

Abwägung der Hinweise der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf dem Hügel 2" Gemeinde Masserberg

von - bis

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	10.07.2024 - 12.08.2024
1. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	06.09.2024 - 06.10.2024
2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	04.11.2024 - 06.12.2024
3. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	03.03.2025 - 04.04.2025
Vorentwurf - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	14.06.2024 - 18.07.2024
1. Entwurf zur Auslegung 20.08.2024 - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	21.08.2024 - 23.09.2024
2. Entwurf zur Auslegung 23.09.2024 - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	21.10.2024 - 22.11.2024
3. Entwurf zur Auslegung 01.02.2025 - Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	19.02.2025 - 24.03.2025

A - Stellungnahmen, die berücksichtigt werden

lfd. Nr.	Beteiligte Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Seite
1c-e; g,k,m,n,x	Thüringer Landesverwaltungsamt	4-7, 9
2.1a; 2.2a- f; 2.6a	Landratsamt Hildburghausen	10, 11-16
5.1.	Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum	23

B - Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden

1 f,h,i,l	Thüringer Landesverwaltungsamt	4-7, 9
2.1b	Landratsamt Hildburghausen	10
4.1 a-c	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	22-23
9.1.a-g	Öffentlichkeit	26

C - Stellungnahmen, mit Zustimmung

1 a,b, o-w	Thüringer Landesverwaltungsamt	3, 8-9
2.1 c; 2.3.a, 2.4.a; 2.5a; 2.7 a; 2.8a	Landratsamt Hildburghausen	11,16-19
3.1.a; 3.2 a-b	Landesamt für Denkmalpflege	19-21
4.1 d-e	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	23
5.2.	Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum	24
6.1.-7	Landesamt für Bau und Verkehr	25
7.1-4.	Nachbargemeinden	25
8.1-6.	TöBs Ver- und Entsorger, Erschließung	26

Hinweis zur Abwägung

Abgewogen werden nur Hinweise und Anregungen der jeweils letzten Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB). Ausgenommen sind jene, die Bezug auf eine frühere Stellungnahme nehmen! Die im gesamten Bauleitplanverfahren eingegangenen Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit werden alle behandelt (falls zutreffend). In der Abwägung abgedruckt werden ausschließlich die Stellungnahmen die behandelt werden müssen!

Stellungnahme Nr. 1

Thüringer Landesverwaltungsamt

Stellungnahme vom 14.03.2025

Abwägung und Abwägungsergebnis

Thüringer Landesverwaltungsamt zu den Belangen der Raumordnung
sonstige fachliche Information

Thüringer Landesverwaltungsamt zur Beachtung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB

1.a

Fachliche Stellungnahme

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Masserberg besitzt bislang keinen wirksamen Flächennutzungsplan, daher kann dem Entwicklungsgebot nicht entsprochen werden. Eine Ausnahme davon bildet der vorzeitige Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, welcher im vorliegenden Fall zur Anwendung kommen soll. Die Voraussetzungen dafür sind das Vorliegen dringender städtebaulicher Gründe und dass der Bebauungsplan, der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Die Dringlichkeit wird einerseits mit der Nachfrage nach einem Hausmeisterservice begründet, wovon derzeit keiner im Gemeindegebiet ansässig ist. Andererseits soll zeitnah die Umsiedlung eines Unternehmens für die Verwaltung und Veräußerung von Immobilien von Ilmenau nach Masserberg erfolgen (S. 8, 17). Beim Abwarten auf einen wirksamen Flächennutzungsplan würden sich beide Geschäftsbereiche nicht in Masserberg ansiedeln. **Die dringenden Gründe sind daher erfüllt.** Der Standort der Planung ergibt sich insbesondere aus fehlenden Innentwicklungspotenzialen und Freiflächen in bestehenden Bebauungsplänen sowie dem Höhenprofil um den Siedlungsbereich (S. 18 ff.). Für die weitere städtebauliche Entwicklung des Kernortes in den Außenbereich kommt ausschließlich das westliche Hochplateau in Frage, was auch durch andere Planungsabsichten verdeutlicht wird. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets. **Die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan sind erfüllt.**

1.b

Ungeachtet der grundsätzlichen Möglichkeit zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans besteht für Gemeinden die gesetzliche Pflicht, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen (§ 5 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplans sollte umgehend begonnen werden, um eine geeignete Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu schaffen und um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. **Dies ist besonders für die weiteren Planungen der Gemeinde Masserberg (S. 7) von Bedeutung.** Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB. Die Zuständigkeit liegt nach § 2 Abs. 1 S. 1 ThürZustBauVO beim Landratsamt Hildburghausen.

kein Abwägungstatbestand, Information zur gesetzlichen Pflicht zur Erstellung eines FNP

Beschlussvorschlag 1.a

C. Zustimmung

1.c

Lage im Landschaftsschutzgebiet

Nach Korrektur der Abgrenzung der Schutzgebiete liegen Baufeld 3 sowie ein Teil des Baufeldes 1 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Thüringer Wald“. Innerhalb von LSG besteht ein grundsätzliches Bauverbot nach § 26 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 36 Abs. 4 S. 1 ThürNatG. Aufgrund dessen steht die Lage der o.g. Baufelder im LSG einer Realisierbarkeit der Planung entgegen. Die Umsetzung einer Planung, die an rechtlichen Hürden scheitert, ist nicht erforderlich i.S.d. **§ 1 Abs. 3 BauGB und damit rechtswidrig.**

In der Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde vom 14.11.2024 heißt es dazu, dass mittelfristig eine Aufhebung für die Splitterfläche des LSG beabsichtigt ist. Die Inaussichtstellung einer künftigen Änderung oder Herausnahme aus der LSG-Verordnung ist allerdings nicht ausreichend, um den o.g. Widerspruch auf Bebauungsplanebene zu lösen (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.10.1999 – 4 C 1/99). **Dafür bedarf es mindestens einer inaussichtgestellten Befreiung seitens der unteren Naturschutzbehörde (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2002 – 4 C 15/01). Diese muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.**

Siehe Stellungnahme FB UBN Landratsamt Hildburghausen. Es ist ein Antrag auf Erlaubnis nach § 36 Abs. 5 Nr. 1 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) schriftlich und formlos einzureichen. Der Antrag ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, frühestens nach Wirksamkeit des Bebauungsplan zu stellen. Die Erteilung einer Erlaubnis wird unter Einhaltung der Vorgaben des Landschaftspflegeplanes hiermit in Aussicht gestellt, ggf. ist die Erteilung weiterer Auflagen notwendig. Damit ist die Umsetzung der Planung nicht rechtswidrig.

Die Grundlage der Bewertung durch das Landesverwaltungsamt ist ein unbebautes Flurstück. Das Flurstück 122/2 ist jedoch bebaut und fällt damit unter § 36 Abs. 5 Nr. 1 Thüringer Naturschutzgesetz. Die Umsetzung einer Planung, die an rechtlichen Hürden scheitert, ist nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB und damit rechtswidrig. Zitat Stellungnahme LVWA. Bundesverwaltungsgericht Beschl. v. 25.08.1997, Az.: BVerwG 4 NB 12/97 Amtlicher Leitsatz: Ein Bebauungsplan ist kraft Bundesrechts nicht schon deshalb rechtswidrig, weil die für die Verwirklichung von Festsetzungen erforderliche Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten in § 20 f Abs. 1 BNatSchG oder die für die Rodung von Wald erforderliche Genehmigung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BWaldG; hier: in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Satz 1 HessForstG) im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan noch nicht vorliegen. Ein Bebauungsplan ist jedoch rechtswidrig, soweit seine Verwirklichung an naturschutzrechtlichen oder forstrechtlichen Hindernissen scheitern würde. Die Interpretation des Urteils BVerwG, Urteil vom 17.12.2002 – 4 C 15/01 ist nicht korrekt. Leitsatz: " 1. Eröffnet eine Gemeinde im Wege der Bauleitplanung auf Flächen, die im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzverordnung einem naturschutzrechtlichen Bauverbot unterliegen, die Möglichkeit einer baulichen Nutzung, so scheitert die Planung weder an § 1 Abs. 3 BauGB noch an § 6 Abs. 2 BauGB, wenn eine Befreiung von dem Bauverbot in Betracht kommt." Ende des Leitsatzes. Die Wortbedeutung und -anwendung von "Inaussichtstellung" und "in Betracht kommen" sind gleich. Jedoch begründet die Inaussichtstellung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung, damit ist die vom Gesetzgeber in den Gesetzen verankerte Möglichkeit einer Befreiung oder einer Ausnahme ausreichend, um nicht gegen §1 Abs. 3 BauGB zu verstoßen und damit rechtswidrig zu sein. Die Verbote selbst zielen auf eine Handlung ab und nicht auf eine Planung. Solange ein Biotop nicht zerstört wird, ist es nicht auszugleichen.

Beschlussvorschlag 1.c

A. wird berücksichtigt

1.d Email vom 27.03.2025 von Referentin Anna Both Ansprechpartnerin und Verfasserin der Stellungnahme: Zum Thema des Landschaftsschutzgebietes habe ich mit Hr. Mielke vom TLUBN gesprochen, mit dem Ergebnis, dass keine Befreiung erforderlich ist. Die Inaussichtstellung einer Erlaubnis ist ausreichend. siehe Punkt 1.c

Beschlussvorschlag 1.d A. wird berücksichtigt

1.e Darüber hinaus bedarf es einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG. Die Ausnahme muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits in Aussicht stehen. Ein Bebauungsplan der aufgrund anderen gesetzlichen Vorschriften nicht verwirklicht werden kann, ist i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Der Antrag vom 18.09.2024 lag den Unterlagen der Beteiligung bei. Der Antrag wurde am 09.12.2024 genehmigt mit dem AZ: III-67/1-FE/0192-24

Beschlussvorschlag 1.e A. wurde berücksichtigt

1.f Der Wortlaut der textlichen Festsetzung A2 entspricht der Formulierung des § 12 Abs. 3a BauGB, welcher diese Regelung allerdings nur vorsieht, wenn allgemeine Baugebiete nach der BauNVO festgesetzt werden. Da im vorliegenden Fall die konkrete Nutzung in Baufeldern festgesetzt wird, bedarf es dieser Regelung nicht. Die Festsetzung wird bleibt. Enthalten, die Regelung entspricht dem Willen der Gemeinde. Durch die ergänzende Nutzung ist kein allgemeines Baugebiet/ Gewerbegebiet nach BauNVO festgesetzt worden. Dies hätte zu erheblichen Auswirkungen i, Immissionschutz geführt. Die Begründung der Planung zielt auf die in der Planurkunde eingetragene Nutzung ab.

Beschlussvorschlag 1.f B. wird nicht berücksichtigt

1.g C. Festsetzungen zu Werbeanlagen
Nach Nr. 4.1 sollen Werbeanlagen eine lichte Höhe und Breite von max. 3 m aufweisen. Die „lichte Höhe“ ist ohne Angabe der unteren und oberen Bezugspunkte nicht hinreichend bestimmt genug, so auch nicht die Breite. Der untere Bezugspunkt sollte nicht nur in der Begründung erläutert, sondern auch festgesetzt werden; für die oberen und seitlichen Bezugspunkte eignet sich die Benennung von Bauteilen. Wurde im 3. Entwurf vom 01.02.2025 eingearbeitet

Beschlussvorschlag 1.g A. wird berücksichtigt

1.h D. Festsetzungen zu Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Bei den Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
Bei den Maßnahmen A1 und A2 sowie A3 bis A5 handelt es sich jeweils um die gleichen Maßnahmen; demzufolge wäre nur eine Unterteilung in zwei verschiedene Festsetzungen erforderlich. Zur exakten Verortung der Maßnahmen empfiehlt sich die Verwendung des Planzeichens 13.1 (Anlage zur PlanZV).
Es handelt sich um eine Übernahme aus dem Maßnahmenplan der Grünordnung. Aus dem E/A-Nachweis ergeben sich unterschiedlich definierte Biotope mit unterschiedlichen Bewertungen der Vegetation. Die Grünordnung wurde nach Forderung der UNB nachvollziehbar in die Planurkunde ausgenommen. Die Planzeichen sind exakt verortet durch das Planzeichen 13.1. (Anlage zur PlanZV). Der Hinweis ist nicht konkret nachvollziehbar. Es handelt sich um Kennzeichnung von Flächen.

Beschlussvorschlag 1.h B. wird nicht berücksichtigt

1.i Bei der Maßnahme M3 sollen „Bautabuzonen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ausgewiesen werden. Laut Planzeichnung soll es sich dabei gleichzeitig um die Ausgleichsflächen handeln. Da Ausgleichsflächen ohnehin nicht bebaut werden dürfen, da es ihrer Zweckbestimmung widerspricht, erübrigt sich die Festsetzung der „Bautabuzonen“. Die Verortung der Zone weicht zudem vom Grünordnungsplan ab.

Die Bautabuzonen sind erläutert und definiert in der Begründung auf Seite 22. Die Verortung weicht nicht vom Maßnahmenplan ab, da es sich um die gesamte eingerahmt gekennzeichnete Fläche handelt. Es überschneiden sich die Interessen der einzelnen Behörden in Forderung nach Darstellung und Anwendung der Planzeichenverordnung, die keinen weiteren erläuternden Worttext besitzt.

Beschlussvorschlag 1.i

B. wird nicht berücksichtigt

1.k Den Werbeanlagen wurde zwar ein ausreichend bestimmter unterer Bezugspunkt hinzu gefügt, allerdings fehlt es weiterhin an hinreichend bestimmten oberen und seitlichen Bezugspunkten.

Auf der Planurkunde wird das Adjektiv "lichte" in "bauliche" geändert damit sind die Bezugspunkte ausreichend bestimmt. Die Änderung führt nicht zu einer neuen Beteiligung. BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1987 – 4 NB 2/87 –, juris

Beschlussvorschlag 1.k

A. wird berücksichtigt

1.l In der Bekanntmachung des Amtsblatts vom 28.02.2025 wird ein Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt. Aufgrund der Unschärfe sind allerdings weder Straßennamen noch Gebäude gut zu erkennen. Zudem werden im Bekanntmachungstext keine geografisch allgemein verständlichen Bezeichnungen verwendet (z.B. Straßennamen), die Interessierten eine Verortung der Planung ermöglichen (Flurstücksnummern gehören nicht dazu). Im vorliegenden Fall dürfte die Anstoßfunktion aufgrund der geringen Gemeindegröße von Masserberg noch gegeben sein. Bei künftigen Bekanntmachungen sollte auf einen lesbaren Lageplan und verständliche Lagebezeichnungen zurückgegriffen werden. Zudem empfiehlt sich für einen bürgerfreundlichen Internet-Zugriff, das Einstellen der Bekanntmachung an der gleichen Stelle wie die Planunterlagen (zusätzlich zum abrufbaren Amtsblatt).

kein Abwägungstatbestand: Die Datei der Bekanntmachung wurde in gleicher Qualität dem Verlag übergeben wie die Bekanntmachung aus dem Amtsblatt 11/2024. Auf die Verpixelung hat die Gemeinde in diesem Fall keinen Einfluss. Weiterhin gehen trotz Verpixelung die Lage der Feuerwehr und die Lage der Kirche hervor. Der prägnante 90 ° Richtungswechsel der L2052 im Bereich der Gemeindeverwaltung Masserberg ist der einheimischen Bevölkerung bekannt. Die Bezeichnung des B-Plans "Auf dem Hügel 2" ist eine allgemein verständliche Bezeichnung, da die Ortslage so bezeichnet wird.



Beschlussvorschlag 1.l

B. wird nicht berücksichtigt

Stellungnahme vom 13.03.2025

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

Abteilung 3 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Stellungnahme , Hinweise, Informationen

- 1.m Die Ausführungen der oberen Naturschutzbehörde (ONB) in der Stellungnahme vom 14.11.2024 wurden weitestgehend in die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf dem Hügel 2“ übernommen und gelten weiter fort. Hinweise werden in die Begründung übernommen.

Ein Aufhebungsverfahren für die Splitterfläche des LSG „Thüringer Wald“, in der sich das Plan- gebiet befindet, kann nicht zeitnah durchgeführt werden. Um die geplante Bebauung realisieren zu können, kann im vorliegenden Fall die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hild- burghausen gegebenenfalls eine Erlaubnis erteilen. Im Rahmen der Bauleitplanung prüft die untere Naturschutzbehörde, ob die Erlaubnis in Aussicht gestellt werden kann. Diese Entschei- dung ist im Kap. 4.3 Schutzgebiete/Biotope/Landwirtschaft der Begründung zum Vorhabenbe- zogenen B-Plan einzufügen.

Beschlussvorschlag 1.m

A. wird berücksichtigt

- 1.n Es wird gebeten, die Gesetzesangaben zum ThürNatG in den gesamten Planunterlagen auf den aktuellen Stand zu bringen, z. B. Anlage 9b BP 01 Bebauungsplan enthält veraltete Angaben. Die Hinweise sind nicht abwägungsrelevant, werden jedoch in die Begründung übernommen. Wobei der Naturpark Thüringer Wald eine Größe von 220.000 ha lt. Internetseite des Naturparks hat. Das LSG lt. Internetsseite TLUBN eine Größe von 111.600 ha hat. Die Größenangabe werden lt. Internetseite angegeben. Das Kapitel 4.3 wurde inhaltlich korrekt gefasst. Die Karte Schutzgebiete wird überarbeitet. Der Umweltbericht wird in den geforderten Teilen geändert und aktualisiert.
- Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Kap. 4.3
- Abs. 2 LSG-Bestimmungen ThürNatG: Passus bitte korrigieren in: „§ 36 Abs. 2, 4, 5, 8 und 9 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)“
- Abs. 3 Baumaßnahmen Naturpark: Der Naturpark wurde 2001 mit einer Fläche von 111.600 ha ausgewiesen.
- Abs. 4 Baumaßnahmen LSG: Die Ausführungen zum LSG in Klammern bitte auf folgenden Passus reduzieren: (Beschl. 349/83/67 RdB SHL 28.06.1967)
- Abs. 5 Ausgleichsmaßnahmen im BR Thüringer Wald: Die letzten drei Sätze doppelten sich. „Die Ausgleichsmaßnahmen in nördlicher Richtung liegen in der Entwicklungszone (TW III) des Biosphärenreservates Thüringer Wald (VO ü. d. Biosphärenreservat Thüringer Wald (ThürBRThWVO) v. 06.12.2016).“ Die nachfolgenden beiden Sätze bitte streichen. Schutzgebietskarte Die Legende stimmt nicht mit dem Karteninhalt überein. Bitte Karte überarbeiten. Schutzgebietskarte Die Legende stimmt nicht mit dem Karteninhalt überein. Bitte Karte überarbeiten.
- 11.0 Umweltbericht
- Kap. 11.2.1.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte: Bei dem Biosphärenreservat handelt es sich um das BR „Thüringer Wald“, nicht um das Vessertal (ehem. Bezeichnung).
- Kap. 11.8 Quellenverzeichnis - Internetportale: Bitte die Links aktualisieren.

Beschlussvorschlag 1.n

A. wird berücksichtigt

Abteilung 4 Wasserwirtschaft I

Abteilung 5 Wasserwirtschaft II

Stellungnahme , Hinweise, Informationen

- 1.o keine Betroffenheit - Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen. Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit der Thüringer Landgesellschaft mbH, Abteilung Liegenschaften, abzustimmen und zu vereinbaren.

Beschlussvorschlag 1.o C. Zustimmung

Abteilung 6 Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

- 1.p keine Betroffenheit

Beschlussvorschlag 1.p C. Zustimmung

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

- 1.q keine Bedenken

Beschlussvorschlag 1.q C. Zustimmung

Belange Abfallrechtliche Überwachung

- 1.r keine Betroffenheit

Beschlussvorschlag 1.r C. Zustimmung

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

- 1.s Keine Betroffenheit -Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftrag-geber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz, GeolDG) in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustVO).
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infoqeo.de online recherchiert werden.

Beschlussvorschlag 1.s C. Zustimmung

- 1.t Belange Geologie/Rohstoffgeologie - keine Bedenken

Beschlussvorschlag 1.t C. Zustimmung

- 1.u Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung - keine Bedenken

Beschlussvorschlag 1.u C. Zustimmung

- 1.v Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz - keine Bedenken

Beschlussvorschlag 1.v C. Zustimmung

- 1.w Belange Geotopschutz - keine Bedenken

Beschlussvorschlag 1.w C. Zustimmung

- 1.x Belange des Bergbaus/Altbergbaus - Stellungnahme

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 unterirdische Hohlräume im Sinne des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThüTABbUHG vom 23.05.2001) vor.

Die Hinweise sind in der Begründung unter Punkt 4.11 enthalten

Beschlussvorschlag 1.x A. wird berücksichtigt

Stellungnahme Nr. 2
Landratsamt Hildburghausen

2.1 Belange der Bauleitplanung vom 24.03.2025

2.1.a Wie bereits in der Stellungnahme vom 20.11.2024 festgehalten, kann dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus Sicht der Raumordnung und dem Entwicklungsgebot zugestimmt werden.
Bei der Überarbeitung der Planunterlagen nach der zweiten, formellen Beteiligung wurden die geforderten Korrekturen und Ergänzungen zu den Festsetzungen weitestgehend eingearbeitet. Da diese Änderungen nicht nur redaktioneller Art waren, war unter anderem die dritte Beteiligung erforderlich gewesen.
Das städtebauliche Grundkonzept (Seite 26) gibt Aufschluss über die Grundzüge der Planung. Da die Angaben zur Lage von Wohn-/ Büroflächen und Balkonen im Gebäude, Stellplatznachweis etc. darin immer noch sehr detailliert sind, werden die Möglichkeiten für zukünftige Änderungen der Gebäude (in Form einer Befreiung) erschwert.
Bei den Festsetzungen zu Dachform u. -neigung wird weiterhin auf den falschen Paragraphen Bezug genommen. Aufgrund der geänderten Fassung der ThürBO hat sich auch die Nummerierung der Paragraphen geändert. Dies ist bis zum Satzungsbeschluss zu korrigieren.

Die Angaben zur Lage von Wohn- und Büroflächen sind als Hinweise in der Begründung bezeichnet. Die weiteren Hinweise sind nicht abwägungsrelevant. Die Paragraphen wurden geändert.

Beschlussvorschlag 2.1.a

A. wird berücksichtigt

2.1.b Durch das fehlende Ausliegen der explizit aufgeführten, umweltbezogenen Stellungnahmen bei der letzten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf wurde eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB gefordert. Bei der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sind die umweltbezogene Stellungnahmen aus früheren Beteiligungen veröffentlicht worden. Auf eine sinnvolle und korrekte Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen in der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist zukünftig zu achten.
Im Zuge der Digitalisierung des Bauleitverfahrens ist die Veröffentlichung im Internet die bevorzugte Variante der Öffentlichkeitsbeteiligung. Andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten wie die Auslegung im Rathaus sind zusätzlich. Für eine bürgerfreundliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist auf eine korrekte Schreibweise der E-Mail- und Internetadresse der Gemeinde zu achten.

Eine Ausfertigung des Bebauungsplan liegt im Rathaus der Gemeinde Masserberg aus. Dies ist aus der Bekanntmachung und aus dem Anschreiben zur Beteiligung zu entnehmen. Es ist die korrekte Internetadresse in der Bekanntmachung enthalten, der Link auf der Internetseite führt jedoch zu einer Fehlerseite. Gibt man per Drag&Drop die Adresse ein (wie aus einem gedruckten Amtsblatt) kommt man auf die Seite der Auslegung. Bei den Fehlern in der Emailadresse handelt es sich nachvollziehbar um einen Fehler des Verlagshauses, in der übergebenen Word-Datei ist das "@" korrekt geschrieben und nicht als "e" vorhanden. Auf der Seite 5 des Amtsblattes ist die E-Mailadresse der Gemeindeverwaltung angegeben. Aus §3 (2) geht nicht hervor, dass eine Emailadresse in die Bekanntmachung einzustellen ist. Ist man auf der Internetseite der Gemeinde und schaut die Unterlagen durch, kann man auf der Seite Kontakt direkt an die Gemeinde eine Email senden. Die gesetzlichen Forderungen sind erfüllt.

Beschlussvorschlag 2.1.b

B. wird nicht berücksichtigt

Belange der Raumplanung vom 24.03.2025

- 2.1.c Bereits zum Vorentwurf sowie zur ersten und zweiten Entwurfsfassung wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Da sich aus regionalplanerischer Sicht keine Änderungen ergeben haben, möchten wir weiterhin an den Aussagen festhalten. Deshalb kann dem Vorhaben aus Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag 2.1.c

C. Zustimmung

2.2 Belange des Natur-/Artenschutz vom 24.03.2025

- 2.2.a Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen Minderungsmaßnahmen M1 bis M4 und Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A5 ist die Vermeidungspflicht des § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingehalten und der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft i.S. § 15 Abs. 2 BNatSchG ausgeglichen.

Die Bebauung ist im Geltungsbereich des Naturparks „Thüringer Wald“ und Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ vorgesehen. Verbote des § 4 der Verordnung über den Naturpark „Thüringer Wald“ (ThürWaldNatPV TH) werden nicht berührt.

Rechtzeitig vor Umsetzung der Baumaßnahmen (Geschäftsgebäude, Nebengebäude, Aufstellungs- und Verkaufspavillon, Einfriedung, Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen, Photovoltaikanlage, Einrichtungen) oder frühestens nach Wirksamkeit des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf Erlaubnis i.S. § 36 Abs. 5 Nr. 1 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) schriftlich und formlos bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Es sind Unterlagen beizulegen, die die geplante landschaftsbild-relevante Gestaltung (u.a. Fassade, Dach, Eingrünung) schriftlich und/ oder bildlich darstellen. Erst mit Erteilung einer Erlaubnis steht dem konkreten Vorhaben höherrangiges Recht in Form der gesetzlichen Regelungen zum Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ (Beschluss „Erklärung eines Landschaftsbestandteiles zum Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald““ und § 36 Abs. 4 ThürNatG) nicht mehr entgegen. Dies sollte ggf. auch in die Hinweise des Bebauungsplanes (Anlage 9b) aufgenommen werden. Die Erteilung einer Erlaubnis wird unter Einhaltung der Vorgaben des Landschaftspflegeplanes hiermit in Aussicht gestellt, ggf. ist die Erteilung weiterer Auflagen notwendig.

Die im Landschaftspflegeplan des Landschaftsschutzgebietes enthaltenen Regelungen für Bebauungspläne

Die Belange des Natur- und Artenschutz sind in der Planung und der Begründung berücksichtigt worden sowie im Umweltbericht erläutert worden. Die Lage im LSG löst einen Antrag auf Erlaubnis i.S. § 36 Abs. 5 Nr. 1 Thüringer Naturschutzgesetz für die Errichtung der Gebäude im Baufeld 1 und 3 sowie für Nebenanlagen im Geltungsbereich des LSG aus. Die Erlaubnis wird in der Stellungnahme in Aussicht gestellt. In den Hinweisen auf der Planurkunde wird die Forderung nach dem Antrag auf Erlaubnis vermerkt. Eine Ausnahme zur Zerstörung i.S. § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 BNatSchG i.V. mit § 15 Abs. 1 ThürNatG und Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) geschützter Bergwiesen (Biotop) bzw. Berg-Mähwiesen (Lebensraumtyp) wurde unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände mit Bescheid vom 09.12.2024 (AZ: III-67/1-FE/0192-24) erteilt.

(Begrenzung der bebauten bzw. zu bebauenden Ortslagen, Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Erhaltung typischer Ortsbilder und landschaftsgestalterisch wirksame Einordnung und Eingrünung von Baukomplexen enthalten) wurden in den vorliegenden Unterlagen beachtet. Der Bebauungsplan enthält Baugrenzen. 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. Neben dem Gebäude befinden sich 10 m hohe Buchen, welche die geplanten Gebäude überragen und so in das Landschaftsbild einbinden. Durch die Aufwertung der bestehenden und die Neuanlage von Bergwiesen soll eine landschaftstypische Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild beiträgt. Dacheindeckungen sind ausschließlich in den ortsbildprägenden Farbtönen Schwarz und Anthrazit zulässig.

Die Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Thüringer Wald“ ist durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A5) betroffen, nicht aber durch geplante Baumaßnahmen. Verbote des § 3 Abs. 1 der Thüringer Verordnung über das Biosphärenreservat Thüringer Wald (ThürBRThWVO) sind nicht betroffen.

Eine Ausnahme zur Zerstörung i.S. § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 BNatSchG i.V. mit § 15 Abs. 1 ThürNatG und Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) geschützter Bergwiesen (Biotop) bzw. Berg-Mähwiesen (Lebensraumtyp) wurde unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände mit Bescheid vom 09.12.2024 (AZ: III-67/1-FE/0192-24) erteilt. Die abgestimmten und genehmigten Ausgleichsmaßnahmen (A1 bis A5) sind auch im Bebauungsplan festgehalten.

Beschlussvorschlag 2.2.a

A. wird berücksichtigt

2.2.b **Die in den Hinweisen der Stellungnahme zur ersten und zweiten Entwurfsfassung angegebenen Änderungen wurden nur teilweise und ungenügend umgesetzt. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde kann dem Bebauungsplan nur zugestimmt werden, wenn zum Satzungsbeschluss folgende Korrekturen vorgenommen werden:**

1. Gesetzliche Grundlagen:

Folgende gesetzliche Grundlagen sind in der hier benannten aktuellen Fassung betroffen. Die Angaben sind in allen Unterlagen (Bebauungsplan, Begründung, Umweltbericht) zu vereinheitlichen und aktualisieren. Sollten die Verlinkungen beibehalten werden, sind diese ebenfalls zu aktualisieren.:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024, Nr. 153)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- 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)
- Erklärung eines Landschaftsbestandteiles zum Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“, Beschluss-Nr. 349/83/67 des Rates des Bezirkes Suhl vom 28.06.1967
- Maßnahmen zum Landschaftspflegeplan für das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“, Beschluss-Nr. 120/87 des Rates des Bezirkes Suhl vom 07.05.1987
- 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) 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)

Die Nennung des Gesetzes oder dessen Abkürzung im Fließtext (Begründung, Kapitel 4.3) ist ausreichend. Die vollständige oder teilweise Zitierung der Gesetzesgrundlage im Fließtext ist nicht notwendig und erschwert nur die Lesbarkeit des Fließtextes.

Die gesetzlichen Grundlagen haben auf der Planurkunde, in der Begründung und im Umweltbericht einzugehalten. BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1987 – 4 NB 2/87 –, juris

Beschlussvorschlag 2.2.b

A. wird berücksichtigt

2.2.c 2. Begründung, Kapitel 4.3 (Stand 01.02.2025):
Absatz 2:
Bitte ergänzen: „§ 36 Abs. 2, 4, 5, 8 und 9 ThürNatG“
Absatz 3:
Bitte berichtigen oder streichen: „Der Geltungsbereich und die Baumaßnahme liegen vollständig im Naturpark „Thüringer Wald“ gegründet 1991 mit einer Fläche von 220.000 ha.“ Der Naturpark wurde 2001 mit einer Fläche von 111.600 ha ausgewiesen.
Absatz 4:
Die Ausführungen in Klammern bitte streichen oder auf folgenden Passus reduzieren: (Beschl. 200-2/63 RdB EF 09.12.1963; Beschl. 349/83/67 RdB SHL 28.06.1967; Beschl. 102-18/75 RdB G 10.09.1975; Beschl. 225/86 RdB SHL 19.09.1986; 1-50. ÄVO TLVwA; VO TLVwA 17.07.2017-Teilaufhebung im Geltungsbereich BR "Th. Wald"; 51. ÄVO TLUBN 20.03.20).
Absatz 5:
Die Angaben des ersten Satzes bitte berichtigen: „Der Geltungsbereich und die geplante Baumaßnahme befinden sich vollständig auf einer Fläche, auf der eine Bergwiese bzw. Berg-Mähwiese als ein nach § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 BNatSchG i.V. mit § 15 Abs. 1 ThürNatG und Anhang I der 92/43/EWG FFH-Richtlinie geschütztes Biotop kartiert wurde.
Die letzten drei Sätze doppelten sich. Folgender Satz ist in dieser Formulierung ausreichend, die übrigen Sätze bitte streichen: „Die Ausgleichsmaßnahmen in nördlicher Richtung liegen in der Entwicklungszone (Zone III) des Biosphärenreservates „Thüringer Wald“.“ Die Ausgleichsmaßnahmen in nördlicher Richtung liegen im Biosphärenreservat Thüringer Wald (VO ü. d. Biosphärenreservat Thüringer Wald (ThürBRThWVO) v. 06.12.2016). Weiterhin befinden sich die Teile der Ausgleichsmaßnahmen in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates (TW III). Die Ausgleichsmaßnahmen liegen in nördlicher Richtung in der Entwicklungszone des BR.

Die Hinweise sind nicht abwägungsrelevant, werden jedoch in die Begründung übernommen.
Wobei der Naturpark Thüringer Wald eine Größe von 220.000 ha lt. Internetseite des Naturparks hat. Das LSG lt. Internetsseite TLUBN eine Größe von 111.600 ha hat. Die Größenangabe werden lt. Internetseite angegeben. Das Kapitel 4.3 wurde inhaltlich angepasst. siehe Punkt 1.n gleicher Inhalt

Beschlussvorschlag 2.2.c

A. wird berücksichtigt

2.2.d 3. Anlage 9b – Bebauungsplan (Stand 01.02.2025):
Der Geltungsbereich des Naturparkes ist falsch eingezeichnet, dieser beschränkt sich nicht auf den des Biosphärenreservates, sondern betrifft das gesamte B-Plan-Gebiet.
Die gesetzlichen Grundlagen sind zu aktualisieren und ergänzen.
In den Festsetzungen zur Grünordnung ist auf den Grünordnungsplan zu verweisen.
In den Hinweisen sollte die Pflicht zum Stellen eines Antrags auf Erlaubnis i.S. § 36 Abs. 5 Nr. 1 ThürNatG vor Umsetzung der Baumaßnahmen (Geschäftsgebäude, Nebengebäude, Aufstellungs- und Verkaufspavillon, Einfriedung, Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen, Photovoltaikanlage, Einrichtungen) aufgenommen werden.
Hinweis Nr. 4.2 ist zu berichtigen: Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen. Zeitliche Umsetzungsfristen können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Um eine fristgerechte Umsetzung der Ersatzmaßnahmen zu garantieren, kann ein Vertrag zwischen dem Investor und dem Landratsamt Hildburghausen abgeschlossen werden. Alternativ ist die Berücksichtigung im Durchführungsvertrag möglich. Die zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit Ziffer 3 und Nebenbestimmung C des Bescheides vom 09.12.2024 (AZ: III-67/1-FE/0192-24) geregelt. Der Abschluss eines Vertrages zwischen Landratsamt und Investor ist nicht notwendig, da entsprechende Regelungen im benannten Bescheid getroffen wurden. Generell ist auf die Regelungen des Bescheides zu verweisen.

Das Zeichen NP war in der Legende fälschlich innerhalb der Grenzen des BRs. Es ist einzeln in der Legende gesetzt worden. Daraus geht hervor, dass die Grenzen des BRs nicht die des Naturparks sind. Eine Schutzgebietskarte als Anlage zur Begründung verdeutlicht das. Weitere Forderungen werden in die Hinweise ausgenommen.

Beschlussvorschlag 2.2.d

A. wird berücksichtigt

2.2.e 4. Anlage 11 – Umweltbericht (Stand Dezember 2024):
Es bestehen textliche Unterschiede zwischen Anlage 11 und Kapitel 6 der Begründung (Stand 01.02.2025). Bitte anpassen.
Kapitel 11.2.1.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte:
Bitte berichtigen.: Bei dem Biosphärenreservat handelt es sich um das Biosphärenreservat „Thüringer Wald“, nicht um das „Vessertal“. Kapitel 6.2.5 der Begründung (Stand 01.02.2025) enthält die richtige Bezeichnung.

Hinweis - Der Umweltbericht wird in den geforderten Teilen geändert und aktualisiert.

Beschlussvorschlag 2.2.e

A. wird berücksichtigt

- 2.2.f 5. Anlage 15 – Schutzgebietskarte:
 Die Karte ist vollständig zu überarbeiten. Es empfiehlt sich außerdem die Darstellung der Lage des Bebauungsplanes (z.B. durch einen größeren Maßstab/ kleinere Maßstabszahl oder die Kennzeichnung dessen Geltungsbereiches bei Beibehaltung des aktuellen Maßstabs). In der Legende enthalten, aber nicht in der Karte dargestellt, für den Sachverhalt unrelevant und daher auch in der Legende zu streichen sind: Topographie, Städte, Standgewässer, Gewässer, Kreisgrenzen, Nationalpark und Nationales Naturmonument. In der Legende nicht enthalten, aber in der Karte dargestellt, für den Sachverhalt relevant und daher in der Legende zu ergänzen sind: Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet und Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA)
- Die Karte ist aus dem Kartendienst des TLUBN und lässt sich leider nicht auf die gewünschte Weise bearbeiten. Um der Forderung zu entsprechen, werden 2 Karten erstellt. Auf die Legende kann keinen Einfluss genommen werden. FFH Gebiete und Vogelschutzgebiete im Geltungsbereich gehen nicht aus den Karten hervor.

Beschlussvorschlag 2.2.f

A. wird berücksichtigt

2.3. Belange des Wasserschutz 24.03.2025

- 2.3.a Die UWB hat zum vBP bereits eine Stellungnahme zum Vorentwurf sowie zur ersten und zweiten Entwurfsfassung abgegeben. Hinsichtlich der nunmehr vorliegenden Entwurfsfassung 3.0 vom 01.02.2025 ergeben sich aus wasserrechtlicher Sicht keine neuen, entscheidungserheblichen Tatbestände gegenüber den bisherigen Entwurfsfassungen, so dass unsere Stellungnahmen weiterhin Gültigkeit besitzen. Darin wurde darauf hingewiesen, dass die wasser- und abwasserseitige Erschließung des Standortes mit dem jeweils zuständigen Zweckverband (WAVH, MAB GmbH) abzustimmen ist. Im Bereich der Neustädter Straße besteht der Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem. Das von den Dach- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser kann gem. § 1 ThürVersVO erlaubnisfrei auf dem Grundstück versickert werden, wenn es die Anforderungen der §§ 2 und 3 ThürVersVO erfüllt. Hier ist insbesondere auf die Wahl des Dacheindeckungsmaterials zu achten. Ein Anschluss an das Kanalnetz in der Neustädter Straße ist ebenfalls gegeben. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen aus wasserrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung vorgenannter Forderungen und Hinweise keine Bedenken.

Die Hinweise sind bereits in die Begründung und den Entwurf zur Auslegung vom 13.08.2025 eingearbeitet worden.

Beschlussvorschlag 2.3.a

C. Zustimmung

- 2.4 Belange des Bodenschutzes 24.03.2025
 2.4.a Im Plangebiet sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.

Beschlussvorschlag 2.4.a

C. Zustimmung

- 2.5 Belange des Immissionsschutzes 24.03.2025
 2.5.a Zum überarbeiteten Entwurf 3.0 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf dem Hügel 2“ bestehen von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Einwände. Die zum zweiten Entwurf abgegebene Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die Ausführungen in der Begründung werden zur Kenntnis genommen, wonach der Vorhabenträger im Bereich Winterdienst keine Aktivitäten während der Nachtzeit (22-6 Uhr) vorsieht, sondern beabsichtigt objektbezogen Winterdienst in der Tagzeit anzubieten.

Die, in der Stellungnahme, getätigten Hinweise und Einwände aus der ersten Stellungnahme sind in der Begründung zum 2. Entwurf 23.09.2024 eingeflossen, um eine Minderung der Lebensqualität der umliegenden Wohn- und Beherbergungsgebäude abzuwenden, somit wurde der Belang bereits berücksichtigt. Das Nachbargebäude, um das es sich handelt ist die Feierscheune des Hotels und nicht das Gebäude mit den Gastzimmern. Weiterhin liegt das Hotel an der Hauptverkehrsstraße durch Masserberg und ist durch allgemeinen Verkehr grundsätzlich belastet. Ebenfalls durch den öffentlichen Winterdienst.

Beschlussvorschlag 2.5.a

C. Zustimmung

- 2.6. Belange des Abfallrechts 24.03.2025
 2.6.a Die in der 1. formalen Behördenbeteiligung zum vBP zur Fassung vom 20.08.2024 abgegebene Stellungnahme zu Belangen des Abfallrechts bleibt gültig. Zum vorgelegten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist Folgendes zu beachten: Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, sind dann kein Abfall, wenn die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke verwendet werden. Ansonsten handelt es sich um Abfälle i.S.d. KrWG. Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen, wobei die Verwertung Vorrang vor der Beseitigung hat. Um eine Verwertung handelt es sich dann, wenn sie einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie andere Materialien ersetzen. Eine Beseitigung von Abfällen ist nur in dafür zugelassenen Anlagen zulässig. Bei der Verwendung von nicht kontaminierten Bodenmaterial für Bauzwecke ist die Ersatzbaustoffverordnung als auch die Bodenschutzverordnung zu beachten.

Die, in der Stellungnahme, getätigten Aussagen sind in die Begründung eingeflossen und erläutert worden. Hinweise sind auf der Planurkunde des Satzungsplans vermerkt worden. BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1987 – 4 NB 2/87 –, juris

Beschlussvorschlag 2.6.a

A. wird berücksichtigt

2.7. Belange der Abfallwirtschaft 24.03.2025

2.7.a Die in der 1. formalen Behördenbeteiligung zum vBP zur Fassung vom 20.08.2024 abgegebene Stellungnahme zu Belangen der Abfallwirtschaft bleibt gültig.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Hügel 2“ in Masserberg kann grundsätzlich zugestimmt werden, bei entsprechender Beachtung der Bestimmungen der BGF (Berufs- genossenschaft für Fahrzeughaltungen).

Nach den Bestimmungen der BGF (Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen) müssen die Straßen für die Abfallsammelfahrzeuge einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen.

Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UW „Müllbeseitigung“ (BGV C 27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Da keine Durchfahrt gewährleistet und auch keine Wendeanlage für das Wohn- und Geschäfts- grundstück geplant ist, müssen die Abfallbehältnisse von den Überlassungspflichtigen zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle gebracht werden. Der Standort wäre an der Neustädter Straße. Gemäß § 19 Abs. 5 der zurzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung dürfen hierbei Fahrzeuge und Fußgänger durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Aufstellort für die Mülltonnen gekennzeichnet. Belang und Hinweise sind in der Planung vom 23.09.2024 berücksichtigt worden.

Beschlussvorschlag 2.7.a

C. Zustimmung

2.8 Belange des Straßenverkehrsordnungsrecht 24.03.2025

2.8a Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen zu o.g. Vorhaben bestehen keine Einwände.

Die Anbindung des Gebietes an das öffentliche Straßennetz ist über die Zufahrts- und Erschließungsstraße gewährleistet.

Bei Arbeiten im öffentlichen Straßennetz hat sich die bauausführende Firma rechtzeitig vor Baubeginn zwecks Erteilung einer verkehrsrechtlichen Anordnung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde in Verbindung zu setzen und vom zuständigen Straßenbaustraßenbauer eine Sondernutzungserlaubnis einzuholen.

Beschlussvorschlag 2.8.a

C. Zustimmung

2.9 Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie 24.03.2025

2.9a Die Stellungnahmen zum Vorentwurf sowie zur ersten und zweiten Entwurfsfassung behalten Ihre Gültigkeit.

Die Hinweise sind auf der Planurkunde vom 3. Entwurf vom 01.02.2025 enthalten, die Anzeigepflicht ist auf dem Satzungsplan ergänzt worden.

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.

Es ist darauf zu achten, dass bei Erdarbeiten jederzeit mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen ist. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Außenstelle Steinsburgmuseum, Waldhaussiedlung 8 in 98630 Römhild, Tel.: 0361/573222013. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

Diese Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern.

Beschlussvorschlag 2.8.a C. Zustimmung

Stellungnahme Nr. 3

Landesamt für Denkmalpflege

3.1. Fachbereich Archäologische Denkmalpflege

3.1.a gegen o. g. Vorhaben bestehen seitens der Abteilung Bodendenkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Als Hinweis auf der Planurkunde vermerkt.

Denkmalpflege und Archäologie keine grundsätzlichen Einwände. Aus der Umgebung des Baufeldes sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Bei Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von markanten Bodenverfärbungen, auffälligen Häufun-

gen von Steinen oder Mauerresten sowie von Bodenfunden wie Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinartefakten (Bodendenkmale gemäß § 2 Ziff. 7 - ThürDschG) und Ähnlichem gerechnet werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß § 16 ThürDschG. Auftretende Fundstellen sind bis zur Begutachtung durch das TLDA abzusichern und im unveränderten Zustand zu erhalten. Die beteiligten Baufirmen sind auf diese Bestimmungen hinzuweisen.

Beschlussvorschlag 3.1.a C. Zustimmung

3.2.a Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalspflege

Ein unmittelbarer Eingriff in Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege bzw. ihre Sachteile ist anhand der Planungsunterlagen nicht festzustellen. Jedoch in der Umgebung des Vorhabens sind Belange des Fachbereiches Bau- und Kunstdenkmalspflege berührt.

In der Umgebung zum vorgelegten Plangebiet sind folgende Kulturdenkmale mit besonders erhöhter Raumwirkung zu benennen:

Evangelische Kirche und Kapelle, Hauptstraße 51 und 51a in 98666

Masserberg, Gemarkung Masserberg Flur 1 Flurstücke 236/2 und 237, Kulturdenkmale mit erhöhter Raumwirkung für die Ortsansicht von besonderer Bedeutung, Denkmalensemble Kurbereich, Gemarkung Masserberg, Flur 3 Kulturdenkmal mit erhöhter Raumwirkung mit exponierter Lage auf der Hochfläche im Schiefergebirge.

Die benannten Kulturdenkmale, im Besonderen die Kirche und die Kapelle von Masserberg sind für die Ortsansicht von besonderer Bedeutung. In dessen Hintergrund befindet sich das vorgelegte Plangebiet an den Hängen Auf dem Hügel bzw. in der Lage Auf der Höhe. Das geplante Hauptgebäude hat eine nicht zu neugierende Größe bzw. Kubatur und wird von den Kulturdenkmalen und aus der Kulturlandschaft wahrzunehmen sein.

Die geplante Bebauung sollte sich in die Umgebung, demnach in das Landschaftsbild und in das Ortsbild durch dessen Gestalt einfügen bzw. weitestgehend unterordnen. Die Umgebung der Kulturdenkmale ist vor Beeinträchtigungen zu schützen, da sie zu deren Erscheinungsbildern gehört (§ 13 Abs. 1 (2) ThürDSchG).

Die Ansichten des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Entwürfe der Bebauung sind aus denkmalfachlicher Sicht erfreulich und fügen sich in das Ortsbild ein.

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 das 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. Zur Begrenzung der Höhenlage sind die maximalen Firsthöhen in der Planung zum 2. Entwurf vom 23.09.2024 verringert worden.

Beschlussvorschlag 3.2.a

C. Zustimmung

3.2.b Die Dacheindeckungen ist aus denkmalfachlicher Sicht in der Farbe Schwarz bzw. Anthrazit zu wählen und sollte sich an der in der Ortslage typischen Gestalt orientieren. Die Dachhaut ist reflexionsarm zu wählen. Brauntöne sind für die Dacheindeckung aus denkmalfachlicher Sicht nicht zu bestätigen.

Im Hinblick auf die Thematik der Erneuerbaren Energien ist im weiteren Planungsprozess darauf hinzuweisen, dass angedachte Photovoltaikanlagen auf den Dächern der vorgelegten Planung vom öffentlichen Raum aus gut einsehbar wären und einen Einfluss auf die o. g. Kulturdenkmale hätten. Als moderne Zutat wäre eine angedachte Photovoltaikanlage so zu gestalten, dass nicht glänzende und reflexionsarme Module in einem angemessenen Format und Gestaltung (u.a. Modulrahmenfarbe einheitlich mit der Modulfarbe) zu wählen wären. Die Denkmalfachbehörde wäre im Planungsverlauf einzubinden.

Unter Punkt 4 in den Rahmenbedingungen, bzw. Punkt 4.4 Denkmalschutz in der Begründung auf Seite 14 ist die Betroffenheit von Kulturdenkmalen zu benennen und die Kulturdenkmale in der Umgebung zum Vorhaben sind aufzuführen.

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegenüber der vorgelegten Planung unter Beachtung der o.g. Aspekte keine denkmalfachlichen Einwände.

Die Hinweise wurden in der Planurkunde vom 23.09.2024 und der Begründung vom 23.09.2024 bereits berücksichtigt.

Beschlussvorschlag 3.2.b

C. Zustimmung

Stellungnahme Nr. 4
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

4. Stellungnahme vom 19.02.2025

4.1a 1. Planunterlage

Nicht Abwägungsrelevant. An die Vorgaben wurde sich gehalten.

Als Planunterlage soll gemäß § 1 Planzeichenverordnung die entsprechende aktuelle Liegenschaftskarte (amtliche Karte) des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation verwendet werden. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Lesbarkeit soll bei Bebauungsplänen der Maßstab nicht kleiner als 1:1000 und bei Flächennutzungsplänen nicht kleiner als 1:5000 gewählt werden. Die Flurstücksbezeichnungen, die Flurstücksgrenzen und die bereits vorhandenen baulichen Anlagen sollen ausreichend dargestellt sein. Die verwendete Planunterlage muss die Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte gewährleisten. Bitte prüfen Sie ihre Planungsgrundlage auf eindeutige und vollständige Darstellung. Eine ausführliche Prüfung ist nicht Bestandteil der Stellungnahme, somit ist diese Auflistung nicht als abschließend zu betrachten. Die Bescheinigung zur Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte erfolgt auf Antrag des Planungsträgers bzw. seines Beauftragten zum gegebenen Zeitpunkt und ist nicht Bestandteil dieser Stellungnahme. Die Bescheinigung ist eine kostenpflichtige Leistung des TLBG und der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure in Thüringen. Zum heutigen Stand ist im TLBG- Katasterbereich Schmalkalden kein Vorgang bzgl. zu erwartender Flurstücksveränderungen von hier betroffenen Flurstücken anhängig.

Beschlussvorschlag 4.1a **B. wird nicht berücksichtigt**

4.1b 2. Bauliche Anlagen

Nicht Abwägungsrelevant. An die Vorgaben wurde sich gehalten.

Der geforderte Nachweis der vorhandenen baulichen Anlagen zum aktuellen Stand der Planungsunterlagen (siehe § 1 Abs. 2 Satz 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.90; BGBl.1991 I S.58) ist in geeigneter Weise (z.B.: Vermessung, Luftbildauswertungen, etc.) aktuell zu ermitteln. Die Darstellungen in der amtlichen Liegenschaftskarte bieten keine Gewähr für die tagaktuelle Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen. Die Laufendhaltung der Gebäude in der Liegenschaftskarte erfolgt derzeit von Amtswegen mit einer Spitzenaktualität von ca. 2 Jahren infolge von Luftbildauswertungen in Thüringen. Beantragte Gebäudeeinmessungen werden zusätzlich und zeitnah eingearbeitet.

Beschlussvorschlag 4.1b **B. wird nicht berücksichtigt**

4.1c	<p>3. Sicherungsmaßnahmen von eigentumsrechtlicher Bedeutung</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z.B.: vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.</p> <p>Es wird verwiesen auf die Rechte und Pflichten von Eigentümern und anderen Berechtigten gemäß § 25 Abs. 1 bis 3 Thüringer Vermessungs –und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008 geändert am 18.08.2012. Nach o.g. Gesetz können widerrechtlich veränderte oder entfernte Grenz –u. Vermessungsmarken nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 eine Ordnungswidrigkeit darstellen.</p>	Die Flurstücke sind vollständig im Besitz des Vorhabenträger/ Inverstors.
<p>Beschlussvorschlag 4.1c B. wird nicht berücksichtigt</p>		
4.1d	<p>4. Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze</p> <p>Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte des amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Von Seiten des zuständigen Referates Raumbezug des TLBG gibt es keine Bedenken gegen die Maßnahme.</p>	
<p>Beschlussvorschlag 4.1d C. Zustimmung</p>		
4.1e	<p>5. Teilstellungnahme des Flurbereinigungsgebietes Südwestthüringen</p> <p>Im beplanten Bereich sind keine Verfahren nach dem Flurbereinigungsgebietes (FlurbG) und Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig.Somit liegt keine Betroffenheit vor.</p>	
<p>Beschlussvorschlag 4.1e C. Zustimmung</p>		
<p>Stellungnahme Nr. 5 Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum</p>		
5.1	<p>Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf dem Hügel 2“ grenzt im Norden und im Osten an die Ortslage Masserberg an. Im Regionalplan Südwestthüringen (Stand 2012) ist das Areal als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Thüringer Wald ausgewiesen.</p> <p>Durch die vorgelegte Planung wird die Bewirtschaftung der angrenzenden Bergwiese im geringen Umfang beeinflusst.</p> <p>Auf dem Flurstück 122/2 ist in Teilbereichen der Grünlandfeldblock GL54314N02 ausgewiesen (siehe Anlage).</p>	Die Hinweise wurden in die Planurkunde vom 23.09.2024 eingearbeitet.
<p>Beschlussvorschlag 5.1. A. wurde berücksichtigt</p>		

5.2 Dieser wird als Mähweide durch einen landwirtschaftlichen Haupteinwerbsbetrieb genutzt, es werden Agrarsubventionen und KULAP – Förderung dafür beantragt. Es besteht jedoch kein Pachtvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Nutzer.
Der Bewirtschafter der Fläche ist frühzeitig in das Vorhaben und den jeweiligen Planungsstand einzubeziehen. Somit wird für ihn eine vorausschauende Beantragung von Agrarzahlungen sichergestellt.
Die Flächeninanspruchnahme ist dem Nutzer exakt zu benennen, um die Rückforderung von Zahlungsansprüchen und weitere Sanktionen im Rahmen der Antragstellung der EU- Agrarför- derung für landwirtschaftliche Flächen zu vermeiden. Der Antrag hat bis zum 15.05. für das ent- sprechende Beantragungsjahr zu erfolgen, da sonst Sanktionen auf die Betriebsprämien berech- net werden. Eine Absprache mit dem Bewirtschafter ist unbedingt vor diesem Termin erforder- lich.
Die landwirtschaftliche Nutzung sollte bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen er- möglicht werden. Durch die Nutzung der Mähweide kann es zu landwirtschaftlichen Immissionen kommen. Diese sind unvermeidbar (§ 3 Abs. 1 und 4 BImSchG) und hinzunehmen.
Für die Belange des Umweltschutzes wird auf § 15 Abs. 3 BNatSchG verwiesen.
Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt innerhalb der Planfläche in Form von Neuansiedlung und Artenanreicherung von Bergwiesen.
Das TLLLR, Ref. 42 würde es begrüßen, wenn diese Flächen im Anschluss wieder einer land- wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.
In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sollte insbesondere die Beachtung der Schutzgüter Boden und Fläche erfolgen.
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Hügel 2“ wird unter Beachtung der oben genannten Hinweise und Forderungen die Zustimmung erteilt.

Die Hinweise wurden in die Planurkunde vom 23.09.2024 eingearbeitet.

Beschlussvorschlag 5.2.

C. Zustimmung

Stellungnahme Nr. 6

Landesamt für Bau und Verkehr

Stellungnahme vom 28.02.2025 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 25.07.2024;

- 6.1 Seitens unserer Behörde gibt es keine Einwände gegen die Realisierung des o.g Bauvorhabens, wenn nachstehende Bestimmungen/Hinweise eingehalten werden.

Beschlussvorschlag 6.1.

C. Zustimmung

- 6.2 1. Für den Ausbau einer weiteren Anbindung (Zufahrt) zur L 2052 (z.B. derzeitige "genutzte Grünfläche") sind unsere Behörde vorab detaillierte, genehmigungsfähige Unterlagen/Pläne zur Prüfung und Bestätigung zuzusenden, aus denen hervorgeht, wie die Entwässerung dieser Zufahrt geregelt werden soll. Hinweise für die weitere Planung
- 6.3 2. Bezüglich der Verkehrsanbindung des B-Plan-Gebietes ist die zuständige Verkehrsbehörde anzuhören. Hinweise für die weitere Planung
- 6.4 3. Alle in Verbindung mit der verkehrlichen Anbindung des Bebauungsplangebietes entstehenden Planungs- und Baukosten sind veranlassungsbedingt zu tragen. Hinweise für die weitere Planung
- 6.5 4. Die Ableitung von Oberflächenwasser des Bebauungsgebietes darf nicht über die Fahrbahn der L 2052 oder andere Nebenanlagen dieser Landstraße erfolgen. Hinweise für die weitere Planung
- 6.6 5. Verunreinigungen im Zuge der L2052 in Folge der Bauarbeiten sind zu vermeiden bzw. von dem für diese Verunreinigungen Verantwortlichen umgehend zu beseitigen. Hinweise für die weitere Planung
- 6.7 Wir stimmen dem aktuellen Entwurf zur öffentlichen Auslegung zum vorhaben- bezogenen Bebauungsplan „Auf dem Hügel 2“ entsprechend der aktuellsten Planunterlagen vom 01.02.2025 zu.

Beschlussvorschlag 6.2-6.7

C. Zustimmung

Stellungnahme Nr. 7

Nachbargemeinden

- 7.1 Gemeinde Auengrund - keine Einwände
- 7.2 Gemeinde Schleusegrund - keine Einwände
- 7.3 Gemeinde Goldisthal - Keine Einwände
- 7.4 Stadtverwaltung Eisfeld - keine Einwände

Beschlussvorschlag 7.1-4

C. Zustimmung

Stellungnahme Nr. 8
TÖBs

- | | | |
|-----|--|-----------------------------------|
| 8.1 | WAVH - keine Einwände | keine Leitungen im Plangebiet |
| 8.2 | MAB - keine Einwände | Keine Einwände zum Anschlusspunkt |
| 8.3 | TEN - keine Einwände | keine Leitungen im Plangebiet |
| 8.4 | Thüringen Forst - keine Einwände | zu weit entfernt vom Wald |
| 8.5 | BIL - keine Betroffenheit | keine Leitungen im Plangebiet |
| 8.6 | Thüringer NETkom - keine Betroffenheit | keine Leitungen im Plangebiet |

Beschlussvorschlag 8.1-6 **C. Zustimmung**

Stellungnahme Nr. 9
Öffentlichkeitsbeteiligung

- | | | |
|-------|---|--|
| 9.1 | Stellungnahme eines Bürgers aus der 2. Beteiligung der Öffentlichkeit | |
| 9.1.a | das besagte Gebiet umfasst eine Fläche von rund einem Hektar. Diese Fläche als Gewerbefläche auszuweisen, konterkariert unser Ziel, Masserberg als Destination für Ruhe und Erholung zu entwickeln erheblich. | Es werden nur ca. 650 m ² der 13.000 m ² Fläche als Baufelder genutzt. Es sind ist ein leises Gewerbe. Die Grundzüge des Dorfes (dörflicher Charakter) bleiben erhalten. |
| 9.1.b | Besonders das Hotel Auerhahn wird hierdurch massiv an Attraktivität einbüßen | Eine Lärmbelästigung durch die Gebäude des B-Planes für die Feierscheune des Hotels wird nicht erwartet. |

Beschlussvorschlag 9.1. a-b **B. wird nicht berücksichtigt**

- | | | |
|-------|--|---|
| 9.1.c | Die vorhandenen Wege auf dem Hügel, welche allesamt im öffentlichen Interesse von Touristen und Einheimischen gleichermaßen müssen unbedingt durch eine entsprechende Baulast bzw. Grunddienstbarkeit für die Öffentlichkeit erhalten bleiben. | Es handelt sich um Privateigentum nach § 14 GG. Auf den Flächen befinden sich Biotope nach §18 ThürNatschG, die vor Betreten und Zertreten geschützt werden müssen. Die Entwicklung und Aufwertung des Biotops wird durch das Betreten eingeschränkt. |
|-------|--|---|

Beschlussvorschlag 9.1.c **B. wird nicht berücksichtigt**

- | | | |
|-------|--|--|
| 9.1.d | Ich würde mich wirklich sehr freuen sehr geehrter Herr Dr. Hopf, wenn es uns gelingt, sie davon zu überzeugen, dass besagtes Gebiet für eine ausschließliche Nutzung zur Wohnbebauung zu entwickeln. | Das angesiedelte Gewerbe ist ein leises Gewerbe. Es entstehen keine größeren Lärmbelästigungen als in einem Dorfgebiet schon vorhanden sind. |
| 9.1.e | Die Gemeinde Masserberg benötigt dringend attraktive Baugrundstücke, besonders um unsere spezialisierte Ärzteschaft der Klinik dauerhaft an Masserberg zu binden. | |
| 9.1.f | Bitte sind sie sich darüber bewusst, dass ist eine unbedingte existenzielle Maßnahme, unseren Klinikstandort in Masserberg zu erhalten. | Die Ansiedlung einer Housekeeping Firma als Infrastruktur des Tourismus verfolgt den Erhalt der Klinik. Es werden Serviceleistungen für die Anwohner und Mitarbeiter der Klinik angeboten. |
| 9.1.g | Wie sie wissen, leidet unser Tourismus unumkehrbar unter dem Klimawandel und seine Folgen schon jetzt. | |

Beschlussvorschlag 9.1.d-g **B. wird nicht berücksichtigt**

Ende der Abwägung der Hinweise der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB)!