

# LANDRATSAMT GREIZ

Abteilung III

Landratsamt Greiz – PF 1352 – 07962 Greiz



Landratsamt Greiz  
Dr.-Rathenau-Platz 11  
07973 Greiz  
Eingang und Posteinwurf  
über Weberstraße 1

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
Unterlauengasse 9  
07743 Jena

Postanschrift:  
PF 1352  
07962 Greiz

Tel.: (03661) 876 - 0  
Fax: (03661) 876 - 222  
Mail: [info@landkreis-greiz.de](mailto:info@landkreis-greiz.de)

Internet:  
<http://www.landkreis-greiz.de>

Auskunft erteilt Frau Gaedtke	Sitz Haus II, Dr.-Scheube-Str. 6
Unser Aktenzeichen (bitte bei allen Zuschriften angeben) A III/63.1 gae	Telefon 03661-876 404 Fax 03661-876 77404 Mail <a href="mailto:bauordnungsamt@landkreis-greiz.de">bauordnungsamt@landkreis-greiz.de</a> Datum 30.06.2022

## Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Hohenleuben für das Gebiet „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“, Fassung vom 12.04.2022 Beteiligung der Behörden nach §§ 13b, 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB


Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.05.2022 baten Sie um Stellungnahme zum oben genannten Satzungsentwurf. Innerhalb des Landratsamtes Greiz wurden nachfolgend aufgeführte **Behörden** und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

- Amt für Umwelt / Untere Naturschutzbehörde, Untere **Wasserbehörde**, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde
- Kreisbauamt/ Untere **Denkmalschutzbehörde**, Tiefbau (Träger der Kreisstraßen)
- Untere **Bauaufsichtsbehörde** / Kreisentwicklung, Bauaufsicht

Die Äußerungen der Fachbereiche entnehmen Sie bitte den in der Anlage beigefügten Stellungnahmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Zschiegner  
Stellv. Abteilungsleiterin

Anlagen  
- lt. Text

100 30.6.



**Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Hohenleuben für das Gebiet „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“, Fassung vom 12.04.2022**

**Kreisentwicklung**

**Bearbeiter:** Frau Gaedtke

**Telefon:** 03661 – 876 404

Zum Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB:

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Stadt Hohenleuben liegt noch kein Flächennutzungsplan (FNP) und auch kein Entwurf zum FNP vor. Ein **Bebauungsplan** kann nur **vor** dem FNP aufgestellt werden (vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB), wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der **Bebauungsplan** der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Die Darlegungen unter Punkt 3.3 der **Begründung** sind nicht geeignet, die **städtebauliche** Dringlichkeit und beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu aufzuzeigen.

Es wird dargelegt, dass ein **zunehmender** stationärer Pflegebedarf **bestünde** und die Unterbringung im direkten ländlichen **Umfeld** derzeit nicht möglich sei. Das ist nicht zu bezweifeln, sind aber keine Gründe, die von sich heraus einen städtebaulichen Missstand darlegen und somit das Abwenden vom **Regelfall** begründen können. Das Wissen über die Zunahme des Pflegebedarfs ist **vielmehr** zum Anlass zu nehmen, auf der Ebene einer städtebaulichen Grundkonzeption – dem Flächennutzungsplan - städtebaulich sinnvolle Lösungen zur **Deckung** des zu **erwartenden** Bedarfs zu **finden**.

Weiterhin besteht die **Anforderung**, dass die vorzeitige Planung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen wird. Insbesondere darf die Einzelplanung nicht selbst die Weichen für die **gesamtgemeindliche** Entwicklung stellen. Aus der „gesamtgemeindlichen Perspektive“ muss sich **ergeben**, dass ein **entsprechender** Bauflächenbedarf besteht und dass der in der Einzelplanung vorgesehene Standort der bestgeeignete ist, den entsprechenden Bedarf zu decken.

Ein **Bauflächenbedarf** für Pflegeplätze wird nicht bezweifelt. Welche Standorte sich im **Gemeindegebiet** zur **Unterbringung** des **festgestellten** Bauflächenbedarfs am besten eignen, wird jedoch nicht schlüssig dargelegt.

In der Begründung, Punkt 3.3, wird gesagt, dass es für den Standort „keine entgegenstehende städtebaulich sinnvolle **Entwicklungstendenz**“ gäbe. Gemeint ist wohl, dass für die Fläche keine anderen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ersichtlich sind bzw. die Fläche nicht zur Deckung von anderen Flächenbedarfen benötigt wird. Die Siedlungsflächenneuausweisung widerspräche auch nicht dem Regionalplan Ostthüringen. Die Feststellung, dass die Fläche nicht bereits für andere Planungen **vorgesehen/reserviert** ist, begründet jedoch keine positive Standortausweisung für ein Projekt.

Auch aus der Tatsache, dass die Ackerflächen keine landwirtschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete im Sinne der Landes- und Regionalplanung sind und somit kein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung vorliegt (§ 1 Abs. 4 BauGB), ergibt sich keine Legitimation zur erleichterten Baulandauszuweisung auf landwirtschaftlichen Flächen. Der Grundsatz aus § 1a Abs. 2 BauGB, dass landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigem Umfang umgenutzt **werden** sollen, gilt für alle Landwirtschaftsflächen.

**Entscheidend** für die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Hohenleuben ist der Umgang mit der in Kürze frei**werdenden Fläche** der Justizvollzugsanstalt (JVA). Deren Nutzungsaufgabe wurde durch den Staatsvertrag über die Errichtung und den Betrieb einer gemeinsamen Justizvollzugsanstalt in Zwickau vom 15. April 2014 beschlossen. Die Nutzungsaufnahme in Zwickau ist wohl derzeit für das zweite Quartal 2024 geplant (Nachricht des MDR vom 17.2.2022).

Es werden dann inmitten der Stadt Hohenleuben mehr als 3,5 ha **Fläche** brachliegen. Es gibt also dringenden Handlungsbedarf, der in einer städtebaulichen Planung nicht nur mit einer lapidaren Bemerkung, wie hier im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Begründung Punkt 3.3 „... ergibt sich ... mittelfristig ein Flächenangebot“), abgetan werden kann. In Vorbereitung auf die Situation bedarf es auf gesamtgemeindlicher **Ebene** dringend einer Entwicklungskonzeption **zur** der Art der baulichen Nutzung. Das gilt besonders, wenn der Grundstückseigentümer selbst **keine** Weiter- bzw. Nachnutzungsmöglichkeiten für die Immobile sieht.

Im Kontext mit der Außenentwicklung ist die Betrachtung der Standortalternativen unumgänglich. Mit der **Betrachtung** würde schnell deutlich, dass unter **den** vorzufindenden **Gegebenheiten** die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich keinen Vorrang bekommen kann, denn die Verletzung der in § 1 Abs. 4 und 5 BauGB und § 1a BauGB verankerten Grundsätze der Bauleitplanung ist offensichtlich.

Die **Bauleitpläne** sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und **umweltschützenden** Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

In Bezug auf die Unterscheidungen der Innenentwicklung von der Außenentwicklung wird **deutlich**, dass die städtebaulichen Maßnahmen im Wesentlichen durch eine Innenentwicklung erreicht werden können und vorrangig auch sollen. Das erfordert in erster Linie die Nutzung von Brachflächen, **Gebäudeleerstand** und Baulücken. In Hohenleuben liegt die Notwendigkeit der Entwicklung der JVA-Fläche auf der Hand, denn das Brachliegen der Flächen würde **seinerseits** städtebauliche Missstände erzeugen.

Hinzu kommt, dass der Standort zwischen einem nicht näher bekannten **Gewerbebetrieb** und einem Baumarkt angesiedelt werden soll. Die Stadt Hohenleuben hat kein weiteres Gewerbegebiet entwickelt, sodass der Bereich der einzige, teilweise von Gewerbe geprägte, ist. In diese Lage hinein eine Wohn- und Pflegeeinrichtung zu planen, ist wenig attraktiv und städtebaulich kann städtebaulich nicht nachvollzogen werden. Gerade der Wegfall der Arbeitsplätze durch den Umzug der JVA sollte **Anlass** sein, über die Neuordnung von Gewerbebauflächen **nachzudenken**. Werden neue Arbeitsplätze benötigt? Gibt es einen neuen Flächenbedarf? Soll dieser auf den frei werdenden Flächen gedeckt werden oder anderswo? ...

Die Tatsache, dass es sich um eine vorhabenzugehörige Planung eines Vorhabenträgers handelt, entbindet nicht von der Einhaltung des Entwicklungsgebots. Ein rein privater Bauwunsch reicht für sich regelmäßig nicht aus, die Dringlichkeit der Planung zu begründen, da ansonsten jede Planung, die von einem Bauinteresse von Privaten getragen wird, dringend sein müsste.



## Zur Art der baulichen Nutzung

Der **Verweis** der textlichen Festsetzung 1 auf § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist irreführend. Danach besteht keine formale Bindung an den Katalog des § 9 BauGB oder auf inhaltliche und textliche Regelungen entsprechend der BauNVO und PlanzV, dennoch werden genau nach diesen Vorschriften Festsetzungen getroffen. Es ist klarzustellen, dass die **Festsetzungen** verbindlich sind. Es ist auch nicht **eindeutig**, ob ein Baugebiet **festgesetzt** wird, denn dazu fehlt es an der Bestimmung des Baugebiets nach BauNVO und seiner Zweckbestimmung. Bei Anwendung von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist nicht das (Bau-)Gebiet, sondern die Zulässigkeit eines bestimmten Bauvorhabens zu definieren.

Die Regelungen zur Art der **baulichen** Nutzung sowie der kompakte Baukörper deuten darauf hin, dass der Vorhabenträger den Betrieb einer vollstationären Pflegeeinrichtung beabsichtigt. Allein die Benennung eines „Bewohnerzimmers“ mit einem „Bewohnerbad“ macht noch keine Wohnung aus. Auch in einem Krankenhaus sind Patienten in einem Zimmer mit Bad untergebracht und die Patienten wohnen dort nicht, sondern sind bis zu Ihrer Genesung im Krankenhaus **untergebracht**. Gleiches gilt für die Unterbringung in Pflegeeinrichtungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vollstationäre Pflege von kranken, alten oder behinderten Menschen in einem Pflegeheim eine andere Betriebsform darstellt, als das Wohnen mit Pflege. Das Bayerische VGH hat dazu in seinem Beschluss 14 CS 12.294 vom 11.4.2012 festgestellt, dass der Übergang von der Zulassung eines (Alten-)Heims zu einer „Pflegeanstalt“ eine andere Betriebsform darstellt und somit stets als Nutzungsänderung **anzusehen** ist.

Es bestehen auch unterschiedliche Anforderungen in bauordnungsrechtlicher Hinsicht, **beispielsweise** beim Brandschutz oder **hinsichtlich** der Frage der Anzahl von notwendigen Stellplätze  
n (Altenheim 1 Stellplatz je 8-15 Betten, Altenwohnen 1 Stellplatz je 5 Wohnungen).

**Diesbezüglich** ist Klarheit bereits im Bauleitplanverfahren herzustellen. Ansonsten kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bauvorhaben den **Bebauungsplan** widerspricht.

Zur Begründung:

Unter 1.4 werden **Aussagen** zur Umgebungsbebauung getroffen, die nicht zutreffen. Gemischt genutzte Baugebiete bestehen immer aus einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, ggf. mit weiteren Nutzungen wie **Landwirtschaft** (MD). Wohn- und (die dazugehörigen) **Nebengebäude** bilden ein Wohngebiet. Flächen mit gewerblichen **Gebäuden** können ein Gewerbegebiet darstellen.

### **Bauaufsicht**

**Bearbeiter:** Thoß-Ehrhardt

**Telefon:** 03661 – 876 449

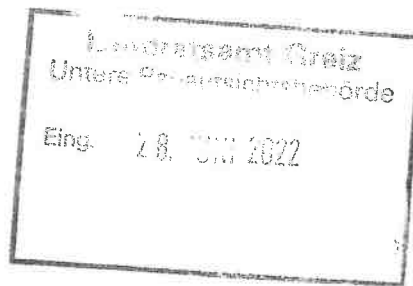
Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.

  
Reinhardt  
Amtsleiter

100 296



Bündelungsstelle  
SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung  
- im Hause -



**Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Hohenleuben für das Gebiet „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“, Fassung vom 12.04.2022**  
Beteiligung der Behörden nach §§ 13b, 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB (Kennung 02640)

#### Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht

Bearbeiter: Frau Grünert  
Telefon: 03661/876 607

Der im Entwurf vorgelegte vorhabenbezogene B-Plan „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für 55 Bewohner schaffen. Die zweigeschossige Pflegeeinrichtung soll dabei als Gebiet „Wohn- / Pflegeeinrichtung“ im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets nach Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Hohenleuben. Westlich des Plangebietes grenzen gemischt genutzte Baugebiete mit offener Bebauung aus überwiegend Wohn- und Nebengebäuden an. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich eine gewerblich genutzte Fläche („Lagerplatz Friedhofsstraße“) mit Lagerplätzen für z.B. Bau-/Erdstoffe und Holz, zwei Hallen vor allem zum Abstellen von Wohnmobilen und einer mobilen Shredderanlage für Bauschutt und Betonteile. Südlich des Plangebietes ist ebenfalls eine gewerbliche Bebauung (kleinerer Baumarkt) vorhanden. Östlich schließen sich Ackerflächen an. Die Landesstraße L1083 verläuft in einer Entfernung von minimal 175 m südöstlich des Plangebiets.

Unter Berücksichtigung der Schallemissionen verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe) wurde im Rahmen einer Schallprognose des Ingenieurbüro Arnulf Bühner vom 12.04.2022, Projektnummer 8547 geprüft, ob die für die geplante Wohn- und Pflegeeinrichtung maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

Die Prognose berücksichtigt hinsichtlich des Schallschutzes gegenüber Gewerbelärm die Schallemissionen zweier Gewerbestandorte, zum einen den „Lagerplatz Friedhofsstraße“ nördlich des Plangebietes und zum anderen den „Baumarkt“ südlich des Plangebietes. Bzgl. des „Lagerplatz Friedhofsstraße“ geht der Gutachter z.B. davon aus, dass eine mobile Shredderanlage für Bauschutt und Betonteile an nicht mehr als 10 Tagen im Jahr betrieben wird.

Ausgehend von den Ergebnissen der Prognose ist voraussichtlich davon auszugehen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können. Allerdings können die Eingangsdaten der Prognose durch die untere Immissionsschutzbehörde nur bedingt überprüft werden, da der unteren Immissionsschutzbehörde für die beiden betrachteten Gewerbestandorte keine zugrundeliegenden (Bau-)Genehmigungen oder dergleichen zum zulässigen Betriebsumfang bekannt sind. Eine diesbezügliche Anfrage an die untere Bauaufsichtsbehörde ist aktuell noch unbeantwortet.

Unter diesen unklaren Voraussetzungen ein beschleunigtes Planverfahren ohne Umweltprüfung durchzuführen, halten wir daher dem Grundsatz nach für bedenklich. Ziel der Planung sollte es in jedem Fall sein, keine möglichen Konflikte im Sinne des § 50 BImSchG zu begünstigen bzw. zu verschärfen.

Ergänzend ist zu bemängeln, dass in der Begründung zum Planentwurf noch nicht einmal das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) im Allgemeinen oder der § 50 BImSchG im Besonderen thematisiert wird.

Da die Pflegeeinrichtung als Gebiet „Wohn-/Pflegeeinrichtung“ im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets nach BauNVO ausgewiesen werden soll, halten wir im Übrigen eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung der maßgeblichen Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet erforderlich.

#### **Bodenschutz, Altlasten**

**Bearbeiter:** Frau Nahr  
**Telefon:** 03661/876 630

Das 6600 m<sup>2</sup> große Plangebiet für den vorhabenbezogenen B-Plan „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ liegt südlich an Hohenleuben angrenzend und wird dreiseitig von Siedlungsland umrahmt. Zur Auswahl für das Vorhaben **standen** alternativ noch weitere Flächen, die durch den Planer mit Angaben von nachvollziehbaren Gründen abgewählt wurden. Die betreffende Fläche wird als Ackerland genutzt. Überörtliche regionale Planungen werden durch das Vorhaben nicht berührt, jedoch steht das Vorhaben dem Entwicklungsziel (Erhalt der Ackernutzung) des **Landschaftsplanes** entgegen. Ein Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden. Die Notwendigkeit der Errichtung Standortes zur Altenpflege mit Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche wird ausführlich begründet. Entsprechend des gewählten Planverfahrens verzichtet der Vorhabenträger auf einen Umweltbericht.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzliche Einwände gegen den Entzug landwirtschaftlicher Fläche ohne ausreichenden bodenbezogenen Ausgleich.

In der Begründung zum Vorhaben geht der Planer unter Punkt 7.6 davon aus, dass die Fläche aufgrund der Ackerzahlen von 30-40 für eine **landwirtschaftliche** Nutzung nicht optimal geeignet ist und der Verlust für die Landwirtschaft „von keiner hervorzuhebenden Bedeutung“ ist. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist jeder Verlust unversiegelter Fläche – auch von Landwirtschaftsfläche- sowohl für den mit diesen Ressourcen wirtschaftenden Betrieb die als auch für den **Boden-** und **Grundwasserhaushalt** des Gebietes negativ zu bewerten. Der Verlust vor allem der in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführten Bodenfunktionen/ -teilkfunktionen

- Lebensraum für Pflanzen (mit den Kriterien **Standortpotential** für natürliche Pflanzengesellschaften- Biotopentwicklung**spotential** und natürliche Boden**fruchtbarkeit**) und
- Funktionen des Bodens im Wasserhaushalt

sind in jedem Fall relevant und bei bestehender Versiegelung auch nicht wieder herstellbar.

Unter <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control> sind ausreichend aktuelle Daten als Grundlage der **Bodenfunktionsbewertung** digital verfügbar (Bodengeologische Karte mit Angaben zu Bodentypen, Bodenschätzungsdaten der Landesfinanzdirektion bzw. dem Landesvermessungsamt). Die Daten sind frei zugänglich und sind durch den Gutachter zu recherchieren und anzuwenden. Die von ihm recherchierten Quellen /11/und /12/ unter Punkt 7.5 stammen aus dem Jahr 1992 und sind überholt. Die unter dem Geoportal aufgerufenen Ackerzahl für das überplante Gebiet liegt bei 42 (Bodenklassenzeichen sL5V). Damit handelt es sich um einen Schieferboden mittlerer Qualität. Die **Begründung** zum B- Plan ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Im Planteil B – textliche Festsetzungen – ist folgende Formulierung zu ergänzen:

„Die Bereiche von Zufahrten oder Stellflächen und auch die Bereiche des Innenhofes der Anlage sind **entsprechend** §9 Abs.1 Nr.20 BauGB in **wasserdurchlässiger** Bauweise zu errichten“.

Begründung: die textlichen Festsetzungen zur **Vorgabe** wasserdurchlässiger Bauweisen in den zu befestigenden Flächen (Zufahrten, Stellflächen etc.) sollen die umfangreichen Schädigungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG bei dem geplanten Bauvorhaben minimieren, ohne die Schaffung von Wohnbaufläche zu verhindern. Durch Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) können Bodenfunktionen (z.B. Filter- und Speicherfunktion) eingeschränkt erhalten bleiben. Grundsätzlich sollten auch die teilversiegelten Flächen großemäßig minimiert werden.

Hinweis:

Da es sich bei den in Anspruch genommenen Flächen um landwirtschaftliche Flächen handelt, sollte mit dem bewirtschaftenden **Landwirtschaftsbetrieb** (oder Nachbarbetrieb) geklärt werden, ob anfallender (überschüssiger) Oberboden zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden kann (Erhöhung der Ackerkrume, Erhöhung Abstand zur Grundwasseroberfläche bei feuchten Standorten).

Die gesetzlichen Grundlagen des Bodenschutzes (BBodSchG) sind unter Punkt 9 der Begründung zu ergänzen.



## Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Herr Kolbe

Telefon: 03661/876 623

## Abwasser

1. Das aktuelle **Abwasserkonzept** des WAZ sieht das Vorhabensgebiet weder als **erschlossen** noch als künftig zur Erschließung geplant vor. Deshalb sind Pkt. 2.4 sowie 7.8 des **Erläuterungsberichtes (EB)**, das Vorhabensgebiet sei entsorgungstechnisch erschlossen, falsch. Die in Pkt. 2.4 diesbezüglich zitierten „Aussagen und Pläne der Entsorgungsträger“, also hier jene vom WAZ, liegen den **Unterlagen** nicht bei.
2. **Gleichwohl** die schmutzwasserseitige Entsorgung **über** das bestehende Kanalsystem gem. ABK nicht **geplant** ist, stünde aus Sicht der UWB sowohl kanal- als auch kläranlagenkapazitiv dieser nichts entgegen. Entsprechend detaillierte Abstimmungen sollte die UWB zeitnah zur Kenntnis erhalten, um sich äußern zu können.
3. Eine begünstigende abwassertechnische Aussage der UWB hinsichtlich der **Niederschlagsentwässerung** könnte nur erfolgen, wenn ein **standortbezogenes** Versickerungsgutachten nach DWA A138 mit Empfehlung zu einem Versickerungsverfahren nach A138 vorlegt würde (nebst Prüfung **Platzangebot** für ebendiese Versickerungsanlage auf dem Grundstück). Dass dies gelingt, sieht die UWB zunächst zweifelnd, da selbst EB Pkt. 7.6 einräumt, dass durch das Vorhaben die tatsächlich versickerungsfähige Fläche reduziert wird.

**Hinweis:** Die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen suggeriert Versickerungsfähigkeit im Untergrund; diese ist aber, gerade unter Fahr- und Parkflächen u.a. aufgrund der Bodenverdichtungen nicht immer gegeben!

Des Weiteren bestehen aus gebietshydrologisch- wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die fortschreitende Versiegelung und Verdichtung von Orten der Grundwasserneubildung sowie bislanger Gebietsretention (hier: landwirtschaftliche Grünfläche).

Es sind Bedenken nicht nur gegen baubedingt zu erwartende Bodenverdichtungen (Lastverkehr, Zugewegungen zu den Baufeldern, stets freizuhalten **Betriebswege** während des Betriebs) anzumelden, sondern zuvorderst bezüglich des **dauerhaften** Entzugs **versickerungsfähigen** Bodens durch **Befestigungen**, Fundamente und Dachflächen.

Die Gebietsretention der Bruttofläche wird herabgesetzt, da ihre Versickerungsrate ( $Q_s$ ) bei gleichbleibendem  $k_r$  – Wert im unberührten Boden durch dessen abnehmende Versickerungsfläche ( $A_s$ ) ebenfalls abnimmt. Die Auswirkungen zunehmender **Flächenversiegelungen** vorm Hintergrund geänderten regionalen Niederschlagsverlaufes sind **bekannt** (Überflutungen, **Hochwasserbildung**, Abspülungen von Hängen).

Insofern ist die Ausführung des Pkt. 7.11, der Standort läge nicht im **Überschwemmungs-** bzw. **Risikogebiet**, richtig, jedoch Überschwemmungen, insbesondere bei Starkregen, werden wesentlich durch die fortschreitende Versiegelung bislanger Retentionsflächen (wie hier geplant) begünstigt.

Die ohnehin durch vorhandene und **rapide fortschreitende** Befestigung (Dächer und Fahrflächen) gestörte Grundwasserneubildung sowie Gebietsretention wird durch weitere Heraufnahme des örtlichen Gesamtversiegelungsgrades forciert und läuft damit den **wasserwirtschaftlichen** Ziel- und Grundsätzen zuwider. Damit wird auch durch diese Maßnahme sukzessive die thüringen- und landesweit ohnehin kritisch reduzierte **Grundwasserneubildung** negativ beeinflusst.

Gleiches gilt fürs [Mikro] – Klima; durch die geplante großvolumige sowie großflächige **Betonbebauung** ist diesbezüglich ein Extremstandort mit schädigenden Wirkungen zu erwarten.

### Fazit:

Gegen das Vorhaben besteht folglich prinzipieller **wasserwirtschaftlicher/ gebietshydrologischer** Einwand, da der weiteren **Versiegelung und Verdichtung** bislang unbefestigter Fläche mit entsprechendem Retentions- und vergleichmäßigem **Verdunstungspotential** Vorschub geleistet wird. In seinen **Planungsgrundsätzen** bestimmt - seit Dezember 2020 - das Merkblatt DWA-M 102: „... die konsequente Verfolgung der **Zielvorgabe** „Erhalt **des lokalen Wasserhaushalts**“ bedeutet für zukünftige **Entwässerungskonzepte** vor allem den möglichst weitgehenden **Erhalt der Flächendurchlässigkeit** (→ **Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung**) **sowie die Stärkung der städtischen Vegetation** (→ **Verdunstung**) als **Bestandteil** der **Infrastruktur**. Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten **Entwässerungskonzepten** reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Die Reduzierung bzw. Begrenzung des oberflächigen Abflusses als Beitrag zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts ist Gegenstand dieses Merkblatts.

**Naturschutz**

**Bearbeiter:** Frau Zigan  
**Telefon:** 03661/876 624

Der o. g. Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Dabei ist zu prüfen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 und nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es folgende Anmerkungen:

Der Landschaftsplan Weida – Fortschreibung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans heranzuziehen. In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans sind die im Plangebiet befindlichen Flurstücke als Acker dargestellt. Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb einer landespflegerisch begründeten Bebauungsgrenze. Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Darstellungen des Landschaftsplans. Die Abweichung ist zu begründen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten, wenn die Baufeldfreimachung wie auch in der Begründung und den textlichen Teil B des B-Plans beschrieben außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgt.

Schutzobjekte sind nach §§ 23 – 30 und § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von der Planung nicht betroffen.

Im Auftrag  
  
Zschlegner  
Amtsleiterin

Bündelungsstelle  
SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung  
- im Hause -



**Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Hohenleuben für das Gebiet „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“, Fassung vom 12.04.2022**  
**Beteiligung der Behörden nach §§ 13b, 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**K02640**

#### **Tiefbau**

Bearbeiter: Herr Metzner  
Telefon: 03661 – 4497460

Durch das geplante Vorhaben werden keine **Kreisstraßen** tangiert.  
Seitens des Straßenbaulastträgers für Kreisstraßen gibt es keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

#### **Denkmalschutz**

Bearbeiter: Herr Metzner  
Telefon: 03661 – 4497460

Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die **vorliegende** Planung, da sich im angegebenen Planungsbereich und auf den angrenzenden Flurstücken keine Kulturdenkmale nach § 2 ThürDSchG befinden.

Bei Tiefbauarbeiten können trotzdem Bodenfunde bzw. Bodendenkmale zutage treten. In diesem Fall sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich das Thüringische **Landesamtes** für Archäologie und Denkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Greiz zu unterrichten (§ 16 ThürDSchG).

Durch den Antragsteller ist die Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege, Bereich Archäologie in Weimar und Bereich Denkmalpflege in Erfurt, als gesonderter Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Bernstein  
Amtsleiter

