

Zusammenfassende Erklärung Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Auf dem Hügel 2“
Gemeinde Masserberg

Zusammenfassende Erklärung

Erklärung zum Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10 Abs. 4 BauGB).

Durchführung des Bauleitplanverfahrens

1. Kurzdarstellung

Der Investor plant am Standort die Errichtung eines Geschäftshauses mit einer Betreiber-/Eigentümerwohnung, einem Nebengebäude für Arbeitsgeräte, Fahrzeuge und Materiallager sowie einem Pavillon mit Ausstellungs- und Verkaufsfunktion.

Der Geltungsbereich und die geplante Baumaßnahme befinden sich vollständig auf einer Fläche auf der eine Bergwiese, nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG i.V. mit §15 Abs. 1 ThürNatG und Anhang I der 92/43/EWG FFH-Richtlinie, als geschütztes Biotop kartiert wurde. Es ist verboten geschützte Biotope zu zerstören, hierzu wurde ein Ausnahmeantrag am 18.09.2024 gestellt (Anlage 13) und am 09.12.2024 mit Aktenzeichen III-67/1-FE/0192-24 genehmigt (Anlage 14). Der Eingriff wird durch Ausgleichmaßnahmen, wie Aufwertung von artenarmen unterdurchschnittlichen Bergmahdwiesen und Ansiedlung einer Bergwiese durch Mahdübertrag auf Ruderalfluren kompensiert. Das Baufeld 1 befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Das Baufeld 3 befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Es ist im Zuge der Baugenehmigung ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zum Bauen im LSG zu stellen. Lt. Unterer Naturschutzbehörde wird eine Erlaubnis in Aussicht gestellt. Das Gebäude fügt sich in seiner Bauweise und Nutzungsart in die schützenswerte Landschaft ein.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

2.1 Scopingverfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand im Rahmen einer Beteiligung vom 14.06.2024 bis 18.07.2024 statt. Es wurde ein Umweltbericht erstellt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Folgende Beteiligungen wurden durchgeführt:

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom <u>10.07.2024 bis 12.08.2024</u>
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	vom <u>14.06.2024 bis 18.07.2024</u>
1. Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom <u>06.09.2024 bis 06.10.2024</u>
1. Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	vom <u>21.08.2024 bis 23.09.2024</u>
2. Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom <u>04.11.2024 bis 06.12.2024</u>
2. Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	vom <u>21.10.2024 bis 22.11.2024</u>
3. Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom <u>03.03.2025 bis 04.04.2025</u>

3. Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 19.02.2025 bis 24.03.2025

3. Hinweise

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen des durchgeführten Scoping-Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden nachfolgend genannte umweltrelevante Stellungnahmen vorgebracht, in die Begründung eingearbeitet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung entsprechend der Öffentlichkeit zugänglich gemacht:

Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange / Bürger	vorgebrachter Belang (Schlagwort)
Thüringer Landesverwaltungsamt	-Lage im Naturpark „Thüringer Wald“ -Lage teilweise in der Entwicklungszone BR „Thüringer Wald“ -Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“
Landratsamt Hildburghausen Untere Naturschutzbehörde Immissionsschutz	-Plangebiet liegt im Geltungsbereich des LSG „Thüringer Wald“ und vollständig auf einem i.S. §30 Abs.2 Satz 1 Nr. 7 BNatSchG i.V. mit §15 Abs. 1 ThürNatG und Anhang I FFH Richtlinie geschützten Biotop einer Bergwiese. Es ist ein Ausnahmeantrag zu stellen. Verkehrsgeräusche Winterdienst von 22-6 Fahrgeräusche Zufahrt zum B-Plangebiet
Landwirtschaftsamt Hildburghausen	-Grünlandfeldblock GL54314N02 -Geringer Einfluss auf die Bewirtschaftung der angrenzenden Bergwiese - In der Umweltprüfung Beachtung der Schutzgüter Boden und Fläche
Landesamt für Denkmalpflege	Kulturdenkmale mit besonders erhöhter Raumwirkung zu benennen: Evangelische Kirche und Kapelle Schwarz und Anthrazit als Dacheindeckung zugestimmt. Braune Farbtöne werden abgelehnt.

4. Monitoring

Im Zeitraum von fünf, zehn und fünfzehn Jahren (ab Umsetzung der Baumaßnahmen) ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Beginn der Ausgleichsmaßnahmen ein Bericht vorzulegen, welcher eine Erfassung und Bewertung der Ausgleichsflächen nach den Vorgaben der „Kartieranleitung OBK 2.2 – Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens“ (Stand: 01.04.2024) beinhaltet.

5. Geprüfte anderweitige Bauleitpläne

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. 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. 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.

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 von Bedeutung.

Auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Hotel Auerhahn“, welcher südöstlich an das Plangebiet angrenzt, hat dieser Bauleitplan keine erkennbaren Auswirkungen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf dem Hügel“ befindet sich eine artenarme Bergwiese, diese wird für Ausgleichsmaßnahmen des vbB „Auf dem Hügel 2“ als Ausgleichsfläche herangezogen und aufgewertet. Die Fläche wurde vorher nicht als Ausgleichsfläche eingesetzt.

Abschließend ist festzustellen, dass keine weiteren Bauleitpläne betroffen sind.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Planverfahren eingegangenen Hinweise bezüglich der Lage im Naturpark, Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat „Thüringer Wald“ wurden berücksichtigt. Die Schutzgebiete wurden im Bebauungsplan, der Begründung und dem Umweltbericht aufgenommen.

Die Lage im Landschaftsschutzgebiet fordert für die Baufelder 1 und 3 einen Antrag auf Erlaubnis zum Bauen im LSG. Die Erlaubnis wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des LRA Hildburghausen in Aussicht gestellt.

Die eingegangenen Hinweise bezüglich der Beachtung von besonders geschützter Biotope (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 15 Thüringer Naturschutzgesetz) erfolgt. Ein Antrag auf Ausnahme wurde gestellt und mit dem Aktenzeichen III-67/1-FE/0192-24 genehmigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die Kompensationsmaßnahmen (Aufwertung von artenarmen Bergwiesen durch Mahdgutübertrag und Bautabuzonen) sind als Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist Bestandteil der Begründung.

7. Fazit

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Masserberg in der Nähe der Neustädter Straße. Es liegt in einer Höhe von ca. 780-802 m ü. NHN. Es liegt vollständig auf einer 2019 kartierten Fläche einer als § 18 Biotop geschützte Bergwiese. Das Plangebiet wird über die Neustädter Straße erschlossen. Südlich und westlich an den Geltungsbereich grenzen weitere Grünland- und Bergwiesenflächen an.

Planungsziel ist Schaffung des Baurechtes für die Errichtung eines Geschäftshauses mit einer Betreiber-/Eigentümerwohnung, einem Nebengebäude für Arbeitsgeräte, Fahrzeuge und Materiallager sowie einem Pavillon mit Ausstellungs- und Verkaufsfunktion.

Durch die Bebauung des Plangebietes werden voraussichtlich Biotope nach § 15 ThürNatG zerstört. Nach §30 BNatSchG wurde ein Antrag auf Ausnahme gestellt und von der UNB HBN mit Aktenzeichen III-67/1-FE/0192-24 genehmigt. Die Auflagen aus der Genehmigung finden Einzug in die Begründung.

Weitere Umweltauswirkungen sind als geringfügig zu bewerten. Es wird ein Verlust von Boden und deren Bodenfunktion durch Versiegelung und damit verbunden, ein leicht erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildung sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen entstehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz die prognostizierten Umweltauswirkungen minimiert bzw. kompensiert werden können.

Architekturbüro Meike Hummel
05.04.2025