



STADT Hohenleuben

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße“ der Stadt Hohenleuben

Teil 1

Begründung

Entwurf

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Gotha, im April 2024

Verfahrensträger:

STADT HOHENLEUBEN

Marktplatz 5a

07958 Hohenleuben

Vorhabenträger:

Exsos GmbH

Am Vogelherd 56

98693 Ilmenau

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

info@planungsgruppe91.de

Foto Titelblatt: Planungsgruppe 91

Hinweis:

Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	8
3.	Rechtsverhältnisse / Rechtsgrundlagen	11
4.	Bodenordnende Maßnahmen	13
5.	Planverfahren	13
6.	Übergeordnete Planungen	15
6.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	15
6.1.1	Erster Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen	16
6.2	Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)	16
6.3	Flächennutzungsplan (FNP)	20
6.4	Landschaftsplan (LP)	25
7.	PLANUNG	22
7.1	Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	22
7.2	Allgemeine Ziele	22
7.3	Vorhabenbeschreibung	22
7.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
7.4.1	Art der baulichen Nutzung	23
7.4.2	Maß der baulichen Nutzung	24
7.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	25
7.6	Stellplätze	25
7.7	Erschließung	27



7.7.1	Verkehr	27
7.7.2	Ver- und Entsorgung	30
7.8	Immissionsschutz	30
7.9	Denkmalschutz	33
7.10.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	34
7.11	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
7.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
7.13	Darstellungen ohne Normcharakter	37
8.	Grünordnung	37
9.	Flächenbilanz	39
10.	Kosten	40
	Hinweis	40
	Verfahrensvermerke	40



ANLAGEN

- Anlage 1: Exsos GmbH, Erfurt:
Seniorenwohngemeinschaft in Hohenleuben Landkreis Greiz,
Standort- und Wettbewerbsanalyse
Erfurt, 22.01.2024
- Anlage 2: Ingenieurbüro Arnulf Bühner, Beratende Ingenieure für Wärmeschutz und
Akustik (BIWA), Gera:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“
der Stadt Hohenleuben, Schallschutz gegenüber Gewerbelärm, Schallschutz
gegenüber Straßenverkehrslärm
Gera, 12.04.2022
- Anlage 3: Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, Erfurt
Geotechnischer Bericht, Bauvorhaben:
Einrichtung Pflegeheim „Exsos 55“ in Hohenleuben Windmühlenstraße
Flurstücke 624/3, 624/5, 628/5, 628/6, 629/und 630/4
Erfurt, 08.06.2022
- Anlage 4: Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, Erfurt
Nachtrag zum geotechnischen Bericht, Abschnitt 10: Altlasten / Abfall
Bauvorhaben: Einrichtung Pflegeheim „Exsos 55“ in Hohenleuben
Windmühlenstraße Flurstücke 624/3, 624/5, 628/5, 628/6, 629/und 630/4
Erfurt, 21.06.2022



1. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße“ gemäß § 12 BauGB werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen
- Stärkung der sozialen Infrastruktur in der Region Hohenleuben

Es ist beabsichtigt, an der Windmühlenstraße in Hohenleuben eine Seniorenwohngemeinschaft für 55 Bewohner zu errichten und entsprechend zu erschließen. Um ihre städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, arbeitet die Stadt Hohenleuben mit einem Vorhabenträger zusammen. Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist die Aufstellung einer kommunalen Bauleitplanung erforderlich. Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens und dient der geordneten Entwicklung des Gebietes.

Die Stadt Hohenleuben führt das Bauleitplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger durch. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,65 ha. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll in der Stadt Hohenleuben eine Möglichkeit für die zunehmende Altersgruppe der über 65-jährigen geschaffen werden, trotz Hilfsbedürftigkeit in einer überschaubaren Gemeinschaft in ihrem gewohnten Umfeld in der Stadt und der Region wohnen bleiben zu können.

Der Vorhabenträger hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den Antrag auf Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 07.03.2022.



Im Hinblick auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes ist es das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, negative Auswirkungen des Vorhabens zu begrenzen und durch grünordnerische Maßnahmen eine landschafts- und umgebungsverträgliche Einbindung des Vorhabens zu gewährleisten. Dies wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten sowie Festsetzungen zur Minimierung von Flächenversiegelungen erreicht.

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB erfordert die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen prinzipiell die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts. Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil in der Begründung, dessen erforderlicher Mindestinhalt in der Anlage 1 zum BauGB vorgegeben ist. Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.



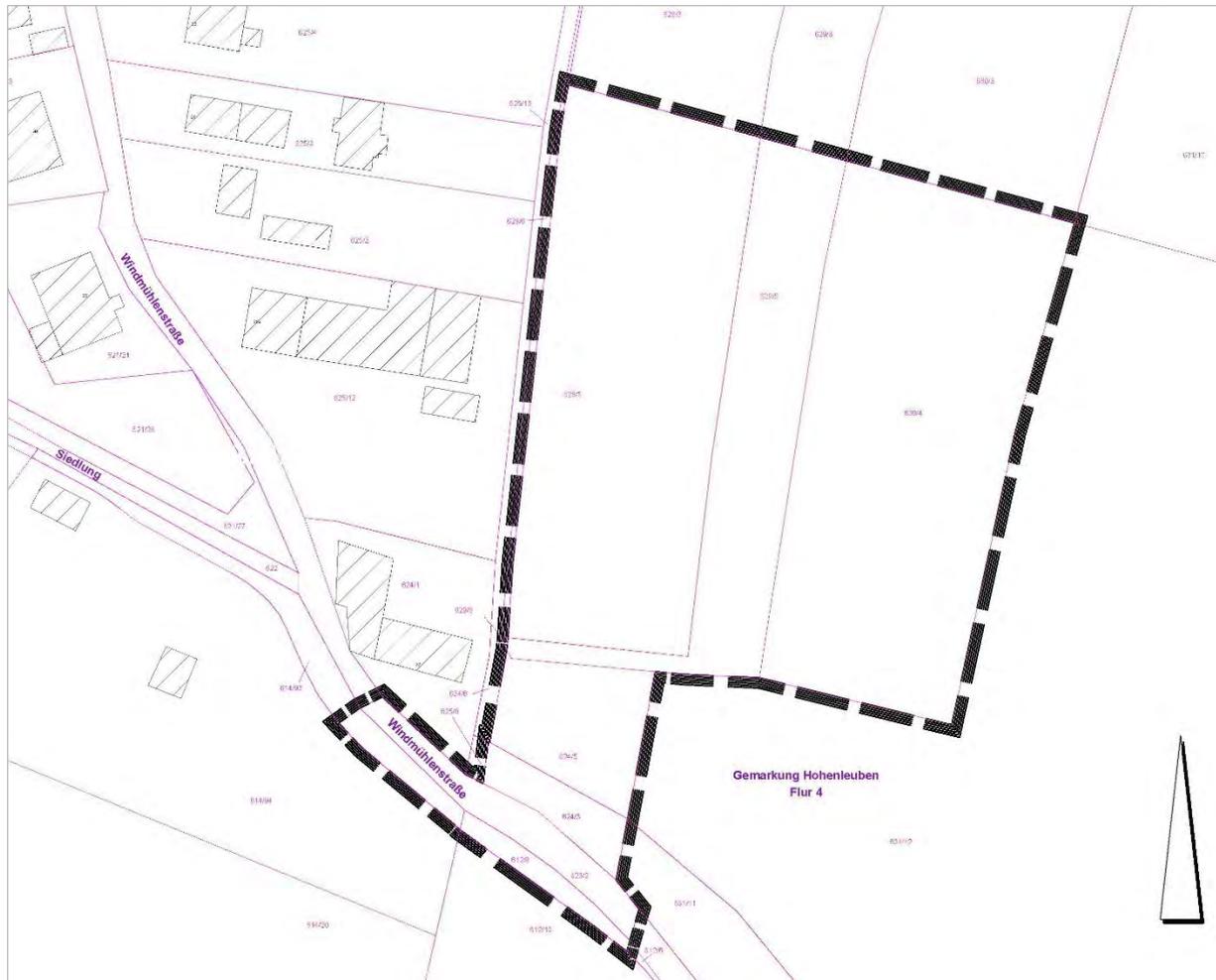


Abb. 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Gebäude-Altbestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Geoportal Thüringen)

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Hohenleuben an der Windmühlenstraße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 624/3, 624/5, 628/5, 629/5 und 630/4 sowie zum Zwecke der Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen Teilflächen der Flurstücke 612/8, 614/93 und 623/2 in der Flur 4 der Gemarkung Hohenleuben.



Die Stadt Hohenleuben liegt im Südosten Thüringens im südlichen Teil des Landkreises Greiz. Die Kreisstadt ist in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 15 km über die Landesstraße 1083 und die Bundesstraße 92 erreichbar. Über beide genannten Straßenverbindungen ist in Gegenrichtung eine Anbindung an die ca. 24 km entfernte Stadt Gera gewährleistet.

Das Vorhabengebiet befindet sich ca. 550 m entfernt von der Ortsmitte von Hohenleuben. Westlich grenzen Grundstücke mit lockerer Bebauung aus Wohn- und Nebengebäuden an, die vereinzelt durch Wochenend- und Ferienhäuser ergänzt werden. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an gemischt genutzte Flächen (Wohnen, Gewerbe, Lagerplatz) an, die mit Einzelgebäuden bebaut sind. Die Erschließung erfolgt aus südlicher Richtung über die Windmühlenstraße, an die im Süden die Fläche eines Baustoffhandels angrenzt. In östlicher Richtung grenzt eine landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von ca. 1,5 ha an, die durch Straßen und Wege begrenzt wird.

Das Vorhabengebiet ist Teil einer bewirtschafteten Ackerfläche. Die Fläche gehört zu einem als benachteiligt eingeschätzten Gebiet, in dem Einkommensverluste, die den Landwirten aufgrund von Nachteilen für die landwirtschaftliche Erzeugung entstehen, ausgeglichen werden. Die Bedeutung des Vorhabengebietes für die Landwirtschaft ist aufgrund der Bodenqualität und der durch Bauflächen und Straßen begrenzten Lage und Größe eingeschränkt. Das landwirtschaftliche Entwicklungspotenzial ist begrenzt.

Ein westlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzender, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Weg bildet eine fußläufige Verbindung von der Windmühlenstraße in die Stadtmitte.

Hohenleuben ist über den öffentlichen Personennahverkehr (PRG Personen- und Reiseverkehrs GmbH Greiz und RVG Regionalverkehr Gera/Land GmbH) mit den zentralen Orten Gera, Greiz, Zeulenroda-Triebes und Weida verbunden. Die Bushaltestelle an der Schule liegt in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet.





Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Thüringen Viewer)



3. Rechtsverhältnisse / Rechtsgrundlagen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus § 1 BauGB ergeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90).

Zu beachten sind darüber hinaus auf Bundes- und Landesebene geltende Fachgesetze und Verordnungen, so u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG), die Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) sowie die Bauordnung des Landes Thüringen (ThürBauO).

Für das Gebiet der Stadt Hohenleuben liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Aktuell liegt ein Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand April 2024 vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das Vorhabengebiet wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Entwicklung einer Seniorenwohngemeinschaft auf einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche trägt dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung.



Für die Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB liegen dringende Gründe vor, da im Stadtgebiet derzeit kein Angebot zur Versorgung der älteren und pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppen mit bedarfsgerechtem Wohnraum vorhanden ist. Es besteht ein Bedarf an Sonderwohnformen für Senioren, die auch individuelle Pflegeleistungen ermöglichen. Der zunehmende stationäre Pflegebedarf auch im ländlichen Raum ist ein dringender Grund im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB, der es erforderlich macht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines solchen Wohnangebotes zu schaffen. Die Stadt Hohenleuben muss mit der geplanten Seniorenwohngemeinschaft auf die lokalen demografischen Erfordernisse mithilfe des Instrumentes der Bauleiplanung wirksam reagieren und den eigenen Standort stärken. In Hohenleuben und den umliegenden kleineren Gemeinden wie Hain, Kauern oder Lunzig gibt es bisher noch kein entsprechendes Wohnangebot. In den Städten Zeulenroda-Triebes, Weida und Greiz befinden sich die nächstgelegenen Pflegeeinrichtungen, die Unterbringung im direkten ländlichen Wohnumfeld ist nicht möglich.

Durch ein solches wohnortnahes Wohnangebot könnte es älteren Bewohnern der ländlichen Gemeinden leichter fallen, ihr Haus abzugeben oder zu verkaufen, wenn sie stattdessen in die örtliche Seniorenwohngemeinschaft ziehen können. Der Bedarf an Wohnraum in Hohenleuben kann in diesem Zusammenhang im Sinne einer priorisierten Innenentwicklung auf die frei werdenden Bestandsgebäude gelenkt werden.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Vorhabenträger eine Standort- und Wettbewerbsanalyse erstellt, die für die Stadt Hohenleuben den Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum nachweist. Die Standort- und Wettbewerbsanalyse ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.



Die im Rahmen der Planaufstellung anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bedarf keiner Umlegung und Neuordnung der Grundstücke in einer für die zukünftige Nutzung zweckmäßigen Lage, Form und Größe (§ 45 Abs. 1 BauGB).

5. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Hohenleuben hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße“ der Stadt Hohenleuben auf der Grundlage eines durch den Vorhabenträger, die exsos GmbH, eingereichten Antrags auf Einleitung des Planverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.2022 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt am 11.04.2022.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollte zum damaligen Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Landratsamt Greiz auf Grundlage des § 13b BauGB erfolgen. Im Zeitraum vom 12.04.2022 bis zum 03.05.2022 erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

Im Anschluss an die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 17.05.2022 bis zum 24.06.2022 parallel die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

In seiner Sitzung am 11.07.2022 fasste der Stadtrat den Abwägungs- sowie den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Am 15.08.2022 wurde der Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Greiz gestellt. Mit Bescheid vom 21.10.2022 teilte das Landratsamt Greiz der Stadt Hohenleuben die Versagung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit. Die im Ablehnungsbescheid aufgeführten Gründe der Versagung umfassten:



- formelle Fehler des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses,
- formelle Fehler des Durchführungsvertrages,
- mangelnde Kongruenz zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- nicht ausreichend konkrete und eindeutige Beschreibung des Vorhabens durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,
- Fehlgewichtung des Grundsatzes G 3-56 des Regionalplans Ostthüringen im Rahmen der Abwägung,
- Fehlgewichtung der Anforderungen an einen vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Zum Zwecke der Behebung der im ablehnenden Bescheid des Landratsamtes Greiz aufgeführten formellen und materiellen Fehler erfolgte die Erstellung des nun vorliegenden Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Darüber hinaus erklärte das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) den § 13b BauGB für europarechtswidrig. Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße“ kann somit der § 13b BauGB nicht weiter angewandt werden. Aus diesem Grund wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Regelverfahren fortgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.



6. Übergeordnete Planungen

6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Der Stadt Hohenleuben wird im Landesentwicklungsprogramm Thüringen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind gemäß der Leitvorstellungen des LEP 2025 in allen Landesteilen zu sichern. Hierzu trifft das LEP 2025 folgende Aussagen:

- Sicherung und Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen (2.1.1 G),
- Berücksichtigung des demografischen Wandels bei der Weiterentwicklung und Sicherung sozialer Infrastrukturen (2.1.2 G),
- Sicherung der Funktionsfähigkeit der ländlich geprägten Landesteile (2.1.3 G).

Hohenleuben liegt laut LEP 2025 innerhalb des Raumstrukturtyps „wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit demographischen Anpassungsbedarfen, Raum um die A9/Thüringer Vogtland“. Dieser Raumstrukturtyp wird als Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen eingestuft. Im Schwerpunktraum Tourismus „Vogtland“ (4.4.1 G), zu dem Hohenleuben zählt, wird auf die bevorzugte Umsetzung von raumbedeutsamen Tourismusplanungen und -maßnahmen orientiert.

Die Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft entspricht den Grundsätzen der Landesplanung. Die Etablierung einer solchen Einrichtung in Hohenleuben ergänzt das Wohnangebot und das Netz sozialer Infrastrukturen. Die Funktionsfähigkeit der Stadt wird gestärkt. Für die Stadt und die Region ist die Bereitstellung von seniorenrechtlichem Wohnraum vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Wandels ein entscheidender Faktor für den Erhalt der regionalen Attraktivität. Planungen bzw. Maßnahmen des Tourismus stehen dem Vorhaben nicht entgegen.



6.2 Zweiter Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie

In seinen Leitvorstellungen zu den handlungsbezogenen Raumkategorien formuliert der 2. Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen, dass durch angepasste Strategien und Konzepte die endogene Regionalentwicklung gefördert und eigenständige Entwicklungsperspektiven genutzt werden sollen (vgl. a.a.O., S. 1). Gemäß Grundsatz 1.1.3 sollen in „den Räumen mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen ... die Entwicklungsvoraussetzungen genutzt und Entwicklungshemmnisse überwunden werden.“ (a.a.O., S. 3)

Gemäß Begründung zum Grundsatz 1.1.3 weist der Raum „Östliches Thüringen“ eine überdurchschnittliche Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und zugleich einen hohen Altenquotienten auf (vgl. ebd.)

6.3 Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)

Die Stadt Hohenleuben gehört laut dem rechtswirksamen Regionalplan Ostthüringen 2012 zum Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes. In den Grundversorgungsbereichen sollen durch die zentralen Orte Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen übernommen werden, die die grundlegende Daseinsvorsorge und die gleichwertigen Lebensverhältnisse in den zugehörigen Einzugsbereichen absichern. Gleichzeitig soll die erforderliche Tragfähigkeit der entsprechenden Einrichtungen abgesichert werden.

Laut Entwurf zur Änderung des Regionalplans Ostthüringen von 2018 sollen aber auch in den Gemeinden des Raumes besondere Anpassungsstrategien entwickelt werden, um negative Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs zu vermeiden. Jede Gemeinde soll im Rahmen ihrer Möglichkeiten Einrichtungen der Daseinsvorsorge zur Gewährleistung von Lebensqualität und Identität im ländlichen Raum vorhalten. Außerdem wird auf den Erhalt vorhandener Strukturen verwiesen. Hervorgehoben wird zudem der Erhalt der Funktionsfähigkeit der Kleinstädte (Städte mit weniger als 5.000 Einwohnern). Aufgrund ihrer



Häufung sind diese für Ostthüringen prägend. Dafür ist es erforderlich, eine Mischung verschiedener Funktionen in den Kleinstädten zu erhalten.

Die planungsrechtlichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung auf eine Vermeidung und Verringerung von motorisiertem Verkehr auszurichten ist, werden im Kontext mit der ländlichen Struktur des Umlandes einschließlich Zeulenroda-Triebes und Weida bewertet. Es wird eingeschätzt, dass sich das mit der Größe der vorgesehenen Seniorenwohngemeinschaft am geplanten Standort erzeugte Verkehrsaufkommen gegenüber einem Standort der benachbarten zentralen Orte nur unwesentlich unterscheidet. Hierfür sprechen die ÖPNV-Infrastruktur (Fahrtenhäufigkeit) und ein strukturbedingt hoher Anteil an Individualverkehr im ländlichen Raum.

Im Entwurf des Regionalplans Ostthüringen 2018 wird unter G 3-60 auf den steigenden Bedarf an Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen hingewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für die Stadt Hohenleuben ein Defizit in Hinblick auf die Bereitstellung von Sonderwohnformen und bedarfsgerechtem Wohnraum für Senioren festgestellt. Darüber hinaus wurde im Rahmen der dieser Begründung beigefügten Standort- und Wettbewerbsanalyse diesbezüglich ein konkreter Bedarf rechnerisch ermittelt. Aufgrund der vorherrschenden Bedarfssituation wird für die vorliegende Planung abgeleitet, dass mit der in Hohenleuben vorgesehenen Seniorenwohngemeinschaft eine Verbesserung der Versorgung im engeren Umfeld erreicht werden kann. Ergänzend bereichern die mit der Seniorenwohngemeinschaft entstehenden Arbeitsplätze den Arbeitsmarkt der Stadt Hohenleuben.

Ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung kann erwartet werden. Die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes wird mit der geplanten Einrichtung nicht beeinträchtigt.

Im Regionalplan Ostthüringen 2012 wird darauf verwiesen, dass der Siedlungs- und Verkehrsflächenverbrauch entsprechend der Ziele der Bundesregierung reduziert werden muss. Für die kommunale Bauleitplanung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wird daraus abgeleitet, dass Siedlungsflächenneuausweisungen 0,05 ha pro Jahr und Einwohner



möglichst nicht überschreiten sollten (G 2-5). Bezogen auf die Einwohnerzahl (1.422 Einwohner am 31.12.2022) entspricht die Flächenneuanspruchnahme für das Vorhabengebiet ca. 0,86 % dieser Vorgabe. Auch unter Berücksichtigung baulicher Entwicklungen im Umland ist nicht mit einer Überschreitung der Vorgabe des RP-OT 2012 zu rechnen.

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostthüringen 2012 sind im Bereich des Vorhabengebietes keine raumbedeutsamen Funktionen oder Vorranggebiete ausgewiesen. Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keiner Beeinträchtigung von Vorranggebieten oder raumbedeutsamen Funktionen.

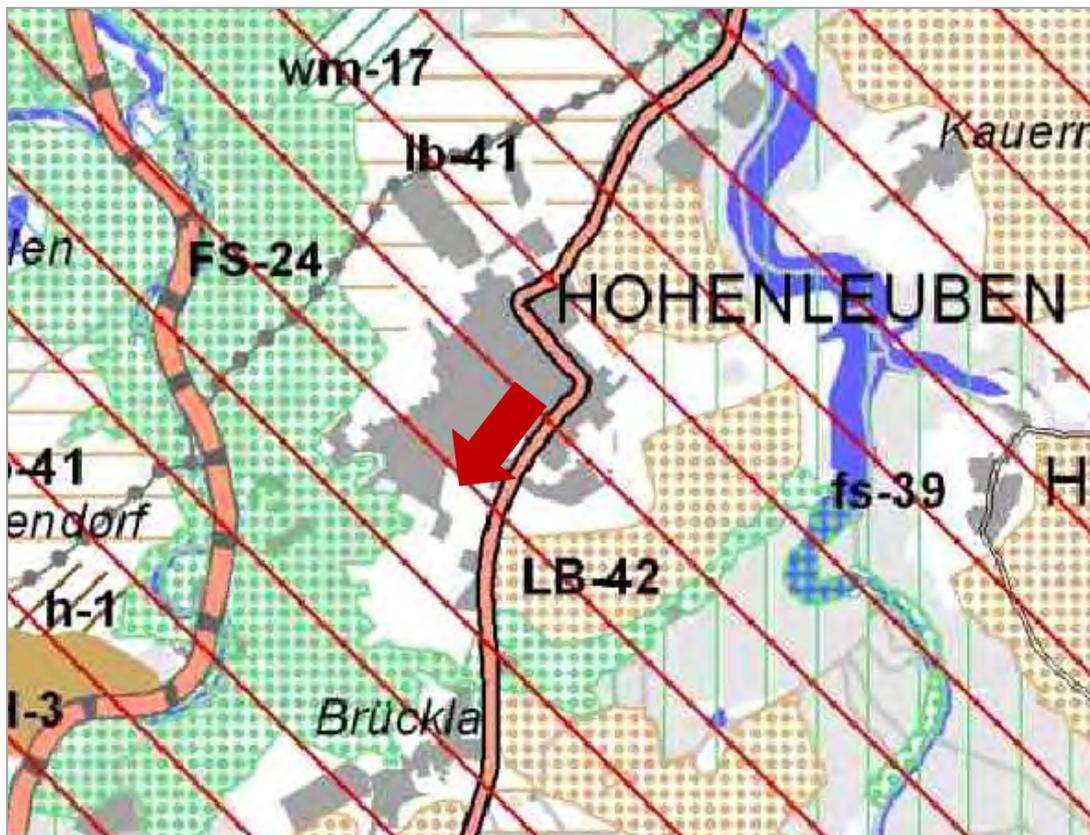


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostthüringen 2012.
Der rote Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.



6.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Hohenleuben liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Als letzter Stand des FNP liegt der Entwurf mit Stand vom April 2024 vor (siehe Abb. 4). In diesem Entwurf ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

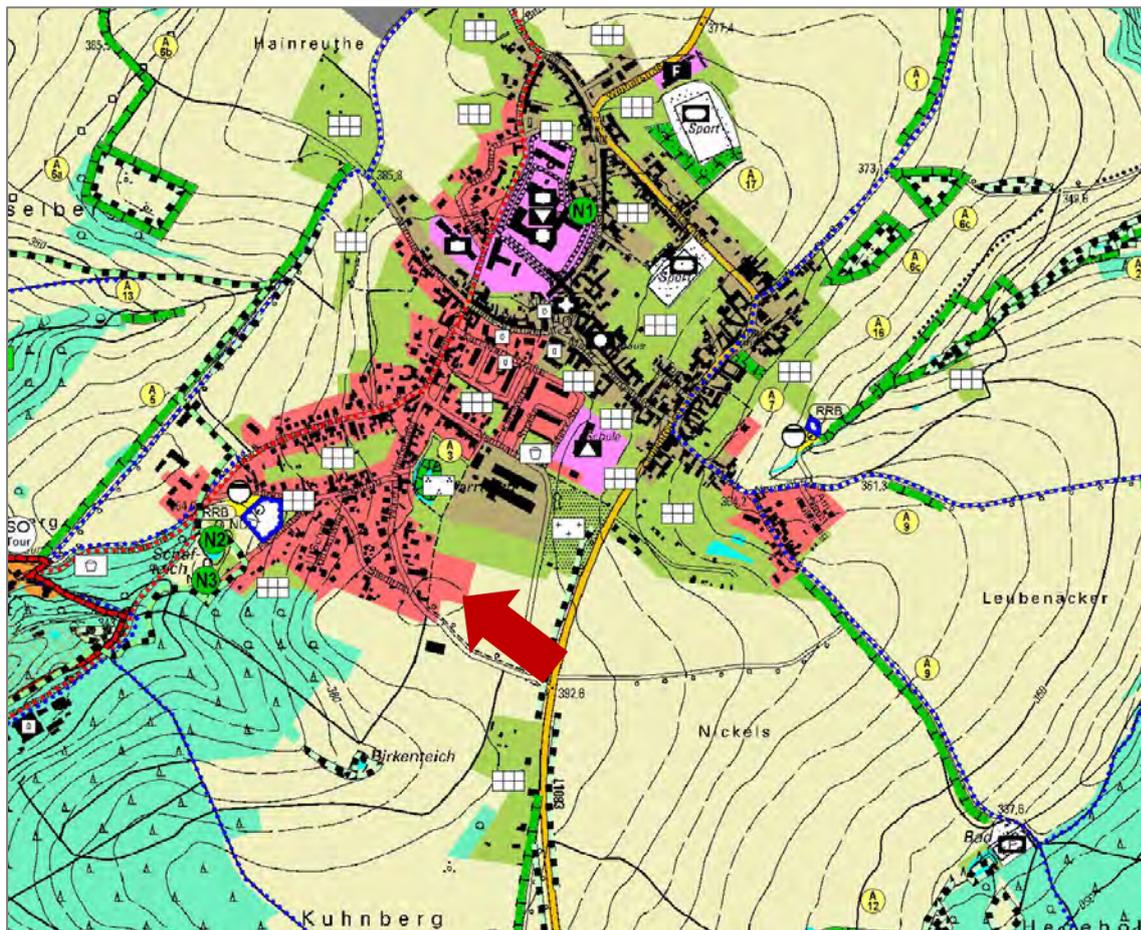


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hohenleuben (Entwurf, April 2024).
Der rote Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.

Gemäß dem Entwurf des FNP grenzt das Plangebiet östlich an als Wohnbaufläche ausgewiesene Bestandsbebauung an. Im Norden wird das Vorhabengebiet durch eine



Grünfläche begrenzt, im Osten und Süden ist das Areal von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

6.5 Landschaftsplan (LP) „Osterland Weida“

Die Gemarkung Hohenleuben befindet sich im Gebiet des Landschaftsplanes „Osterland Weida“ (GÖL 1995), der von 2006 bis 2010 als Landschaftsplan Weida von der Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung GÖL mbH Weida fortgeschrieben wurde. Er umfasst neben Hohenleuben die Gemarkungen der Stadt Weida und 12 weiterer umliegender Gemeinden.

Das Plangebiet liegt laut Bestandsbewertung des Landschaftsplans an der Grenze eines ausgeräumten Offenlandbereiches zum Siedlungsrand um Hohenleuben. Dieser wird als biotopverarmter Bereich mit einer nur geringen Wertigkeit eingeschätzt und ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Schutzgebiete und geschützte Biotope befinden sich nicht im direkten Umfeld des Plangebietes oder in einer Entfernung, die Auswirkungen erwarten lässt. In der Entwicklungskonzeption werden die Flächen weiterhin als Acker dargestellt und liegen somit außerhalb der landschaftspflegerisch begründeten Bebauungsgrenze.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Siedlungsbereich erweitert und Ackerflächen in Anspruch genommen. Die Ackerflächen gehören nicht zu landwirtschaftlichen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten. Als landwirtschaftlicher Splitterstandort verfügt die in Anspruch genommene Fläche über kein hohes Ertragspotenzial. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die funktions- und komplexbezogenen Entwicklungsziele des Landschaftsplans Bezug genommen. Zu diesen zählt u.a. eine Durchgrünung des Siedlungsbereiches, die mit dem Offenlandbereich verzahnt werden soll. Damit sollen neue Lebensräume für die Fauna geschaffen und durch Verknüpfungen erschlossen werden. Von den daraus abgeleiteten Maßnahmen sind folgende für das Plangebiet relevant:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung der Ortsdurchgrünung
- Anpflanzung von Gehölzstrukturen



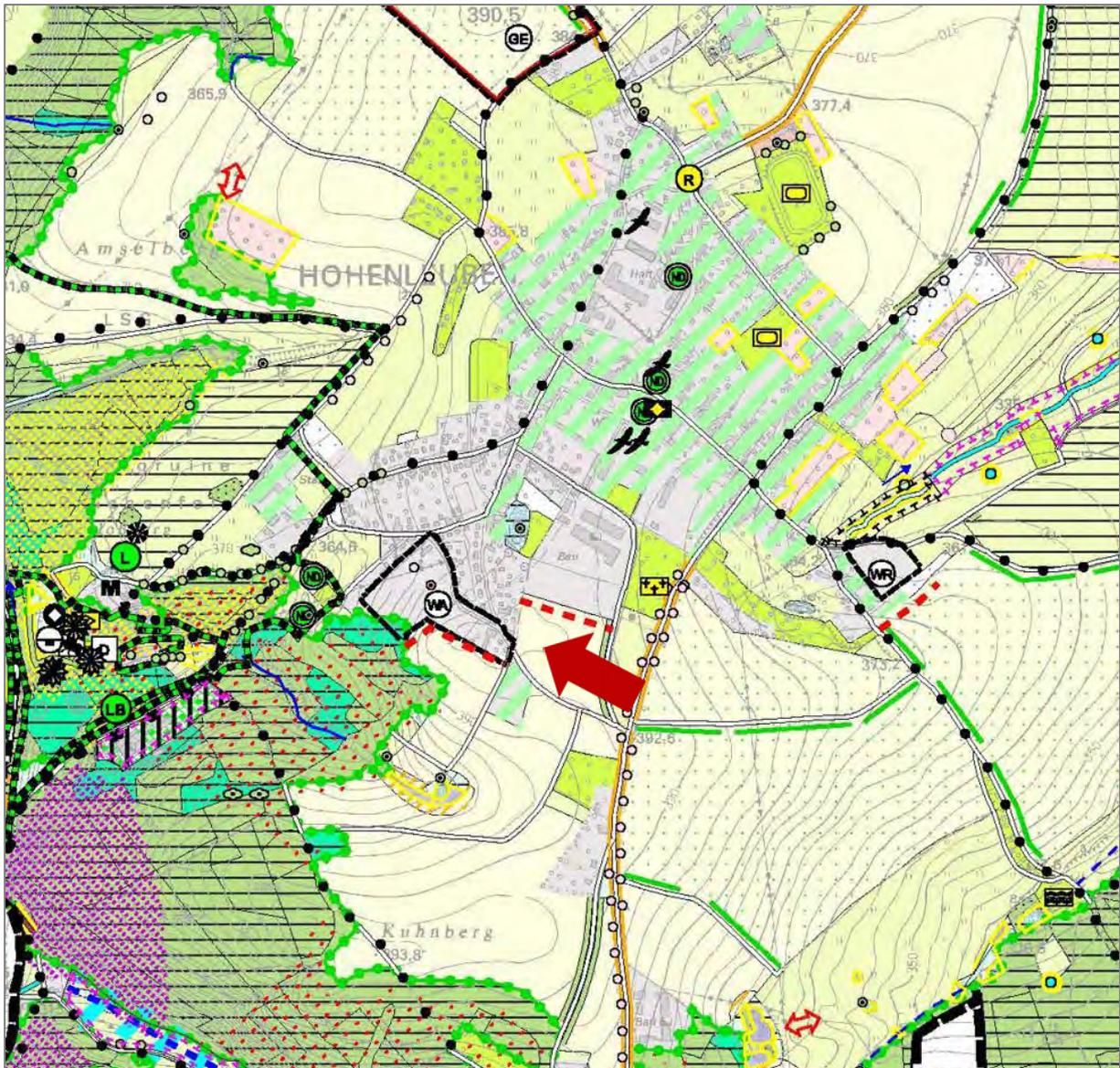


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan „Weida“ (GÖL 2010), Entwicklungskonzeption, Karte 5.5. Der rote Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes.



7. Planung

7.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen dazu, die im Abschnitt 1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

7.2 Allgemeine Ziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der künftigen Nutzung und der Ausweisung des Plangebietes als „Seniorenwohngemeinschaft“ geschaffen. Im Plangebiet sind zudem die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu gewährleisten.

7.3 Vorhabenbeschreibung

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser sieht den Neubau einer Seniorenwohngemeinschaft mit zugehörigen Erschließungs- und Nebenanlagen vor und wird somit eine verbesserte Anpassung der Stadt Hohenleuben an die Folgen des demographischen Wandels herbeiführen.

Planungsziel ist es, ein Gebiet im Sinne einer Wohnbaufläche zu entwickeln, die einer Sonderwohnform für Senioren mit entsprechenden baulichen Anlagen und Freiflächen, die der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen, vorbehalten ist. Dies sind insbesondere Gebäude und Anlagen zur Unterbringung und Versorgung von Senioren mit



Gemeinschaftsräumen, für die Verwaltung erforderlichen Räumen sowie Sozialräumen für Personal.

Es ist beabsichtigt, eine Seniorenwohngemeinschaft für 55 Bewohner, in der ältere, hilfsbedürftige Menschen in Gemeinschaft wohnen können, zu errichten. Die Raumaufteilung und -anordnung der Einrichtung soll so gestaltet werden, dass eine familienähnliche Wohnsituation entsteht. Die Bewohner werden in insgesamt vier Wohngemeinschaften zusammenwohnen. Jede Wohngemeinschaft verfügt neben den Bewohnereinzelmöglichkeiten über Gemeinschaftsbereiche, wie eine geräumige Küche mit Ess- und Aufenthaltsbereich, in denen das Alltagsleben gemeinsam mit anderen Bewohnern und mit Unterstützung des Betreuungspersonals gestaltet werden kann. Zusätzlich verfügt das geplante Gebäude über gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche, wie einen großen Wohnhof und einen Garten mit vielfältigen Verweilmöglichkeiten. Die Schaffung von Gemeinschaftsbereichen unterstützt das soziale Miteinander der Bewohner.

An der Südseite des Gebäudes ist der Eingangsbereich mit separatem Liefereingang geplant. Auf der Ostseite des Baugrundstücks befinden sich am Ende der Zufahrt Stellplätze für Besucher und Personal.

7.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der baulichen Nutzung „Seniorenwohngemeinschaft“ festgesetzt. Folgende bauliche Anlagen und Nutzungen sind zulässig:

- Seniorenwohngemeinschaft mit zur Einrichtung zugehörigen Pkw-Stellplätzen, Außenanlagen, Versorgungseinrichtungen und Aufstellflächen für die Feuerwehr,
- Der Seniorenwohngemeinschaft dienende Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und zur Freizeitgestaltung im Freien.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB).



Unter Bezugnahme auf § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet Nebenanlagen für die Versorgung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnische Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien ausnahmsweise zulässig. Im Besonderen sind Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie auf dem Dach und an der Fassade des Hauptgebäudes zulässig.

Die Errichtung von Windenergieanlagen in jeglicher Art ist nicht zulässig.

7.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die Anzahl der Vollgeschosse.

a) Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird für die „Seniorenwohngemeinschaft“ mit 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine den Zielen und Zwecken des Vorhabens entsprechende Nutzung des Baugebietes.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch die im Festsetzungsschlüssel bestimmte Höhenangabe festgeschrieben. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu einem Meter zulässig. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt der im Festsetzungsschlüssel festgesetzte untere Bezugspunkt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 8,50 Meter über der festgesetzten unteren Bezugshöhe von 395,08 m über NHN begrenzt.



c) Zahl der Vollgeschosse

Ergänzend zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt die zwingende Festsetzung der Errichtung von zwei Vollgeschossen. In Kombination mit der Höhenfestsetzung unter Abschnitt b) wird auf diese Weise eine hinreichende genaue Konkretisierung des im Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Vorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erzielt. Die alleinige Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen würde eine erhebliche Abweichung vom Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglichen.

7.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß überschritten werden.

Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohngemeinschaft“ ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Im Baugebiet errichtete Gebäude müssen als Einzelhäuser mit einem seitlichen Abstand errichtet werden. Die Länge von Gebäuden darf mehr als 50 m betragen.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern diese Nebenanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Darüber hinaus gehende Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, sofern sie der Funktion des Gebäudes zugeordnet sind.

7.6 Stellplätze

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.





Abb.6: Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH 2024)



7.7 Erschließung

7.7.1 Verkehr

Das Vorhaben wird von der Windmühlenstraße erschlossen, über die nach Südosten in ca. 250 m Entfernung die Zeulenrodaer Straße als überörtliche Verbindungsstraße (L 1083) erreicht wird. Nach Norden gelangt man über die Windmühlenstraße zur Ortsmitte von Hohenleuben in ca. 550 m Entfernung. Über die L 1083 lassen sich in ca. 8 km Entfernung die Stadt Zeulenroda-Triebes und in ca. 9 km die Stadt Weida (Anbindung an Bundesstraßen B 92 und B 175, Bahnhof) erreichen.

Die Windmühlenstraße ist im Bereich des Vorhabens als Anliegerstraße eingestuft und lässt die Anbindung der Seniorenwohngemeinschaft zu. Entlang der Nordseite der Windmühlenstraße verläuft außerorts ein Fuß- und Radweg bis zur Einbindung in den Fuß- und Radweg an der Zeulenrodaer Straße. Bei der Gestaltung der Zufahrt zum Vorhabengebiet wird der Fuß- und Radweg dergestalt berücksichtigt, dass es keine Einschränkungen für die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer gibt.

Westlich des Vorhabengebietes verläuft ein Fußweg (als Rasenweg) in Nord-Süd-Richtung, der als fußläufige Verbindung zur Ortsmitte genutzt wird.

Es sind 25 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen, wovon 22 Stellplätze an der Ostseite des Grundstücks der Seniorenwohngemeinschaft eingeordnet werden. Weitere 3 Stellplätze befinden sich an der Südseite im Bereich der Zufahrt von der Windmühlenstraße. Darüber hinaus ist jeweils an der Süd- und Ostseite des Hauptgebäudes eine Feuerwehrbewegungsfläche vorgesehen.

An der Zufahrt ist zudem der Standplatz für die Abfallcontainer geplant. Dabei wurde eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge in der Einfahrt berücksichtigt. Die damit verbundenen Einschränkungen der Grundstückszufahrt (Blockierung, Zufahrt Rettungskräfte) sind zeitlich begrenzt, sodass sie keine wesentliche Behinderung darstellen. Die Einfahrtssituation ist zudem übersichtlich. Eine Unfallgefahr beim Rückwärtsfahren im Zusammenhang mit dem querenden Fuß- und Radweg ist aufgrund der Einsichtssituation und der geringen Nutzungsintensität nicht höher als bei sonstigen Wendevorgängen auf dafür vorgesehenen Anlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen einzustufen. Bei der Bepflanzung des Vorhabengebietes wird zudem auf die Belange der Verkehrssicherheit Rücksicht genommen.



Das mit Realisierung des Vorhabens zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde aus Erfahrungen bei anderen Objekten des Vorhabenträgers sowie einschlägiger Literatur überschläglich ermittelt.

Von folgenden Kennwerten und Annahmen wurde bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens ausgegangen:

- 55 Bewohner.
- Bewohner sind aufgrund eingeschränkter Mobilität und Hilfsbedürftigkeit nicht in der Lage, selbstständig mit dem Pkw zu fahren.
- Besucherverkehr mit 2,25 Wegen/Besucher (Hin-/Abfahrt, inkl. gelegentliche gemeinsame Hol-/Bringefahrten für Ausflüge, Einkauf, etc.), 20 % der Bewohner bekommen pro Tag Besuch, 80 % der Besucher nutzen den privaten Pkw.
- Beschäftigtenverkehr basiert auf der Beschäftigtenzahl bei vergleichbaren Einrichtungen (35 Mitarbeiter), die sich mit den Angaben in der Literatur deckt (0,6-1,0 Beschäftigte je Bewohner). Berücksichtigt werden weiterhin die tägliche Anwesenheit (Berücksichtigung Urlaub und Krankheit) mit 85 %, das Verhältnis aus Vollzeit- und Teilzeit- bzw. Schichtarbeit (30 % zu 70 % lt. Stat. Bundesamt 2015) und die damit verrechnete Wegezahl von 2,5 für Vollbeschäftigte (Berücksichtigung von Besorgungen während Arbeitstag) und 2,0 für Teilzeit-/Schichtarbeit sowie der Anteil des motorisierten Individualverkehrs, der aufgrund der ländlichen Lage mit 100 % sowie einer Fahrzeugauslastung von 1,1 Personen/Pkw angenommen wird.
- Wirtschafts- und Versorgungsverkehr mit 2 wöchentlichen Anlieferungen Lebensmittel, 2 wöchentlichen Anfahrten für Wäschetransport, 2-3 wöchentlichen Anlieferungen Paketdienst, 6 wöchentliche Anlieferungen Post und einer wöchentlichen Abfallentsorgung.



Besucherverkehr pro Tag ($a * b * c * d = e$)				
a	b	c	d	e
Bewohner	Besucher je Bewohner	Besucherwege je Besucher	MIV-Anteil	Pkw-Fahrten
55	20 %	2,25	80 %	19,8

Beschäftigtenverkehr pro Tag ($a * b * (c + d) * e = f$)					
a	b	c	d	e	f
Beschäftigte	Anwesenheit	Wege anteilig bei Vollzeitarbeit	Weg anteilig bei Teilzeit-/ Schichtarbeit	MIV-Anteil und Besetzungsgrad	Pkw- Fahrten
35	85 %	30 % x 2,5	70 % x 2,0	100 % ./ 1.1	58,2

Wirtschafts- und Versorgungsverkehr pro Tag ($(a + b + c + d + e) * f / g = h$)							
a	b	c	d	e	f	g	h
Anlieferung Lebensmit- tel je Woche	Beliefe- rung mit Wäsche je Woche	Paket- dienst je Woche	Post je Woche	Abfallent- sorgung je Woche	Wege	Umrech- nung auf Tage	Pkw-/ Lkw- Fahrten
2	2	3	6	1	2,0	6	4,7

Insgesamt können **82,7 Pkw-Fahrten pro Tag** angenommen werden. Der Anteil des Wirtschaftsverkehrs beträgt 5,7 %. Bei 10 Stunden (8-18 Uhr) ergibt sich ein Durchschnittswert von **8,3 Fahrten je Stunde**.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Windmühlenstraße um 9 Kfz/Std. erhöht. Laut Entwurfsrichtlinie für die Straßenplanung gilt als Orientierungswert für die Belegung eines einfachen Wohnweges eine Größenordnung von ≤ 150 Kfz/Std.. Selbst bei Berücksichtigung der Vorbelastung der Windmühlenstraße bleibt die Belegung weit unter diesem Wert.



7.7.2 Ver- und Entsorgung

Das Vorhabengebiet kann ver- und entsorgungstechnisch erschlossen werden. Von den Ver- und Entsorgungsträgern liegen Aussagen und Pläne zum Leitungs- und Anlagenbestand im Plangebiet vor.

Die Anschlüsse an die Medientnetze sind in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Zuge des Vorhabens herzustellen. Dafür sind vom Vorhabenträger entsprechende Anträge bei dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu stellen und Anschlussvereinbarungen abzuschließen.

Für die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Zeulenroda zuständig.

Der Strom- und Gasversorgung über ihre Netze wird von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG prinzipiell zugestimmt.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallwirtschaftssatzung durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen. Die Entsorgung für den Standort ist grundsätzlich möglich, die detaillierten Bedingungen der Abfallentsorgung werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes verläuft eine Stromleitung in Nord-Süd-Richtung über das Grundstück. Zur Sicherung der Stromleitung ist in der Planzeichnung entlang der Leitungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des verantwortlichen Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Der mitgeteilte Leitungsbestand der Versorgungsträger wurde nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

7.8 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der Schallimmissionen verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe) bei der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005-1, 2002-07: Schallschutz im Städtebau herangezogen. Gemäß dieser Norm sind im Rahmen der Bauleitplanung die im Beiblatt 1 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW)



anzustreben. Angemessener Schutz der Seniorenwohngemeinschaft vor Schallimmissionen ist gegeben, wenn die für ein Allgemeines Wohngebiet benannten SOW als Beurteilungsgrundlage eingehalten werden.

Entsprechend Abschnitt 1.1, Buchstabe b, Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind für ein Allgemeines Wohngebiet schalltechnische Orientierungswerte von

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A) - für Verkehrslärm
	40 dB(A) - für Gewerbe- und Freizeitlärm

zugrunde zu legen.

Schallquellen, die auf das geplante Gebiet einwirken, sind die östlich verlaufende Landesstraße und Gewerbebetriebe innerhalb von gemischt genutzten Flächen nördlich und südlich des Plangebietes.

In einem Schallschutzgutachten vom 12.04.2022 wurden vom Ingenieurbüro Arnulf Bühner Gera die Schallimmissionen ermittelt und bewertet. Darin wurde festgestellt, dass o.g. Orientierungswerte eingehalten werden.

Immissionen durch Straßenverkehr

Die Landesstraße L 1083 verläuft in ca. 180 m Entfernung vom geplanten Gebäude parallel zur Grenze des Vorhabengebietes. Dieser unverbaute räumliche Abstand liegt über dem gemäß DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet geforderten Mindestabstand von 150 m zu einer Landesstraße, um den Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten.

Gemäß Hochrechnungsergebnissen der Straßenverkehrszählung 2015 im Auftrag des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr liegt eine Hochrechnung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke für den Abschnitt Hohenölsen - Mehla (L 1083) mit 3.686 Kfz/24h vor (vgl. Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr 2015, Hochrechnungsergebnisse der SVZ 2015). Ausgehend von den weiteren Angaben zur maßgeblichen stündlichen Verkehrsmenge (M) und dem LKW-Anteil (> 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht) (p) ergeben sich nach vereinfachter Berechnung Lärmimmissionen tags und nachts, die unterhalb der schallschutztechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 liegen. Der räumliche Abstand zur geplanten Seniorenwohngemeinschaft ist ausreichend, somit sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.



In der Schallimmissionsprognose wird die höchste Schallimmission für die südöstliche Gebäudeecke mit Beurteilungspegeln von 52 dB(A) im Tageszeitraum und 44 dB(A) in der Nacht ermittelt und der Nachweis für die Einhaltung der Orientierungswerte erbracht.

Immissionen durch Gewerbe

Innerhalb der bereits bebauten Flächen, die an das Plangebiet angrenzen, befinden sich gewerbliche Nutzungen: im Norden der Lagerplatz Friedhofstraße und im Süden ein Baustoffhandel (Windmühlenstraße 24).

Lagerplatz Friedhofstraße

Die Fläche des Lagerplatzes Friedhofstraße für Baustoffe, Erdstoffe und Holz mit zwei Lagerhallen mit Büro sowie Hallen zum Abstellen von Wohnmobilen befindet sich ca. 70 m nördlich des Vorhabengebietes. Die Bebauung des vorhandenen Gewerbebetriebes befindet sich ca. 120 m von der geplanten Gebäudekante der Seniorenwohngemeinschaft entfernt. Die Freilagerfläche reicht bis ca. 70 m an die Grenze des Vorhabengebietes. Durch einen vorhandenen Erdwall und Gehölzstreifen zwischen dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Freilagerfläche wird die Lärmausbreitung gemindert.

Die Immissionsschutzprognose berücksichtigt Emissionen aus den Hallen, aus dem Fahrverkehr, aus Radlader- und Staplerbetrieb, aus den Ent- und Beladevorgängen sowie aus dem Betrieb einer mobilen Schredderanlage während der Betriebszeiten im Tageszeitraum. Für die Nacht wurde zudem der Fahrverkehr von Wohnmobilen berücksichtigt.

Baustoffhandel

An der Südseite der Windmühlenstraße befindet sich ein ländlicher Baustoffhandel mit einer Fläche von ca. 6.000 m² und einer Verkaufshalle von 700 m². Auf dem Gelände befinden sich kleine Lagerflächen im Freien und ca. 10 Stellplätze für Abholer.

Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt den Ein-/Ausparkverkehr der Kunden sowie den Lieferverkehr mit Lkw sowie Be- und Entladegeräusche von Gabelstaplern.

Die maximalen Beurteilungspegel durch den Gewerbelärm betragen am Tag 48 dB(A) und in der Nacht 35 dB(A) und überschreiten somit nicht die o.g. Orientierungswerte.



7.9 Denkmalschutz

Mit der Burgruine Reichenfels und dem zugehörigen Landschaftspark befindet sich ein regional bedeutsames Denkmal im Westen der Gemarkung Hohenleuben. In diesem Bereich sind darüber hinaus weitere Bodendenkmale ausgewiesen. Aufgrund der Lage und Entfernung sind keine Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Denkmale zu erwarten. Bei den Erdarbeiten ist jedoch nicht auszuschließen, dass archäologische Funde bzw. Befunde für die Besiedlungen ur- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeitperioden auftreten können. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erfolgt die Information und Beteiligung des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege.

Die Stadtkirche und der Wasserturm sind Denkmale innerhalb der Ortslage, die das Stadtbild raumwirksam prägen. Andere ortsbildprägende Gebäude haben im Ortskern nur Bedeutung für das direkte Umfeld. Durch den Abstand von mehr als 500 m ist keine direkte Beeinflussung der Baudenkmale durch das Vorhaben zu erwarten. Bei der Stadtkirche und dem Wasserturm könnte es partiell zu Überschneidungen der Stadtansicht aus südlicher Richtung kommen. Durch vorhandenen Gehölzbestand und das Wohngebiet mit viergeschossiger Bebauung zwischen dem Vorhabengebiet und der Stadtkirche ist deren Ansicht aus dieser Richtung bereits verdeckt. In der Stadtansicht aus östlicher Richtung können Stadtkirche und Wasserturm und die geplante Seniorenwohngemeinschaft gleichzeitig sichtbar sein. Durch die o.g. dazwischenliegende Bebauung ist jedoch eine Störung der Stadtansicht mit Stadtkirche und Wasserturm durch das geplante Gebäude nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf die historische Stadtgestalt sind daher marginal. Das Ortsbild wird nur im Umfeld des Vorhabens durch die Ortsrandlage beeinflusst. Die Einordnung an und zwischen vorhandenen Baugebieten, die zurückhaltende Gestaltung des Baukörpers sowie die Eingrünung runden den Ortsrand ab und beeinflussen das Ortsbild hier positiv.



7.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ festgesetzt.

Begründet wird diese Festsetzung mit einem im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegebenen Hinweis des Abwasserzweckverbandes und den Ergebnissen eines durchgeführten Bodengutachtens.

Nach Aussage des Abwasserzweckverbands können 28 l/s Abwasser über den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Abzüglich der Schmutzwasserableitung von 7,45 l/s können demnach maximal 20,55 l/s Regenwasser über den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Gemäß Bodengutachten ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Vorhabengebiet bedingt möglich. Es werden vorrangig die auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagsabflüsse über den Kanal abgeleitet. Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen werden über begrünte Mulden und Kiesrigolen in den Untergrund versickert. Ergeben die notwendig auszuführenden Versickerungsversuche, dass eine Versickerung im notwendigen Umfang am Standort nicht möglich ist, muss das Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt über den öffentlichen Kanal abgeleitet werden.

7.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzung zur Wiederverwendung von Mutter- und Oberboden sowie zu seiner entsprechenden Lagerung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem sind vor dem Hintergrund des Artenschutzes innerhalb des Vorhabengebietes 6 Nistkästen für Vögel anzubringen.



Zur Erfüllung des durch das Bauvorhaben anfallenden Ausgleichsbedarfs sind im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Punkt 6.1.3 die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

A 1 Streuobstreihe zum Heinrichstift

Entlang der Erich-Weinert-Straße (CJD Heinrichstift) ist auf dem Flurstück 1061/11 in der Flur 2 der Gemarkung Hohenleuben eine einseitige Streuobstreihe aus standortangepassten Obstsorten auf einer Länge von ca. 780 m anzulegen. Entwicklungsziel der Maßnahme ist die Einbindung der Straße in den Landschaftsraum und die Förderung des Artenschutzes und des Biotopverbundes.

A 2 Pflaumenallee

Entlang der Pflaumenallee ist auf den zwischen der Burgruine Reichenfels und der Aumaer Straße gelegenen Flurstücken 561/27 und 530/1 in der Flur 5 der Gemarkung Hohenleuben auf ca. 550 m Länge der lückige Pflaumenbaumbestand durch Neupflanzungen zu ergänzen. An den Bestandsgehölzen sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Entwicklungsziel der Maßnahme ist die Wiederherstellung der historischen Pflaumenbaumallee und die Förderung des Biotop- und Artenschutzes.

A 3 Sportplatzeingrünung

Auf dem Gelände des Sportplatzes am nordöstlichen Stadtrand von Hohenleuben auf dem Flurstück 1099/5 in der Flur 3 der Gemarkung Hohenleuben sind auf einer Fläche von 3.000 m² in den Randbereichen Baumgruppen zu pflanzen. An den Gehölzen sind fachgerecht Nisthilfen für Vögel anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Entwicklungsziele der Maßnahme sind die Schaffung einer Ortsrandeingrünung und die Förderung der Landschaftsbildqualität.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen einer landschaftsbildgerechten Eingrünung und Gestaltung des Plangebietes.



Die Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten dient dem Ausgleich negativer Umweltauswirkungen der einzelnen Bauvorhaben und wirkt sich positiv auf alle Schutzgüter aus, insbesondere auf Flora und Fauna sowie das Klima. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Diese Festsetzung zielt auf die Nachhaltigkeit der einzelnen Maßnahmen ab.

Pflanzflächen im Baugebiet

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes „Seniorenwohngemeinschaft“ sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Auf den Pflanzflächen sind standortgerechte Sträucher als mehrschichtige Hecken anzupflanzen. Entwicklungsziel der Festsetzungen ist die Eingrünung des Plangebietes. Dabei gelten für die einzelnen Pflanzflächen die folgenden Anforderungen:

Pflanzfläche 1

- *die Mindestbreite der Hecke beträgt 3,00 Meter*
- *Großsträucher als Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 1,25 - 1,50 Meter*
- *Normalsträucher als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 0,60 - 1,00 Meter*
- *Kleinsträucher als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 0,40 - 0,60 Meter*

Pflanzfläche 2

- *die Mindestbreite der Hecke beträgt 2,50 Meter*
- *Großsträucher als Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 1,25 - 1,50 Meter*
- *Normalsträucher als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 0,60 - 1,00 Meter*
- *Kleinsträucher als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 0,40 - 0,60 Meter*

Darüber hinaus sind zur weiteren Durchgrünung des Vorhabengebietes in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 13 Standorte für Anpflanzungen von Einzelbäumen festgesetzt.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der am nördlichen Rand des Vorhabengebietes vorhandene Gehölzbestand innerhalb der mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für



die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzten Fläche ist zu erhalten.

7.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m § 88 ThürBO enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Im Vorhabengebiet beschränkt sich die Dachform des Baukörpers auf das Flachdach. Die Festsetzung zur Dachform berücksichtigt die zeitgemäße Bauform des gesamten Gebäudes und ermöglicht einen effizienten oberen Gebäudeabschluss. Die Dachform ist vor dem Hintergrund gewählt, dass sich die Gesamthöhe des Baukörpers in die Umgebung einpasst.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion und den Wasserhaushalt wird eine Festsetzung zur Bauweise der Stellplätze getroffen. Durch eine wasserdurchlässige Ausführung soll ein hohes Maß von dem auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswasser versickern können.

7.13 Darstellungen ohne Normcharakter

Die Planzeichnung enthält topografische Elemente der Plangrundlage (Höhenangaben), die aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen wurden.

8. Grünordnung

Das Plangebiet ist durch seine Ortsrandlage und die im Osten und Süden umgebenden landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen geprägt.

Aufgabe der Grünordnung im Hinblick auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes ist es, negative Auswirkungen des Vorhabens für Mensch und Natur zu begrenzen und mittels grünordnerischer Festsetzungen eine hohe Lebensqualität im Plangebiet und eine landschafts- und umgebungsverträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten. Dies wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten erreicht.



Aufgrund der Umnutzung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einer Seniorenwohngemeinschaft mit ihren zugehörigen Außen- und Erschließungsanlagen sind mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und den damit einhergehenden Verlust von Ackerland zu erwarten.

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den umgrenzten Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie an festgesetzten Standorten für Einzelbäume umgesetzt.

Die am nördlichen Rand des Vorhabengebietes vorhandenen Gehölzflächen sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Die festgesetzten Pflanzgebote (siehe dazu Kap. 7.11) dienen der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und einer landschaftsbildgerechten Eingrünung des Plangebietes.

Die Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten dient dem Ausgleich negativer Umweltauswirkungen des Bauvorhabens und wirkt sich positiv auf alle Schutzgüter, insbesondere auf Flora und Fauna sowie das Klima aus. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung wurden im Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt 6.1.3 externe Ausgleichsmaßnahmen zur Erfüllung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs festgesetzt.



9. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches **ca. 6.487 m²**

davon:

Baugebiet mit der Zweckbestimmung
„Seniorenwohngemeinschaft“ **ca. 6.100 m²**

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) **ca. 2.440 m²**

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen **ca. 3.660 m²**

davon:

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen **ca. 389 m²**

- Flächen für die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die Regelung des
Wasserabflusses **ca. 133 m²**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **ca. 325 m²**

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern **ca. 233 m²**

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Flächen **ca. 207 m²**

öffentliche Straßenverkehrsfläche: **ca. 387 m²**



10. Kosten

Der Stadt Hohenleuben entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße“ in der Gemarkung Hohenleuben keine Kosten. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für die Erschließung des Plangebietes werden durch den Vorhabenträger getragen.

Hinweis

Vorstehende Begründung ist Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 INGENIEURGESELLSCHAFT, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im April 2024

Planverfasser:

Jutta H. Schlier

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin)

Daniel Fries

(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)



Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich aus.

Hohenleuben, den
.....
Stefanie Soch
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Hohenleuben hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Hohenleuben, den
.....
Stefanie Soch
Bürgermeisterin



ANLAGEN



Anlage 1:

Exsos GmbH, Erfurt:
Seniorenwohngemeinschaft in Hohenleuben Landkreis Greiz,
Standort- und Wettbewerbsanalyse
Erfurt, 22.01.2024



Anlage 2:

Ingenieurbüro Arnulf Bühner, Beratende Ingenieure für Wärmeschutz und
Akustik (BIWA), Gera:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“
der Stadt Hohenleuben, Schallschutz gegenüber Gewerbelärm, Schallschutz
gegenüber Straßenverkehrslärm
Gera, 12.04.2022



Anlage 3:

Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, Erfurt
Geotechnischer Bericht, Bauvorhaben:
Einrichtung Pflegeheim „Exsos 55“ in Hohenleuben Windmühlenstraße
Flurstücke 624/3, 624/5, 628/5, 628/6, 629/und 630/4
Erfurt, 08.06.2022



Anlage 4:

Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, Erfurt
Nachtrag zum geotechnischen Bericht, Abschnitt 10: Altlasten / Abfall
Bauvorhaben: Einrichtung Pflegeheim „Exsos 55“ in Hohenleuben
Windmühlenstraße Flurstücke 624/3, 624/5, 628/5, 628/6, 629/und 630/4
Erfurt, 21.06.2022

