geländezerschneidung und kostengünstigere Erschließung im Westen gegenüber der tieferliegenden Ostseite.

Noch ein Grund für den Bebauungsplan ist die Gliederung des Ortsbild. Um den älteren Dorfkern von den jüngeren moderner entwickelten Bereichen des Dorfes zu trennen und zu schützen, ist die städtebauliche Entwicklung in westlicher Richtung durchzuführen. Damit erhält man ein, auf der südwestlichen Seite des Ortes, modernes attraktives Ortsbild und in nordöstlicher Richtung den historischen Kurpark und das denkmalgeschützte Kurviertel. Ebenfalls wird der Lage des Rennsteigs (Südgrenze der Orstlage Rechnung getragen).

- Lage aus rechtlicher Sicht:

Die betrachteten Flächen liegen im Außenbereich und müssen für eine Bebauung durch einen Bebauungsplan beplant werden. Der Bebauungsplan „Auf dem Hügel 2“ liegt in einem kleinen Teilbereich mit einer Größe von 1,3 ha gegenüber 3600 ha des Gemeindegebietes, somit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch diese verbindliche Teilplanung nicht gefährdet werden. Die Gemeinde hat im Beschluss-Nr.: 253/26/23 vom 04.07.2023 festgehalten: „Beschluss der Aufnahme aller in Aufstellung befindlichen Bauleitplanungen der Gemeinde Masserberg in den neu zu erarbeitenden Flächennutzungsplan zur Sicherstellung der weiteren Umsetzung im Zeitraum der Aufstellung und Genehmigung des Flächennutzungsplans“. Hierdurch ist die städtebauliche Entwicklung festgehalten.

Die Aufnahme eines Satzungsverfahrens per Aufstellungsbeschluss 290/30/24 vom 16.05.2024 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Hügel 2“ reiht sich in dieses städtebauliche Entwicklungskonzept ein.

- *Die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes bei drohender Fehlentwicklung*

Durch das hier gewählte Mittel, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wird garantiert, dass keine Planungen ohne tatsächlichen Bedarf aufgestellt werden. Die Umsetzung ist zeitnah garantiert und die Gemeinde Masserberg hat umfangreiches Mitspracherecht, wodurch eine Fehlentwicklung frühzeitig unterbunden werden kann.

Das Umfeld des Bebauungsplanes wird von Wohnhäusern, Ferienwohnungen, einer Pension und einem Kurhotel, sowie weiteren touristischen Einrichtungen geprägt. Die Architektur des Geschäftshauses mit Betreiberwohnung sowie des Nebengebäudes des jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf dem Hügel 2“, speziell die Dachneigung, Dachüberstand und Fassadengestaltung lehnen sich sehr stark an die Architektur der Gebäude des vollzogenen Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ an und ergeben somit ein harmonisches Bild.

Dahingehend werden **keine negativen Auswirkungen** für das Plangebiet als auch auf die angrenzenden Nutzungen erwartet.

Fazit:

Auf Grund der dargestellten dringenden Gründe, die einerseits rechtlicher Natur (§ 1 (3) BauGB hier zwingend anzuwenden) sind und andererseits den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans Südwestthüringen folgen und gleichfalls im weiteren dringenden öffentlichen Interesse stehen, kann der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

§ 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB folgend kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da dargestellte dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Standort liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortes Masserberg. Das Gelände im Geltungsbereich ist anthropogen überprägt (vgl. 6.2 / Erläuterung zum Grünordnungsplan). So erfolgt kein deutlicher Einschnitt in das natürliche Gelände. Das Gelände ist nicht völlig eben, sondern fällt von Südwesten nach Nordosten ab. Dabei wird ein Höhenunterschied von bis zu 16,00 m überwunden. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 786,0 m bis 802,0 m über dem Meeresspiegel.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird von einer Wiesenlandschaft geprägt, teilweise befinden sich Planien/Ruderalfluren aus den letzten Jahren auf dem Flurstück. Es gibt keinen Nachweis, dass der Naturraum unberührt ist. Es handelt sich um die typische Struktur von aufgeschütteten Flächen, die von der Bevölkerung als landwirtschaftliche Fläche genutzt worden ist.

4.3 Schutzgebiete / Biotope/ Landwirtschaft

Schutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Naturpark „Thüringer Wald“ mit einer Fläche von 220.000ha. Der Naturpark beinhaltet die Landkreise Wartburgkreis, Schmalkalden-Meiningen, Ilm Kreis, Hildburghausen, Sonneberg, Saalfeld-Rudolstadt, Eisenach, Gotha, Suhl. Verbote der Verordnung über den Naturpark „Thüringer Wald“ (ThürWaldNatPV TH) werden nicht berührt.

Die Baufelder 1 und 3 befinden sich auf einer Splitterfläche des Landschaftsschutzgebietes „Thüringer Wald“ Das LSG ist mit einer Fläche von 111.600 ha ausgewiesen. Die Regelungen des Beschlusses (Beschl. 349/83/67 RdB SHL 28.06.1967) und Landschaftspflegeplanes (Beschl. 120/87 RdB SHL 07.05.1987) zum Landschaftsschutzgebiet wie auch die aktuell geltenden Übergangsbestimmungen des § 36 Abs. 2, 4, 5, 8 und 9 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) sind auf diesen Bereich anzuwenden. Für die Errichtung von baulichen Anlagen im LSG ist ein Antrag auf Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde nach § 36 Abs. 5 Nr. 1 (ThürNatG) schriftlich und formlos einzureichen. Der Antrag ist im Zuge des

Baugenehmigungsverfahren, frühestens nach Wirksamkeit des Bebauungsplanes zu stellen.

Die Entwicklungszone (Zone III) des Biosphärenreservates „Thüringer Wald“ ist in einem nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und durch die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A5 betroffen, nicht aber durch geplante Baumaßnahmen. Verbote des § 3 Abs. 1 der Thüringer Verordnung über das Biosphärenreservat Thüringer Wald (ThürBRThWVO) werden dadurch nicht berührt.

Biotopschutz:

Der Geltungsbereich und die Baufelder befinden sich vollständig auf einer Fläche, auf der eine Bergwiese bzw. Bergmähwiese als ein nach § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit § 15 Abs. 1 ThürNatG und Anhang I der FFH-Richtlinie geschütztes Biotop kartiert wurde. Es ist verboten geschützte Biotope zu zerstören. Deshalb wurde ein Ausnahmeantrag am 18.09.2024 gestellt (Anlage 13) und durch die Untere Naturschutzbehörde am 09.12.2024 mit Aktenzeichen III-67/1-FE/0192-24 genehmigt (Anlage 14). Der Eingriff wird durch Ausgleichsmaßnahmen, wie Aufwertung von artenarmen unterdurchschnittlichen Bergwiesen und Ansiedlung einer Bergwiese durch Mahdübertrag auf Ruderalfluren kompensiert. Die Ausgleichsmaßnahmen in nördlicher Richtung (A1 und A5) liegen in der Entwicklungszone (Zone III) des Biosphärenreservates „Thüringer Wald“.

Landschaftsbild:

Ein im Landschaftspflegeplan des LSG „Thüringer Wald“ vorgegebener spezieller Grundsatz ist, dass in Bebauungsplänen Aussagen über die Begrenzung der bebauten bzw. zu bebauenden Ortslagen, Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Erhaltung typischer Ortsbilder und landschaftsgestalterisch wirksamen Einordnung und Eingrünung von Baukomplexen erhalten sein müssen.

Die Gebäude haben auf Grund der Höhenlage und des Ortsbildes eine Schieferfassade. Eine Fassadenbegrünung würde die Fassade bautechnisch schwächen und den gewünschten dauerhaften Witterungsschutz beschädigen. Der durch die Ausgleichsmaßnahmen erzielte Erhalt, die Aufwertung und Pflege der umliegenden Bergwiesen kann als Eingrünung angesehen werden und trägt zur landschaftstypischen Gestaltung bei. Eine Grenzbepflanzung würde nur weitere Biotopfläche überprägen und den Biotopkomplex zerschneiden. Neben dem Gebäude befinden sich 10 m hohe Buchen. Sie überragen das neue Gebäude. Damit bindet sich das Hauptgebäude in das Landschaftsbild eines Bergdorfes ein. Im Planteil BP.01 wurden die Ausgleichflächen gekennzeichnet und sind gleichfalls als Bautabuzonen ausgewiesen (Flächenverortung, keine Standortverortung).

Definition Bautabuzone:

In Bautabuzonen befinden sich bestehende kartierte Biotope mit wertvolle Bergwiesenarten, die während der Bauphase nicht zerstört werden dürfen. Ausweisung von Bautabuzonen (im Bereich der geschützten Biotopflächen) mit der Beschränkung der Bauaktivitäten auf einen festgelegten Korridor, 5 m beidseits vom Baufeld bzw. der geplanten Erschließungsstraße.

Die Festsetzung zu Einfriedungen erfolgt, da den Nebenanlagen Flächen zugewiesen sind. Einfriedungen sind zum Schutz des Eigentums zulässig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Sie sind unzulässig in gekennzeichneten Ausgleichsflächen und Biotopen. Der Begriff „gebäudenah“ beschreibt einen Umring von 15 m ab Gebäudeaußenkante.

Durch das Vorhaben wird die Bewirtschaftung der angrenzenden Bergwiese in geringem Umfang beeinflusst. Auf dem Flurstück 122/2 ist in Teilbereichen der Grünlandfeldblock GL54314N02 ausgewiesen. Dieser wird als Mähweide durch einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb genutzt. Es werden Agrarsubventionen und KULAP-Förderung dafür beantragt. Es besteht jedoch kein Pachtvertrag zwischen dem Vorhabensträger und dem Nutzer.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

In der entfernteren Umgebung des Plangebietes befindet sich die Evangelische Kirche und Kapelle, Hauptstraße 51 und 51a in 98666 Masserberg, Gemarkung Masserberg Flur 1, Flurstücke 236/2 und 237. Die Kirche und die Kapelle, als Kulturdenkmale mit erhöhter Raumwirkung sind für die Ortsansicht von besonderer Bedeutung. Weiterhin befindet sich in der tieferen Ortslage ca. 500 m entfernt, das Denkmalensemble Kurbereich Gemarkung Masserberg, Flur 3, Kulturdenkmal mit erhöhter Raumwirkung mit exponierter Lage auf der Hochfläche im Schiefergebirge. Die hier angesprochene exponierte Lage bezeichnet die allgemeine Ortslage. Der Kurbereich selbst schmiegt sich geschützt in die unteren östlichen Lagen des Dorfes.

In der Stellungnahme des Denkmalamtes des Landes (TLDA) vom 01.07.2024 (erste Beteiligung) ist positiv auf die Fassadengestaltung des Geschäftshauses mit Betreiberwohnung und Nebengebäudes hingewiesen worden. Ortsüblich sind Schieferfassaden, die den witterungstechnischen Anforderungen (Frost, Raureif, Schneetreiben, starker Wind) entsprechen. Daher wird die Fassade des Haupt- und Nebengebäudes als Schieferfassade ausgeführt. Eine Fassadenbegrünung wurde nicht in Betracht gezogen, da sie ortsuntypisch ist. Weiterhin beschädigen die Pflanzen die bautechnische Hülle des Gebäudes, was in dieser Region zu einem Verlust der Regelstandzeit eines Gebäudes führt.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Bezug auf den Standort der Kirche ist nicht gegeben. Die Kirche befindet sich topographisch talwärts 30 m tiefer und 200 m entfernt im Ort. Sie ist von Gebäuden umgeben, die einen freien Blick auf die Kirche innerhalb des Ortes nicht zulassen. Das Veranstaltungsgebäude des Hotels Auerhahn überragt mit seinem Turmaufbau bereits die Kirchturmspitze. Das Veranstaltungsgebäude befindet sich zwischen Kirche und dem Vorhabensgebiet. Zum anderen wird die Kirche von der Gestalt des Badehauses deutlich überragt. Hier ist festzustellen, dass der Klinikkomplex mit seiner Glasfassade und dem Badehaus das Ortsbild hochgradig modern prägen. Dies ist baukulturell zu beachten, da die Silhouette des Badehauses bereits ein Wiedererkennungsmerkmal für den Kurort Masserberg geworden ist.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä.) zu achten. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Außenstelle Steinsburgmuseum, Waldhaussiedlung 8 in 98630 Römhild spätestens zwei Wochen vorher anzuzeigen, um deren Kontrolle zu ermöglichen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Der Geltungsbereich ist durch die anthropogene Nutzung überprägt und besteht im Wesentlichen aus einer Bergmahdwiese, steilen Böschungen und Schotterflächen. (vgl. Kapitel 6.2.6). Der Geltungsbereich ist nicht bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Sachgebiet Kreisentwicklungsplanung begrüßt die Ansiedlung touristischer Infrastruktur.

4.6 Verkehr

Der Verkehr, welcher durch das Gewerbe entstehen kann, wird die angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigen. Der zu erwartende Fahrzeugverkehr verglichen zu dem allgemein vorhandenen Verkehr der Landesstraße 2052 Neustädter Straße (Landesstraße: 6 000 Kfz/24h, zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h nach DIN 18005-1) ist vernachlässigbar. Verkehr aus der gewerblichen Nutzung ist nicht in der Nachtzeit von 22:00 – 6:00 Uhr zu erwarten.

Die bautechnische Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt ausgehend von der Landesstraße 2052 (Neustädter Straße) einerseits über das eingetragene Wege- und Fahrrecht (vgl. Anlage 6) über die jetzigen Grundstücke 62/1 und 64/5 (vormals Grundstücke 62, 64, 65 und 66). Mit Fertigstellung des Bauvorhabens wird die verkehrstechnische Anbindung des Geschäftshauses mit Betreiberwohnung über die Investoreigene Grundstücke 122/2 und 67 und weiterführend über die gemeindeeigenen Grundstücke 57/1, 57/3, 64/2 und 247/12 an die L 2052 (Neustädter Straße) erfolgen. Die Grundstücke 57/1, 57/3, 64/2 und 247/12 sind bereits öffentlich gewidmet als Straßen und Parkfläche. Diese zurzeit geschotterte Straße ist zukünftig von der Gemeinde auch als Zufahrts- und Erschließungsstraße der geplanten Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern für Beschäftigte der Rehaklinik (vgl. Punkt 1 Vorhaben) geplant. Das Grundstück 67 ist mittlerweile auch grundbuchamtlich eingetragenes Eigentum des Investors. Mit der Gemeinde wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, dass die Flächen aus diesem Grundstück, die für die Erschließung des Wohngebietes notwendig sind, an die Gemeinde übereignet werden.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen sind derzeit für das Plangebiet nicht erkennbar.

4.8 Altlasten / Abfallwirtschaft

Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt. Sollten dem bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung bekannt werden, sind diese dem Umweltamt des

Landkreises Hildburghausen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem eine generelle Mitteilungspflicht über bereits bekannte alllastrelevante Sachverhalte.

Aus den Bestimmungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen geht hervor, dass ein gefahrloser Betrieb der Abfallsammelfahrzeuge sichergestellt werden muss. Die Abfalltonnen des Vorhabens sind an der Neustädter Straße zu Entleerung aufzustellen. Der Standort ist im Vorhabens- und Erschließungsplan BP.02 dargestellt.

4.9 Immissionen, Emissionen

Durch die Nutzung des Plangebietes ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, Pension und Hotel). Auch durch die vorhandenen angrenzenden Nutzungen sind keine negativen Auswirkungen bekannt, welche das Plangebiet beeinträchtigen könnten.

Es handelt sich um ein leises Gewerbe mit überwiegend Bürotätigkeit. Der An- und Abfahrverkehr des Housekeeping Service fällt nicht in die Nachtruhe von 22:00 – 6:00 Uhr.

Hinsichtlich des Hinweises der SG Untere Immissionsschutzbehörde, dass durch die Toröffnung des Nebengebäudes es zu lärmtechnischen Beeinträchtigungen des Hotels kommen könnte, wird wie folgt erläutert:

Das erwähnte „25 m entfernte Hotelgebäude“ ist nicht das Hotelgebäude, sondern ein Veranstaltungsgebäude, in dem sich keine Gästezimmer befinden. Das eigentliche Hotelgebäude befindet sich direkt an der Neustädter Straße. Zwischen dem Hotelgebäude und dem Nebengebäude auf dem Vorhabensgebiet befindet sich dieses Veranstaltungsgebäude (Musikantenscheune). In diesem Veranstaltungsgebäude werden gelegentlich Feiern und Veranstaltungen durchgeführt. Im Gebäude gibt es keinerlei bewohnte Zimmer nur den Veranstaltungssaal. Zum anderen befindet sich vor dem Veranstaltungsgebäude in Richtung Vorhabensgebiet bereits eine dichte 5 m hohe Baumreihe. Weiterhin wird zu bedenken gegeben, dass die Lageänderung der Toröffnungen auf die gegenüberliegende Seite auf Grund der Hanglage mit enormen zusätzlichen Eingriffen in das Gelände und den Naturhaushalt einhergehen würden.

Das Tätigkeitsfeld Winterdienst wird nicht für öffentliche Flächen angeboten. Winterdienst für Rettungsdienste wird vom Unternehmen nicht angeboten. Damit entsteht kein Lärm von 22-6 Uhr. Für den Winterdienst sind Kleinfahrzeuge (kein LKW) geplant, die keine hohen Lärmpegel haben.

Die Arbeitszeiten der Beschäftigten sind nicht in der Nachtzeit von 22:00 – 6:00 Uhr geplant und erwünscht. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 werden durch das Gewerbe nicht überschritten. Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

4.10 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen im Plangebiet (Teilstück aus Flurstück 122/2) sind in privater Hand des Investors. (vgl. Anlage 7 / Grundbuchauszug, Fortführungsnachweis) Das Flurstück 67 ist mittlerweile auch grundbuchamtlich eingetragen Grundstück des Investors.

4.11 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Geotopschutz und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Derzeit liegen keine Angaben bzw. Einschränkungen vor. (vgl. Punkt 6.2.2)

Zur Baugrundbewertung liegen derzeit keine Aussagen vor.

Geologische Untersuchung, geophysikalische und geochemische Messungen sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens 2 Wochen vor Beginn beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz anzuzeigen und die Ergebnisse mitzuteilen.

Der Planungsbereich liegt vollständig im Erlaubnisfeld der Erlaubnis „Werra 2“, die gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von Kupfer bis 16.02.2029 erteilt wurde. Die Inhaberin dieser Bergbauberechtigung ist die Kupfer Copper Germany GmbH mit Sitz in der Alfred- Herrhausen-Allee Nr. 3 - 5 in 65760 Eschborn. Die Inhaberin dieser Bergbauberechtigung hat bis dato keine Bohrungen und Aufsuchungsarbeiten im Plangebiet geplant bzw. beantragt.

Dem Referat 86 des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) liegen keine weiteren Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unter-irdische Hohlräume im Sinne des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThüTABbUHG vom 23.05.2001) vor.

Wasserwirtschaftlich bedeutsame Gebiete bzw. oberirdische Gewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das von den Dach- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser kann gem. § 1 ThürVersVO erlaubnisfrei auf dem Grundstück versickert werden, da es die Anforderungen nach § 2 ThürVersVO erfüllt.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Der Standort liegt im Zusammenhang der örtlichen Bebauung und der geplanten Erweiterung des Ortes in Richtung Westen. Die geplante Bebauung hat 3 Gebäude. Das Hauptgebäude ist inkl. Keller- und Dachgeschoss ein 3-geschossiges Gebäude in einem Baufeld von 407 m². Das Nebengebäude für die Geräte und Fahrzeuge ist 2-geschossig in einer Baufeldgröße von 190 m² und befindet sich südöstlich vom Standort des Hauptgebäudes. Der Ausstellungs- und Verkaufspavillon ist eingeschossig und befindet sich nordwestlich von der Hauptnutzung mit einer Baufeldgröße von 55 m².

Das Hauptgebäude (vgl. Hinweise im Vorhabens- und Erschließungsplan) wird mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20-30° hergestellt. Am Gebäude befinden sich Balkone im Obergeschoss und ein Umlauf im Erdgeschoss. Es unterteilt sich in Wohn- und Gewerbeflächen. Die Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss. Die Büroflächen befinden sich im Obergeschoss. Die Werkstatt, Garage und Hausanschlussräume befinden sich im Untergeschoss. Das Gebäude hat die gleiche Architektur wie das bereits bestehende Nachbargebäude des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf dem Hügel“ und erhält eine gleichartige Schieferfassade.

Das Nebengebäude erhält ebenfalls ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20-30° (vgl. Hinweise im Vorhabens- und Erschließungsplan). Die Fassade wird gleichfalls geschiefert.

Der Ausstellungspavillon wird zur Präsentation und zum Verkauf der Hopf Immobilien UG & Co. KG genutzt. Die Baufeldgröße beträgt 55 m². Die Zuwegung erfolgt nur fußläufig über einen barrierefreien Gehweg vom Geschäftshaus zum Pavillon. In diesem Baufeld zulässige Dachformen sind Zeltdach und Satteldach mit 20 - 30° Dachneigung.

Zu den beratenden Hinweisen der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Thüringen vom 10.09.2024 hinsichtlich der Begründung des Ausstellungs- und Verkaufspavillons (vgl. letzter Absatz der Anlage 1 der Stellungnahme und Anlage 3, Punkt B letzter Absatz der Stellungnahme) wird folgende Darlegung/Begründung gegeben:

Die Hopf Immobilien UG & Co. KG erzielt derzeit die Haupteinnahmen durch die Verpachtung und die individuelle Planung von Geschäftsimmobilien.

Der Verkaufs- und Ausstellungspavillon dient Repräsentationszwecken und entsprechenden Verkaufs- und Planungsgesprächen mit der speziellen Klientel. Ein geringerer Abstand würde dazu führen, dass man in die Nebenräume des Hauptgebäude Einsicht erhält. Von diesem Standort hat man einen großartigen Ausblick auf die umliegende Landschaft

Die notwendigen Stellplätze sind im Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel 2“ nachgewiesen. 2 Stellplätze befinden sich im Untergeschoss des Geschäftshauses. Ein weiterer befindet sich im Nebengebäude. Des Weiteren sind in nordwestlicher Richtung vom Nebengebäude zusätzliche Verkehrsflächen mit besonderer / privater Parkplatz festgelegt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ein Geschäftshaus für Gewerbe mit Bürotätigkeit, Werkstatt für Kleinreparaturen und einer Betreiberwohnung, einem Nebengebäude für die Arbeitsgeräte, die Fahrzeuge und Materiallager sowie ein Ausstellungs- und Verkaufspavillon für Kundengespräche zugelassen. Im Baufeld 1 (BF 1) des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein Geschäftshaus mit einer Betreiberwohnung zugelassen. Hier Hausmeisterservice und Immobilienmakler- und -verwaltungstätigkeit. Im Baufeld 2 (BF 2) wird ein Nebengebäude für die Arbeitsgeräte, Fahrzeuge und Materiallager, die der Hauptnutzung des BF 1 dienen, zugelassen. Im Baufeld 3 (BF 3) wird ein Ausstellungs- und Verkaufspavillon, die der Hauptnutzung des BF 1 dienen, zugelassen.

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

- Begründung:

Die Art der Nutzung der baulichen Anlage ist ausreichend bestimmt. Die Festsetzungen sind auch durch die Bezeichnung Geschäftshaus mit Betreiberwohnung ausreichend bestimmt. Eine Ansiedlung z.B. einer Diskothek ist hier ausgeschlossen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bewusst auf die Festsetzung einer Nutzungsart nach § 1 – 11 BauNVO verzichtet. Hier wird in einem vorgegebenen Rahmen die grundsätzliche Nutzung zugelassen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt gleichzeitig die Planungsabsichten des Investors dar. Die Umsetzung muss dann auch in dieser Form erfolgen. Um zu vermeiden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan bei Änderung eines Vorhabens geändert werden

muss und nur eine Anpassung des Durchführungsvertrages erforderlich wird, werden die tatsächlichen Vorhaben im Durchführungsvertrag geregelt. Diese müssen sich jedoch in die übliche Nutzung eines Geschäftshauses einfügen. Bei der Änderung des Durchführungsvertrags ist die Gemeinde als Vertragspartner eingeschlossen und handlungsfähig.

- Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen, Photovoltaikanlage, Einrichtungen vorhandene Feuerstelle zur Pflege von Tradition und Brauchtum sowie nicht überdachte Terrassen, die der Hauptnutzung dienen zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur mit einer maximalen Flächeninanspruchnahme von 296 m². Davon dürfen 85 m² Fläche für GEG-Ausgleich genutzt werden.

Begründung:

Da kein Baugebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist, erfolgt explizit die Aufführung der Zulässigkeit. Insbesondere erfolgt damit die Zulässigkeit für Nebenanlagen und Einrichtungen, welche im Rahmen des vorliegenden Projektes (Vorhaben und Erschließungsplan) nicht erfasst werden, wie z.B. Versorgungsanlagen, aus dem GEG notwendig werdende Photovoltaikanlagen, Werbeanlagen etc. Darüber hinaus wird auch die geplante Terrasse auf der rückwertigen Gebäudeseite des Wohnbereiches erfasst, da dafür keine Baugrenze festgelegt wird. Auf Grund der reduzierten Flächeninanspruchnahme auf dem Flurstück 67 ergibt sich ein Überhang an ausgeglichenen Eingriffen (Flächen). Daher leitet sich die gedeckelte Fläche von maximal 296 m² für Nebenanlagen her. In die Nebenanlage wird die auf dem Grundstück befindliche Feuerstelle aufgenommen, um zur Pflege von Tradition und Brauchtum beizutragen.

- Definition – maximale Firsthöhe (FH)
Die im Plan angegebene Firsthöhe ist die maximale Oberkante des Firstes des Daches. Technische Aufbauten (z.B. Lüftungstechnik) sind hierbei nicht zu berücksichtigen, wenn sie nicht höher als 0,75 m über der maximalen Firsthöhe hinausgehen, insbesondere Blitzschutz oder Abgasanlage/Schornsteine.

Begründung:

Die Definition dient der eindeutigen Begriffsbestimmung. Die Angabe erfolgt in absoluten Höhen über Normalhöhennull.

- Zahl der Vollgeschosse

Begründung:

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, erfolgt die genannte Festsetzung. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Es ist zu bemerken, dass das Gebäude nach § 2 (6) ThürBO kein Kellergeschoss hat, da das arithmetische Mittel der Abstände von Deckenoberkante zur Geländeoberkante auf Grund der Hanglage mehr als 1,40 m beträgt. (Definition aus der ThürBO)

5.3 Bauweise

- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Definition offene Bauweise:
Bei der offenen Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m nicht überschreiten.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt aufgrund der bestehenden Nutzungsansprüche des geplanten Geschäftshauses mit Betreiberwohnung und der sich daraus ergebenden Gebäudelängen von weniger als 50 m.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke:
Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen gemäß des Grünordnungsplaner Maßnahmen (vgl. Anlage 8) zu gestalten. Zusätzlich sind die Maßnahmen in Punkt 6.5.1 Kompensationsmaßnahmen und 6.5.2 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, beschrieben.

Begründung:

Durch diese Maßnahme soll eine bergwiesentypische Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Ortsbild- und Landschaftsbild beiträgt. Die Aufteilung der Maßnahmen in A1 und A2 sowie A3 bis A5 leitet sich aus den ursprünglichen Flächen her. Jede Maßnahme hat eine andere Herleitung. Daher wurde die Aufteilung differenziert. Auf der Fläche des Vorhabenbezogenen B-Plans „Auf dem Hügel“ befindet sich eine Ausgleichsmaßnahme. Im vorbenannten B-Plan wurde diese als private Grünfläche angegeben. Diese Grünfläche wird nun aufgewertet. Sie war nicht Teil einer Ausgleichsmaßnahme.

- Bautabuzonen lt. M3 - Minderungsmaßnahme 3

Begründung:

Ausweisung von Bautabuzonen, um die gesetzlich geschützten Biotopflächen der Bergwiese zu schonen. Diese Fläche sind von Belastungen im Zuge der Bautätigkeit freizuhalten.

- Stützmauern, Treppen und Einfriedungen

Zulässig sind Stützmauern, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis max. 5,00 m Höhe.

Zulässig sind Treppen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Zulässig sind Einfriedungen bis 1,60 m Höhe, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den gebäudenahen Bereichen, auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, jedoch nicht in gekennzeichneten Ausgleichsflächen und Biotopen.

Begründung:

Die Festsetzungen erfolgen, um die Errichtung von Stützmauern und Treppen, welche zur Nutzung und Erschließung des Vorhabensgebiets notwendig sind, umsetzen zu können. Die Notwendigkeit ergibt aus den topographischen Verhältnissen des Plangebietes. Die max. Höhe der Stützmauer resultiert aus der Geländeneigung.

Die Festsetzung zu Einfriedungen erfolgt, da den Nebenanlagen Flächen zugewiesen sind. Einfriedungen sind zum Schutz des Eigentums zulässig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Sie sind unzulässig in gekennzeichneten Ausgleichsflächen und Biotopen. Gebäudenah beschreibt einen Umring von 15 m ab Gebäudeaußenkante.

- Dachform und Dachneigung

Für den Bereich des geplanten Geschäftshauses sowie des Nebengebäudes wird als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 30° festgesetzt. Für den Ausstellungspavillon ist die Dachform Satteldach und Zeltdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° festgelegt. Zusätzlich ist für den Bereich der Terrassen ein Flachdach mit bis zu 6° möglich. Somit kann eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes weitestgehend vermieden werden.

Begründung:

Die im Plangebiet festgesetzte Dachform und Dachneigung orientieren sich an denen des vollzogenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf dem Hügel“.

Hinweis: Terrassen auf Garagen sind als Flachdächer zu bewerten.

- Werbeanlagen

Zulässig ist eine freistehende Werbeanlage mit einer baulichen Höhe von max. 3,00 m zu GOK und einer baulichen Breite von max. 3,00 m. Die Werbeanlage steht parallel zur Grundstücksgrenze 122/2 zu 67 geländeeben direkt neben der Zufahrtsstraße. UK Werbeanlage 791 m üNN auf Grund der Hanglage. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage muss blendfrei sein.

Begründung:

Die vorliegenden Festsetzungen ermöglichen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung / Anbringung von Werbeanlagen, um auf das vorliegende Gewerbe hinweisen zu können. Durch die getroffenen Einschränkungen dieser soll eine Beeinträchtigung des Orts und Landschaftsbildes vermieden werden.

- Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen sind ausschließlich die Farbtöne Schwarz und Anthrazit zulässig. Die Oberflächen müssen blendfrei sein.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt zur Wahrung des Ortsbildes und zum Schutz des Landschaftsbildes. Sie erfolgt unter Berücksichtigung, dass die entsprechende Dachfarbe ortsbildprägend und nahezu ausschließlich in Masserberg vorhanden ist.

5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen im Plangebiet sind so festgesetzt, dass die Mindestanforderung an die Tiefe der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3,00 m garantiert wird. Der Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen Dritter beträgt im vorliegenden Fall 3,00 m oder mehr.

Die festgesetzten Baugrenzen resultieren aus dem vorliegenden Projekt (vgl. Anlage 9 / Vorhaben und Erschließungsplan). Sie geben für die Ausführung einen geringen Spielraum.

Nebenanlagen sind in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.6 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr:

Nur die bautechnische Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt ausgehend von der Landesstraße 2052 (Neustädter Straße) über das eingetragene Wege- und Fahrrecht (vgl. Anlage 7) über die jetzigen Grundstücke 62/1 und 64/5 (vormals Grundstücke 62, 64, 65 und 66).

Die bautechnische Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt ausgehend von der Landesstraße 2052 (Neustädter Straße) einerseits über das eingetragene Wege- und Fahrrecht (vgl. Anlage 6) über die jetzigen Grundstücke 62/1 und 64/5 (vormals Grundstücke 62, 64, 65 und 66). Mit Fertigstellung des Bauvorhabens wird die verkehrstechnische Anbindung des Geschäftshauses mit Betreiberwohnung über Mit der Gemeinde wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, dass die Flächen aus diesem Grundstück, die für die Erschließung des Wohngebietes notwendig sind, an die Gemeinde übereignet werden.

Mit Fertigstellung des Bauvorhabens wird die verkehrstechnische Anbindung des Geschäftshauses mit Betreiberwohnung über die Investoreigenen Grundstücke 122/2 und 67 und weiterführend über die gemeindeeigenen Grundstücke 57/1, 57/3, 64/2 und 247/12 an die L 2052 (Neustädter Straße) erfolgen. Die Grundstücke 57/1, 57/3, 64/2 und 247/12 sind bereits öffentlich gewidmet als Straßen und Parkfläche. Diese zurzeit geschotterte Straße ist zukünftig von der Gemeinde auch als Zufahrts- und Erschließungsstraße der geplanten Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern für Beschäftigte der Rehaklinik (vgl. Punkt 1 Vorhaben) geplant. Das Grundstück 67 ist mittlerweile auch grundbuchamtlich eingetragenes Eigentum des Investors.

Das Flurstück 62/1 hat eine Zufahrt von der L2052. Dieses Flurstück gehört zum vBP „Neubau Hotel Auerhahn“. In dem Bereich befinden sich die Stellplätze für das Hotel.

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Planungsgebiet wird nicht über die Fahrbahn der L2052 oder andere Nebenanlagen der Landstraße erfolgen.

Ruhender Verkehr:

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr, werden auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung gestellt. Der Nachweis der Stellplätze erfolgt im bauordnungsrechtlichen Verfahren.

Fußläufige Erschließung:

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes ist über die oben genannten Zugänge (vgl. auch Punkt 4.6), zweimal zur Neustädter Straße, gesichert.

Wanderweg:

Öffentlich gewidmete Wanderwege verlaufen nicht über das Grundstück.

Über das Flurstück verläuft jedoch ein Pfad von ca. 80 cm Breite zur in der Nähe des Sendemastes liegenden Feuerstelle. Dieser wird von den Anwohnern fußläufig genutzt. Er führt nicht über Gemeindeeigene Grundstücke und es sind keine Wegerechte eingetragen und keine Vereinbarungen mit den Eigentümern zur Nutzung abgeschlossen.

Er ist kein offizieller Wanderweg der Gemeinde Masserberg und nicht in das Wegenetz der Gemeinde integriert. Daher kann der Pfad, ohne das touristische Wegenetz zu beeinträchtigen, stillgelegt werden.

5.7 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung:

Das Vorhaben wird elektroseitig über die gemeindeeigenen Grundstücke 57/1, 64/2, 247/12 und die investoreigenen Grundstücke 67 und 122/2.

Zum Anschluss sowie der Versorgung mit Energie, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG) abzuschließen. Die allgemeinen und technischen Hinweise des Versorgers sind im Rahmen der Anbindung an das Netz und der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Gasversorgung:

Es wird keine Gasversorgung benötigt, da das Gebäude über eine Luft-Wärmepumpe beheizt wird.

Trinkwasserversorgung:

Aufgrund der Höhenlage, des entsprechend niedrigen Druckes und des Wasserbedarfes muss eine separate Trinkwasserversorgung erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung des Geschäftshauses mit Betreiberwohnung erfolgt über die gemeindeeigenen Grundstücke 57/1, 64/2, 247/12 und die investoreigenen Grundstücke 67 und 122/2.

Zur Erschließung des Vorhabens Gebiets ist aufgrund der Höhenlage eine Druckerhöhungsanlage notwendig um den Mindestversorgungsdruck von 2 bar auf Erdgeschosebene, zuzüglich 0,35 bar je weiteren Geschoss zu gewährleisten. Diese ist durch den Investor zu finanzieren. Es wird durch den Wasser- und Abwasser-Verband Hildburghausen weiter darauf hingewiesen, dass wenn die Länge des Trinkwassergrundstücksanschluss nach Verlassen der öffentlichen Verkehrsfläche mehr als 15,0 m beträgt, ein Wasserzählerschacht als Übergabestelle (frostsicher) zu errichten ist. Für die Herstellung eines Trinkwasseranschlusses ist, wenn notwendig, eine vertragliche Vereinbarung mit dem Versorger (Wasser- und Abwasser-Verband Hildburghausen) abzuschließen.

Schmutzwasserentsorgung:

In der Neustädter Straße sind ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal vorhanden (Trennsystem). Im Zuge der Neuerschließung des Plangebietes kann das Geschäftshaus mit Betreiberwohnung an diesen, sofern ausschließlich haushaltsübliche Abwässer anfallen, direkt angebunden werden.

Ein Schmutzwasserkanalschacht existiert auf dem gemeindeeigenen, öffentlich gewidmeten Grundstück 247/12 bzw. weitere Schächte befinden sich entlang der Neustädter Straße. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt über die gemeindeeigenen öffentlich gewidmeten Grundstücke 57/1, 64/2, 247/12 und den investoreigenen Grundstücken 67 und 122/2.

Für die Herstellung eines Anschlusses sind, wenn notwendig, vertragliche Vereinbarungen mit dem Entsorgungsunternehmen (Masserberger Abwasserbeseitigungs- GmbH) notwendig. Die anfallenden Erschließungskosten sind vom Investor zu tragen.

Regenwasserentsorgung:

Wie bereits zuvor erwähnt, ist in der Neustädter Straße ein Trennsystem vorhanden. Der nächstliegende Schacht liegt auf dem gemeindeeigenen, öffentlich gewidmeten Grundstück 247/12. Angaben zur Dimensionierung liegen zurzeit nicht vor. Nach Aussagen der Masserberger Abwasserbeseitigungs- GmbH sind keine Beschränkungen bezüglich der Einleitmenge in diesen notwendig. Das Regenwasser wird laut Punkt 6.5.2 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (M1) auf dem Grundstück versickert. Zusätzlich erfolgt ein

Anschluss an den Regenkanal über die gemeindeeigenen öffentlich gewidmeten Grundstücke 57/1, 64/2, 247/12 und den investoreigenen Grundstücke 67 und 122/2.

Abfallentsorgung:

Die einzelnen Nutzer des Geschäftshauses mit Betreiberwohnung sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Hildburghausen, entsprechend der jeweils geltenden Satzung anzuschließen. Der Standort zur Abholung der Abfallbehältnisse ist im Bereich der Neustädter Straße vorzusehen.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt:

Die Feuerwehrezufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Neustädter Straße über die öffentlich gewidmeten Grundstücke 57/1, 64/2, 247/12. Vor dem Gebäude sind die notwendigen Bewegungsflächen vorgehalten. Diese Flächen dienen der Fahrzeugaufstellung, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen. Der Nachweis der Einhaltung vorgenannter Maßnahmen muss im Rahmen des Brandschutznachweis erfolgen. Der nächstgelegene Hydrant (Überflur) befindet sich an der Neustädter Straße vor dem Grundstück 60/2. Er ist damit ca. 110,0 m vom Geschäftshaus mit Betreiberwohnung entfernt. Dieser hat eine Kapazität von etwa 48,00 m³/h (Aussage Wasser- und Abwasser-Verband Hildburghausen; ungemessen). Die Wassermenge kann für die Dauer von zwei Stunden garantiert werden. Angaben zum Ruhe- bzw. Fließdruck liegen jedoch nicht vor. Die Löschwassermenge ist dauerhaft durch die Gemeinde zu sichern.

5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für den Vollzug der Planung nicht notwendig, da im Grundbuch die Wege- und Fahrtrechte bereits eingetragen sind oder die Grundstücke, hin zur nächsten gemeindeeigenen öffentlich-gewidmeten Straße (Flurstücke 57/1, 64/2 und 247/12), sich im Eigentum des Investors befinden.

Baulasten:

Baulasten sind für den Vollzug der Planung nicht notwendig. Die Grundstücke 67 und 122/2 befinden sich im Eigentum des Investors.

Mit der Gemeinde Masserberg wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, dass für die zukünftige Anbindung der geplanten Wohnsiedlung notwendig werdende Flächen (Zufahrtsstraße) vom Grundstück 67 / Flur 1 erworben werden können.

5.9 Übernahme, Kennzeichnung

Im Bebauungsplan werden das Biosphärenreservat Thüringer Wald, das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ und der Naturpark „Thüringer Wald“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB erfolgen nicht.

5.10 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden. Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Punkte 6.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, 6.5.1 Kompensationsmaßnahmen und 6.5.2 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen)
- Grünordnungsplan / Maßnahmen (vgl. Anlage 8)
- Heizung des Geschäftshauses mit Betreiberwohnung mit Luftwärmepumpe entsprechend des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG, Bundesgesetzblatt 2023 Nr. 280)

6 Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan

Die Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die durch die Nutzungsänderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren. Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind lt. ThürNatG § 5 als Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen

vorhabenbezogener B-Plan 'Auf dem Hügel 2' in Masserberg



Auftraggeber: Dr. Manfred Hopf
Bergstraße 9
98666 Masserberg / OT Einsiedel

Bearbeiter: Jens Rottenbach
Garten- und Landschaftsarchitekt
Am Hang 10
98646 Hildburghausen
Tel.: 03685 40 42 26



6.1 Anlass der Planung

Allgemeine Angaben

Vorhaben:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf dem Hügel 2“ in Masserberg	
Auftraggeber:	Dr. Manfred Hopf, Bergstraße 9 in 98666 Masserberg/ OT Einsiedel	
Planungsbüro:	J. Rottenbach; Landschaftsarchitekt	
Bundesland:	Thüringen	
Landkreis:	Hildburghausen	
Gemarkung:	Masserberg	
Höhenlage:	zwischen ca. 786 m und 802 m ü.NHN	
Eingriffsumfang:	Geltungsbereich:	ca. 1,199 ha
	geplante. Neuversiegelung/ Überbauung	ca. 1.726 m ²
	Überformung/ Bodenumlagerung	ca. 1.255 m ²

Ziel der geplanten Baumaßnahme ist die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses mit Betreiberwohnung. Neben dem Hauptgebäude soll ein Nebengebäude für Fahrzeuge, Arbeitsgeräte und zur Materiallagerung sowie ein Verkaufs- und Ausstellungspavillon neu geschaffen werden.

Folgende Flächen werden beansprucht:

Neubau Geschäftshaus	407,00 m ²
Neubau Nebengebäude/Scheune	190,00 m ²
Neubau Pavillon	55,00 m ²

Für die Erschließung und Nutzung (Verkehrsflächen) des Grundstücks wird die Versiegelung folgenden Flächen benötigt:

geplante private Erschließungsstraße (122/2)	612,00 m ²
geplante Erschließungsstraße (67)	101,00 m ²
geplanter privater Erschließungsweg	65,00 m ²
Versiegelung für die geplante Terrasse	160,00 m ²
Weitere Nebenanlagen	136,00 m ²

Es werden Beeinträchtigungen aller Schutzgüter erwartet. Der vorliegende Grünordnungsplan erfasst, bewertet und analysiert die zu erwartenden Eingriffe durch die Baumaßnahme im Landschaftsraum. Aus den auftretenden Konflikten wird die Eingriffsregelung auf der Grundlage des Thüringer Naturschutzgesetzes abgeleitet, um abzusehende Schäden an Natur, Landschafts- und Ortsbild auszugleichen bzw. zu ersetzen. Dieser Plan bildet den objektbezogenen Fachbeitrag von Naturschutz und Landespflege zur Baumaßnahme.

6.1.1 Landschaftsplanerische Ziele

Es ist das Ziel der Grünordnungsplanung, den durch die Bauarbeiten verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Der Verursacher eines Eingriffs wird gesetzlich verpflichtet, "alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen". (BNatSchG)

Der Eingriff gilt dann als ausgeglichen, "wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschafts- (Ortsbild) wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist". (BNatSchG)

Der Ausgleichsbegriff ist in diesem Zusammenhang ein rechtlicher.

Der Flächenverbrauch und die Versiegelung durch die Baumaßnahme und den notwendigen Baumfällungen stellen einen Eingriff dar, weil Gestalt und Nutzung der Grundfläche verändert werden, und diese Veränderungen zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Naturhaushalt führen.

Die wichtigsten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind:

- Sicherung, Schutz und zweckmäßige Ergänzung wertvoller Lebensräume
- die optische Einbindung des Baugebietes in das Landschafts- und Ortsbild
- der Bodenschutz gegen Erosion durch frühzeitige Begrünung
- die Verbesserung und Neuschaffung landschaftsbildbestimmender Flächen
- im Biotopverbund

6.2 Bestandserfassung

6.2.1 Lage, naturräumliche Gliederung

Das Eingriffsgebiet befindet sich am Ortsrand von Masserberg, in der Gemarkung Masserberg, einem Erholungsort im Thüringer Wald und Verwaltungssitz der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Hildburghausen.

Die naturräumliche Einordnung des Untersuchungsgebietes erfolgt zum Thüringer Wald/Thüringer Schiefergebirge.

Masserberg liegt am Rennsteig, dem Höhenweg des Thüringer Waldes. Das Untersuchungsgebiet liegt an der Wasserscheide zwischen Elbeeinzugsgebiet über Rehtal und Massertal zur Schwarza/ Saale und dem Einzugsgebiet der Weser über die Biber zur Schleuse und Werra.

Die umliegenden Berge sind ca. 800 m hoch und bestehen aus Urgesteinen der Möhrenbacher Schichten. Südlich und westlich stehen Porphyre des Rotliegenden

an und in östliche Richtung sind Schiefer und Glimmerschiefer vorhanden. Das Untersuchungsgebiet befindet sich an der Grenze zwischen Thüringer Wald und Thüringer Schiefergebirge.

Die örtliche Höhe im Baugebiet fällt leicht in nordöstliche Richtung ab und liegt zwischen 802 m und 786 m ü.NHN.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in der montanen Stufe des Thüringer Waldes.

Die potentielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich sind Wollreitgras, Fichten- Tannen- und Buchenwälder.

6.2.2 Geologie / Böden

Die Charakteristik des Thüringer Waldes wird im Gebiet geprägt durch kristalline Urgesteine, Tuffe und Konglomerate des Rotliegenden.

Die Böden sind in starkem Maß vom jeweiligen Gestein abhängig, so findet man auf:

kristallinem Urgestein	Podsole und Braunerden auf Verwitterungsgesteinen, hier in der Regel mit saurer Bodenreaktion und sehr geringer Humusauflage
Talauen (Alluvium u. Pleistozän)	Lehmvega der Bachauen, an den unteren Hängen Verwitterungsschutt

6.2.3 Klima

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in der gemäßigten Klimazone mit Übergangserscheinungen atlantischer und kontinentaler Einflüsse. Das Klima ist kühl und feucht. Für die tiefen Taleinschnitte gilt dies besonders.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 5° C, wobei der Juli die höchsten und der Januar die tiefsten Werte erwarten lassen.

Die Hauptwindrichtung ist süd-, südwestlich orientiert.

Die jährliche Niederschlagsenerwartung liegt bei ca. 1.000 bis 1.200 mm, dabei befindet sich die Region im Winterregengebiet.

Als Abflussgebiet der Kaltluft werden die anschließenden Täler und freien Bergwiesen gesehen, diese sind somit für entsprechenden Luftaustausch bedeutungsvoll. Kaltluftentstehungsgebiete sind die offenen Lagen.

Das Plangebiet wird in den offenen Bereichen teilweise als Kaltluftentstehungsgebiet eingeschätzt. Auswirkungen auf das Regionalklima und eine Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse werden durch die geplante Bebauung nicht erwartet.

Es liegt keine Schutzwürdigkeit vor.

Inversionen treten während entsprechender Großwetterlagen überwiegend im Winter auf.

Mit höheren Konzentrationen an Schadstoffen ist in Form von 'Sauerm Regen' durch die hohe Nebel- und Niederschlagsenerwartung gegeben. Durch Übersäuerung des Niederschlagswassers kommt es beispielsweise zu Aluminiumausfällungen und damit verbunden zur Anreicherung in den Gebirgsbächen.

Das Grundgebirge wird als grundwasserarm eingestuft. In den Mulden und an Hängen treten häufig oberflächennahe Vernässungen und Quellaustritte auf. Die Schüttung derer ist stark schwankend und von der jeweiligen Niederschlagsmenge abhängig.

Die Belastung des Grund- und Oberflächenwassers ist von der Intensität der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Schadstoffeintrag aus der Luft abhängig.

Der Eintrag von Schadstoffen aus der Luft ist durch die Stauwirkung des Gebirges mit belasteter Luft aus dem Gebirgsvorland (Industrie und Gewerbe) im Vergleich zur geringen Industrie- und Gewerbedichte vor Ort deutlich erhöht.

Besiedlungs- und Industriedichte ist verhältnismäßig geringen einzustufen.

6.2.4 Landschaftsbild / Flächennutzung

In der Kammregion des Thüringer Waldes wird die Nutzung der Flächen von Fichten- und Buchenforsten dominiert, der Waldanteil liegt bei 70-80 %. Offene Wiesenstrukturen (Bergwiesen) sind meist nur kleinflächig an den Dörfern und in den schmalen Talauen vorhanden. Die Bergwiesen wurden traditionell ein- und zweischürig gemäht. Für Ackerbau sind in dieser Höhenlage die klimatischen Bedingungen meist zu rau und die Bodenverhältnisse zu karg. Ausnahmen bilden hier die schmalen Ackerterrassen an südlich exponierten Hängen, die früher in mühevoller Handarbeit bewirtschaftet wurden. Mit dem Beginn der Industrialisierung der Landwirtschaft, insbesondere ab der Mitte des vorigen Jahrhunderts wurde die Ackernutzung vollständig aufgegeben. Es gibt nur sehr wenige kleinere Standgewässer, meist anthropogenen Ursprungs, dafür zahlreiche kleinflächige Sumpf- und Quellfluren in der Umgebung.

Ortslagen gibt es sowohl in den engen Tälern als auch auf den Plateauflächen der Gipfelregion, z.B. Masserberg; Kahlert oder Neustadt am Rennsteig. Die Besiedlungsgeschichte der Höhenorte ist meist nicht älter als 400 bis 500 Jahre.

Obst- und Gemüseanbau ist bei vorherrschenden rauen klimatischen Verhältnissen nicht möglich.

6.2.5 Schutzgebiete

Die geplante Baumaßnahme befindetet teilweise in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats (BR) „Thüringer Wald“, teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Thüringer Wald“ sowie vollständig im Naturpark (NP) „Thüringer Wald“. Weiterhin befinden sich die Teile der Ausgleichsmaßnahme in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates (BR III).

Weitere Naturschutzgebiete und Naturdenkmale sind im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes vorhanden, werden aber nicht von der geplanten Baumaßnahme berührt.

6.2.6 Vegetationsbild im Bestand

Die geplante Baumaßnahme befindet sich am westlichen Ortsrand von Masserberg. Die potenzielle natürliche Vegetation sind montane Buchen- und Buchen-Tannenwälder in unterschiedlicher Ausprägung.

Durch die anthropogene Nutzung ist die natürliche potenzielle Vegetation vollständig überprägt. Das Flurstück 122/2 ist reliefbedingt zweigeteilt, der östliche Teil ist durch den Ortsrand überprägt, er ist gekennzeichnet durch eine ca. 25 m breite Terrasse, die sich durch eine steile Böschung von der Ortsrandbebauung abhebt. Auf dieser Terrasse herrschen im nördlichen Teil sehr junge Ruderalfluren auf Schotterflächen vor. Hier sind folgende Arten sind zu finden:

Ampfer; Löwenzahn; Huflattich; Beifuß; Echter Gundermann, Staudenlupine, Giersch; Orangerotes Habichtskraut; Weißklee; Wiesenlabkraut; Margerite; Römische Kamille sowie im Randbereich junge Weiden; Espen und Spiersträucher.





Südlich an die Schotterfläche grenzt eine extensiv genutzte artenarme Bärwurzweiese an. Hier erfolgten kürzlich Rodungs- und Bodenarbeiten, so dass sich die exakte Beurteilung dieses Bereiches als schwierig gestaltet. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Reste des ursprünglichen Vegetationsbildes mit Wiesenknöterich; Tüpfelhartheu und der invasiven Staudenlupine vorhanden.



Westlich der unteren Terrasse befindet sich eine Böschung mit lockerem Gehölzbestand, auch hier erfolgten kürzlich Rodungs- und Bodenarbeiten, so dass sich die exakte Beurteilung dieses Bereiches als schwierig gestaltet. Nach Luftbild existierten dort weitere Gehölze, wie *Eberesche*; *Bergahorn* und *Salweide*. In der Krautschicht sind *Tüpfelhartheu*; *Bärwurz*; *Buschwindröschen*; *Waldstorchschnabel*; *Heidelbeere*; *Gundermann*; *Orangerotes Habichtskraut* und *Schmalblättriges Weidenröschen* zu finden. Aber auch Stickstoffzeiger wie *Brennnessel* und die invasive *Staudenlupine* sind vorhanden.



Der westliche Teil des Geltungsbereichs, oberhalb der Böschung bis zum Gipfelplateau ‚Auf der Höhe‘ wird durch Wiesen der montanen Stufe mit Bärwurz; Frauenmantel; Spitzwegerich; Buschwindröschen; Ruchgras; Hainsimse; Ackerwitwenblume; Nesselblättriger Glockenblume; Scharfer Hahnenfuß... geprägt. Die Flächen werden vergleichsweise intensiv bewirtschaftet und sind vergleichsweise artenarm. Sie wird durch einen fußläufig genutzten Weg getrennt und als degradierte Bergwiese eingestuft. Sie ist nach § 30 BNatschG und § 15 ThürNatG gesetzlich geschützt.



Unterhalb vom Gipfelplateau ‚Auf der Höhe‘ befindet sich ein Holz- und Reisiglager, das jedes Jahr über einen längeren Zeitraum gesammelt und zu besonderen Anlässen, traditionell zu Pfingsten, durch die ortsansässigen Gemeindeverbände verbrannt wird.



Südlich des fußläufigen Weges ist extensiv genutzte, artenarme Bergwiese vorhanden mit charakteristischen Arten wie Bärwurz; Waldstorchnabel;

Tüpfelhartheu; Hainsimse; Ehrenpreis; verschiedene Habichtskräuter und Fette Henne vorhanden, die als Biotop nach § 30 BNatSchG und § 15 ThürNatG gesetzlich geschützt ist.

6.3 Konfliktanalyse

6.3.1 Beschreiben der Beeinträchtigungen

Der Eingriff, welcher durch die geplante Bebauung und die Flächenerschließung entsteht, stellt eine dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nach BNatSchG und nach ThürNatG dar. Dies begründet sich in der Neuversiegelung und Überbauung von bisher offenen Flächen und damit verbunden dem dauerhaften Entzug von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Landschaftsbildprägende Elemente sind in Form von einzelnen größeren Bäumen und Gehölzgruppen vorhanden.

Die Nutzungsart der betroffenen Flächen ist landwirtschaftlich und ruderal geprägt.

Wertvolle Biotope nach §15 ThürNatG und §30 BNatSchG werden von der Baumaßnahme in Form von geschützten Bergwiesen berührt.

Die Zuordnung der erfassten Biotope erfolgt gemäß der nachfolgenden Tabelle anhand der wertbestimmenden Kriterien.

Bewertungskriterien Flora

Wertbestimmende Kriterien	Biotopwert
Naturnahe Biotoptypen, die landesweit geschützt sind und/oder landesweit mindestens stark gefährdet und /oder Lebensraumtyp gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie und/oder die (Teil-) Lebensraum landesweit mindestens stark gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind (ausgenommen Einzelvorkommen), einen hohen Anteil an lebensraumtypischen Arten besitzen, i.d.R. lange Entwicklungs- und Regenerationszeiten haben (> 150 Jahre), Nutzung fehlend oder extensiv, Einzelbäume und Baumgruppen hohen Alters	sehr hoch/ 46- 55
Biotoptypen, die landesweit gefährdet und potenziell gefährdet sind, die keine oder nur Einzelvorkommen landesweit gefährdeter Tier- und Pflanzenarten aufweisen, lebensraumtypische Arten besitzen, i.d.R. lange Entwicklungs- und Regenerationszeiten haben (25 - 150 Jahre), Nutzung mäßig intensiv oder extensiv	hoch/ 36 – 45
Biotoptypen, die landesweit nicht gefährdet sind, die keine Vorkommen landesweit gefährdeter Tier- und Pflanzenarten aufweisen, dominierend sind häufige Biotoptypen, mittlere bis kurze Entwicklungs- und Regenerationszeiten (ca. 5-25 Jahre), mittlere Nutzungsintensität	mittel/ 26 – 35
Biotoptypen, die keine Vorkommen landesweit gefährdeter Tier- und Pflanzenarten aufweisen, lebensraumtypische Arten treten nur in geringem Maße oder gar nicht auf, dominierend sind sehr häufige, allgemein verbreitete Biotoptypen, i.d.R. kurze Entwicklungs- und Regenerationszeiten (1-5 Jahre), hohe Nutzungsintensität	gering/ 16 – 25
Flächen ohne erkennbare ökologische Funktion (z.B. versiegelte, vegetationslose Flächen)	nachrangig 0 – 15

Bewertung erfasster Biotope im Untersuchungsraum

Biotoptyp	Beschreibung / wertbestimmende Kriterien	Biotopwert
Extensivgrünland/ Böschung	extensiv genutztes Grünland, geringe Artenausstattung, vereinzelt Vorkommen von Bergwiesenarten	28
Bergwiese §30 BNatSchG/ degradiert/ artenarm	Montanes Grünland, Vorkommen weniger charakteristischer Bergwiesenarten, sonst geringe Artenausstattung eher intensiv gepflegt; keine Rotlisten- oder gesetzlich geschützten Arten	35
Einzelbäume und Baumgruppen	gerodete Gehölzflächen im Böschungsbereich	30
versiegelte und überbaute Flächen	vegetationslose Flächen ohne Bedeutung für den Naturhaushalt	0
teilversiegelte, geschotterte Flächen	sporadisches Vegetationsbild mit wenigen ruderalen Arten, teilweise vegetationslos aber mit Bedeutung für die Versickerung von Oberflächenwasser	7

Vorbelastungen

Vorbelastungen existieren im Untersuchungsraum durch vergleichsweise intensive Nutzung der Bergwiesen und durch vorhandene Auffüllungsflächen.

Bewertungskriterien Landschaft/ Erholungseignung

Wertbestimmende Kriterien	Wertstufe
Sehr gut erhaltene historisch gewachsene Stadt- oder Kulturlandschaft ohne erhebliche Störungen in der Aussage (z.B. gut erhaltene Stadtstruktur, Dorf- und Flurformen, gebietstypische Formen der Landschaftsstrukturen) unbeeinträchtigte Sichtbeziehungen	hoch
Landschaft mit großer Naturnähe und bewahrter Natürlichkeit, großräumig oder im Landschaftsverbund, Vorkommen natur- und kulturraumtypischer Einzelstrukturen in einer für die Gesamtheit ausgeprägten Raumwirksamkeit, Bereiche mit einer sehr guten Eignung zur Lang- und Kurzzeiterholung für individuelle, auf Ruhe ausgerichteten Betätigung (z.B. Wandern, Radfahren) mit hohem Entwicklungspotenzial/ sehr hohe Erholungswirksamkeit, sehr gut erschlossene Räume (Öffentliche Verkehrsmittel, überregional bedeutende Rad- und Wanderwege)	hoch
Zu erhaltende Bestandteile historisch gewachsener Stadt- und Kulturlandschaften, Stadtbilder (Siedlungsreste, noch erkennbare Siedlungsformen, Reste gebietstypischer Gewerbe und Industrie, relativ ungestörte Ortsbereiche) innerhalb einer anthropogen überprägten Landschaftsstruktur und/oder Landschaft mit erkennbaren oder inselhaft vorhandenen landschaftstypischen/ ortsbildtypischen Strukturen leicht beeinträchtigte Sichtbeziehungen Vorkommen natur- und kulturraumtypischer Einzelstrukturen in einer für Teilräume ausgeprägten Raumwirksamkeit durch öffentliche Verkehrsmittel durchschnittlich erschlossener Raum, vorhandene Rad- und Wanderwege Bereiche mit Eignung zur Lang- und Kurzzeiterholung, wie z.B. Kleingärten, öffentlichen Grünanlagen, Sportanlagen, Hausgärten etc.	mittel

überprägter und veränderter Stadtraum bzw. Landschaftsraum mit intensiven Nutzungsformen oder gebietsfremden Gewerbeansiedlungen, zerstörter Ortsrandbereich, untypische Bebauungsformen ohne Geschlossenheitswirkung und / oder durch Verkehrsstraßen- schienen bereits zerschnittene Räume gestörte bzw. bereits verlorene Sichtbeziehungen Vorkommen natur- und kulturraumtypischer Einzelstrukturen in einer für Teilräume untergeordneten Raumwirksamkeit Bereiche ohne besondere Erholungseignung	gering
---	--------

In der nachfolgenden Tabelle sind die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Landschaftsbildeinheiten in Bezug auf ihre Eigenart, Naturnähe und Vielfalt zusammengestellt. Aussagen zur Eignung als Erholungsstandort wurden ebenfalls getroffen.

Bewertung erfasster Landschaftsraumelemente im Untersuchungsraum

Funktionsräume und wertbestimmende Kriterien	Eigenart	Naturnähe	Vielfalt	Wertigkeit Erholung
Schotter (Auffüllungsflächen, ruderal)	sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering
Grünland extensiv; Böschungsbereiche	mittel	mittel	mittel	mittel
Bergwiesen; artenarm	mittel	mittel	mittel	hoch
Einzelgehölze und Baumgruppen	mittel	mittel	mittel	hoch

6.3.2 Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

Grad der Beeinträchtigung (G.d.B.)				
1 = sehr gering	2 = gering	3 = mittel	4 = hoch	5 = sehr hoch

Schutzgut	Beeinträchtigung	G.d.B.
Landschaftsbild		
Anlagebedingt:	- Veränderung des Landschaftsraumes	3
	- Visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	3
Betriebsbedingt:	- keine	
Baubedingt:	- Bauzeitlich begrenzte Verstärkung der Schäden am Landschaftsbild	3
Tiere und Pflanzen		
Anlagebedingt:	- Verlust von Biotopen durch Versiegelung und Überbauung	4
Betriebsbedingt:	- Beeinträchtigung von Biotopen durch Schadstoffeintrag	1
	- Beeinträchtigung von Teillebensräumen durch visuelle Störung, Verlärmung, Licht	3
Baubedingt:	- Permanenter und temporärer Verlust von Biotopen durch baubedingte Flächenbeanspruchung	4
	- Beeinträchtigung von Teillebensräumen durch bauzeitlich visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterung, Licht	4

Boden		
Anlagebedingt:	- Verlust der Speicher-, Regler-, Filter- und Pufferfunktion durch Vollversiegelung	5
	- Verlust der Speicher-, Regler-, Filter- und Pufferfunktion durch Überbauung	5
	- Beeinträchtigung der Speicher-, Regler-, Filter- und Pufferfunktion durch Bodenumlagerung und Verdichtung	4
Betriebsbedingt:	- Beeinträchtigung der biotischen Lebensraumfunktion von Böden durch Schadstoffeinwirkungen	1
	- Eintrag von Streumitteln in den Boden und fahrzeugbedingten Emissionen in vorher unbelasteten Flächen	3
Baubedingt:	- Funktionsverlust der Speicher-, Regler-, Filter- und Pufferfunktion sowie der natürlichen Ertragsfunktion von Böden (Neuversiegelung)	5
	- Funktionsverlust der Speicher-, Regler-, Filter- und Pufferfunktion sowie der natürlichen Ertragsfunktion von Böden (Überbauung)	5
	- Funktionsverlust der Speicher-, Regler-, Filter- und Pufferfunktion sowie der natürlichen Ertragsfunktion von Böden (Bodenumlagerung und Verdichtung)	4
	- Beeinträchtigung der biotischen Lebensraumfunktion durch baubedingte Schadstoffeinträge	2
Grundwasser		
Anlagebedingt:	- Verlust der Infiltrationsfläche und Verminderung der Grundwasserneubildung durch Totalversiegelung	4
	- Verlust der Infiltrationsfläche und Verminderung der Grundwasserneubildung durch Überbauung	4
Betriebsbedingt:	- Eintrag von verkehrsbedingten Emissionen	1
Baubedingt:	- Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Versickerung kontaminierter Oberflächenwässer	1
Klima / Luft		
Anlagebedingt:	- Beeinträchtigung des Mikroklimas	2
Betriebsbedingt:	- Beeinträchtigung der Luftqualität durch Schadstoffimmissionen	1
Baubedingt:	- Beeinträchtigung der Luftqualität durch Schadstoffimmissionen	2

- + **K1 die Versiegelung/Überbauung** durch Neubau von Gebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen auf teilweise vorbelasteten Flächen.
Im Einzelnen sind dies:

Biotoptyp	Flächengröße in m²
Extensivgrünland	406
Schotterflächen	214
Bäume/ Hecken	360
Bergwiesen	746
Gesamt	1.726

- + **K2 die Verdichtung/ Überformung** durch Bodenab- und aufträge
Im Einzelnen sind dies:

Biotoptyp	Flächengröße in m²
Extensivgrünland	335
Schotterflächen	70
Bergwiesen	850
Gesamt	1.255

6.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Eingriff, der durch den Neubau von Gewerbe-, Wohngebäuden und Nebenanlagen entsteht, stellt eine dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nach BNatSchG bzw. ThürNatG dar. Dies begründet sich in der Neuversiegelung und Überbauung von bisher offenen, unversiegelten Flächen und damit verbunden dem dauerhaften Entzug von Lebensraum für Pflanzen und Tiere und in der Umwandlung von Biotopflächen in ein technisches Bauwerk bzw. Zuwege und Hofflächen/ Terrassen.

Die Versiegelung/ Überbauung erfolgt auf ca. 1.726 m².

Im Einzelnen stellt sich die Eingriffssituation wie folgt dar:

Bewertung der Eingriffsflächen K1							
Ein- griffs- fläche	Flächen größe in m²	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz	Flächen- äquivalent
		Biotoptyp	Be- deu- tungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G = F-D	H = BxG
Neuversiegelung und Überbauung							
K 1	406	Extensiv- grünland	28	Gebäude/ Befestigungen	0	-28	- 11.368
K 1	214	ruderales Schotter- flächen	7	Gebäude/ Befestigungen	0	-7	- 1.498
K 1	360	Bäume/ Hecken	35	Gebäude/ Befestigungen	0	-35	- 12.600
K 1	746	Bergwiesen, artenarm	35	Gebäude/ Befestigungen	0	-35	- 26.110
Summe K1							- 51.576

Bewertung der Eingriffsflächen K2							
Ein- griffs- fläche	Flächen größe in m ²	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz	Flächen- äquivalent
		Biotoptyp	Be- deu- tungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G = F-D	H = BxG
Verdichtung und Überformung							
K 2	335	Extensiv- grünland	28	Böschungen/ Nebenanlagen	10	-18	- 6.030
K 2	70	Schotter- flächen	7	Böschungen/ Nebenanlagen	10	+3	+ 210
K 2	850	Bergwiesen, artenarm	35	Böschungen/ Nebenanlagen	10	-25	- 21.250
Summe K2							- 27.070
Gesamt Sollwert							- 78.646

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen							
Maß- nah- me	Flächen größe in m ²	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz	Flächen- äquivalent
		Biotoptyp	Be- deu- tungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G = F-D	H = BxG
Ausgleich Bergwiese							
A 1	800	Abtrags- fläche	10	Bergwiese, aufgewertet	40	30	24.000
A 2	800	rudera- le Schotter- fläche	7	Bergwiese, aufgewertet	40	33	26.400
A 3	3.300	Bergwiese, artenarm	35	Bergwiese, aufgewertet	40	5	16.500
A 4	500	Bergwiese, artenarm	35	Bergwiese, aufgewertet	40	5	2.500
A 5	2.200	Bergwiese, artenarm	35	Bergwiese, aufgewertet	40	5	11.000
Summe							80.400
Gesamt Istwert							80.400

Vergleich

Sollwert: - 78.646 zu Istwert: 80.400

Damit ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

Der Eingriff in die Bergwiesen als geschützter Biotop wird im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen, der Zerstörung von 1.596 m² Bergwiesen steht die Herstellung von 1.600 m² neuen Bergwiesen auf geringer wertigen Biotopflächen gegenüber.

6.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.5.1 Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt wird durch nachfolgend beschriebene Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche des Geltungsbereiches und im Gemeindegebiet von Masserberg realisiert.

Kompensationsmaßnahme	Flächengröße/ Stückzahl
<p>Ausgleichsmaßnahme A 1 Ansiedlung Bergwiese auf der Abtragsfläche; Flurstück 122/2 (1. Teilabschnitt B-Plan 'Auf dem Hügel I') durch Übertrag der Vegetationsschicht von der Einriffsfläche. Dabei sind Vegetationsstücke und Oberboden zu gewinnen und fachgerecht auf der neuen Fläche anzusiedeln. Zusätzlich erfolgt der Mahdgutübertrag von artenreicheren Bergwiesen. Das reife Mahdgut verbleibt auf der Fläche und verrottet vor Ort. Dieser Vorgang ist so lange zu wiederholen, bis sich eine stabile, artenreiche Bergwiese etabliert hat. Die Bergwiese ist dauerhaft vom Eigentümer der Fläche fachgerecht zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2 schürige Mahd. Es erfolgt keine Düngung und keine sonstige gärtnerische Nutzung der Fläche. Die Ansaat von Zier- und Standartrasenmischungen ist verboten. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Eingriffsverursachers.</p>	<p>Fläche: 800 m²</p>
<p>Ausgleichsmaßnahme A 2 Ansiedlung Bergwiese auf der ruderal geprägten Aufschüttungsfläche; Flurstück 122/2 durch Übertrag der Vegetationsschicht von der Einriffsfläche. Dabei sind Vegetationsstücke zu gewinnen und fachgerecht auf der neuen Fläche anzusiedeln. Zusätzlich erfolgt der Mahdgutübertrag von artenreicheren Bergwiesen. Das reife Mahdgut verbleibt auf der Fläche und verrottet vor Ort. Dieser Vorgang ist so lange zu wiederholen, bis sich eine stabile, artenreiche Bergwiese etabliert hat. Die Bergwiese ist dauerhaft vom Eigentümer der Fläche fachgerecht zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2 schürige Mahd. Es erfolgt keine Düngung und keine sonstige gärtnerische Nutzung der Fläche. Die Ansaat von Zier- und Standartrasenmischungen ist verboten. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Eingriffsverursachers.</p>	<p>Fläche: 800 m²</p>

Kompensationsmaßnahme	Flächengröße
<p>Ausgleichsmaßnahme A 3 Anreicherung der Artenvielfalt auf der artenarmen Bergwiese im Geltungsbereich auf dem oberen Teil von Flurstück 122/2 durch Mahdgutübertrag von artenreicheren Bergwiesen. Die vorhandene Bergwiese wird in mehreren diagonalen Streifen aufgerissen. Auf der gesamten Fläche werden die Streifen ca. 8 bis 10 m breit und ca. 10-15 cm tief aufgerissen, dazwischen verbleiben 25 bis 30 m breite unversehrte Streifen und dann werden wieder 8 bis 10m breite Streifen aufgerissen. Das reife Mahdgut von artenreicheren Bergwiesen wird etwa 5 bis 8 cm dick auf die aufgerissenen Streifen flächig aufgetragen, verbleibt auf der Fläche und verrottet vor Ort. Dieser Vorgang ist so lange zu wiederholen, bis sich eine stabile, artenreiche Bergwiese etabliert hat. Die Bergwiese ist dauerhaft vom Eigentümer der Fläche fachgerecht zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd mit Beräumung des Mahdgutes. Es erfolgt keine Düngung und keine sonstige gärtnerische Nutzung der Fläche. Die Ansaat von Zier- und Standartrasenmischungen ist verboten. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Eingriffsverursachers.</p>	<p>Fläche: 3.300 m²</p>
<p>Ausgleichsmaßnahme A 4 Anreicherung der Artenvielfalt auf der artenarmen Bergwiese im Geltungsbereich auf dem unteren Teil von Flurstück 122/2 durch Mahdgutübertrag von artenreicheren Bergwiesen. Die Anreicherung der Bergwiesen mit typischen Pflanzenarten erfolgt nach demselben Procedere wie bei den Ausgleichsmaßnahmen A3 und A5. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Eingriffsverursachers.</p>	<p>Fläche: 500 m²</p>
<p>Ausgleichsmaßnahme A 5 Anreicherung der Artenvielfalt auf der vorhandenen artenarmen Bergwiese angrenzend an den Geltungsbereich auf den Flurstücken 75/2; 76 und 77 durch Mahdgutübertrag von artenreicheren Bergwiesen. Die Anreicherung der Bergwiesen mit typischen Pflanzenarten erfolgt nach demselben Procedere wie bei den Ausgleichsmaßnahmen A3 und A4. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Eingriffsverursachers.</p>	<p>Fläche: 2.200 m²</p>

6.5.2 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- M 1 Reduktion der Ableitung von Oberflächenwasser durch Versickerung über Steinrigolen bei der Anlage von Zufahrten; Wegen, Terrassen, des Pavillons und des Nebengebäudes.
Durch das vorhandene klüftige Grundgestein wird dadurch anfallendes Oberflächenwasser dauerhaft der Grundwasserneubildung zugeführt.
- M 2 dauerhafter Erhalt der landschaftstypischen einzelstehenden Gehölzgruppen des Geltungsbereichs, besondere Bedeutung besitzen die zwei mehrtriebigen Buchen in der Nähe zum geplanten Gebäudeneubau. Diese Bäume dienen der Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild.
- M 3 Ausweisung von Bautabuzonen (im Bereich der geschützten Biotopflächen) mit der Beschränkung der Bauaktivitäten auf einen festgelegten Korridor, 5 m beidseits vom Baufeld bzw. der geplanten Erschließungsstraße.
- M 4 Verlagerung der vorhandenen Feuerstelle an den Rand des Geltungsbereichs. Schutz der Biotopfläche durch Verbot der Überfahrung zur Anlieferung von Brenngut. Sicherstellung durch Grundstückseigentümer.

6.5.3 Kostenschätzung der Landschaftspflegerischen Maßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2

Für die Maßnahmen A 1 und A 2 fallen folgende Kosten an:

fachgerechter Übertrag von Rasensoden und vorhandenem Oberboden mit Mahdgutübertrag auf 2 x 800 m²:

Kostenansatz 22,- €/m² x 1.600 m² = 35.200,- €

Ausgleichsmaßnahmen A 3 bis A 5

Für die Maßnahmen A 3 bis A 5 fallen folgende Kosten für die Ersteinrichtung an:

fachgerechtes aufreißen der Vegetationsschicht und vorhandenem Oberboden mit Mahdgutübertrag auf 6.000 m²:

Kostensatz 5,- €/m² x 6.000 m² = 30.000,- €

Sonstiges = 800,- €

Gesamt: 66.000,- €

Die **Gesamtkosten** zur Kompensation des Ausgleichsbedarfs betragen:

Netto: 66.000,- €

Ende der Begründung

Anlagenverzeichnis:

- 1 Handelsregisterauszug HRB 520833**
- 2 Handelsregisterauszug HRB 506435**
- 3 Bestätigung durch BTT Treuhand Steuerberatungs GmbH**
- 4 Schreiben Regiomed Kliniken, Klinikdirektor Andreas Schütz**
- 5 Schreiben Christian Sachs Kulturglas an die Gemeindeverwaltung**
- 6 Grunddienstbarkeit**
- 7 Anlage a Grundbuchauszug / Fortführungsnachweis
Anlage b Grundbuchauszug 67**
- 8 Grünordnungsplan / Bestands- und Konfliktplan / Blatt 1
Grünordnungsplan / Maßnahmenplan / Blatt 2**
- 9 Anlage a BP 02 Vorhaben- und Erschließungsplan / Geschäftshaus mit
Betreiberwohnung
Anlage b BP 01 Bebauungsplan**
- 10 Einverständniserklärung des Eigentümers hinsichtlich der
Ausgleichsmaßnahmen**
- 11 Umweltbericht Stand April 2025**
- 12 Stellungnahme der Gemeinde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom
20.08.2024**
- 13 24-09-19 Antrag auf Ausnahme BNatSchG vhB „Auf dem Hügel 2“**
- 14 2024-12-09 Genehmigung Ausnahme vhB „Auf dem Hügel 2“ Masserberg**
- 15 Anlage a Karte Schutzgebiete BR III +LSG+NP
Anlage b Schutzgebiete LSG +NP**
- 16 Widmung 57_1 Beschluss Gemeinde Masserberg**